

REGULAMENTO DE GESTÃO

IMOURBE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

2019-04-24

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, bem como 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

1 O Fundo

- a) O presente Organismo de Investimento Coletivo adota a denominação de Imourbe – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado (“Fundo”).
- b) O Fundo constitui-se como organismo de investimento imobiliário fechado de subscrição particular.
- c) A constituição do Fundo foi autorizada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (“CMVM”) em 29 de Novembro de 2006, e tem a duração inicial de 10 anos, sendo prorrogável por períodos adicionais de 5 anos, desde que deliberada em Assembleia de Participantes.
- d) O Fundo iniciou a sua atividade em 21 de Dezembro de 2006.
- e) O capital inicial do Fundo encontrava-se representado por 1.500.000 Unidades de Participação com o valor inicial de subscrição de 10 Euros cada. O período de subscrição do capital inicial foi de 60 dias a contar a partir da notificação da decisão de autorização de constituição do Fundo pela CMVM, ocorrendo a liquidação financeira no dia útil seguinte ao termo do prazo, tendo a totalidade das unidades de participação sido subscritas durante esse período.
- f) Em 28 de Janeiro de 2013 realizou-se o primeiro aumento de capital, passando o Fundo a ser representado por 1.615.064,86 Unidades de Participação, correspondentes a um aumento de 115.064,86 Unidades de Participação.
- g) Em 20 de Dezembro de 2013 realizou-se um segundo aumento de capital, passando o Fundo a ser representado por 1.921.702,16 Unidades de Participação, correspondentes a um aumento de 306.637,30 Unidades de Participação.
- h) Em 28 de Novembro de 2014 realizou-se um terceiro aumento de capital, passando o Fundo a ser representado por 2.013.523,68 Unidades de Participação, correspondentes a um aumento de 91.821,52 Unidades de Participação.
- i) A primeira redução de capital correspondeu a uma redução de 357.587,94 Unidades de Participação, e foi comunicada à CMVM em 23 de Junho de 2016.
- j) Por deliberação da Assembleia de Participantes realizada no dia 16 de Junho de 2016 foi decidido prorrogar a duração do Fundo, com efeitos a partir de 21 de Dezembro de 2016, por mais 5 anos, passando a duração do Fundo a ser de 15 anos contados a partir da sua constituição.
- k) A segunda redução de capital correspondeu a uma redução de 280.266,00 Unidades de Participação, e foi comunicada à CMVM em 24 de Janeiro de 2017.
- l) A terceira redução de capital correspondeu a uma redução de 66.768,30 Unidades de Participação, e foi comunicado à CMVM em 31 de Outubro de 2017.

- m) A quarta redução de capital correspondeu a uma redução de 115.963,31 Unidades de Participação e foi comunicado à CMVM em 04 de Setembro de 2018. O capital atual do Fundo encontra-se representado por 1.192.938,13 Unidades de Participação.
- n) A quinta redução de capital correspondeu a uma redução de 61603 Unidades de Participação e foi comunicado à CMVM em 24 de Abril de 2019. O capital atual do Fundo encontra-se representado por 1.131.335,13 Unidades de Participação
- o) A data da última atualização do regulamento de gestão foi em 06 de Março de 2019.
- p) Número de participantes do Fundo a 31 de Dezembro de 2018 é de 2 participantes.

2 A entidade responsável pela gestão

- a) O Fundo é administrado pela Montepio Valor - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento, S.A., com sede na Rua Soeiro Pereira Gomes, lote 1 – 7º piso C/D, 1600-198 Lisboa.
- b) A Sociedade Gestora é uma sociedade anónima, cujo capital social inteiramente realizado é de € 1.550.000,00.
- c) A entidade responsável pela gestão constituiu-se em 20 de Janeiro de 1997 e encontra-se registada na CMVM como intermediário financeiro autorizado desde 20 de Março de 1997.
- d) A entidade responsável pela gestão, no exercício das suas funções, atua por conta dos participantes e no interesse exclusivo destes, competindo-lhe, em geral, a prática de todos os actos e operações necessários ou convenientes à boa administração do Fundo, de acordo com critérios de elevada diligência e competência profissional, e em particular:
 - 1. Efetuar as operações adequadas à execução da política de distribuição de resultados prevista neste Regulamento;
 - 2. Emitir, em ligação com o Depositário, as respetivas Unidades de Participação do Fundo e, nos casos em que tal seja possível, autorizar o seu reembolso;
 - 3. 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;
 - 4. 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;
 - 5. Determinar o valor patrimonial do Fundo e das respetivas Unidades de Participação e dá-lo a conhecer aos Participantes e ao público em geral, nos termos da lei e do presente Regulamento;

6. Efetuar as operações adequadas à execução da política de distribuição de resultados prevista no presente Regulamento de Gestão;
 7. Dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos por lei e pelo presente Regulamento;
 8. Manter em ordem as contas do Fundo e nomeadamente preparar e divulgar anualmente um relatório da atividade e das contas do Fundo;
 9. 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;
 10. Dar cumprimento ao dever de prestar, previamente à celebração de um contrato de transmissão da propriedade do imóvel para o Fundo, informação ao alienante, em papel ou noutro suporte duradouro, sobre os elementos essenciais do negócio, incluindo o preço da transação e, caso seja aplicável, o valor da renda, as respetivas condições de atualização, os critérios de fixação do preço e os termos gerais do exercício, ou não exercício, da opção de compra.
- e) A Sociedade Gestora divulga no sistema de difusão de informação da CMVM, com uma periodicidade mensal e com referência ao último dia do mês, a composição discriminada da carteira do Fundo, o respetivo valor líquido global e o número de Unidades de Participação em circulação.
- f) Os órgãos sociais da Sociedade Gestora têm a seguinte composição:

1. **Mesa da Assembleia-geral:**

Presidente: Rui Manuel Alves

Vice-Presidente: Joana de Rosário Ramalho Passinhas

Secretário: Anabela Muralha Santos

2. **Conselho de Administração:**

Presidente: Carlos Miguel Lopez Leiria Pinto

Vogal: Pedro Miguel Moura Líbano Monteiro

Vogal: Francisco José Gonçalves Simões

Vogal: Maria Margarida Carrusca Pontes do Rosário Ribeiro de Andrade

Vogal: João Carlos Carvalho das Neves

3. Conselho Fiscal:

Presidente: Pedro Miguel Ribeiro de Almeida Fontes Falcão

Vice-Presidente: João Fernando Cotrim de Figueiredo

Vogal: Joaquim Henrique de Almeida Pina Lopes

Suplente(s) do Conselho Fiscal:

António Francisco de Araújo Pontes

4. ROC:

KPMG & Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A..

Suplente(s) do ROC:

Fernando Gustavo Duarte Antunes

5. Principais funções exercidas pelos membros do Conselho de Administração fora da Sociedade Gestora:

5.1. Carlos Miguel Lopez Leiria Pinto
Vogal do Montepio Investimento

5.2. Pedro Miguel Moura Líbano Monteiro
Nenhuma

5.3. Francisco José Gonçalves Simões
Nenhuma

5.4. Maria Margarida Carrusca Pontes do Rosário Ribeiro de Andrade
Nenhuma

5.5. João Carvalho das Neves
Professor Catedrático no Instituto Superior de Economia e Gestão;
Membro do Conselho Geral e de Supervisão da EDP, S.A..

g) Grupo económico a que pertence e relações de grupo com outros prestadores de serviços. O capital social da Sociedade Gestora é detido em 100% pela Montepio Holding, SGPS, S.A. O capital social da Montepio Holding, SGPS, S.A. é detido em 100% pela Caixa Económica Montepio Geral, que é a Entidade Depositária e colocadora do Fundo.

h) Outros fundos de investimento geridos pela Sociedade Gestora (ver Mapa A).

- i) 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.
- j) O Fundo é administrado por conta e no interesse exclusivo do Participante, com vista à maximização do valor das participações e do seu património líquido. A política de aplicações do Fundo é norteada por princípios que permitam assegurar, com elevada diligência e competência profissional, uma correta diversificação de riscos, rentabilidade e liquidez.
- k) Em caso algum está excluída a responsabilidade da Sociedade Gestora pela prática dos actos que lhe estejam reservados por lei.
- l) A Sociedade Gestora, no exercício das suas funções, deve agir de modo independente e no exclusivo interesse dos Participantes. A Sociedade Gestora responde solidariamente perante os Participantes pelo cumprimento das obrigações assumidas nos termos da lei e do presente Regulamento.

3 Entidades subcontratadas

Não existem entidades subcontratadas.

4 Depositário

- a) A entidade depositária do Fundo é a Caixa Económica Montepio Geral, com sede na Rua Castilho, n.º 5, 1250-066 Lisboa e encontra-se registada na CMVM como intermediário financeiro desde 29 de Julho de 1991.
- b) O Depositário desempenha as funções de depositário nos termos da lei, do presente Regulamento e das disposições contratuais acordadas com a Sociedade Gestora, competindo-lhe especialmente:
 - 1. Receber em depósito ou inscrever em registo os valores mobiliários detidos pelo Fundo, consoante sejam titulados ou escriturais;
 - 2. Efetuar todas as operações de compra e venda de valores, de cobrança dos correspondentes juros e dividendos e de exercício de direitos de subscrição e opção;
 - 3. Aceitar e satisfazer os pedidos de subscrição inscrevendo as Unidades de Participação subscritas na conta de títulos dos Participantes, contra o efetivo recebimento da importância correspondente ao preço de subscrição;
 - 4. Cobrar aos subscritores das Unidades de Participação, por conta da Sociedade Gestora, as comissões a que esta tenha direito;

5. Pagar aos Participantes o valor correspondente à respectiva quota-parte dos resultados distribuíveis do Fundo;
 6. Manter em dia a relação cronológica de todas as operações realizadas e elaborar mensalmente o inventário discriminado das aplicações do Fundo;
 7. Assumir uma função de vigilância e garantir perante os Participantes o cumprimento da lei e do presente Regulamento, especialmente no que se refere à política de investimentos e ao cálculo do valor patrimonial das Unidades de Participação;
 8. Assegurar que a venda, a emissão, o reembolso e a anulação das Unidades de Participação sejam efetuados de acordo com a lei e o presente Regulamento;
 9. Assegurar que o cálculo do valor patrimonial do Fundo e das respectivas Unidades de Participação é efetuado nos termos da lei e do presente Regulamento;
 10. Executar as instruções da Sociedade Gestora, salvo se forem contrárias à lei ou ao presente Regulamento;
 11. Assegurar que nas operações relativas aos valores que integram o Fundo, a correspondente contrapartida seja entregue nos prazos conformes à prática do mercado;
 12. Assegurar que os rendimentos do Fundo sejam aplicados nos termos da lei e o Regulamento de Gestão;
 13. Registrar as Unidades de Participação representativas do Fundo;
 14. Proceder ao reembolso aos Participantes das Unidades de Participação em caso de prorrogação do Fundo, de Redução do Capital do Fundo ou aquando da liquidação do Fundo;
 15. Prestar a colaboração técnica que lhe for solicitada pela Sociedade Gestora;
 16. O Depositário deve ainda assegurar o acompanhamento adequado dos fluxos de caixa do organismo de investimento coletivo.
- c)** A Entidade Gestora poderá nomear outro Depositário, se dessa nomeação resultar um benefício para o Fundo e para os participantes, devendo, para os efeitos instruir devidamente o pedido junto da Entidade de Supervisão.
- d)** O Depositário, no exercício das suas funções, deve agir de modo independente e no exclusivo interesse dos Participantes. O Depositário responde solidariamente perante os Participantes pelo cumprimento das obrigações assumidas nos termos da lei e do presente Regulamento.

5 Entidades comercializadoras

As Unidades de Participação serão colocadas pelo Depositário.

6 Peritos Avaliadores de Imóveis

a) Os peritos avaliadores que elaboram avaliações do património imobiliário do Fundo são:

| Nome | Nº de Registo |
|--|---------------|
| Água Branca - Projectos de Engenharia Unipessoal, Lda. | PAI/03/002 |
| Benege - Serviços de Engenharia e Avaliações, Lda. | PAI/03/006 |
| Brick – Serviços de Engenharia, Lda. | PAI/09/048 |
| Casaol – Avaliação e Gestão de Projetos Imobiliários, Lda. | PAI/06/010 |
| Cerat – Consultores de Engenharia, S.A. | PAI/05/009 |
| Custo Marginal Serv. Avaliação Imobiliária e Consultoria, Lda. | PAI/13/068 |
| Eng.º Francisco Estêvão Magalhães M. Sottomayor | PAI/08/001 |
| Eng.º Paulo Jorge Norte Castanheira | PAI/11/114 |
| Garen – Avaliações de Activos, Lda. | PAI/07/019 |
| Handbiz, Lda. | PAI/11/054 |
| JPCarvalho Consultoria de Engenharia, Lda. | PAI/16/307 |
| Ktesios Appraisal – Consultoria e Avaliação Imobiliária, Lda. | PAI/09/049 |
| Luso-Roux, Avaliações, Lda. | PAI/16/160 |
| M. Ramos – Engenheiros e Consultores Associados, Lda. | PAI/08/018 |
| Mencovaz – Consultoria Imobiliária e Avaliações, Lda. | PAI/08/011 |
| Neoconsul – Estudos e Consultoria Imobiliária, S.A. | PAI/07/012 |
| Eng.º Octávio Ângelo Lopes Esteves | PAI/03/019 |
| Oval – Gabinete de Arquitetura, Planeamento e Engenharia, Lda | PAI/03/040 |
| Prime Yield – Consultoria Avaliação Imobiliária, Lda. | PAI/05/013 |
| Promatt – Avaliação e Gestão Imobiliária, Lda | PAI/017/063 |
| PVW – Price, Value and Worth | PAI/03/050 |
| REVC - Real Estate Valuers and Consultants, Lda. | PAI/13/102 |
| Rockvalue Consulting Portugal, Lda. | PAI/11/023 |
| Structure Value – Soc. Consultoria e Avaliação Ativos, Lda. | PAI/09/047 |
| Terraval - Avaliação e Consultoria Imobiliária, Lda. | PAI/05/003 |
| Tinsa Avaliações e Consultoria, S.A. | PAI/09/067 |
| Torres Mascarenhas, Lda. | PAI/10/054 |
| Valtecsa – Sociedade de Avaliação de Bens, Lda. | PAI/06/0003 |

- b) Os Peritos Avaliadores respondem solidariamente com a Sociedade Gestora pelos danos causados aos Participantes decorrentes de erros ou omissões constantes dos relatórios de avaliação que lhes sejam imputáveis.

7 Revisor Oficial de Contas do Fundo

O Revisor Oficial de Contas do Fundo é a BDO & Associados – SROC, com a sede na Av. da República, 50 – 10º, 1069-211 Lisboa, com o N.º Inscrição como Auditor Externo na CMVM: 20161384.

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

1 Política de investimento do organismo de investimento coletivo

1.1 Política de investimento

- a) O Fundo orientará a sua política de investimento por princípios de rigor, rendibilidade e diversificação de risco, com o objetivo de maximizar o valor das Unidades de Participação numa ótica de médio e longo prazo, através de uma criteriosa seleção dos valores, predominantemente imobiliários, que constituem a cada momento a sua carteira, de forma a acautelar e valorizar os interesses dos Participantes.
- b) Os Participantes do Fundo usufruirão da aplicação do respetivo património maioritariamente em valores imóveis, advindo a sua rendibilidade de dois fatores: as rendas dos imóveis explorados e a valorização dos imóveis ao longo do tempo.
- c) O Fundo dirigirá preferencialmente o seu investimento:
 - 1. Para projetos de reabilitação e recuperação urbana destinados a comércio, habitação e serviços, entre outras funções imobiliárias, nomeadamente através da aquisição de imóveis degradados e/ou com elevado grau de obsolescência, suscetíveis de serem reconvertidos ou de alterarem o seu uso;
 - 2. Para a aquisição de terrenos onde possam ser desenvolvidos projetos de promoção imobiliária com vista a uma efetiva dinamização urbana, sem prejuízo do aproveitamento de outras oportunidades que a análise da situação e da evolução previsível do mercado permitam em cada momento detetar.
- d) O Fundo poderá ainda investir em participações em sociedades imobiliárias, e Unidades de Participação noutros fundos de investimento imobiliários, os quais são contabilizados, nos termos da lei em vigor, para efeitos do cumprimento do limite máximo de detenção de imóveis pelo Fundo.

- e) O Fundo não privilegia especificamente qualquer sector ou zona geográfica, sendo os seus investimentos efetuados a cada momento, nos segmentos de mercado que de acordo com os princípios e critérios definidos para a prossecução da sua política de investimentos, se revelem os mais atrativos, prevendo-se o investimento em imóveis situados no território português.
- f) Não existe limite para o valor dos imóveis arrendados, ou objeto de outras formas de exploração onerosa, a uma única entidade ou a um conjunto de entidades que, nos termos da lei, se encontrem em relação de domínio ou de grupo, ou que sejam dominadas, direta ou indiretamente, por uma mesma pessoa, singular ou coletiva.
- g) A título acessório, o Fundo pode investir em liquidez, considerando-se como tal, numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, Unidades de Participação de fundos de tesouraria e valores mobiliários emitidos ou garantidos por um Estado - Membro da Comunidade Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.

1.2 Parâmetro de referência (benchmark)

Não são adotados quaisquer parâmetros de referência do mercado imobiliário na gestão do património do Fundo.

1.3 Limites ao investimento e de endividamento

A composição do património do Fundo deverá obedecer às normas legais em vigor, nomeadamente:

- a) Os valores imobiliários não podem representar menos de 75% do ativo total do Fundo.
- b) A entidade responsável pela gestão, poderá em nome e representação do Fundo, contrair empréstimos sem qualquer limite, desde que manifestamente essenciais à atividade e os mesmos revistam carácter não permanente.
- c) A entidade responsável pela gestão não pode, relativamente ao conjunto de fundos que administre, adquirir mais de 25% das Unidades de Participação de um fundo de investimento imobiliário.
- d) As Unidades de Participação de outros fundos de investimento imobiliário contam para efeitos do cumprimento do limite da alínea a) deste ponto.

1.4 Características especiais do Fundo

Este Fundo não tem características especiais.

2 Instrumentos financeiros derivados, reportes e empréstimos

O Fundo não recorre a instrumentos financeiros derivados, nem a operações de empréstimo sobre valores mobiliários.

3 Valorização dos ativos

3.1 Momento de referência da valorização

- a) O valor da Unidade de Participação é calculado diariamente nos dias úteis e determina-se pela divisão do valor líquido global do Fundo pelo número de Unidades de Participação em circulação. O valor líquido global do Fundo é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira.
- b) A valorização da carteira é efetuada às 17 horas de cada dia, com base nos critérios definidos no ponto seguinte e contempla todas as operações realizadas até essa hora

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

- a) O cálculo do valor dos imóveis é feito com base no seu valor venal estando os imóveis sujeitos a avaliações com uma periodicidade mínima de 12 meses, por dois avaliadores externos, designados «peritos avaliadores de imóveis», e ainda nas seguintes situações:
 1. 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;
 2. Previamente ao desenvolvimento de projetos de construção, por forma, designadamente, a determinar o valor do imóvel a construir;
 3. Previamente a qualquer aumento ou redução de capital, com uma antecedência não superior a 6 meses, relativamente à data da realização do aumento ou da redução;
 4. Sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, nomeadamente a alteração da classificação do solo;
 5. Previamente à fusão e cisão de organismos de investimento imobiliário, caso a última avaliação dos imóveis que integrem os respetivos patrimónios tenha sido realizada há mais de seis meses relativamente à data de produção de efeitos da fusão;
 6. Previamente à liquidação em espécie de organismos de investimento coletivo, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização da liquidação.

- b) Os imóveis que integram a carteira do Fundo serão avaliados em conformidade com as regras definidas pelo RGOIC e Regulamentos da CMVM, devendo os imóveis ser valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores de imóveis nas avaliações efetuadas, salvo regras específicas de valorização para os projetos de construção constantes de Regulamento da CMVM.
- c) Os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde o momento em que passam a integrar o património do Fundo e até que ocorra uma avaliação exigível, de acordo com o RGOIC e/ou Regulamento da CMVM.
- d) Os projetos de construção deverão ser avaliados mediante os métodos de avaliação previstos em Regulamento da CMVM e, salvo quando da lei resulte o contrário, de acordo com as normas recomendadas pela “European Real Estate Association” ou pelo “Investment Property Databank”.
- e) As Unidades de Participação de fundos de investimento são avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva entidade responsável pela gestão, exceto no caso de Unidades de Participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto no número seguinte.
- f) Os valores mobiliários admitidos à negociação em mercado regulamentado, são valorizados ao preço de fecho do mercado mais representativo e com maior liquidez onde os valores se encontram admitidos à negociação.

4 Comissões e encargos a suportar pelo Fundo

Tabela de custos atuais

| Imputáveis diretamente ao Fundo (taxas nominais) | |
|---|--|
| Comissão de gestão Fixa: | 0,25% ao ano, com um mínimo de 55 mil euros. |
| Comissão de depósito: | 0,10% ao ano |
| Taxa de supervisão: | 0,00266% ao mês |
| Outros encargos: | Ver ponto 4.3 abaixo |

4.1 Comissão de gestão

Será cobrada mensalmente ao Fundo, até ao dia 15 de cada mês, relativamente ao mês anterior, uma comissão de gestão, de 0.25% (taxa nominal), calculada diariamente e ao "prorata", sobre o valor do património do Fundo, apurado nos termos legais, e destinada a cobrir todas as despesas de gestão.

4.2 Comissão de depósito

Será cobrada mensalmente ao Fundo, até ao dia 15 de cada mês, relativamente ao mês anterior uma comissão de depósito de 0.10% (taxa nominal), calculada diariamente e ao "prorata", sobre o valor líquido global do Fundo, apurado nos termos legais, e destinada a cobrir todas as despesas de gestão.

4.3 Outros encargos

Para além das comissões de gestão e de depósito, constituem encargos do Fundos os seguintes:

- a) Todas as despesas referentes à compra, manutenção e venda de imóveis, nomeadamente:
 - 1. Emolumentos notariais, registrais, camarários e outros legalmente exigidos;
 - 2. Quaisquer impostos, ou taxas relacionados com os imóveis do Fundo;
 - 3. Todas as custas judiciais referentes a processos em que o Fundo, na sua qualidade de proprietário esteja envolvido, assim como as despesas com honorários de advogados e solicitadores;
 - 4. Comissões de mediação imobiliária relativa a imóveis que integram ou que venham a integrar o património do Fundo, desde que respeitem a negócios concretizados para o Fundo;
 - 5. Despesas de conservação e manutenção dos imóveis, incluindo benfeitorias;
 - 6. Despesas de condomínio;
 - 7. Prémios de seguros referentes aos imóveis do Fundo;
 - 8. Honorários e despesas relacionadas com as avaliações obrigatórias dos imóveis que integram ou que venham a integrar o património do Fundo.
- b) Campanhas publicitárias realizadas com vista à promoção dos bens do Fundo.
- c) Outras despesas que os imóveis estejam obrigados, quando não for possível transferir essas despesas para os arrendatários;
- d) Auditorias obrigatórias;
- e) Todas as despesas relacionadas com a compra e venda de valores mobiliários por conta do Fundo;

5 Política de distribuição de rendimentos

- a) O Fundo é um organismo de investimento coletivo de distribuição. A entidade responsável pela gestão procederá à distribuição anual da totalidade dos rendimentos do Fundo.
- b) A entidade responsável pela gestão poderá, no entanto, 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 em período infra-anual, tendo sempre presente o acautelamento dos interesses do Fundo e dos seus participantes. Para efeitos da referida distribuição extraordinária de rendimentos do Fundo ou da

respetiva capitalização, a entidade responsável pela gestão convocará uma Assembleia de Participantes que deliberará sobre a respetiva proposta de distribuição ou de capitalização.

- c) Os rendimentos a distribuir pelo Fundo são os que resultem dos proveitos líquidos das suas aplicações e das mais-valias realizadas, deduzidos os encargos que o Fundo suportar nos termos deste regulamento de gestão.

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

1 Características gerais das Unidades de Participação

1.1 Definição

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

1.2 Forma de representação

As Unidades de Participação adotam a forma escritural e são fraccionadas (duas casas decimais).

1.3 Sistema de Registo das Unidades de Participação

O depositário do OIC é o único intermediário financeiro registador.

2 Valor da unidade de participação

2.1 Valor inicial

O valor inicial da Unidade de Participação para efeitos de constituição do Fundo foi de 10 Euros.

2.2 Valor para efeitos de subscrição

Por se tratar de um organismo de investimento imobiliário fechado, só podem ser realizadas subscrições em aumentos de capital.

O valor de subscrição das Unidades de Participação resultantes do aumento de capital será feito pelo valor calculado e divulgado no dia de liquidação do pedido de subscrição.

Está prevista a “liquidação em espécie” dos actos de subscrição, desde que o correspondente valor de incorporação dos imóveis a serem integrados no património do Fundo, seja inferior ao valor apurado por avaliações previamente realizadas. A “liquidação em espécie” está sujeita a deliberação tomada em Assembleia de Participantes.

3 Condições de subscrição

3.1 Mínimos de subscrição

O número mínimo de Unidades de Participação de subscrição inicial é o correspondente ao montante de 15.000 Euros.

3.2 Comissões de subscrição

Não existe comissão de subscrição inicial.

3.3 Subscrições e resgates em numerário ou em espécie

Atendendo às características do Fundo, as subscrições só podem ser realizadas na constituição do Fundo ou em aumentos de capital.

O período de subscrição inicial é de sessenta dias, e tem início no dia da notificação de autorização da CMVM de constituição do Fundo. A liquidação financeira ocorrerá no dia útil seguinte ao final desse período. Caso a oferta de distribuição fique integralmente satisfeita, antes do termo do período de subscrição inicial, esta dar-se-á como concluída e a liquidação financeira ocorrerá no dia útil seguinte a essa data, considerando-se o Fundo constituído nesse momento.

O montante inicial do Fundo foi de 15.000.000 Euros, sendo o valor unitário das unidades de participação de 10 Euros.

4 Condições de suspensão das operações de subscrição e resgate das Unidades de Participação

N/A

5 Admissão à negociação

As Unidades de Participação não serão objeto de pedido de admissão à negociação no Mercado de Cotações Oficiais ou em qualquer outro mercado regulamentado.

CAPÍTULO IV DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES

Os Participantes têm direito, nomeadamente a:

- a) Obter, num suporte duradouro ou através de um sítio na Internet, o regulamento de gestão e o relatório e contas anual, sem qualquer encargo, junto da entidade responsável pela gestão e das entidades comercializadoras, qualquer que seja a modalidade de comercialização do Fundo, que serão facultados gratuitamente, em papel aos Participantes que o requeiram.
- b) Receber o valor correspondente às Unidades de Participação detidas, em caso de redução de capital, de liquidação do Fundo ou de amortização parcial do valor das Unidades de Participação, nos termos previstos na lei e no presente Regulamento.
- c) Ser ressarcidos pela entidade responsável pela gestão dos prejuízos sofridos, sem prejuízo do exercício do direito de indemnização que lhe seja reconhecido, nos termos gerais de direito, sempre que:
 - i) Se verifique cumulativamente as seguintes condições, em consequência de erros imputáveis àquela ocorridos no processo de cálculo e divulgação do valor da unidade de participação:
 - (1) a diferença entre o valor que deveria ter sido apurado de acordo com as normas aplicáveis no momento do cálculo do valor da Unidade de Participação e o valor efetivamente utilizado nas subscrições e resgates seja igual ou superior, em termos acumulados, a 0,5% do valor corrigido da Unidade de Participação; e
 - (2) o prejuízo sofrido, por Participante, seja superior a € 5.
 - ii) Ocorram erros na imputação das operações de subscrição e resgate ao património do Fundo, designadamente pelo intempestivo processamento das mesmas.
- d) A deliberar em Assembleia de Participantes, nos termos da lei e da alínea f) do capítulo V do presente Regulamento.

Para além dos direitos atrás descritos, os Participantes têm direito a ser informados individualmente, nomeadamente nas seguintes situações, e tendo em conta os prazos legalmente estabelecidos:

- a) Liquidação e fusão do Fundo;
- b) Aumento global das comissões de gestão e depósito;
- c) Alterações significativas às políticas de investimento e rendimentos;
- d) Substituição da entidade responsável pela gestão ou do depositário;
- e) Alteração dos titulares da maioria do capital social da entidade responsável pela gestão.

Os Participantes têm igualmente direito a receber mensalmente um extrato contendo, nomeadamente, o número de Unidades de Participação detidas, o seu valor e o valor total do investimento.

A subscrição de Unidades de Participação implica a aceitação do disposto nos documentos constitutivos do Fundo e confere à entidade responsável pela gestão os poderes necessários para realizar os actos de administração do Fundo.

CAPÍTULO V ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLECTIVO FECHADOS

a) Aumento de capital

- 1) O capital do Fundo poderá ainda ser aumentado, por uma ou mais vezes, devendo a entidade gestora convocar uma Assembleia de Participantes para deliberar sobre as condições do aumento, os respetivos montantes e prazos de realização, bem como se a subscrição é reservada aos atuais Participantes;
- 2) As Unidades de Participação do Fundo poderão ser subscritas no decorrer de um prazo não superior a noventa dias;
- 3) Os Participantes terão direito de preferência na subscrição das Unidades de Participação;
- 4) Caso qualquer subscrição de aumento de capital não atinja o montante total fixado do capital, o mesmo considera-se automaticamente reduzido para o montante do capital efetivamente subscrito. Caso as intenções de subscrição ultrapassem o montante inicialmente previsto, proceder-se-á ao rateio das subscrições, na proporção dos montantes correspondentes às intenções de subscrição de cada Participante;
- 5) A deliberação do aumento deve ser comunicada à CMVM.

b) Redução de Capital

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, respetivos montantes, prazos de realização e valor de subscrição ou reembolso atendendo ao valor patrimonial das Unidades de Participação. O aumento e a redução de capital respeitarão sempre os devidos trâmites legais e regulamentares, designadamente a emissão de parecer do auditor e a respetiva comunicação à CMVM.

c) Prazo inicial e Prorrogação

O Fundo tem uma duração inicial de dez anos, podendo este prazo ser prorrogado por prazos adicionais de 5 anos, mediante deliberação em Assembleia de Participantes, nos termos da lei e do presente Regulamento de Gestão.

d) Fusão, Cisão e Transformação

- 1) Mediante deliberação favorável da Assembleia de Participantes, o Fundo pode ser objeto de fusão, cisão ou transformação, que deverá ser comunicada à CMVM com uma antecedência de 30 (trinta) dias em relação à produção dos seus efeitos;
- 2) Os imóveis do Fundo são avaliados previamente à operação de fusão;

- 3) A transformação e cisão do Fundo regem-se pelas regras definidas em competente Regulamento da CMVM.

e) Dissolução e Liquidação

- 1) O Fundo dissolve-se nos termos da Lei;
- 2) Aos Participantes não é reconhecido o direito de exigir a liquidação do Fundo;
- 3) Quando os interesses dos Participantes o recomendarem, a entidade responsável pela gestão, ouvida a Assembleia de Participantes, poderá proceder à liquidação e subsequente partilha do Fundo, comunicando de imediato esse facto à CMVM e procedendo à publicação de aviso no sistema de difusão da CMVM;
- 4) Nos casos em que os Participantes reunidos em Assembleia não votem favoravelmente a prorrogação da duração do Fundo, e não subsistindo interesse dos Participantes que tenham votado a favor da prorrogação na continuidade do Fundo, a Assembleia pode deliberar pela dissolução e liquidação do Fundo, o respetivo prazo de duração, prazo de reembolso, bem como a liquidação em espécie dos reembolsos;
- 5) A entidade responsável pela gestão assume a função de liquidatária, realizando as operações adequadas à liquidação, realizará o ativo, pagará o passivo e distribuirá aos participantes, por meio do depositário ou das entidades comercializadoras, o produto da liquidação, na proporção das unidades de participação detidas;
- 6) Durante o período da liquidação, a entidade responsável pela gestão poderá proceder a reembolsos parciais aos Participantes, mediante prévia deliberação favorável da Assembleia, e desde que seja assegurado o pagamento de todos os encargos imputáveis àquele, incluindo os respeitantes à respetiva liquidação;
- 7) O prazo aplicável para efeitos de pagamento do produto de liquidação, não excederá um ano, podendo, excecionalmente e nos termos da lei, este prazo ser prorrogado pela CMVM, a pedido fundamentado da entidade responsável pela gestão;
- 8) O Fundo poderá ainda ser liquidado no decurso de um processo compulsivo determinado pela CMVM, nos termos da lei.

f) Assembleia de Participantes:

- 1) Têm o direito de 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) Compete à entidade responsável pela gestão a convocação da Assembleia de Participantes por carta registada com aviso de receção, com o mínimo de quinze dias de antecedência.
- 3) Em primeira convocatória, a Assembleia de Participantes poderá 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 qualquer que seja o número de Unidades de Participação representado.

- 4) As deliberações serão tomadas, em primeira convocatória, quando aprovadas por maioria qualificada de dois terços de votos dos Participantes presentes ou representados na Assembleia e, em segunda convocatória, por maioria de votos dos Participantes presentes.
- 5) Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável, a Assembleia de Participantes reúne-se obrigatoriamente no decurso dos primeiros seis meses do último ano do termo do prazo inicial estabelecido neste regulamento de gestão ou do termo de cada uma das suas eventuais prorrogações.
- 6) Compete à Assembleia de Participantes, sem prejuízo das competências da entidade responsável pela gestão, pronunciar-se e deliberar, em especial, sobre as seguintes matérias:
 - 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 do prazo de duração do Fundo;
 - vi) a substituição da entidade responsável pela gestão.

CAPÍTULO VI DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO

1 Valor da Unidade de Participação

O valor mensal das Unidades de Participação está disponível diariamente nos locais de comercialização do Fundo, ou seja, aos balcões da Caixa Económica Montepio Geral e no seu site (www.montepio.pt) e no sistema de difusão de informação da CMVM (www.cmvm.pt).

2 Consulta da carteira

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

3 Documentação

Toda a documentação relativa ao Fundo está disponível nos locais e meios de comercialização do Fundo, bem como no sistema de difusão de informação da CMVM (www.cmvm.pt) e nas instalações da entidade responsável pela gestão.

Quanto aos documentos de prestação de contas anual, serão publicados avisos no sistema de difusão de informação da CMVM (www.cmvm.pt), nos quatro meses subsequentes ao seu encerramento, dando conta de que os mesmos se encontram à disposição para consulta em todos os locais de comercialização do Fundo, no sistema de difusão de informação da CMVM (www.cmvm.pt) e nas instalações da entidade responsável pela gestão. Estes documentos poderão ser enviados, sem qualquer encargo, aos participantes que o requeiram.

4 Relatórios e contas

A entidade responsável pela gestão elabora para o Fundo um relatório e contas anual relativo ao exercício findo em 31 de Dezembro de cada ano. A entidade responsável pela gestão disponibilizá-lo-á nos quatro meses subsequentes àquela data. O relatório é acompanhado de um relatório do auditor, devidamente registado na CMVM, elaborado nos termos da Lei.

CAPÍTULO VII REGIME FISCAL

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

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

1 Fiscalidade do Fundo

a) Imposto sobre o rendimento das Pessoas Coletivas (“IRC”)

O organismo de investimento coletivo é tributado, à taxa geral de IRC (21% em 2018), sobre o seu lucro tributável, o qual corresponde ao resultado líquido do exercício, deduzido dos rendimentos (e gastos) de capitais, prediais e mais-valias obtidas, bem como dos rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a seu favor.

As mais-valias que resultem da venda de imóveis adquiridos antes de 1 de Julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de Junho de 2015 na proporção correspondente ao período de detenção daqueles ativos até 30 de Junho de 2015, enquanto que as mais-valias apuradas com os restantes ativos adquiridos antes de 1 de Julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de Junho de 2015, considerando-se, para este efeito, como valor de realização, o valor de mercado a 30 de Junho de 2015.

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

Adicionalmente, pode deduzir os prejuízos fiscais apurados aos lucros tributáveis, caso os haja, de um ou mais dos 12 períodos de tributação posteriores. A dedução a efetuar em cada um dos períodos de tributação não pode exceder o montante correspondente a 70% do respetivo lucro tributável.

b) Imposto do Selo

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 (Gestão e Depositário) suportadas pelo Fundo estão sujeitas a Imposto do Selo à taxa de 4%.

c) Em sede de IMT e Imposto do Selo nas aquisições

São aplicáveis as taxas gerais de IMT e Imposto do Selo nas aquisições de imóveis pelo Fundo.

d) Em sede de IMI

São aplicáveis as taxas gerais de IMI dos prédios integrados no Fundo.

2 Fiscalidade dos Participantes

No que diz respeito à tributação dos Participantes, o regime fiscal aplicável assenta numa lógica de “tributação a saída”.

A tributação, ao abrigo do novo regime, incide apenas sobre a parte dos rendimentos gerados a partir de 1 de Julho de 2015. Assim, a valia apurada no resgate ou transmissão onerosa da Unidade de Participação e dada pela diferença entre o valor de realização e o valor de aquisição/subscrição da Unidade de Participação, exceto quanto as Unidades de Participação adquiridas/subscritas antes de 1 de Julho de 2015, em que a valia apurada no resgate ou transmissão onerosa da Unidade de Participação, e dada pela diferença entre o valor de realização e o valor da Unidade de Participação/ação que reflita os preços de mercado de 30 de Junho de 2015 (salvo, no caso das transmissões, se o valor de aquisição tiver sido superior).

2.1 Pessoas Singulares

- a) Residentes (i.e., titulares de Unidades de Participação ou participações sociais residentes em território português)**
 - i. Rendimentos obtidos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola

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

ii. Rendimentos obtidos no âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 28%, tendo a retenção na fonte a natureza de pagamento por conta do imposto devido a final.

Os rendimentos obtidos com o resgate e com a transmissão onerosa de unidades de participação concorrem para o lucro tributável, aplicando-se as regras gerais dos Códigos de IRC e de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS).

b) Não residentes

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo e os rendimentos obtidos com o resgate de Unidades de Participação são sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 10%, podendo o Participante optar pelo seu englobamento.

Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de Unidades de Participação são sujeitos a tributação autónoma à taxa de 10%.

2.2 Pessoas Coletivas

a) Residentes

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa de 25%, tendo o imposto retido a natureza de imposto por conta.

Por outro lado, os rendimentos obtidos com o resgate ou a transmissão onerosa das Unidades de Participação concorrem para o apuramento do lucro tributável, nos termos do Código do IRC.

Os rendimentos obtidos por pessoas coletivas isentas de IRC estão isentos de IRC, exceto quando auferidos por pessoas coletivas que beneficiem de isenção parcial e respeitem a rendimentos de capitais, caso em que os rendimentos distribuídos são sujeitos a retenção na fonte, com carácter definitivo, à taxa de 25%.

b) Não residentes

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

Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de Unidades de Participação estão sujeitos a tributação autónoma, à taxa de 10%.

No caso de titulares pessoas coletivas residentes em países sujeitos a um regime fiscal claramente mais favorável ou detidos, direta ou indiretamente, em mais de 25% por entidades ou pessoas singulares residentes em território português, os rendimentos decorrentes das Unidades de Participação estão sujeitos a tributação à taxa de 35%, por retenção na fonte, no caso dos rendimentos distribuídos, ou tributação autónoma, no caso de rendimentos auferidos com o regaste ou com a transmissão onerosa de Unidades de Participação.

MAPA A**Fundos de Investimento geridos pela Sociedade Gestora a 28 de fevereiro de 2019**

| Denominação | Tipo | Política de Investimento | VLGF em euros | N.º de Participantes |
|--------------------------------------|-------------|---------------------------------|----------------------|-----------------------------|
| Valor Prime | Imobiliário | Mais de 75% em Imóveis | 222 626 155.84 | 11108 |
| Portugal Estates Fund (PEF) | Imobiliário | Mais de 75% em Imóveis | 3 366 348.93 | 1 |
| Imomarvãs | Imobiliário | Mais de 75% em Imóveis | 6 818 838.68 | 6 |
| Polaris | Imobiliário | Mais de 75% em Imóveis | 3 019 197.40 | 1 |
| Montepio Arrendamento Habitacional | Imobiliário | Mais de 75% em Imóveis | 81 873 759.80 | 1 |
| Montepio Arrendamento Habitacional 2 | Imobiliário | Mais de 75% em Imóveis | 69 688 772.21 | 1 |
| Montepio Arrendamento Habitacional 3 | Imobiliário | Mais de 75% em Imóveis | 85 425 214.49 | 1 |
| Fundinvest | Imobiliário | Mais de 75% em Imóveis | 42 082 896.37 | 6 |
| Imourbe | Imobiliário | Mais de 75% em Imóveis | 12 716 214.68 | 2 |
| Total de 9 fundos de investimento | - | - | 531 617 398.40 | - |