

**REGULAMENTO DE GESTÃO DO  
CA ARRENDAMENTO HABITACIONAL  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
FECHADO PARA ARRENDAMENTO  
HABITACIONAL**

Data de Atualização: 30 de Abril de 2019

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

## Capítulo I

### Informações Gerais Sobre O Fundo, A Entidade Responsável Pela Gestão e Outras Entidades

#### 1. O Fundo

a) A denominação do Fundo é "CA ARRENDAMENTO HABITACIONAL – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado para Arrendamento Habitacional".

b) O Fundo constituiu-se como Fundo de Investimento Imobiliário Fechado para Arrendamento Habitacional, de subscrição particular, destinado unicamente a investidores qualificados.

O Fundo foi constituído com um capital inicial de € 50.000.000, representado por 500.000 unidades de participação com o valor unitário de € 100.

Em 6 de Setembro de 2011 processou-se o primeiro aumento de capital do Fundo, no montante de € 49.999.933,14, representado por 509.728 Unidades de Participação, pelo valor de subscrição de € 98,0914. Características do aumento de capital realizado:

O aumento foi subscrito, de forma particular, por apenas um dos detentores das unidades de participação do Fundo, tendo a oferta sido reservada exclusivamente aos atuais participantes do Fundo:

A realização do capital foi constituída por uma única fase de subscrição, a qual ocorreu no dia 5 de Setembro de 2011;

A liquidação financeira ocorreu no dia 6 de Setembro de 2011;

O preço de subscrição para efeitos da determinação do valor das unidades de participação a emitir em razão do aumento de capital foi o valor calculado, conhecido e divulgado no dia anterior ao da liquidação financeira;

A subscrição das unidades de participação efetuou-se junto da Caixa Central – Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, C.R.L, Entidade Colocadora.

Em 1 de Abril de 2013 processou-se o segundo aumento de capital do Fundo, no montante de € 17.999.946,60, representado por 184410 Unidades de Participação, pelo valor de subscrição de € 97,6083.

Características do aumento de capital realizado:

O aumento foi subscrito, de forma particular, por apenas um dos detentores das unidades de participação do Fundo, tendo a oferta sido reservada exclusivamente aos atuais participantes do Fundo:

A realização do capital foi constituída por uma única fase de subscrição, a qual ocorreu no dia 26 de Março de 2013;

A liquidação financeira ocorreu no dia 1 de Abril de 2013.

O preço de subscrição para efeitos da determinação do valor das unidades de participação a emitir em razão do aumento de capital foi o valor calculado, conhecido e divulgado no dia 28 de Março de 2013, sendo, por isso, as unidades de participação subscritas a valor desconhecido;

A subscrição das unidades de participação efetuou-se junto da Caixa Central – Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, C.R.L, Entidade Colocadora.

Em 14 de setembro de 2016 realizou-se a primeira redução do capital do Fundo, nos termos deliberados pela Assembleia de Participantes, tendo a redução sido efetuada pela extinção de 238.192 Unidades de Participação, no valor de € 83,9657 cada, ascendendo assim o montante da redução a 19.999.958,01 (dezanove milhões novecentos e noventa e nove mil novecentos e cinquenta e oito euros e um cêntimo) e passando o capital do Fundo a ter o valor de 80.266.057,47 (oitenta milhões duzentos e sessenta e seis mil cinquenta e sete euros e quarenta e sete cêntimos). A liquidação financeira ocorreu no dia 14 de Setembro de 2016.

O valor unitário das unidades de participação para efeitos de reembolso na redução de capital foi igual ao valor conhecido e divulgado no dia da respetiva liquidação financeira.

Em 22 de dezembro de 2017 realizou-se a segunda redução do capital do Fundo, nos termos deliberados pela Assembleia de Participantes, tendo a redução sido efetuada pela extinção de 140.699 Unidades de Participação, no valor de € 85,2879 cada, ascendendo assim o montante da redução a € 11.999.922,24 (onze milhões novecentos e noventa e nove mil novecentos e vinte e dois euros e vinte e quatro cêntimo) e passando o capital do Fundo a ter o valor de 69.525.892,56 (sessenta e nove milhões quinhentos e vinte e cinco mil oitocentos e noventa e dois euros e cinquenta e seis cêntimos). A liquidação financeira ocorreu no dia 22 de Dezembro de 2017.

O valor unitário das unidades de participação para efeitos de reembolso na redução de capital foi igual ao valor conhecido e divulgado no dia da respetiva liquidação financeira.

- c) Em 22 de Abril de 2019 foi deliberado pelos participantes do Fundo a prorrogação da duração do Fundo por um período adicional de seis anos, com termo em 23 de Outubro de 2025. A constituição do Fundo foi autorizada por deliberação da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, adiante designada por CMVM, em 23 de Julho de 2009.
- d) O fundo iniciou a sua atividade em 23 de Outubro de 2009 e tem uma duração de 10 anos contados a partir da data da sua constituição, sendo permitida a sua prorrogação, uma ou mais vezes, por igual período, mediante deliberação da Assembleia de Participantes nesse sentido, com uma antecedência de seis meses em relação ao termo da duração do fundo, ocorrendo a sua dissolução caso o mesmo não seja prorrogado, no termo do prazo de duração inicial. A liquidação ocorrerá no prazo de um ano a contar da data de dissolução.
- e) A data da última atualização do Regulamento de Gestão foi em 30 de outubro de 2018.
- f) Em 31 de março de 2019, o número de participantes do fundo era de 17.

## **2. A entidade responsável pela gestão**

- a) O fundo é gerido pela Square Asset Management - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA., com sede social na Rua Tierno Galvan, Torre 3, 14º - 1070-274 LISBOA.
- b) A entidade responsável pela gestão é uma sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente realizado é de 375.000 Euros.
- c) A entidade responsável pela gestão constituiu-se em 6 de julho de 1990 e encontra-se registada na CMVM como intermediário financeiro autorizado desde 5 de Janeiro de 1996, com o número 249.
- d) Compete à Entidade Responsável pela Gestão a prática de todos os atos e operações necessários ou convenientes à boa gestão do Fundo de Investimento, de acordo com elevados critérios de diligência e competência profissional e, em especial:
  - i) Selecionar o património que pretende comprar, vender, permutar, arrendar e/ou subscrever quaisquer valores que nos termos da Lei e do presente Regulamento possam integrar o património do Fundo, outorgando as respetivas escrituras públicas e contratos-promessa de compra e venda, arrendamento e outros, em integral respeito pela política de investimento;
  - ii) Gerir o risco associado ao investimento, incluindo a sua identificação, avaliação e acompanhamento;
  - iii) Decidir quanto às aplicações em instrumentos financeiros autorizados e no mercado imobiliário, de acordo com os condicionalismos legais;
  - iv) Deliberar, de forma fundamentada e atentas as limitações legais em matéria de endividamento, quanto à obtenção de empréstimos por conta do Fundo;
  - v) Deliberar de forma fundamentada sobre eventuais alterações ao presente Regulamento de Gestão, incluindo a liquidação do Fundo e quaisquer outras que se mostrem adequadas à boa gestão do Fundo e à defesa dos interesses dos participantes;
  - vi) Representar o Fundo em quaisquer processos judiciais ou extrajudiciais relativos ao exercício de direitos e cumprimento de obrigações respeitantes a ativos que, façam parte do património sob gestão;

- vii) Selecionar as entidades responsáveis pela comercialização do Fundo, celebrando com as mesmas os contratos que se mostrem adequados;
  - viii) Determinar, nos termos legais, o valor líquido global do Fundo e das respetivas Unidades de Participação e dá-lo a conhecer aos participantes, nos termos legais;
  - ix) Emitir ou reembolsar, em ligação com o Depositário, as Unidades de Participação no Fundo;
  - x) Dar cumprimento aos deveres de informação que se encontram definidos na Lei e no presente Regulamento, de forma completa e atempada e fornecer quaisquer informações adicionais no prazo que venha a ser fixado;
  - xi) Manter as contas do Fundo em ordem, de acordo com os princípios contabilísticos em vigor;
  - xii) Elaborar, e publicar um relatório anual da atividade e contas do Fundo;
  - xiii) Assegurar as relações contratuais estabelecidas com a Entidade Depositária, com as entidades comercializadoras das Unidades de Participação e com os participantes;
  - xiv) Definir, em estreita colaboração com as entidades comercializadoras, a política de comercialização, eventuais campanhas publicitárias e outras medidas relativas à comercialização do Fundo;
  - xv) Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do fundo;
  - xvi) Controlar e supervisionar a atividade dos peritos avaliadores de imóveis, em particular, a análise dos relatórios de avaliação elaborados pelos mesmos quanto i) às respetivas conclusões; ii) à adequação dos métodos utilizados face à classificação contabilística do imóvel e iii) eventuais limitações que possam ter impacto no valor das avaliações.
  - xvii) Prestar os serviços jurídicos e de contabilidade necessários à gestão do Fundo, sem prejuízo da legislação específica aplicável a estas atividades;
  - xviii) Esclarecer e analisar as questões e reclamações dos Participantes;
  - xix) Avaliar a carteira e determinar o valor das unidades de participação e emitir declarações fiscais;
  - xx) Registrar e conservar os documentos referentes ao Fundo e seus ativos;
- e) No exercício das suas atribuições, a Entidade Responsável pela Gestão observará os condicionalismos legais em vigor, nomeadamente os que se referem às operações proibidas ou condicionadas, assumindo uma gestão prudente e criteriosa com vista à maximização do valor da Unidade de Participação e uma adequada defesa dos interesses dos participantes, agindo de modo independente e no exclusivo interesse dos participantes.
- f) A Entidade Responsável pela Gestão responde perante os participantes pelo incumprimento ou cumprimento defeituoso dos deveres legais e regulamentares aplicáveis e das obrigações decorrentes dos documentos constitutivos do Fundo.
- g) A Entidade Responsável pela Gestão indemniza os participantes, nos termos e condições definidos no regulamento nº 2/2015 da CMVM, pelos prejuízos causados em consequência de situações a si imputáveis, designadamente: i) erros e irregularidades na avaliação ou na imputação de operações à carteira do Fundo; ii) erros e irregularidades no processamento das subscrições e resgates; iii) cobrança de quantias indevidas.

### **3. As Entidades Subcontratadas**

Não existem entidades subcontratadas pela Entidade Responsável pela Gestão para qualquer tipo de prestação de serviços a este Fundo.

### **4. O Depositário**

- a) A entidade depositária dos ativos do fundo é a Caixa Central – Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, C.R.L., com sede na Rua Castilho, nº 233/233-A, freguesia de Avenidas Novas, concelho de Lisboa, com o capital social de Euros 302.809.465,00 (trezentos e dois milhões oitocentos e nove mil quatrocentos e sessenta e cinco Euros), variável, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o número 501464301, pessoa coletiva n.º 501 464 301 que se encontra registada na CMVM como intermediário financeiro autorizado desde 17 de Novembro de 1995 sob o nº 137.

- b) Ao depositário compete, designadamente as seguintes funções:
- i) Cumprir a Lei, os Regulamentos, os documentos constitutivos do Fundo e o contrato celebrado com a Entidade Responsável pela Gestão, nomeadamente 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 seguintes termos:
    - a) No que respeita a instrumentos financeiros que podem ser recebidos em depósito ou inscritos em registo, compete ao depositário guardar todos os instrumentos financeiros que possam ser registados numa conta de instrumentos financeiros aberta nos seus livros e todos os instrumentos financeiros que lhe possam ser fisicamente entregues, assegurando que todos os instrumentos financeiros que possam ser registados numa conta de instrumentos financeiros aberta nos seus livros são registados nestes livros em contas separadas, em nome do organismo de investimento coletivo, para que possam a todo o tempo ser claramente identificadas como pertencentes ao Fundo;
    - b) No que respeita aos demais ativos, compete ao Depositário verificar, de acordo com a documentação e informação facultada pela Entidade Responsável pela Gestão e, caso disponíveis, com base em comprovativos externos, que o Fundo é titular de direitos sobre os referidos ativos e registar os ativos relativamente aos quais essa titularidade é demonstrada, bem como manter um registo atualizado dos ativos;
  - iii) Executar as instruções da Entidade Responsável pela Gestão, exceto se as mesmas forem contrárias à legislação aplicável e aos documentos constitutivos;
  - iv) Assegurar que, nas operações relativas aos ativos do Fundo, a contrapartida é entregue nos prazos conformes 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 por conta do Fundo;
  - vii) Elaborar mensalmente o inventário discriminado dos ativos e dos passivos do Fundo;
  - viii) Fiscalizar e garantir perante os participantes do Fundo o cumprimento da legislação aplicável e dos documentos constitutivos do Fundo, designadamente (i) quanto à respetiva política de investimentos, incluindo a aplicação de rendimentos, (ii) à política de distribuição de rendimentos, (iii) ao cálculo do valor, à emissão, ao resgate, reembolso, alienação e extinção de registo de unidades de participação e (IV) à matéria de conflito de interesses;
  - ix) Enviar anualmente à CMVM um relatório sobre a fiscalização desenvolvida, nos termos constantes do Regulamento nº 2/2015 da CMVM e informar imediatamente esta de incumprimentos detetados que possam prejudicar os participantes;
  - x) Informar imediatamente a Entidade Responsável pela Gestão da alteração dos membros do seu órgão de administração, de modo a que a Entidade Responsável pela Gestão possa notificar imediatamente a Comissão do Mercado de Valores Mobiliários sobre a referida alteração;
  - xi) Assegurar o acompanhamento adequado da receção de todos os pagamentos efetuados pelos participantes, ou em nome destes, aquando da subscrição de unidades de participação.
- c) O Depositário responde perante a Entidade Responsável pela Gestão e os participantes por qualquer prejuízo sofrido pelos participantes em resultado do incumprimento doloso ou por negligência das suas obrigações.
- d) O recurso por parte do depositário a serviços de terceiras entidades não afeta a responsabilidade prevista no número anterior.

## 5. As Entidades Comercializadoras

- a) As entidades responsáveis pela colocação das Unidades de Participação do Fundo são a Caixa Central – Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, C.R.L., com sede na Rua Castilho, nº 233/233-A, freguesia de Avenidas Novas, concelho de Lisboa, com o capital social de Euros 302.809.465,00 (trezentos e dois milhões oitocentos e nove mil quatrocentos e sessenta e cinco Euros), variável, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o nº 258, pessoa coletiva nº 501 464 301, que se

encontra registada na CMVM como intermediário financeiro autorizado desde 17 de Novembro 1995 sob o nº 137, adiante designada por Caixa Central, e a Square Asset Management – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário SA.

- b) Tratando-se de um Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, as Unidades de Participação são apenas comercializadas quando se verificam aumentos de capital, junto das entidades comercializadoras e de acordo com as condições estabelecidas para o aumento de capital.

## 6. Os Peritos Avaliadores

Os peritos avaliadores independentes, responsáveis pelas avaliações dos imóveis do Fundo, quer previamente à sua aquisição e alienação, quer previamente ao desenvolvimento de projetos de construção, e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, cujas avaliações ocorrem com uma periodicidade mínima de doze meses, e de acordo com a regulamentação emanada pela CMVM, são os seguintes:

- CBRE — Consultoria e Avaliação de Imóveis Unipessoal, Lda, Registo nº PAI/2006/0001
- Jones Lang Lasalle - Sociedade Avaliações Imobiliárias Unipessoal, Lda, Registo nº PAI/2006/0009
- Água Branca - Projectos de Engenharia Unipessoal, Lda; Registo nº PAI/2003/0002
- Prime Yield - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda, Registo nº PAI/2005/0013
- Aguirre Newman Portugal - Consultoria, Lda, Registo nº PAI/2006/0004
- Lusoaval - Avaliação de Património, Lda, Registo nº PAI/2005/0012
- GAREN – Gabinete de Arquitectura e Engenharia, Lda, Registo nº PAI/2007/0019
- Rockvalue Consulting Portugal, Lda, Registo nº PAI/2011/0023
- Torres Mascarenhas – Unipessoal, Lda, Registo nº PAI/2010/0054
- Novimed Serviços – Serviços Imobiliários, Lda, Registo nº PAI/2010/0040
- CPU – Consultores de Avaliação, Lda, Registo nº PAI/2003/0014
- Terraval – Avaliação e Consultoria Imobiliária, Lda, Registo nº PAI/2005/0003;
- NCG – Consultoria e Gestão, Lda, Registo nº PAI/2004/0029
- Fast Value, Lda, Registo nº PAI/2006/0026
- Appleton Consulting, Lda; Registo nº PAI/2012/0055
- BDOTPRIME- Mediação Imobiliária, Lda, Registo nº PAI/2015/0029
- Benege - Serviços de Engenharia e Avaliações, SA, Registo nº PAI/2003/0006
- Cerat - Consultores de Engenharia, SA, Registo nº PAI/2005/0009
- Novaval - Avaliações Imobiliárias e Serviços de Engenharia, Lda; Registo nº PAI/2010/0075
- REVC - Real Estate Valuers and Consultants, Lda; Registo nº PAI/2013/0102
- Right Value - Avaliação e Consultoria Imobiliária, Lda, Registo nº PAI/2009/0044
- Sotrimo - Sociedade de Gestão Imobiliária, Lda, Registo nº PAI/2014/0169
- UON Consulting, SA, Registo nº PAI/2003/0023
- Urbanflow - Engenharia e Consultoria, Lda, Registo nº PAI/2012/0032
- Morevalue – Avaliações, Lda, Registo nº PAI/2014/0116
- Handbiz, Lda, Registo nº AVFII/11/054
- X – Yield, Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda, Registo nº PAI/2014/0116
- TKA, Lda, Registo nº PAI/2006/0005
- Promatt – Avaliação e Gestão Imobiliária, Lda, Registo nº PAI/2017/0063
- Trustval – Avaliações e Consultoria, Lda., Registo nº PAI/2017/0047

A Entidade Responsável pela Gestão seleciona os peritos avaliadores de acordo com o critério de pluralidade e rotatividade previsto na Lei e em Regulamento.

## **7. O Auditor**

O Fundo é auditado pela Sociedade de ROCs Carlos Teixeira, Noé Gomes & Associados, SROC, Lda. com sede na R. da Torrinha, 228, H – 6º, 4050-610 Porto, inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas com o n.º 28 e na CMVM sob o n.º 4681, fazendo-se representar pelo sócio Carlos Manuel Duarte Teixeira, Revisor Oficial de Contas n.º 541 ou por qualquer um dos sócios ou revisores oficiais de contas contratados.

## **Capítulo II Política de Investimento do Património do Fundo e Política de Rendimentos**

### **1. Política de Investimento do Fundo**

#### **1.1 Política de Investimento**

- a) O Fundo de Investimento Imobiliário Fechado para Arrendamento Habitacional orientará a sua política de investimento por princípios de rigor, rendibilidade e diversificação de risco, visando a maximização do valor das Unidades de Participação, através de uma criteriosa seleção dos valores, predominantemente imobiliários, que permitam gerar rendimento para o Fundo, quer através das rendas dos imóveis, quer através do desenvolvimento de projetos de construção e de reabilitação de imóveis, e pela conseqüente valorização dos mesmos ao longo do tempo.

De forma a atingir o objetivo de valorização enunciado, o património do Fundo será constituído por valores imobiliários, sendo que, pelo menos, 75% do seu ativo total é constituído por imóveis localizados em Portugal destinados a arrendamento para habitação permanente.

Enquadram-se no parágrafo enunciado no ponto anterior os imóveis adquiridos ao abrigo de um contrato de crédito à habitação e cujos proprietários, uma vez realizada a aquisição pelo Fundo, pretendam celebrar um contrato de arrendamento, enquanto inquilinos, com este, relativamente ao imóvel que alienaram ao Fundo.

O Fundo poderá ainda investir até ao limite de 25% do seu ativo total em Unidades de Participação de Fundos de Investimento Imobiliário e também em Sociedades Imobiliárias.

A título acessório, o Fundo pode investir a sua liquidez em depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de fundos de tesouraria e valores mobiliários emitidos ou garantidos por um estado-membro da União Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.

- b) Os ativos imobiliários detidos pelo Fundo correspondem a prédios urbanos ou frações autónomas, detidos em direito de propriedade, de superfície ou outros direitos de conteúdo equivalente, destinados a arrendamento, construção, promoção ou qualquer outra forma de exploração onerosa que gere rendimento para o Fundo, destinados ao comércio, habitação, serviços, indústria, logística, ou outra atividade que seja legalmente admissível e justificável do ponto de vista económico

#### **1.2 Parâmetro de Referência (Benchmark)**

Na gestão do Fundo, a Entidade Responsável pela Gestão não utiliza nenhum parâmetro de referência.

#### **1.3 Limites ao Investimento e ao Endividamento**

**1.3.1** A composição do património do Fundo obedece às normas legais em vigor, tendo que respeitar, obrigatoriamente, as seguintes regras:

- a) O valor dos imóveis que se destinem a arrendamento para habitação própria permanente não pode representar menos de 75% do ativo total do Fundo;
- b) O valor de um imóvel ou de outro ativo imobiliário não pode representar mais de 25% do ativo total do Fundo de Investimento;
- c) 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, não pode superar 25% do ativo total do Fundo de Investimento;
- d) O limite de aquisição de unidades de participação em fundos de investimento é de 25% do ativo total desses fundos por conta dos quais a aquisição é efetuada.

- e) O investimento em participações em sociedades imobiliárias não pode representar mais de 25% do ativo total do Fundo e só pode ser efetuado desde que:
  - i. O objeto social da sociedade imobiliária se enquadre exclusivamente numa das atividades que podem ser diretamente desenvolvidas pelos fundos de investimento;
  - ii. O ativo da sociedade imobiliária seja composto por um mínimo de dois terços de imóveis passíveis de integrar diretamente a carteira do fundo de investimento;
  - iii. A sociedade imobiliária não possua participações em quaisquer outras sociedades;
  - iv. A sociedade imobiliária tenha sede estatutária e efetiva num dos Estados membros da União Europeia ou da OCDE no qual o respetivo fundo de investimento pode investir;
  - v. As contas da sociedade imobiliária sejam sujeitas a regime equivalente ao dos fundos de investimento em matéria de revisão independente e de reporte à CMVM de informação financeira;
  - vi. A sociedade imobiliária se comprometa contratualmente com a Entidade Responsável pela Gestão do fundo de investimento a prestar toda a informação que esta deva remeter à CMVM;
  - vii. Aos imóveis e outros ativos que integrem o património da sociedade imobiliária ou por esta adquiridos, explorados ou alienados, sejam aplicados princípios equiparáveis ao regime aplicável aos fundos de investimento, nomeadamente no que respeita a regras de avaliação, conflitos de interesse e prestação de informação.
- f) Os investimentos fora da União Europeia não podem representar mais de 25% do ativo global do Fundo;
- g) O endividamento não pode representar mais de 33% do ativo total do fundo de investimento.
- h) Para efeitos do disposto na alínea b), constitui um imóvel, o conjunto das frações autónomas de um mesmo edifício submetido ao regime da propriedade horizontal, e o conjunto de edifícios contíguos funcionalmente ligados entre si pela existência de partes comuns afetas ao uso de todas ou algumas unidades ou frações que os compõem.

**1.3.2** Os limites referidos nas alíneas a), b), c) e e) são aferidos em relação à média dos valores verificados no final de cada um dos últimos seis meses.

**1.3.3** Em caso de aumento de capital do fundo, o limite percentual definido na alínea a) é aferido em relação à média dos valores verificados no final de cada um dos últimos 6 meses, sendo respeitado no prazo de um ano a contar da data do aumento de capital, relativamente ao montante do aumento.

**1.3.4** Em casos devidamente fundamentados o Fundo poderá deter transitoriamente uma estrutura patrimonial que não respeite algumas das alíneas do ponto 1.3.1 desde que a Entidade Responsável pela Gestão obtenha, nos termos da lei, a competente aprovação junto da CMVM.

## **2. Instrumentos Financeiros Derivados, Reportes e Empréstimos**

- a) O Fundo não recorre à utilização de instrumentos financeiros derivados nem reportes;
- b) Não recorrendo o Fundo à utilização de instrumentos financeiros derivados nem reportes, não são aplicáveis quaisquer técnicas e instrumentos de gestão específicos;

## **3. Valorização dos Ativos**

### **3.1 Momento de referência da valorização**

- a) O valor da Unidade de Participação é calculado mensalmente, com referência ao último dia do mês, de acordo com os critérios contabilísticos e financeiros geralmente aceites e as normas legalmente estabelecidas, dividindo o valor líquido global do Fundo pelo número de Unidades de Participação emitidas. 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 de valorização da carteira do Fundo. A Entidade Responsável pela Gestão fará publicar mensalmente, no sistema de difusão de informação da CMVM, com referência ao último dia de cada mês, o valor da Unidade de Participação.
- b) O momento de referência para determinar a valorização dos ativos que integram o património do



Fundo corresponde às dezassete horas, sendo este o momento relevante para efeitos da valorização.

- c) A composição da carteira do Fundo é publicada mensalmente junto da CMVM, podendo ser consultada no seu sistema eletrónico de difusão de informação.

### **3.2 Regras de Valorimetria e cálculo do valor da unidade de participação**

- a) Sem prejuízo do disposto na alínea j) infra, os imóveis acabados são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores de imóveis.
- b) Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade com outros fundos de investimento ou com fundos de pensões, no âmbito do desenvolvimento de projetos de construção de imóveis, e desde que exista um acordo sobre a constituição da propriedade horizontal são valorizados no ativo do Fundo na proporção da parte por este adquirida.
- c) Os imóveis adquiridos em regime de permuta são valorizados no ativo do Fundo pelo seu valor de mercado, sendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respetiva, inscrita no passivo do Fundo, registada ao seu preço de custo ou de construção. A contribuição dos imóveis adquiridos nestes termos 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.
- d) Os imóveis prometidos vender são valorizados ao preço constante do contrato-promessa de compra e venda, atualizado pela taxa de juro adequada ao risco da contraparte, quando, cumulativamente:
- a) O organismo de investimento coletivo:
- i. Receba tempestivamente, nos termos do contrato-promessa, os fluxos financeiros associados à transação;
  - ii. Transfira para o promitente-comprador os riscos e vantagens da propriedade do imóvel; iii. Transfira a posse para o promitente adquirente;
- b) O preço da promessa de venda seja objetivamente quantificável;
- c) Os fluxos financeiros em dívida, nos termos do contrato-promessa, sejam quantificáveis.
- e) Os projetos de construção devem ser reavaliados por, pelo menos, dois peritos avaliadores, previamente ao início do projeto, com uma periodicidade mínima de 12 meses e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel e, em caso de aumento e redução de capital, de fusão, de cisão ou de liquidação, com uma antecedência máxima de 3 meses.
- f) Os imóveis que integrem o património do Fundo estão sujeitos a avaliações com uma periodicidade mínima de doze meses, por dois peritos avaliadores, tendo a primeira avaliação que ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar de 26 de Setembro de 2015, sendo ainda necessário realizarem-se avaliações nas seguintes situações:
- i) 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;
  - ii) Previamente ao desenvolvimento de projetos de construção, por forma, designadamente, a determinar o valor do imóvel a construir;
  - iii) Sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel;
  - iv) Previamente à fusão e cisão do Fundo de Investimento, caso a última avaliação dos imóveis que integrem os respetivos patrimónios tenha sido realizada há mais de seis meses relativamente à data de produção dos efeitos da fusão.
- g) As unidades de participação em Fundos de Investimento Imobiliários que integrem o património do Fundo 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 na alínea seguinte.
- h) Os restantes ativos, designadamente as participações em sociedades imobiliárias, 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, método do justo valor obtido de acordo com as metodologias previstas nos artigos 31º e 32º do Regulamento nº 2/2015 da CMVM.

- i) O valor da Unidade de Participação calculado em cada dia poderá ser superior, inferior ou igual ao do dia anterior. A oscilação do valor da Unidade de Participação é função da variação do preço dos ativos que compõem a carteira do Fundo.
- j) O disposto na alínea a) do presente número, referente à valorização dos ativos aplicar-se-à, de forma faseada e progressiva, à valorização da totalidade dos imóveis que integram o património do Fundo, nos termos melhor definidos no Regulamento nº 2/2015 da CMVM, sendo que, em cada semestre civil completo, após 18 de julho de 2015, data da entrada em vigor do Regulamento nº 2/2015 da CMVM, pelo menos um sexto dos imóveis que ainda não são valorizados nos termos da alínea a) fica abrangido pelo disposto na mencionada alínea.  
Os imóveis que ainda não estejam a ser valorizados nos termos referidos anteriormente continuam a ser valorizados no intervalo compreendido entre o valor de aquisição e a média simples do valor atribuído pelos peritos avaliadores.
- k) 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 a avaliação seguinte.

#### 4. Comissões e Encargos a suportar pelo Fundo

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, independentemente do seu pagamento.

A dedução a que se refere o número anterior é processada sequencialmente, da seguinte forma:

- a) Dedução ao património do Fundo de todos os encargos legais e regulamentares, com exceção dos referentes à comissão de gestão e à comissão de depósito;
- b) Dedução, em simultâneo, da comissão de gestão fixa e da comissão de depósito.

Custos	% da Comissão
<b>Imputáveis diretamente ao Fundo</b>	
Comissão de gestão	
Componente fixa (taxa anual)	1%
Componente variável	Não aplicável
Comissão de depósito (taxa anual)	0,25%
Taxa de supervisão (taxa mensal)	Não aplicável
Outros Custos (não considerados no cálculo da taxa de encargos correntes)	Despesas relativas a imóveis que façam parte do património do fundo, comissões bancárias, impostos e taxas

#### 4.1 Comissão de Gestão

Pelo exercício da sua atividade a Entidade Responsável pela Gestão receberá do Fundo uma comissão anual equivalente a uma taxa nominal de 1% (um por cento), calculada diariamente sobre o valor do ativo total, e cobrada mensalmente até ao último dia útil do mês seguinte.

## 4.2 Comissão De Depósito

Pelo exercício da sua atividade, o Depositário receberá do Fundo uma comissão anual equivalente a uma taxa nominal de 0,25% (zero vírgula vinte e cinco por cento), sobre o valor do ativo total, calculada diariamente e cobrada trimestralmente até ao último dia útil do mês seguinte ao do fim do trimestre.

## 4.3 Outros Encargos

Para além da comissão de gestão e de depósito, constituem encargos do Fundo, os seguintes:

- a) Honorários de peritos avaliadores respeitantes a avaliações obrigatórias, periódicas ou não, e relativos a valores imobiliários a adquirir, desde que venham a integrar os valores do Fundo, ou que sejam já parte integrante do património do Fundo;
- b) Honorários de revisores oficiais de contas ou sociedades de revisores oficiais de contas relativos à certificação das contas do Fundo;
- c) Todas as despesas com honorários de advogados e solicitadores, relativamente a imóveis que constituam património do Fundo;
- d) Todas as despesas ou custos judiciais referentes a processos em que o Fundo, na sua qualidade de proprietário, esteja envolvido;
- e) Taxas de saneamento relativas a imóveis que façam parte do património do Fundo;
- f) Honorários referentes à prestação de serviços de mediação imobiliária, de ativos imobiliários que integram ou venham a integrar o património do Fundo, desde que relativos a negócios que se concretizem para o Fundo;
- g) Emolumentos notariais e registais relativos a valores imobiliários que integrem o património do Fundo;
- h) Custos referentes a campanhas publicitárias que tenham por objeto ativos imobiliários propriedade do Fundo;
- i) Custos inerentes a processos de promoção imobiliária em que o Fundo participe, desde que essenciais à promoção, e de acordo com as práticas correntemente aceites no mercado imobiliário;
- j) 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 proprietário;
- k) Seguros, obrigatórios ou não, que tenham por objeto imóveis integrantes do património do Fundo;
- l) Comissões bancárias que não sejam devidas ao depositário do Fundo de corretagem, taxas de bolsa e de operações fora de bolsa, bem como outros encargos relativos à compra e venda de valores mobiliários;
- m) Impostos e taxas que sejam devidos pela transação e detenção de valores mobiliários e imobiliários integrantes do património do Fundo;
- n) Contribuições para despesas de condomínio relativas a prédios ou frações autónomas de que o Fundo seja proprietário.
- o) Outros custos devidamente documentados diretamente conexos com o património do fundo e outros custos definidos no Regulamento nº 2/2015 da CMVM.

## 5. Política de Distribuição de Rendimentos

- a) O Fundo distribuirá anualmente, com referência ao último dia de cada ano, 85% dos rendimentos líquidos obtidos e, nesse sentido, é um fundo de distribuição.
- b) Os rendimentos a distribuir pelo Fundo são os que resultem das receitas líquidas das suas aplicações e das mais ou menos valias apuradas e os encargos efetivos ou pendentes em que o Fundo incorra nos termos do Regulamento de Gestão.
- c) Não obstante a obrigação legal de distribuir um mínimo de 85% do rendimento anual líquido, a Entidade Responsável pela Gestão poderá propor à Assembleia de Participantes a distribuição da totalidade dos rendimentos obtidos simultaneamente com a distribuição anual, ou noutra data, desde que a distribuição seja realizada até ao último dia útil do mês de Fevereiro do ano seguinte ao qual os rendimentos dizem respeito.

## 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 unidades de conteúdo idêntico, sem valor nominal, denominadas unidades de participação.

##### 1.2 Formas de Representação

As unidades de participação adotam a forma escritural, são nominativas, inteiras e desmaterializadas.

#### 2. Valor da Unidade de Participação

##### 2.1 Valor inicial

O valor das Unidades de Participação, para efeitos de constituição do Fundo, foi de 100,00 Euros (Cem Euros) cada uma.

##### 2.2 Valor para efeitos de subscrição em aumentos de capital

- a) Por se tratar de um Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, só podem ser realizadas novas subscrições em aumentos de capital.
- b) O valor de subscrição das Unidades de Participação para efeitos de aumento de capital será o valor calculado no dia útil anterior ao da liquidação financeira confirmado por parecer do Auditor.
- c) Está prevista a liquidação dos atos de subscrição em espécie, mediante autorização da totalidade dos participantes, desde que o correspondente valor dos imóveis a ser integrado no património do Fundo seja igual ou inferior ao apurado pelas avaliações realizadas.

##### 2.3 Valor para efeitos de resgate

Tratando-se de um Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, não poderão ser realizados resgates ou reembolsos, sendo apenas permitido aos subscritores o resgate ou reembolso do valor da totalidade das Unidades de Participação de que sejam titulares, nos seguintes casos:

- a) Prorrogação do prazo de duração do Fundo, aos subscritores que a tenham votado desfavoravelmente na Assembleia Geral de Participantes;
- b) Liquidação e partilha do Fundo, deliberada pela Entidade Responsável pela Gestão ou deliberada pelos participantes em Assembleia de Participantes.

Os subscritores que tenham votado contra a prorrogação do Fundo poderão solicitar ao Depositário, no prazo máximo de 30 dias a contar da data de realização da Assembleia Geral de Participantes que tenha aprovado a prorrogação, o resgate da totalidade das Unidades de Participação de que sejam titulares.

A liquidação financeira do resgate ocorrerá até decorrido 1 ano do termo inicialmente previsto para a duração do Fundo. O valor da Unidade de Participação para efeitos de resgate corresponde ao do último dia inicialmente previsto para a duração do Fundo.

#### 3. Condições de Subscrição e de resgate

##### 3.1 Períodos de Subscrição e Resgate

- a) A subscrição de unidades de participação, realizadas em aumentos de capital, por se tratar de um Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, ocorrerá de acordo com as condições e períodos definidos em Assembleia de Participantes, sob proposta da Entidade Responsável pela Gestão.

- b) Os resgates, uma vez que se trata de um Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, apenas ocorrem nos termos e condições definidos no ponto 2.3.
- c) Os pedidos de subscrição e de resgate têm que ser efetuados até às 16h (dezassex horas) da data definida em Assembleia de Participantes.

### **3.2 Subscrições e resgates em numerário ou em espécie**

Excepcionalmente, e mediante autorização da CMVM, a liquidação dos atos de subscrição das unidades de participação do Fundo poderá ser realizada em espécie, o mesmo se verificando para o resgate.

## **4. Condições de Subscrição**

### **4.1 Mínimos de subscrição**

Na subscrição inicial, o número mínimo de Unidades de Participação a subscrever foi o correspondente ao montante de 50.000 Euros (cinquenta mil Euros), não existindo restrições em aumentos de capital.

Os mínimos de subscrição, em aumentos de capital, bem como o regime da subscrição incompleta, serão definidos em Assembleia de Participantes, sob proposta da Entidade Responsável pela Gestão.

### **4.2 Comissões de Subscrição**

Não existe comissão de subscrição.

### **4.3 Data da Subscrição efetiva**

A subscrição ocorrerá dentro do período máximo de noventa dias após a notificação da autorização da constituição do Fundo pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, ocorrendo as liquidações financeiras no primeiro dia útil de cada mês, até ao fim do período de subscrição, sendo a última subscrição no dia 23 de outubro de 2009.

A subscrição de unidades de participação, tratando-se de um Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, através de aumentos de capital, assume-se como efetiva quando a importância correspondente ao preço de emissão é integrada no ativo do Fundo, ou seja, na data definida para a liquidação financeira.

No caso de subscrição incompleta em aumentos de capital, o Fundo ficará reduzido ao número de unidades de participação e ao montante efetivamente subscrito.

## **5. Condições de Resgate**

### **5.1 Comissões de Resgate**

Não existe comissão de reembolso nem comissão de resgate.

### **5.2 Pré-aviso**

O reembolso dos valores resgatados, nos termos do ponto 2.3, será efetuado por crédito em conta, ocorrendo a liquidação financeira do resgate até decorrido um ano do termo inicialmente previsto para a duração do Fundo.

O valor da Unidade de Participação para efeitos de resgate corresponde ao do último dia do período inicialmente previsto para a duração do Fundo, confirmado por parecer do Auditor do Fundo.

## **6. Condições de Suspensão das operações de subscrição e resgate das unidades de participação**

A suspensão da emissão e do reembolso das Unidades de Participação não se aplica devido à natureza deste Fundo.

## **Capítulo IV DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES**

A qualidade de participante do Fundo adquire-se com a subscrição de Unidades de Participação e após a respetiva liquidação financeira.

Os participantes têm direito, nomeadamente, a:

- a) À titularidade de uma quota-parte dos valores que integram o Fundo;
- b) Obter o Regulamento de Gestão antes de efetuada a subscrição, junto da Entidade Responsável pela Gestão, do Depositário e das entidades colocadoras, qualquer que seja a modalidade de comercialização do Fundo;
- c) Consultar os documentos de prestação de contas do Fundo, que serão enviados sem encargos aos participantes que o requeiram;
- d) Subscrever e resgatar as Unidades de Participação nos termos da Lei e das condições constantes do Regulamento de Gestão do Fundo;  
Receber a sua quota-parte do Fundo em caso de liquidação do mesmo;
- e) Serem 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, em consequência de erros imputáveis àquela ocorridos no processo de valorização e divulgação do valor da Unidade de Participação, a diferença entre o valor que deveria ter sido apurado de acordo com as normas aplicáveis e o valor efetivamente utilizado nas subscrições e resgates seja igual ou superior, em termos acumulados, a 0,5% do valor da Unidade de Participação e o prejuízo sofrido pelo participante seja superior a €5,00.
- f) Receber os montantes devidos nos termos das alíneas anteriores no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a completa quantificação do erro, sendo tal procedimento individualmente comunicado aos mesmos dentro de idêntico prazo;
- g) Serem informados, individualmente, até dez dias úteis após:
  - O termo do prazo para a Comissão do Mercado de Valores Mobiliários deduzir oposição ou após a notificação da decisão expressa de não oposição, da modificação significativa da política de investimentos, da política de distribuição de rendimentos ou do prazo de cálculo ou divulgação do valor das unidades de participação e, bem assim, do aumento global das comissões de gestão e de depositário suportadas pelo Fundo;
  - A data da comunicação à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, da alteração dos titulares da maioria do capital social da Entidade Responsável pela Gestão;
  - O termo do prazo para a Comissão do Mercado de Valores Mobiliários conceder autorização ou após a notificação da decisão de deferimento, da substituição da Entidade Responsável pela Gestão ou do Depositário;
- h) Serem informados individualmente da dissolução do Fundo.
- i) Participar na Assembleia de Participantes, cabendo a cada participante tantos votos como quantas Unidades de Participação que possuir.

A subscrição de Unidades de Participação do Fundo implica a aceitação do Regulamento de Gestão, e confere à Entidade Responsável pela Gestão todos os poderes necessários para realizar os atos de administração do Fundo.

## **CAPÍTULO V**

### **Condições de Liquidação do Fundo**

- a) A Entidade Responsável pela Gestão poderá decidir, fundada no interesse dos participantes e com salvaguarda da defesa do mercado a dissolução e subsequente liquidação e partilha do Fundo.
- b) Tomada a decisão de dissolução, com salvaguarda da defesa do mercado, deve a mesma ser imediatamente comunicada à CMVM e publicada no sistema de difusão de informação desta.

- c) A decisão de dissolução e respetivos motivos é imediatamente comunicada, individualmente, a cada participante, sendo ainda objeto de aviso imediato ao público, afixado em todos os locais de comercialização das unidades de participação, pelas entidades comercializadoras.
- d) Durante o período de liquidação:
  - i) Suspendem-se os deveres de informação sobre o valor das unidades de participação e sobre a composição da carteira do Fundo;
  - ii) Mantém-se o dever de elaboração, envio e publicação de relatórios e contas, devendo ainda ser enviada mensalmente à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários uma memória explicativa da evolução do processo de liquidação;
  - iii) Apenas são realizadas pelo liquidatário as operações adequadas à liquidação;
  - iv) O Depositário mantém os seus deveres e responsabilidades.
- e) O reembolso das Unidades de Participação deve ocorrer no prazo máximo de um ano a contar da data de início da liquidação do Fundo, podendo a CMVM, em casos excecionais e a pedido da Entidade Responsável pela Gestão, devidamente fundamentado, prorrogar este prazo.
- f) O valor final de liquidação do Fundo é divulgado pela Entidade Responsável pela Gestão, nos locais e através dos meios previstos para a comercialização das Unidades de Participação do Fundo, no decurso dos cinco dias úteis subsequentes ao do seu apuramento definitivo, devendo as contas de liquidação do Fundo de Investimento ser enviadas à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários no prazo de cinco dias úteis a contar da data do encerramento da liquidação, que ocorre no momento do pagamento do produto da liquidação aos participantes.
- g) Decidida nos termos anteriores a liquidação do Fundo, a Entidade Responsável pela Gestão realizará o ativo, pagará o passivo e distribuirá aos participantes, por meio da Entidade Depositária, o produto da liquidação.
- h) A suspensão da emissão e do reembolso das Unidades de Participação não se aplica devido à natureza deste Fundo.
- i) Durante o período de liquidação, o liquidatário poderá proceder a reembolsos parciais aos participantes, desde que i) seja assegurado o pagamento de todos os encargos imputáveis àquele, incluindo os relativos à respetiva liquidação; ii) haja deliberação favorável da assembleia de participantes, salvo se o Regulamento de Gestão a dispensar.
- j) O fundo considera-se extinto na data de receção pela CMVM das contas da liquidação
- k) Os participantes do Fundo poderão, em Assembleia de Participantes, deliberar a liquidação do Fundo.

## **CAPÍTULO VI**

### **1. Capital do Fundo e Condições do seu aumento ou redução**

#### **1.1 Capital do Fundo**

O capital do Fundo, à data de 31 de Novembro de 2019 é de Euros: 62.995.361,17 e corresponde a 733.679 unidades de participação emitidas.

As unidades de participação do Fundo são detidas por participantes qualificados, nos termos do Artigo 30º do Código de Valores Mobiliários.

#### **1.2 Condições de aumento e redução de capital**

Sempre que a defesa dos interesses dos participantes o justifique, a Entidade Responsável pela Gestão poderá propor à Assembleia de Participantes o aumento ou redução de capital do Fundo (incluindo os respetivos montantes, prazos de realização e valor de subscrição ou reembolso atendendo ao valor patrimonial das unidades de participação).

O aumento e a redução de capital respeitarão sempre os devidos trâmites legais e regulamentares, designadamente a emissão de parecer do auditor.

## **2. Duração do Fundo**

O Fundo terá uma duração de 10 anos contados a partir da data da sua constituição, ou seja, a partir de 23 de outubro de 2009, sendo permitida a sua prorrogação, nos termos previstos no número seguinte.

## **3. Prorrogação do Fundo**

Caso a Assembleia de Participantes decida a prorrogação da duração do Fundo, os participantes que tenham por escrito manifestado estar contra essa prorrogação podem solicitar o reembolso das unidades de participação de que sejam titulares. O valor de reembolso de cada unidade de participação do Fundo corresponde ao valor patrimonial de cada unidade de participação em circulação na data do termo do prazo inicialmente previsto para a duração do Fundo, não sendo cobrada qualquer comissão para esse efeito. O valor de reembolso será pago no prazo máximo de um ano a contar do final daquela duração inicial ou posterior prorrogação.

## **4. Competência e Regras de Convocação e Funcionamento da Assembleia de Participantes**

Compete à Entidade Responsável pela Gestão a convocação da Assembleia de Participantes por carta registada com aviso de receção, com a antecedência mínima de 15 (quinze) dias de calendário.

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 Unidades de Participação possuir. Em primeira convocatória, a Assembleia de Participantes poderá deliberar desde que estejam presentes ou representados participantes que detenham pelo menos 50% das Unidades de Participação do Fundo. Em segunda convocatória a Assembleia de Participantes deliberará qualquer que seja o número de Unidades de Participação representado.

As deliberações serão tomadas e aprovadas por maioria simples de votos representados na Assembleia.

Compete à Assembleia de Participantes, sem prejuízo das competências da Entidade Responsável pela Gestão, pronunciar-se e deliberar sobre as seguintes matérias:

- a) O aumento global das comissões que constituem encargos do Fundo de Investimento;
- b) A alteração significativa da política de investimentos do Fundo de Investimento;
- c) A modificação da política de distribuição dos rendimentos do Fundo de Investimento;
- d) A alteração significativa do prazo de cálculo ou divulgação do valor das unidades de participação;
- e) A emissão ou extinção das unidades de participação para efeitos, respetivamente, de subscrição ou reembolso e respetivas condições;
- f) O aumento e redução do capital do Fundo de Investimento e respetivas condições;
- g) A prorrogação da duração do Fundo de Investimento;
- h) A fusão, cisão e transformação do fundo de investimento
- i) A substituição da entidade responsável pela gestão por iniciativa desta ou dos participantes, exceto quando, sendo a iniciativa da entidade responsável pela gestão, se verifique a transferência dos poderes de administração e da estrutura de recursos humanos, materiais e técnicos para uma Entidade Responsável pela Gestão integrada no mesmo grupo económico;
- j) A liquidação do Fundo de Investimento nos termos previstos na Lei;
- k) Outras matérias dependentes de deliberação favorável da Assembleia de Participantes.

A Assembleia de Participantes não é competente para se pronunciar sobre decisões concretas de investimento ou aprovar orientações ou recomendações sobre esta matéria, para além do disposto nas alíneas b), c) e d).

## **5. Mutuários de contratos de crédito à habitação**

- a) Os mutuários de contratos de crédito à habitação que procedam à alienação de um imóvel ou fração autónoma ao Fundo, podem celebrar com o Fundo um contrato de arrendamento, relativamente a esse imóvel.
- b) A aquisição pelo Fundo, no âmbito do disposto no número anterior, de cada imóvel ou fração autónoma será realizada pelo preço que for acordado entre a Entidade Responsável pela Gestão e os mutuários de contratos de crédito à habitação proprietários dos imóveis ou frações autónomas relevantes, não podendo sê-lo por valor superior ao resultante da avaliação realizada pelos peritos avaliadores.



- c) O preço de cada imóvel ou fração autónoma, objeto de aquisição nos termos dos números precedentes, é, para efeitos do disposto no n.º 5, atualizado de acordo com o índice harmonizado de preços no consumidor mensalmente publicado pelo Instituto Nacional de Estatística, não podendo ser superior ao valor resultante da variação mensal do índice.
- d) O arrendamento do imóvel ou fração autónoma pelo seu anterior proprietário, nos termos previstos no número 1, confere ao arrendatário um direito de opção de compra do imóvel, suscetível de ser exercido até 31 de Dezembro de 2020, que só poderá ser transmissível por morte do seu titular e extinguindo-se se o arrendatário incumprir a obrigação de pagamento da renda ao Fundo por um período superior a três meses.
- e) Os termos, condições e consequências do exercício e do não exercício de opção de compra referido no número anterior regem-se pelo disposto na Portaria 1553-A/2008, de 31 de Dezembro, do Ministério das Finanças.

## **6. Comité Consultivo**

- a) O Fundo tem um Comité Consultivo, com carácter meramente consultivo, composto por representantes designados pela Entidade Responsável pela Gestão que poderão ou não ser participantes do Fundo e que designarão entre os seus membros o Presidente do Comité Consultivo.
- b) Compete ao Comité Consultivo o acompanhamento estratégico do Fundo e da atividade imobiliária, exercendo funções consultivas, sempre que para tal seja solicitado pela Entidade Responsável pela Gestão quanto aos aspetos de relevância estratégica do Fundo.
- c) O Comité Consultivo emitirá o parecer por maioria simples, tendo o seu presidente voto de qualidade, devendo encontrar-se presentes para efeitos de deliberação pelo menos metade dos seus membros.
- d) O Comité Consultivo reunirá mediante solicitação escrita da Entidade Responsável pela Gestão.

## **7. Comissão de Acompanhamento**

- a) O Fundo tem uma Comissão de Acompanhamento, composta por três pessoas independentes nomeadas pelo membro do Governo responsável pela área das finanças, de acordo com critérios de competência, idoneidade e experiência profissional.
- b) À Comissão de Acompanhamento compete verificar o cumprimento do regime legal e regulamentar aplicável à atividade do Fundo, bem como o controlo da observância de princípios de bom governo, designadamente:
  - i) Verificar a observância do regime jurídico e dos princípios de bom governo que devem reger a gestão do Fundo, nomeadamente em matéria de implementação da política de investimento e de financiamento das responsabilidades, bem como o respeito, pela Entidade Responsável pela Gestão, dos direitos dos participantes e dos arrendatários, nomeadamente quanto ao cumprimento dos deveres de informação estabelecidos a favor dos mesmos; e
  - ii) Verificar, em especial, o cumprimento pelo Fundo do regime de exercício da opção de compra pelo arrendatário
- c) As deliberações da Comissão de Acompanhamento são tomadas por maioria simples e registadas em ata, devendo ser enviadas à CMVM.

## **8. Documentação do Fundo**

Toda a documentação relativa ao Fundo poderá ser obtida junto das entidades comercializadoras, bem como aos balcões do Banco Depositário, e poderá ser enviada aos participantes, sem quaisquer ónus ou encargos, a pedido destes.

A Entidade Responsável pela Gestão publicará um aviso no sistema de difusão da CMVM, para anunciar que se encontram à disposição dos Participantes o Relatório e Contas Anual do Fundo.

## **9. Relatório e Contas do Fundo**

As contas anuais do Fundo encerram-se em 31 de Dezembro de cada ano. A Entidade Responsável pela Gestão disponibilizá-las-á nos quatro meses subsequentes àquela data. São acompanhadas de um relatório, elaborado nos termos da Lei, e do parecer da entidade fiscalizadora de contas. As contas serão

submetidas a certificação legal, por revisor oficial de contas que não integre o Conselho Fiscal da Entidade Responsável pela Gestão, que se pronunciará sobre a avaliação efetuada pela Entidade Responsável pela Gestão dos valores do Fundo.

O relatório anual acima referido estará à disposição do público nas instalações e sites da Entidade Responsável pela Gestão e da Entidade Depositária.

## **10. Regime Fiscal**

O presente regime fiscal aplicável baseia-se no pressuposto que o presente Fundo opera de acordo com condições previstas no regime jurídico aplicável aos Fundos de Investimento Imobiliário de Arrendamento Habitacional. Caso estes requisitos se deixem de verificar, cessa a aplicação do regime fiscal infra descrito, passando a aplicar-se o regime previsto no artigo 22.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, aprovado pelo Decreto-Lei nº 215/89 de 1 de julho, devendo os rendimentos do Fundo que, à data, não tenham ainda sido pagos ou colocados à disposição dos respectivos titulares, ser tributados autonomamente, às taxas previstas no artigo 22.º -A do mesmo diploma, acrescido dos juros compensatórios correspondentes.

### **Do Fundo**

1. Ficam isentos de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas (IRC) os rendimentos de qualquer natureza obtidos pelo Fundo.
2. As aquisições de prédios urbanos ou de fracções autónomas de prédios urbanos destinados exclusivamente a arrendamento para habitação permanente pelo Fundo, estão isentas de IMT. Ficam isentos de IMI, enquanto se mantiverem na carteira do FIIAH, os prédios urbanos destinados ao arrendamento para habitação permanente que integrem o património do Fundo.
3. Ficam isentos de imposto do selo todos os actos praticados, desde que conexos com a transmissão dos prédios urbanos destinados a habitação permanente que ocorra por força da conversão do direito de propriedade desses imóveis num direito de arrendamento sobre os mesmos.

### **Dos Participantes**

Ficam isentos de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS) e de Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Colectivas (IRC) os rendimentos respeitantes a unidades de participação do Fundo, pagos ou colocados à disposição dos respectivos titulares, quer seja por distribuição ou reembolso, excluindo o saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação das unidades de participação. Ficam excluídas destas isenções as entidades que sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças.

### **Dos Proprietários / Arrendatários**

1. Imposto sobre o Rendimento.

#### **A. Mais-valias**

Ficam isentas de IRS as mais-valias resultantes da transmissão de imóveis destinados à habitação própria a favor do Fundo, que ocorra por força da conversão do direito de propriedade desses imóveis num direito de arrendamento.

As mais-valias referidas no número anterior passam a ser tributadas, nos termos gerais, caso o sujeito passivo cesse o contrato de arrendamento ou não exerça o direito de opção de compra do imóvel, ao Fundo, susceptível de ser exercido até 31 de Dezembro de 2020, suspendendo-se os prazos de caducidade e prescrição para efeitos de liquidação e cobrança do IRS, até final da relação contratual.

#### **B. Dedução à colecta**

São dedutíveis à colecta, nos termos e limites constantes da alínea c) do n.º 1 do artigo 85.º do Código do IRS, as importâncias suportadas pelos arrendatários dos imóveis dos fundos de investimento referidos no n.º 1 em resultado da conversão de um direito de propriedade de um imóvel num direito de arrendamento.

2. As aquisições de prédios urbanos ou de fracções autónomas de prédios urbanos destinados a habitação própria e permanente, em resultado do exercício da opção de compra do imóvel, ao Fundo, susceptível de

ser exercido até 31 de Dezembro de 2020, pelos arrendatários dos imóveis que integram o património do Fundo, ficam isentas de IMT. No entanto, ficam excluídas da isenção do IMT as entidades que sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças.

3. Ficam isentos de imposto do selo todos os actos praticados, desde que conexos com o exercício da opção de compra do imóvel, ao Fundo, susceptível de ser exercido até 31 de Dezembro de 2020, pelos arrendatários dos imóveis que integram o património do Fundo. Ficam igualmente excluídas da isenção do Imposto do Selo as entidades que sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças.

#### **Da Sociedade Gestora**

Fica isenta de taxas de supervisão a entidade gestora do Fundo no que respeita exclusivamente à gestão de fundos desta natureza.

As obrigações previstas no artigo 119.º e no n.º 1 do artigo 125.º do Código do IRS devem ser cumpridas pelas entidades gestoras ou registadoras. As entidades gestoras dos fundos de investimento referidos no n.º 1 são solidariamente responsáveis pelas dívidas de imposto dos fundos cuja gestão lhes caiba.