

GNB FUNDOS IMOBILIÁRIOS

GRUPO NOVO BANCO

REGULAMENTO DE GESTÃO

“NB ARRENDAMENTO”

FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO FECHADO PARA
ARRENDAMENTO HABITACIONAL

Data de Atualização:
15 maio de 2019

“A autorização do Fundo pela CMVM baseia-se em critérios de legalidade não envolvendo da parte desta qualquer garantia quanto à suficiência, à veracidade, à objetividade ou à atualidade da informação prestada pela entidade gestora neste Regulamento de Gestão, nem qualquer juízo sobre a qualidade dos valores que integram o património do Fundo”

ÍNDICE

CAPÍTULO I	4
INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O FUNDO, A ENTIDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES.....	4
ARTIGO 1º	4
O Fundo	4
ARTIGO 2º	5
Entidade Gestora	5
ARTIGO 3º	13
Depositário	13
ARTIGO 4º	15
Entidades Colocadoras	15
ARTIGO 5º	15
Peritos Avaliadores	15
ARTIGO 6º	17
Entidades Subcontratadas	17
ARTIGO 7º	17
Revisor Oficial de Contas do Fundo	17
ARTIGO 8º	17
Comissão de Acompanhamento.....	17
CAPÍTULO II	18
POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO FUNDO E POLÍTICA DE RENDIMENTOS.....	18
ARTIGO 9º	18
Política de Investimento	18
ARTIGO 10º	19
Limites Legais ao Investimento	19
ARTIGO 11º	20
Instrumentos Financeiros Derivados	20
ARTIGO 12º	21
Valorização dos Activos	21
ARTIGO 13º	23
Imóveis com origem em mutuários de contratos de crédito à habitação.....	23
ARTIGO 14º	23
Comissões e Encargos do Fundo.....	23
ARTIGO 15º	25
Determinação dos resultados do Fundo e respetiva afetação	25
ARTIGO 16º	25
Política de Rendimentos.....	25
CAPÍTULO III	25
UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO E REEMBOLSO.....	25
ARTIGO 17º	25
Características Gerais das UP's	25
ARTIGO 18º	26
Valor da Unidade de Participação	26
ARTIGO 19º	26
Condições de Subscrição.....	26
ARTIGO 20º	27
Condições de Reembolso	27
ARTIGO 21º	27
Subscrição e reembolso em espécie	27
ARTIGO 22º	27
Regime de Transmissão.....	27

CAPÍTULO IV.....	28
DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES.....	28
ARTIGO 23º	28
Direitos e Obrigações dos Participantes	28
ARTIGO 24º	29
Assembleia de Participantes	29
ARTIGO 25º	30
Aumentos de capital	30
CAPÍTULO V	31
DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO	31
ARTIGO 26º	31
Valor das Unidades de Participação.....	31
ARTIGO 27º	31
Divulgação da Composição da Carteira	31
ARTIGO 28º	31
Documentação do Fundo	31
CAPÍTULO VI.....	32
CONTAS DOS FUNDOS.....	32
ARTIGO 29º	32
Relatório e Contas do Fundo.....	32
CAPÍTULO VII.....	32
CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO FUNDO	32
ARTIGO 30º	32
Liquidação e Partilha do Fundo	32
REGIME FISCAL.....	34
ARTIGO 31º	34
Regime Fiscal	34

CAPÍTULO I**INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O FUNDO, A ENTIDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES****ARTIGO 1º****O Fundo**

1. O FUNDO denomina-se por “NB Arrendamento – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado para Arrendamento Habitacional”, de ora em diante abreviadamente designado por FUNDO.
2. O FUNDO é um organismo de investimento imobiliário fechado de distribuição, constituído por subscrição particular, dirigido a investidores exclusivamente institucionais
3. O FUNDO é um património autónomo, pertencente, no regime especial de comunhão a uma pluralidade de pessoas, singulares ou coletivas, designadas participantes, que não responde, em caso algum, pelas dívidas destes ou da Entidade Gestora, Depositário, Entidades Colocadoras ou de outros organismos de investimento coletivo, respondendo o seu património apenas pelas dívidas do FUNDO, regulado pelo Lei 16/2015 de 24 de fevereiro, que aprovou o Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, de ora em diante abreviadamente designado por RGOIC, com as especificidades constantes dos artigos 102º e seguintes da Lei nº 64-A/2008, de 31 de dezembro de 2008 e pela Portaria nº 1553-A/2008, de 31 de dezembro de 2008, do Ministro das Finanças e subsidiariamente pelo disposto no Código dos Valores Mobiliários, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 486/99, de 13 de novembro, conforme alterado.
4. O FUNDO foi autorizado em 12 de fevereiro de 2009, por deliberação do Conselho Diretivo da Comissão de Mercados de Valores Mobiliários, adiante designada abreviadamente CMVM, e tem uma duração inicial de dez anos contados desde a sua constituição, a qual ocorreu em 15 de abril de 2009.
5. Verificado o termo inicial a duração do FUNDO pode ser prorrogada por um ou mais períodos não superiores a 10 anos, desde que obtida deliberação favorável da Assembleia de Participantes com uma antecedência de seis meses em relação ao termo da duração do FUNDO, e efetuadas as comunicações legalmente previstas.
6. No caso de se verificar a prorrogação do FUNDO, os participantes que tenham votado contrariamente a tal prorrogação em Assembleia de Participantes, terão o direito a obter o resgate, total ou parcial, das unidades de participação que detiverem, devendo comunicar tal intenção por carta registada dirigida à Entidade Gestora, nos termos do art.º 20º deste Regulamento.
7. Sendo deliberada a não prorrogação da continuidade do FUNDO, havendo interesse dos participantes que votaram a favor da prorrogação, este pode ser continuado desde que:
 - a) Haja deliberação favorável à continuidade do FUNDO e consequente prorrogação da duração do FUNDO, dos participantes que votaram a favor da prorrogação na Assembleia de Participantes prevista no n.º 5 do presente artigo;

- b) Acordo quanto ao valor da unidade de participação, o qual será a do último dia do período previsto para a duração do FUNDO, confirmado por parecer do auditor, ou outro critério/valor que a Assembleia de Participantes defina, bem como quanto aos critérios de alienação dos ativos para o efeito do pagamento dos resgates;
- c) Se verificarem os requisitos mínimos de constituição de organismo de investimento alternativo fechado.

8. Com ressalva do previsto nos números 6 e 7 do presente artigo, a prorrogação do prazo do FUNDO em nada afetará os direitos e obrigações da Entidade Gestora ou dos participantes, nos termos da Lei e deste Regulamento de Gestão.

9. O FUNDO tem, à data de 31 de dezembro de 2017, um (1) participante.

10. O capital inicial do FUNDO é de € 20.000.000,00 (vinte milhões de euros) a que correspondem a 20.000 unidades de participação no valor unitário de subscrição inicial de mil Euros (€ 1.000,00).

11. O capital do FUNDO pode ser aumentado, por uma ou mais vezes, por deliberação da Assembleia de Participantes, a qual deverá deliberar as respetivas condições, mediante comunicação à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

12. Se até 31 de dezembro de 2020 o FUNDO não for por qualquer razão extinto operar-se-á nessa data a sua conversão em organismo de investimento imobiliário sujeito na íntegra ao Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário.

13. Em 09 de fevereiro de 2015, o FUNDO alterou a sua denominação para “NB Arrendamento (anteriormente denominado por “ES Arrendamento”).

14. Por deliberação da Assembleia de Participantes, realizada no dia 25 de setembro de 2018, foi prorrogada a duração do FUNDO, com efeitos a partir de 15 de abril de 2019, por mais dez (10) anos, passando a duração do FUNDO a ser de vinte (20) anos, contados desde a data da constituição do FUNDO.

ARTIGO 2º

Entidade Gestora

1. A administração, gestão e representação do FUNDO compete, por mandato dos participantes, que se considera atribuído por simples subscrição das unidades de participação, e que se mantém enquanto essa participação subsistir, à GNB – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. (adiante a “GNB-FII” ou “Entidade Gestora”), com sede na Rua Castilho 26, 4º Andar em Lisboa.

2. A GNB-FII é uma sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente realizado, é de € 1.250.000, 00 (um milhão, duzentos e cinquenta mil Euros).

3. A GNB-FII iniciou a sua atividade em 24 de março de 1992 por duração indeterminada, e encontra-se registada na CMVM como intermediário financeiro autorizado desde 5 de janeiro de 1996.

4. A composição dos Órgãos Sociais da Entidade Gestora é a seguinte:

MESA DA ASSEMBLEIA GERAL

Presidente

Dr. Pedro Moreira de Almeida Queiroz de Barros

Secretário

Dr. Francisco Maria Pimentel Vilhena de Carvalho

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Presidente

Dr. Volkert Reig Schmidt

Vogais

Dra. Ana Paula Saraiva Marcelo Grave Rodrigues

Dr. Nelson José Pereira Marques Martins

Independente

Dr. Francisco Manuel da Silva Dias

Conselho Fiscal

Presidente

Dr. António Joaquim Andrade Gonçalves

Vogais

Dr. Joaquim Manuel da Silva Neves

Dr. Paulo Ribeiro da Silva

Vogal Suplente

Dr. José Maria Ribeiro da Cunha

As principais funções exercidas pelos membros do Conselho de Administração fora da Entidade Gestora são os seguintes:

- Dra. Ana Paula Saraiva Marcelo Grave Rodrigues,

Vogal do Conselho de Administração:

GNB – Gestão de Ativos, SGPS, S.A.

GNB – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A.

GNB – Sociedade Gestora de Patrimónios, S.A.

Novo Activos Financieros España, S.A Novo Banco Gestión, SGIIC.,S,A,

Novo Banco Pensiones, E.G.F.P., S.A.

- Dr. Nelson José Pereira Marques Martins

Vogal do Conselho de Administração:

GNB – Gestão de Ativos, SGPS, S.A.

GNB – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A.

GNB – Sociedade Gestora de Fundos de Pensões, S.A.
GNB – Sociedade Gestora de Patrimónios, S.A.
GNB – International Management, S.A.

5. A Entidade Gestora encontra-se integrada na Holding GNB - Gestão de Ativos, SGPS, S.A., conjuntamente com a GNB – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A., a GNB – Sociedade Gestora de Fundos de Pensões, S.A., a GNB – Sociedade Gestora de Patrimónios, S.A., a GNB – International Management S.A. e a Novo Activos Financieros España, S.A., Novo Banco Gestión, SGIIC., S.A.; Novo Banco Pensiones, E.G.F.P., S.A..

6. A GNB – Gestão de Ativos, SGPS, S.A., é detida a 100% pelo NOVO BANCO S.A..

7. Compete à Entidade Gestora, administrar e gerir o investimento adotando um elevado grau de diligência na seleção e no acompanhamento contínuo dos investimentos, praticando os atos e operações necessários à boa concretização da política de investimentos, em especial:

- a) A gestão do património, incluindo a seleção, aquisição e alienação dos ativos, cumprindo as formalidades necessárias para a sua válida e regular transmissão e o exercício dos direitos relacionados com os mesmos;
- b) A gestão do risco associado ao investimento incluindo a sua identificação, avaliação e acompanhamento.
- c) Selecionar os valores que devem constituir o FUNDO, de acordo com a política de investimentos prevista no presente Regulamento de Gestão;
- d) Administrar imóveis, gerir instalações e controlar e supervisionar o desenvolvimento dos projetos objeto de promoção imobiliária nas suas respetivas fases;
- e) Prestar os serviços necessários ao cumprimento das suas obrigações fiduciárias;
- f) Prestar os serviços jurídicos e de contabilidade necessários à gestão dos organismos de investimento coletivo, sem prejuízo da legislação específica aplicável a estas atividades;
- g) Prestar outros serviços relacionados com a gestão do organismo de investimento alternativo e ativos, incluindo sociedades, em que tenha investido por conta do FUNDO;
- h) Garantir que os participantes dos organismos de investimento coletivo que gere são tratados equitativamente, abstando-se de colocar os interesses de um grupo de participantes acima dos interesses de qualquer outro grupo de participantes;
- i) Esclarecer e analisar as questões e reclamações dos participantes;
- j) Assegurar o estabelecimento de procedimentos apropriados e coerentes para se poder efetuar uma valorização correta e independente dos ativos sob gestão;
- k) Avaliar a carteira e determinar o valor das unidades de participação e emitir declarações fiscais;
- l) Emitir, em ligação com o depositário, as unidades de participação e autorizar o seu reembolso;
- m) Cumprir e controlar a observância das normas aplicáveis, dos documentos constitutivos dos organismos de investimento coletivo e dos contratos celebrados no âmbito da atividade do FUNDO;
- n) Assegurar-se que não são cobrados ou imputados ao FUNDO, ou aos seus participantes, custos que não se encontrem previstos nos respetivos documentos constitutivos;
- o) Proceder ao registo dos participantes, caso aplicável;
- p) Emitir, resgatar ou reembolsar unidades de participação;

- q) Efetuar os procedimentos de liquidação e compensação, incluindo o envio de certificados;
- r) Registrar e conservar os documentos do FUNDO;
- s) Comercializar as unidades de participação dos organismos de investimento coletivo sob gestão;
- t) Tomar as decisões necessárias no âmbito da política de distribuição de rendimentos do FUNDO e efetuar as operações adequadas à respetiva execução;
- u) Dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos por lei ou pelo regulamento de gestão.

8. No exercício das suas atribuições, a Entidade Gestora observará os condicionalismos legais em vigor, nomeadamente os que se referem às operações especialmente vedadas.

9. A substituição da Entidade Gestora depende da deliberação da Assembleia de Participantes (exceto quando por iniciativa da Entidade Gestora se verifique a transferência dos poderes de administração e da estrutura de recursos humanos, materiais e técnicos para uma entidade gestora integrada no mesmo grupo económico) e da autorização da CMVM, a qual é notificada à Entidade Gestora no prazo de 15 dias, a contar da receção do pedido, tornando-se eficaz 40 dias após a data de notificação da decisão de deferimento ou após o decurso daquele prazo, ou em data posterior indicada pela Entidade Gestora.

10. A Entidade Gestora e o Depositário respondem solidariamente perante os participantes pelo cumprimento das obrigações contraídas nos termos da Lei e do presente Regulamento de Gestão.

11. A Entidade Gestora e o Depositário respondem, designadamente, pelos prejuízos causados aos participantes em consequência de erros e irregularidades na valorização do património do FUNDO e na distribuição dos resultados, estando definido no Regulamento da CMVM 2/2015os termos da prestação das informações à CMVM e as condições em que os participantes devem ser compensados.

12. O recurso por parte da Entidade Gestora a serviços de terceiras entidades não afeta a responsabilidade prevista no nº 10 e 11 do presente artigo.

13. No âmbito da sua atividade, a Entidade Gestora tem sob gestão os seguintes fundos:

Elementos a 31 de dezembro de 2018

Denominação	Tipo	Política de Investimento	VLGF (Milhares de Euros)	Nº Participantes
NB Património	Fundo Aberto	O Fundo investe em valores imobiliários (como por exemplo hotéis, terrenos, centros comerciais, escritórios, armazéns, habitações, agências bancárias e outros), liquidez e fundos imobiliários.	220.198.021,33	1380

Denominação	Tipo	Política de Investimento	VLGF (Milhares de Euros)	Nº Participantes
NB Logística	Fundo Aberto	O Fundo investirá em valores imobiliários na sua maioria ligados à logística e distribuição, e acessoriamente em liquidez e fundos imobiliários, decidindo a Entidade Gestora, em cada momento, dentro dos limites exigidos por lei, qual a proporção ideal.	38.987.376,89	46
NB Reversão Urbana *	Fundo Fechado	Realização de projetos de construção e de reabilitação de imóveis para revenda, arrendamento ou outras formas de exploração onerosa.	3.084.861,10	66
Imovalor	Fundo Fechado	Aquisição de terrenos (nos termos do Parecer Genérico emitido pela CMVM) destinados a projetos de urbanização ou de construção.	34.406.704,92	4
Rendifundo	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis acabados destinados a escritórios, comércio ou serviços que se enquadrem no mercado de arrendamento e de compra e venda.	10.181.066,03	2
NB Reversão Urbana II **	Fundo Fechado	Realização de projetos de construção e de reabilitação de imóveis, para revenda, arrendamento ou outras formas de exploração onerosa.	3.482.103,14	47
NB Alta Vista	Fundo Fechado	Realização de projetos de construção, para revenda, arrendamento ou outras formas de exploração onerosa.	7.326.034,19	7
Arrábida	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis destinados ao arrendamento. O arrendamento não se encontra sujeito a qualquer limite de concentração.	24.371.337,75	3
Edifundo ***	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis destinados ao arrendamento, venda ou valorização consoante as condições de mercado.	-28.059.734,36	1
Five Stars	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis destinados ao arrendamento, venda ou valorização consoante as condições de mercado.	3.923.338,71	2
FundoCantial ***	Fundo Fechado	Desenvolvimento de projetos de urbanização e construção de imóveis destinados nomeadamente a habitação, escritórios, comércio e serviços para sua posterior venda ou arrendamento.	-23.944.291,04	2
Imoarruda	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis destinados ao arrendamento.	7.297.743,38	5
MGE ***	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis destinados ao arrendamento, venda ou valorização consoante as condições de mercado.	-668.458,55	2
Guebar	Fundo Fechado	Aquisição de prédios urbanos ou frações autónomas para valorização ou para arrendamento, consoante as condições de mercado.	10.902.349,47	34

Denominação	Tipo	Política de Investimento	VLGF (Milhares de Euros)	Nº Participantes
Costa Atlântica ***	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis urbanos ou frações autónomas destinadas a logística, comércio, habitação e serviços, entre outras funções imobiliárias.	4.254.323,92	3
Gestindustria	Fundo Fechado	Desenvolvimento de projetos de urbanização e construção de imóveis para sua posterior venda, arrendamento ou valorização consoante as condições de mercado à data.	6.697.100,40	1
Promofundo	Fundo Fechado	Desenvolvimento de projetos de urbanização e construção de imóveis para sua posterior venda, arrendamento ou valorização consoante as condições de mercado à data.	23.037.629,68	1
ACIF**	Fundo Fechado	Desenvolvimento de projetos de urbanização e construção de imóveis para sua posterior venda, arrendamento ou valorização consoante as condições de mercado à data.	4.729.141,37	1
NB Arrendamento	Fundo Fechado	Constituído pelos ativos que, nos termos e condições estabelecidas nas disposições legais e regulamentares aplicáveis, são passíveis de integrar o património dos fundos de investimento imobiliários fechados para arrendamento habitacional de subscrição particular, nomeadamente em valores imobiliários ou outros ativos equiparáveis e acessoriamente em liquidez e participações em sociedades imobiliárias e Unidades de Participação em outros Fundos Imobiliários.	6.781.386,33	1
Unicampus	Fundo Fechado	Desenvolvimento de projetos de urbanização e construção de imóveis para sua posterior venda, arrendamento ou valorização consoante as condições de mercado à data.	12.114.971,61	7
Asas Invest	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis urbanos ou frações autónomas destinadas a serviços, logística, comércio, habitação e serviços, entre outras funções imobiliárias.	1.018.778,50	1
Imocais	Fundo Fechado	Desenvolvimento de projetos de urbanização e construção de imóveis para sua posterior venda, arrendamento, cessão de exploração, trespasse ou qualquer outra forma de exploração onerosa ou valorização consoante as condições de mercado à data.	21.025.946,38	1

Denominação	Tipo	Política de Investimento	VLGF (Milhares de Euros)	Nº Participantes
Tavira	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis urbanos ou frações autónomas destinadas a serviços, logística, comércio, habitação e serviços, entre outras funções imobiliárias.	2.914.778,84	3
Prediloc	Fundo Fechado	Aplicação das poupanças recebidas dos participantes no investimento efetuado no mercado imobiliário procurando, através da sua política de investimentos, criar condições de rentabilidade, segurança e liquidez, não privilegiando nenhuma área em particular da atividade imobiliária.	19.254.215,31	1
Lisbon Urban	Fundo Fechado	Alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização satisfatória do capital, através da constituição e gestão de um conjunto diversificado de ativos, predominantemente imobiliários	2.145.607,38	2
Lamego Premium*	Fundo Fechado	Aquisição, do direito de propriedade, de superfície ou de outros direitos com conteúdo equivalente, de prédios urbanos, mistos ou rústicos.	8.787.118,19	3
CIMÓVEL	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis para arrendamento destinados prioritariamente a serviços e à indústria, podendo investir também no desenvolvimento de projetos de construção, destinados a revenda, a arrendamento, ou a outra forma de exploração onerosa permitida por lei, ocupados ou não.	47.247.804,55	14
FUNGERE	Fundo Aberto	Aquisição de bens imóveis com vista à concretização de projetos de investimento de reestruturação, racionalização ou conversão financeira.	140.955.844,97	4
FUNGEPI NOVO BANCO	Fundo Aberto	Aquisição de bens imóveis não afetos à exploração, de empresas que pretendam concretizar projetos de investimento, de reestruturação, racionalização ou conversão, tecnológica e financeira ou de internacionalização, com a constituição e gestão de uma carteira de valores constituída por um conjunto diversificado de ativos, predominantemente imobiliários.	129.948.521,97	2

Denominação	Tipo	Política de Investimento	VLGF (Milhares de Euros)	Nº Participantes
FUNGEPI NOVO BANCO II	Fundo Aberto	Aquisição de bens imóveis não afetos à exploração, de empresas que pretendam concretizar projetos de investimento, de reestruturação, racionalização ou conversão, tecnológica e financeira ou de internacionalização, com a constituição e gestão de uma carteira de valores constituída por um conjunto diversificado de ativos, predominantemente imobiliários.	173.748.713,92	2
FUNDES	Fundo Fechado	O objetivo de investimento do FUNDO é o de alcançar, numa perspetiva de longo prazo, uma valorização satisfatória do capital, através da constituição e gestão de um conjunto diversificado de ativos, predominantemente imobiliários, nos termos e segundo as regras previstas neste Regulamento, e baseado em critérios de prudência, estabilidade, escolha criteriosa e rentabilidade, de forma a acautelar e valorizar os interesses dos Participantes	109.948.920,11	1
FIMES ORIENTE	Fundo Fechado	Promover e desenvolver os terrenos destinados à construção de que é proprietário	262.253.042,30	1
INVEFUNDOS VII	Fundo Fechado	Promover e desenvolver, em Portugal, privilegiando a região do Algarve, projetos imobiliários de loteamento e construção em terrenos de sua propriedade e de clara aptidão para o efeito, nos termos da legislação e vigor, seja para habitação, seja para comércio ou serviços, bem como a adquirir imóveis que serão destinados à venda e a arrendamento, distribuindo estes projetos e imóveis de acordo com os parâmetros previstos na lei.	24.485.863,01	1
SOLID	Fundo Fechado	Alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente de capital, através da constituição e gestão de uma carteira de valores. predominantemente imobiliários	7.799.871,56	1

Denominação	Tipo	Política de Investimento	VLGF (Milhares de Euros)	Nº Participantes
Imoinvestimento	Fundo Fechado	O Fundo orientará a sua política de investimento numa perspetiva de médio e longo prazo, através de uma criteriosa seleção dos valores, predominantemente imobiliários, que permitam gerar rendimento para o Fundo através das rendas dos imóveis, do desenvolvimento de projetos de construção e de reabilitação de imóveis, e pela sua valorização, não privilegiando nenhuma área particular de atividade	83.715.806,74	1
Imogestão	Fundo Fechado	O Fundo orientará ainda a sua política de investimentos, entre outros pelo desenvolvimento de projetos de urbanização e construção de imóveis para sua posterior venda ou arrendamento, pela aquisição de imóveis urbanos ou frações autónomas destinadas a logística, comércio, habitação e serviços.	47.138.602,22	2
R Invest	Fundo Fechado	O Fundo investirá, preferencialmente no desenvolvimento de projetos de construção destinados a logística, comércio, habitação, e serviços para posterior venda ou arrendamento, em imóveis urbanos ou suas frações autónomas, para valorização ou para arrendamento.	4.420.203,30	1
Orey Reabilitação Urbana	Fundo Fechado	O Fundo irá privilegiar o investimento no desenvolvimento de projetos de construção ou reabilitação de imóveis para habitação.	3.461.416,10	1
Nº TOTAL DE FUNDOS	38		2.991.840.480,72	1.648

* Liquidado

** Em Liquidação

.*** Insolvente

ARTIGO 3º

Depositário

1. É depositário dos valores que constituem o FUNDO o NOVO BANCO, S.A., com sede na Avenida da Liberdade, 195, em Lisboa, com o número único 513 204 016 de Pessoa Coletiva e de matrícula na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa, e encontra-se registado na CMVM como intermediário financeiro desde 26 de setembro de 2014.

2. O Depositário obriga-se, no exercício das suas funções, a agir de modo independente e no exclusivo interesse dos participantes do FUNDO, competindo, designadamente, as seguintes funções:

- a) Cumprir a lei, os regulamentos, os Documentos Constitutivos e os contratos celebrados no âmbito da gestão do FUNDO;
- b) Guardar os ativos do FUNDO, incluindo os ativos que sejam transferidos para o FUNDO pelas contrapartes deste para garantia de operações de empréstimo ou de reporte de instrumentos financeiros ou de operações de derivados realizadas por conta do FUNDO, e:
 - i. tendo os ativos a natureza de instrumentos financeiros suscetíveis de ser recebidos em depósito ou inscritos em registo, obriga-se a assegurar a guarda desses ativos, por registo ou por entrega física, numa conta de instrumentos financeiros aberta nos seus livros, devendo ainda assegurar que todos os instrumentos financeiros suscetíveis de registo sejam registados nos seus livros em contas separadas, em nome de cada um dos Fundos, de modo a que possam a todo o tempo ser claramente identificados como pertencentes ao FUNDO;
 - ii. no que respeita aos ativos referidos na subalínea anterior, deverá verificar a titularidade do FUNDO sobre esses ativos bem como registar e manter atualizado o registo dos ativos relativamente aos quais essa titularidade seja comprovada, sendo essa verificação efetuada com base nas informações ou documentos facultados pela Entidade Gestora, e caso estejam disponíveis, com base em comprovativos externos.
- c) Receber em depósito ou inscrever em registo os ativos do FUNDO;
- d) Executar as instruções da Entidade Gestora relacionadas com os ativos do FUNDO, salvo se as mesmas forem contrárias à lei, aos regulamentos ou aos documentos constitutivos;
- e) Assegurar que, nas operações relativas aos ativos que integram o FUNDO, a contrapartida lhe é entregue nos prazos conformes à prática do mercado;
- f) Pagar aos participantes os rendimentos e o valor do resgate, reembolso ou produto da liquidação das unidades de participação;
- g) Elaborar e manter atualizada a relação cronológica de todas as operações realizadas para o FUNDO;
- h) Elaborar mensalmente o inventário discriminado dos ativos à sua guarda e dos passivos do FUNDO;
- i) Fiscalizar e garantir perante os participantes o cumprimento da lei, dos regulamentos e dos Documentos Constitutivos, designadamente no que se refere:
 - i. à política de investimentos;
 - ii. à política de distribuição dos rendimentos dos Fundos;
 - iii. ao cálculo do valor, à emissão, ao resgate, reembolso, alienação e extinção de registo das unidades de participação;
 - iv. à matéria de conflito de interesses.
- j) Informar imediatamente a Entidade Gestora de qualquer alteração na composição dos seus órgãos de administração, devendo a Entidade Gestora notificar imediatamente a CMVM sobre a referida alteração;
- k) Salvo no caso em que as unidades de participação estejam integradas na Central de Valores Mobiliários, será responsável pela reprodução do registo da emissão das unidades de participação representativas do património do FUNDO;
- l) Pela abertura e manutenção das contas de registo individualizado em nome de cada um dos participantes do FUNDO.

3. A Entidade Gestora e o Depositário respondem solidariamente perante os participantes pelo cumprimento das obrigações contraídas nos termos da Lei e do Regulamento de Gestão.

4. O recurso por parte do Depositário a serviços de terceiras entidades não afeta a responsabilidade prevista no n.º 3 do presente artigo e nos n.ºs 10 e 11 do artigo 2.º.

5. As relações entre o Depositário e a Entidade Gestora regem-se por contrato escrito, nos termos da legislação em vigor.

ARTIGO 4.º

Entidades Colocadoras

1. As entidades encarregues da colocação das unidades de participação do FUNDO junto dos investidores serão a Entidade Gestora e o Depositário.

2. A colocação do FUNDO será efetuada exclusivamente na sede da Entidade Gestora e aos balcões do Depositário.

ARTIGO 5.º

Peritos Avaliadores

As avaliações dos ativos imobiliários que integram a carteira do FUNDO, são efetuadas por diferentes peritos avaliadores independentes, diretamente contratados pela Entidade Gestora, a saber:

Peritos Avaliadores	N.º de Registo na CMVM:
Aguirre Newman Portugal - Consultoria, Lda.	PAI/2006/0004
António Manuel Braz	PAI/2013/0154
António Pedro de Oliveira e Costa	PAI/2009/0070
António Pedro Gomes dos Santos	PAI/2011/0100
AVALIFE - Avaliação e Fiscalização de Imóveis, Lda.	PAI/2011/0039
Avalengis - Avaliações de Património, Estudos e Projetos de Engenharia, Lda.	PAI/2012/0081
Benege - Serviços de Engenharia e Avaliações, S.A.	PAI/2003/0006
Casaol - Gestão de Projetos Imobiliários, Lda.	PAI/2006/0010
Cerat - Consultores de Engenharia, SA	PAI/2005/0009
CPU - Consultores de Avaliação, Lda.	PAI/2003/0014
Custo Marginal - Serviços de Avaliação Imobiliária e Consultoria, Lda.	PAI/2013/0068
Eleutério Félix Ferreira	PAI/2015/0109
Fernando Augusto Rodrigues Couto	PAI/2009/0066
Garen - Avaliações de Ativos, Lda.	PAI/2007/0019

Peritos Avaliadores	N.º de Registo na CMVM:
H - TUR, Habitação e Turismo, Lda.	PAI/2011/0124
J. Curvelo, Lda.	PAI/2003/0036
João Manuel dos Santos Caldeira	PAI/2012/0005
J. M. Oliveira e Costa - Avaliações, Consultadoria e Projetos de Engenharia, Lda.	PAI/2011/0057
J.P. Carvalho - Projetos de Engenharia e Consultoria, Sociedade Unipessoal, Limitada	PAI/2012/0057
Krata - Sociedade de Avaliação de Bens, Lda.	PAI/2006/0003
ECN - Projetos e Construções Lda.	PAI/2016/0185
Luís Miguel Gomes Vieira	PAI/2011/0082
Luso-Roux, Avaliações, Lda.	PAI/2016/0160
MA2R - Consulting, Lda.	PAI/2014/0085
Mencovaz - Consultoria Imobiliária e Avaliações, Lda.	PAI/2008/0011
Miguel Ângelo Faria dos Santos Pereira	PAI/2016/0167
More Value - Avaliações, Lda.	PAI/2014/0116
Pedro Soucasaux Valério Fortuna de Carvalho	PAI/2004/0011
PVW - Price, Value and Worth - Avaliação Imobiliários, Lda.	PAI/2003/0050
Prime Yield - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda.	PAI/2005/0013
Qualitas - Sociedade de Avaliações Técnicas, Lda.	PAI/2005/0026
Rockvalue Consulting Portugal, Lda.	PAI/2011/0023
Sotrimo - Global Appraisals, Lda.	PAI/2014/0169
Structure Value - Sociedade de Consultadoria e Avaliação de Ativos, Lda.	PAI/2009/0047
Tinsa Portugal - Avaliações e Consultadoria, S.A.	PAI/2009/0067
Torres Mascarenhas, Lda.	PAI/2010/0054
Urbanflow - Engenharia e Consultoria, Lda.	PAI/2012/0032
Urbanprime, Lda.	PAI/2015/0018
X - Yield - Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal Lda.	PAI/2016/0204

ARTIGO 6º**Entidades Subcontratadas**

Não existem entidades subcontratadas pela Entidade Gestora nos termos e para os efeitos do previsto na alínea i) do artigo 76º do RGOIC.

ARTIGO 7º**Revisor Oficial de Contas do Fundo**

As contas do FUNDO são auditadas pela BDO & ASSOCIADOS - Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, LDA, inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas com o nº 29 e registada na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários com o nº 20161384, com sede na Avenida da República, nº 50 – 10º, 1069-211 Lisboa, representada por João Paulo Torres Cunha Ferreira, inscrito na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas com o nº 956 e registado na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários com o nº 20160573 ou por qualquer um dos sócios ou revisores oficiais de contas contratados.

ARTIGO 8º**Comissão de Acompanhamento**

1. 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.
2. 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:
 - a) 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 investimentos e de financiamento das responsabilidades, bem como o respeito, pela entidade gestora, dos direitos dos participantes e dos arrendatários, nomeadamente quanto ao cumprimento dos deveres de informação estabelecidos a favor dos mesmos;
 - b) Verificar, em especial, o cumprimento dos deveres pelo FUNDO do regime de exercício da opção de compra pelo arrendatário;
3. As deliberações da Comissão de Acompanhamento são tomadas por maioria simples e registadas em ata, devendo ser enviadas à CMVM.
4. Os membros da comissão de acompanhamento, nessa qualidade exercem o seu mandato com independência, sendo o respetivo estatuto determinado por portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças.

CAPÍTULO II**POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO FUNDO E POLÍTICA DE RENDIMENTOS****ARTIGO 9º****Política de Investimento**

1. O objetivo de investimento do FUNDO é o de alcançar, numa perspetiva de longo prazo, uma valorização satisfatória do capital, através da constituição e gestão de uma carteira diversificada de ativos, predominantemente imobiliários, nos termos e segundo as regras previstas neste Regulamento, e baseado em critérios de prudência, estabilidade, escolha criteriosa e rentabilidade, de forma a acautelar e valorizar os interesses dos participantes e a assegurar a diversificação da carteira, em consonância com o princípio da repartição de riscos e com o exclusivo interesse dos participantes, não estando os investimentos condicionados a limites de concentração geográfica.
2. O FUNDO é administrado por conta dos participantes tendo em vista a valorização dos ativos que constituem a sua carteira e dos rendimentos a distribuir.
3. Tendo em atenção o seu objetivo, o FUNDO poderá ser constituído pelos ativos que, nos termos e condições estabelecidas nas disposições legais e regulamentares aplicáveis, são passíveis de integrar o património dos organismos de investimento imobiliário fechados para arrendamento habitacional de subscrição particular, nomeadamente em valores imobiliários ou outros ativos equiparáveis e acessoriamente em liquidez e participações em sociedades imobiliárias e unidades de participação em outros organismos de investimento Imobiliário.
4. Como forma de atingir o objetivo definido, o FUNDO investirá um mínimo 75% do seu ativo em imóveis e frações autónomas, situados em Portugal, destinados a arrendamento para habitação permanente, nomeadamente imóveis que tenham sido adquiridos ao abrigo de um contrato de crédito à habitação e cujos mutuários que procedam à alienação do imóvel, objeto do contrato, ao FUNDO pretendam celebrar um contrato de arrendamento.
5. O FUNDO poderá desenvolver projetos de urbanização e construção de imóveis para sua posterior venda ou arrendamento ou, outras formas de exploração onerosa tendo em vista a respetiva exploração económica.
6. O FUNDO poderá também investir no máximo 25% do seu ativo total na aquisição, do direito de propriedade, de superfície ou de outros direitos com conteúdo equivalente, de prédios urbanos, e mistos com vocação urbana.
7. Nos seis meses seguintes à data de autorização do FUNDO e, no limite, até 31 de dezembro de 2009, pode a Entidade Gestora realizar transações entre o FUNDO organismos de investimento imobiliário sob gestão com a finalidade exclusiva de integrar na carteira do FUNDO imóveis destinados à habitação permanente, desde que observadas todas as garantias legais, nomeadamente em matéria de proteção dos interesses dos investidores.

8. As transações realizadas ao abrigo do disposto no número anterior são comunicadas à CMVM no termo daquele prazo, com a identificação dos elementos essenciais das mesmas.

9. Podem ser adquiridos pelo FUNDO imóveis em regime de compropriedade funcionalmente ligados à exploração de frações autónomas do FUNDO ou quando o proprietário seja outro organismo de investimento alternativo ou fundo de pensões, devendo existir neste caso, consoante aplicável, um acordo sobre a constituição da propriedade horizontal ou sobre a repartição dos rendimentos gerados pelo imóvel.

10. Considera-se liquidez: numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de organismos de investimento do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo e instrumentos financeiros emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da Comunidade Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.

11. Não podem integrar o património do FUNDO, ativos com ónus ou encargos que dificultem excessivamente a sua alienação, nomeadamente os ativos objeto de garantias reais, penhorados ou procedimentos cautelares.

ARTIGO 10º

Limites Legais ao Investimento

1. A composição do património do FUNDO deverá obedecer às normas legais em vigor, nomeadamente no que se refere às operações especialmente vedadas.

2. O valor dos imóveis destinados arrendamento para habitação permanente não poderá representar menos de 75% do ativo total do FUNDO;

3. O desenvolvimento de projetos de construção destinados a arrendamento para habitação permanente, não pode representar, no seu conjunto, mais de 50% do ativo total do FUNDO, salvo se tais projetos se destinarem à reabilitação de imóveis, caso em que tal limite é de 60%;

4. O valor de um imóvel não pode representar mais de 25% do ativo total do FUNDO;

5. O valor dos imóveis arrendados, ou objeto de outras formas de exploração onerosa, não pode superar 25% do ativo total do FUNDO quando a contraparte ou contrapartes sejam entidades que nos termos da lei se encontrem em relação de domínio ou de grupo, ou sejam dominadas direta ou indiretamente, por uma mesma pessoa, singular ou coletiva, ou ainda quando sejam:

- a) A Entidade Gestora;
- b) Os promotores dos organismos de investimento coletivo sob forma societária;
- c) O organismo de investimento coletivo sob forma societária heterogerido;
- d) As entidades que detenham participações superiores a 10% do capital social ou dos direitos de voto da própria ou de organismo de investimento coletivo sob a forma sob a forma societária heterogerido;

- e) As entidades que se encontrem em relação de domínio ou de grupo com a entidade responsável pela gestão, ou as entidades com quem aquelas se encontrem em relação de domínio ou de grupo;
 - f) As entidades em que a entidade responsável pela gestão, ou entidade que com aquela se encontre em relação de domínio ou de grupo, detenha participação superior a 20% do capital social ou dos direitos de voto;
 - g) O depositário ou qualquer entidade que com este se encontre numa das relações referidas nas alíneas d) a f);
 - h) Os membros dos órgãos sociais de qualquer das entidades referidas nas alíneas anteriores.
6. O FUNDO poderá adquirir unidades de participação de outros organismos de investimento imobiliário até 25% do ativo total FUNDO;
7. A Sociedade Gestora não pode, relativamente ao conjunto de organismos de investimento coletivo que administre, adquirir mais de 25% das unidades de participação de um único organismo de investimento imobiliário;
8. As participações em sociedades imobiliárias não poderão representar mais de 25% do ativo total do FUNDO.
9. O recurso ao endividamento não pode representar mais de 33% do ativo total do Fundo.
10. As percentagens legalmente estabelecidas deverão ser respeitadas no prazo de dois anos a contar da data da constituição do FUNDO ou de um ano da realização de aumento de capital do FUNDO (conforme aplicável), sendo aferido, relativamente aos pontos 2 a 5, do presente artigo, em relação à média dos valores verificados no final de cada um dos últimos seis meses.

ARTIGO 11º

Instrumentos Financeiros Derivados

1. A Entidade Gestora pode utilizar instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco dos ativos do FUNDO, cujo ativo subjacente e maturidade correspondam à natureza dos ativos detidos pelo FUNDO.
2. Tendo por base requerimento fundamentado da entidade responsável pela gestão, a CMVM pode autorizar a utilização de outro tipo de instrumentos financeiros.
3. A exposição resultante aos ativos subjacentes dos instrumentos financeiros derivados não pode ser superior ao valor do património líquido do FUNDO.
4. Sempre que sejam utilizados instrumentos financeiros derivados transacionados fora de mercado regulamentado, o FUNDO não pode, relativamente a cada contraparte, apresentar uma exposição superior a um terço do seu património, medida nos termos do número anterior.

ARTIGO 12º**Valorização dos Activos**

1. A Entidade Gestora calculará no último dia útil de cada mês, às dezassete horas e trinta minutos, e com referência ao último dia desse mês, o valor da unidade de participação dividindo o valor líquido global do FUNDO pelo número de unidades de participação em circulação.

2. 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, efetuando a Entidade Gestora a dedução da seguinte forma sequencial:

- a) Dedução ao património do FUNDO todos os encargos legais e regulamentares, com exceção dos referentes às comissões de gestão e depósito e à taxa de supervisão;
- b) Dedução, em simultâneo, da comissão de gestão fixa e da comissão de depósito;
- c) Dedução da comissão de gestão variável, caso aplicável; e
- d) Dedução da taxa de supervisão devida à CMVM.

3. O cálculo do valor dos imóveis é feito pela média simples dos valores atribuídos por dois peritos avaliadores de imóveis estando sujeitos a avaliações com uma periodicidade mínima de doze meses por dois peritos independentes, e ainda nas seguintes situações:

- a. Previamente à sua aquisição e alienação, não podendo a data de referência da avaliação do imóvel ser superior a seis meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transação;
- b. Sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, nomeadamente alteração da classificação do solo;
- c. Previamente a qualquer aumento ou redução de capital, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização do aumento ou redução;
- d. Previamente à fusão e cisão do FUNDO, 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 ou cisão.
- e. Os projetos de construção, projetos de reabilitação e as obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis de montante que represente pelo menos 50% do valor final do imóvel (montante significativo) são avaliados:
 - i. Previamente ao início do projeto;
 - ii. Com uma periodicidade mínima de 12 meses e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, as quais correspondem à uma incorporação de valor superior a 20%, relativamente ao custo inicial estimado do projeto,
- f. Previamente à liquidação em espécie do FUNDO, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização da liquidação.

4. Em derrogação do disposto no n.º 3 do presente artigo, 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 exigida de acordo com as alíneas a) a c) do n.º 3 do presente artigo.

5. Caso os valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores difiram entre si em mais de 20%, por referência ao valor menor, o imóvel em causa é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador de imóveis, sendo o imóvel, neste caso, valorizado pela média simples dos dois valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso corresponda à média das avaliações anteriores.

6. Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no ativo do FUNDO na proporção da parte por este adquirida, respeitando a regra constante do n.º 4 do presente artigo.

7. Os imóveis adquiridos em regime de permuta são avaliados nos termos do n.º 4 do presente artigo, sendo a responsabilidade decorrente da respetiva contrapartida, inscrita no passivo do FUNDO.

8. 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 adquirente 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.

9. São definidos por regulamento da CMVM os requisitos de competência e independência dos peritos avaliadores no âmbito da atividade desenvolvida para efeitos do presente regulamento de gestão, os critérios e normas técnicas de avaliação dos imóveis, o conteúdo dos relatórios de avaliação e as condições de divulgação destes relatórios ou das informações neles contidas, bem como do seu envio à CMVM.

10. As unidades de participação de organismos de investimento coletivo são avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva entidade gestora, exceto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto no número seguinte.

11. Os restantes valores mobiliários são avaliados ao preço de fecho no momento de referência do mercado mais representativo e com maior liquidez, ou no mercado onde os mesmos são normalmente transacionados pela Entidade Gestora, onde os valores se encontrem admitidos à negociação, ou na sua falta, de acordo com o critério do justo valor ou do valor conservador previstos no Regulamento da CMVM 1/2008.

12. 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, reportando-se este cálculo para valores mobiliários, às cotações do último fecho de sessão de bolsa.

13. O câmbio a utilizar na conversão dos ativos do FUNDO, expressos em moeda estrangeira, será o câmbio de divisas divulgado a título indicativo pelo Banco de Portugal do dia a que se refere a valorização.

14. O valor da unidade de participação calculado no último dia de cada mês poderá ser, superior, inferior ou igual ao do mês anterior. A oscilação do valor da unidade de participação é função da variação do preço dos ativos que compõem a carteira do FUNDO.

ARTIGO 13º

Imóveis com origem em mutuários de contratos de crédito à habitação

1. Os mutuários de contratos de crédito à habitação que procedam à alienação do imóvel objeto do contrato ao FUNDO podem celebrar com a Entidade Gestora um contrato de arrendamento.

2. O arrendamento nos termos previstos no número anterior constitui o arrendatário num direito de opção de compra do imóvel, ao FUNDO, suscetível de ser exercido até 31 de dezembro de 2020.

3. O direito de opção de compra do imóvel previsto no número anterior só é transmissível por morte do titular.

4. O direito de opção de compra previsto no n.º 2 cessa se o arrendatário incumprir a obrigação de pagamento da renda ao FUNDO por um período superior a três meses.

5. Os termos, condições e consequências do exercício e do não exercício da opção de compra pelo arrendatário rege-se pelo disposto na Portaria n.º 1553-A/2008 de 31 de dezembro, do Ministério das Finanças.

ARTIGO 14º

Comissões e Encargos do Fundo

1. Comissão de Gestão – Pelo exercício da sua atividade, a Entidade Gestora, receberá do FUNDO uma comissão nominal anual 1,50% (um vírgula cinco por cento) calculada mensalmente sobre o ativo total do FUNDO e cobrada no primeiro dia útil do mês seguinte,

2. Comissão de Depósito - Pelo exercício das suas funções, o Depositário receberá do FUNDO uma comissão nominal anual de 0,075% (zero vírgula zero setenta e cinco por cento) calculada mensalmente sobre o ativo total do FUNDO, e cobrada trimestralmente, no primeiro dia útil do trimestre seguinte a que respeita, através da seguinte fórmula:

Comissão de Depósito = $(0,075\% \times (n^\circ \text{ dias do mês}/365)) \times \text{ativo total do FUNDO no final do mês}$

3. Para além da Comissão de Gestão e da Comissão de Depósito e de todas as despesas e encargos previstos na Lei e no presente Regulamento de Gestão, o FUNDO suportará todas as despesas, encargos e responsabilidades, relativas ou decorrentes da aquisição, alienação, construção, manutenção e arrendamento de imóveis do FUNDO ou conexas com operações sobre valores mobiliários por conta do FUNDO, as relativas ou decorrentes da administração dos ativos do FUNDO, bem como as relativas ou decorrentes da conceção e

execução de projetos de desenvolvimento imobiliário relativos aos ativos do FUNDO, nomeadamente:

- a) Todas as despesas notariais e registrais e outros encargos legalmente exigidos;
- b) Impostos, licenças, taxas e demais imposições legais;
- c) Preparos, custas e outras despesas judiciais referentes a processos a que o FUNDO esteja envolvido;
- d) Todas as despesas com honorários de advogados e solicitadores;
- e) Comissões de mediação imobiliária, relativamente a negócios que se concretizem para o FUNDO, que não poderão, no entanto, exceder 7,5% do valor da transação subjacente;
- f) Todos os encargos e despesas relativos à conservação e manutenção dos ativos que integram o FUNDO, incluindo as despesas relativas à projeção e execução de benfeitorias e/ou despesas de manutenção;
- g) Todos os encargos com elaboração de projetos, fiscalização de obras e outros custos subjacentes à promoção imobiliária de imóveis pertencentes ao FUNDO ou relativamente a negócios concretizados para o FUNDO;
- h) Os encargos com todos e quaisquer seguros relativos aos imóveis do FUNDO, nomeadamente um seguro de edificação do prédio, a ser contratado pela Entidade Gestora.
- i) Despesas referentes a avaliações e pareceres técnicos nomeadamente relativos à aquisição, desenvolvimento, e alienação de bens patrimoniais, relativamente a negócios concretizados para o FUNDO, bem como reavaliações a efetuar nos termos legais;
- j) Despesas com publicações obrigatórias;
- k) Despesas com os Auditores e Revisores Oficiais de Contas exigidas por lei;
- l) Campanhas publicitárias realizadas com o objetivo de promoção, publicidade e comercialização dos ativos imobiliários do FUNDO;
- m) Despesas de condomínio, incluindo água, eletricidade, esgotos, segurança, vigilância, jardinagem, manutenção e conservação de equipamentos, administração de condomínio dos ativos imobiliários do FUNDO;
- n) Despesas com transferências que não sejam devidas ao Depositário, conversões cambiais, transações no mercado de capitais e no mercado monetário;

4. Tabela de encargos correntes do FUNDO durante o ano de 2018:

ENCARGOS	VALOR	% VLGF ⁽¹⁾
Comissão de Gestão	117.809	1,9296%
Comissão de depósito	5.891	0,0965%
Taxa de supervisão	0	0,0000%
Custos de auditoria	3.998	0,0655%
Custos de avaliação	9.528	0,1561%
Outros encargos correntes	181	0,0030%
TOTAL (Valor)	137.406	
TAXA DE ENCARGOS CORRENTES (%VLGF)		2,2506%

Nota: ⁽¹⁾ Média relativa ao período de referência

ARTIGO 15º**Determinação dos resultados do Fundo e respetiva afetação**

1. Os resultados líquidos do FUNDO, determinados de acordo com as regras definidas pela CMVM, nomeadamente quanto à sua contabilidade, são apurados com base no cálculo da diferença entre os proveitos e os custos gerados durante o exercício.
2. Nos termos do artigo seguinte, os resultados distribuíveis do FUNDO serão afetados a cada participante considerando o respetivo número de unidades de participação de que seja titular.

ARTIGO 16º**Política de Rendimentos**

1. O FUNDO privilegia a distribuição dos resultados, caracterizando-se conseqüentemente como um fundo de distribuição.
2. Os resultados referentes às unidades de participação do FUNDO são distribuídos com uma periodicidade mínima anual e em montante não inferior a 85% dos resultados líquidos do FUNDO.
3. As distribuições de resultados que vierem a ser efetuadas serão devidamente publicitadas, no sistema de difusão de informação da CMVM, nomeadamente acedendo ao website www.cmvm.pt.

CAPÍTULO III**UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO E REEMBOLSO****ARTIGO 17º****Características Gerais das UP's**

1. Os direitos dos participantes são expressos em unidades de participação correspondentes às suas quotas-partes de que são titulares nos ativos que constituem o património do FUNDO.
2. As unidades de participação são nominativas, inteiras e desmaterializadas e adotam a forma escritural, procedendo o Depositário ao registo na conta do participante, das unidades de participação do FUNDO.
3. Não está previsto o pedido de admissão à negociação em qualquer mercado organizado das unidades de participação no FUNDO.

ARTIGO 18º**Valor da Unidade de Participação**

1. As unidades de participação têm um valor inicial de subscrição de € 1.000,00 (mil euros).
2. O valor das unidades de participação, para efeitos das subscrições seguintes, as quais só podem ter lugar em caso de aumento de capital do FUNDO, será apurado com base no último valor divulgado da unidade de participação à data da Assembleia de Participantes, confirmado por parecer do auditor do FUNDO.
3. Nas situações em que seja possível o resgate das unidades de participação, para os participantes que se tenham oposto em Assembleia de Participantes à prorrogação do prazo do FUNDO, regulado no artigo 20º deste Regulamento, o valor das unidades de participação para esse efeito, corresponderá ao do último dia do período de duração previsto para o FUNDO, confirmado por parecer do auditor do FUNDO.

ARTIGO 19º**Condições de Subscrição**

1. Não há lugar a comissões de subscrição.
2. O número mínimo de unidades de participação a subscrever é o correspondente ao montante de € 10.000 (dez mil euros). Relativamente aos aumentos de capital a Assembleia de Participantes poderá deliberar mínimos de subscrição distintos, mas sempre superiores.
3. O período de subscrição ocorrerá nos 60 dias seguintes à notificação de autorização por parte da CMVM para a constituição do FUNDO, ocorrendo a respetiva liquidação financeira para todos os participantes no dia útil seguinte ao termo do período de subscrição estabelecido.
4. Dado tratar-se de um organismo de investimento imobiliário fechado, as subscrições só podem ser realizadas no período previsto no número anterior ou em aumentos de capital, sendo que a liquidação física e financeira das subscrições é feita no primeiro dia útil imediatamente a seguir ao termo do respetivo período de subscrição.
5. No final do período inicial de subscrição, verificando-se a subscrição incompleta, relativamente ao montante inicial estimado para o FUNDO, o capital do FUNDO considera-se automaticamente reduzido, para o montante do capital efetivamente subscrito, não podendo o mesmo ser inferior a € 10.000.0000,00 (dez milhões de Euros).
6. Ocorrendo a subscrição de € 20.000.000,00 (vinte milhões de Euros) antes de decorrido a totalidade do prazo de subscrição, o mesmo considera-se automaticamente reduzido ao prazo efetivamente decorrido. Neste caso a liquidação financeira e a constituição do FUNDO ocorrerão no dia útil seguinte àquele em que o montante correspondente a € 20.000.000,00 (vinte milhões de Euros) for subscrito, devendo ser imediatamente comunicado à CMVM.

ARTIGO 20º**Condições de Reembolso**

1. Dado tratar-se de um organismo de investimento imobiliário fechado os reembolsos não são permitidos. No entanto, sempre que o prazo de duração do FUNDO seja prorrogado, por deliberação tomada em Assembleia de Participantes, os participantes que tenham votado contra a prorrogação, terão direito ao reembolso, total ou parcial, das unidades de participação que detiverem.
2. Os participantes que se enquadrem na situação descrita no número anterior e caso pretendam solicitar o reembolso das unidades de participação de que são titulares, deverão comunicar tal intenção por carta registada dirigida à Entidade Gestora indicando o número de unidades de participação a reembolsar, no prazo de 30 dias subsequentes à deliberação da Assembleia de Participantes que aprovou a prorrogação do prazo do FUNDO.
3. A Entidade Gestora procederá por uma só vez à liquidação dos reembolsos solicitados, no prazo de 90 (noventa) dias, contados a partir do termo da duração do FUNDO, podendo aquele prazo ser prorrogado até um ano, sempre que para o efeito se verifique a necessidade de proceder à alienação de imóveis.
4. O valor das unidades de participação para efeitos de reembolso corresponde ao valor fixado no nº 3 do art. 18º deste Regulamento.

ARTIGO 21º**Subscrição e reembolso em espécie**

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

ARTIGO 22º**Regime de Transmissão**

1. Os participantes podem negociar livremente as suas unidades de participação, sendo o preço respetivo aquele que for determinado entre o vendedor e o comprador.
2. Havendo lugar a intermediação da operação de compra e venda das unidades de participação, pelo NOVO BANCO, S.A., na sua qualidade de entidade colocadora, poderá ser cobrada uma comissão até 5% (cinco por cento) sobre o preço da venda.
3. Nos termos do número anterior, o NOVO BANCO, S.A. compromete-se a envidar os melhores esforços no sentido de encontrar comprador para as unidades de participação dos participantes que estejam interessados em alienar, mas não garante que as mesmas sejam alienadas.

4. Caso se verifique uma transmissão de unidades de participação, sem a intervenção do NOVO BANCO, S.A., o transmitente informará a Entidade Gestora e o Depositário sobre os termos da mesma, por carta registada com aviso de receção, assinada pelo transmitente e pelo transmissário, na qual indicará a data da transmissão, devendo tal carta indicar ainda, em relação ao transmissário se este for uma pessoa singular, o nome completo, domicílio, naturalidade, estado civil, bilhete de identidade e número de contribuinte e, se for uma pessoa coletiva, a denominação social, sede, número de matrícula e número de contribuinte.
5. O transmissário subroga-se nos direitos e obrigações assumidos pelo transmitente nomeadamente pelo cumprimento do presente Regulamento.

CAPÍTULO IV

DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES

ARTIGO 23º

Direitos e Obrigações dos Participantes

1. A qualidade de participante do FUNDO adquire-se no momento da subscrição efetiva das unidades de participação, ou na respetiva aquisição em mercado, e cessa no momento da extinção das unidades de participação no âmbito da operação de reembolso, liquidação ou fusão, ou da alienação das unidades de participação em mercado.
2. A subscrição de unidades de participação implica a aceitação do presente Regulamento de Gestão e confere à Entidade Gestora os poderes necessários para realizar os atos de administração do FUNDO, considerando-se que o mandato dos participantes é atribuído pela simples subscrição das unidades de participação e mantêm-se inalterado enquanto a participação perdurar.
3. Os participantes adquirem os seguintes direitos:
 - a) À titularidade da sua quota-parte dos valores que integram o FUNDO;
 - b) A obterem o presente Regulamento de Gestão, junto da Entidade Gestora e do Depositário, previamente à subscrição;
 - c) A consultarem o relatório e contas anual do FUNDO, que será enviado sem encargos aos participantes que o requeiram;
 - d) A subscreverem e resgatarem as unidades de participação nos termos da lei e nas condições constantes do presente Regulamento de Gestão;
 - e) A receberem a sua quota-parte da parcela dos rendimentos líquidos do FUNDO que forem distribuídos em conformidade com o presente Regulamento de Gestão
 - f) A receberem a sua quota-parte do FUNDO em caso de liquidação do mesmo, na proporção das unidades de participação detidas;
 - g) À informação periódica e detalhada acerca do património do FUNDO e evolução do mesmo, nos termos da lei;
 - h) A serem ressarcidos pela Entidade Gestora dos prejuízos sofridos 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 reembolsos seja igual ou superior a 0,5% do valor da unidade de participação, sem prejuízo do exercício do direito de indemnização que lhe seja reconhecido, nos termos gerais de direito;

- i) A reunirem e votarem em Assembleias de Participantes.

4. Tratamento de Dados Pessoais

- a) De modo a garantir a adequada gestão do Fundo e por ordem ao cumprimento de todas as obrigações legais e regulamentares a que a Entidade Gestora está adstrita no âmbito da sua atividade de gestão de fundos de investimento imobiliário, os Participantes subscritores fornecem e autorizam o tratamento pela Entidade Gestora e/ou entidade por si subcontratada dos seus dados pessoais, nomeadamente, nome, morada, idade, data de nascimento, número de documento de identidade, número de contribuinte fiscal, telefone e endereço eletrónico.
- b) O Participante em qualquer momento poderá requerer o acesso aos seus dados, assim como requerer a sua retificação, por solicitação escrita ou pessoal, junto da Entidade Gestora, utilizando para tanto o endereço eletrónico dpo@gnbga.pt e ou o endereço postal Rua Castilho 26, 4º Andar, 1250-069 Lisboa.
- c) Além do estabelecido nesta cláusula, a Entidade Gestora garante que cumpre todas as obrigações que para si resultam das leis de proteção de dados pessoais nomeadamente todo o disposto no Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de abril de 2016 (Regulamento Geral sobre a Proteção de Dados). Caso, outra legislação venha a substituir e/ou revogar total ou parcialmente a legislação mencionada, a Entidade Gestora adaptará os seus procedimentos de modo a poder cumprir com tudo o que vier a ser estipulado.

Toda a informação detalhada e completa sobre o tratamento de dados pessoais do Participante encontra-se em anexo distribuído juntamente com o presente documento, bem como no sítio da internet www.gnbga.pt.

ARTIGO 24º

Assembleia de Participantes

1. Têm direito a participar na Assembleia de Participantes todos os detentores de unidades de participação do FUNDO, cabendo a cada participante um voto por cada unidade de participação detida, podendo fazer-se representar.
2. Compete à Entidade Gestora a convocação da Assembleia de Participantes por carta registada com aviso de receção a cada um dos participantes com uma antecedência mínima de 10 (dez) dias em relação à data da respetiva realização.
3. Em primeira convocatória, a Assembleia de Participantes poderá deliberar desde que estejam presentes ou representados participantes que detenham pelo menos dois terços (2/3) das unidades de participação do FUNDO e, em segunda convocatória, a Assembleia de Participantes deliberará qualquer que seja o número de unidades de participação representado. As deliberações serão tomadas quando aprovadas por maioria simples de votos representados na Assembleia.

4. Além dos demais atos previstos na lei e no presente Regulamento, dependem de deliberação favorável da Assembleia de Participantes:

- a) O aumento global das comissões (de gestão e depósito) aplicáveis ao FUNDO;
- b) A alteração significativa da política de investimentos, da política de distribuição de rendimentos e do prazo de cálculo ou divulgação do valor das unidades de participação do FUNDO;
- c) O aumento e redução do capital do FUNDO e respetivas condições;
- d) A prorrogação do prazo do FUNDO;
- e) A continuidade do FUNDO, havendo interesse dos participantes, que tenham votado a favor da prorrogação, caso seja deliberada nos termos da alínea anterior a não prorrogação do FUNDO;
- f) A fusão, cisão e transformação do FUNDO;
- g) A substituição da Entidade Gestora, por iniciativa desta ou dos participantes, exeto 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 sociedade gestora integrada no mesmo grupo económico;
- h) . Possibilidade de ocorrerem reembolsos parciais, durante o período de liquidação do FUNDO, por conta do valor final de liquidação por unidade de participação;
- i) Assunção pelos participantes de dívidas do FUNDO, nos termos previstos no RGOIC.

5. Encontrando-se presentes todos os participantes, poderão os mesmos deliberar em Assembleia Universal, desde que a mesma tenha sido convocada pela Entidade Gestora, sendo neste caso dispensados os prazos e formalidades de convocatória previstos nos números 2 e 3.

ARTIGO 25º

Aumentos de capital

1. Decorridos seis meses desde a data de constituição do FUNDO ou desde a data de realização do último aumento de capital, a Entidade Gestora pode convocar uma Assembleia de Participantes tendo em vista deliberar sobre um aumento de capital, respetivos montantes, formas e prazos de realização.

2. O aumento de capital é comunicado pela Entidade Gestora à CMVM e deverá ser precedido da elaboração de relatórios de avaliação dos imóveis do FUNDO, por dois peritos independentes, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização do aumento.

3. O preço de subscrição será apurado com base no último valor divulgado da unidade de participação à data da respetiva liquidação financeira, devendo o Auditor do FUNDO emitir parecer sobre o preço fixado.

4. Salvo se a Assembleia deliberar em sentido diverso, o aumento de capital destina-se quer aos participantes do FUNDO quer a novos subscritores, existindo direito de preferência para os participantes do FUNDO na subscrição das novas unidades de participação.

5. A Assembleia de Participantes definirá os termos e condições em que será realizado o aumento de capital, aplicando-se à convocação e funcionamento da Assembleia as regras estabelecidas no artigo 24º deste Regulamento de Gestão.

6. Não sendo o aumento de capital totalmente subscrito, ficará limitado às subscrições recolhidas e realizadas, salvo deliberação em contrário da Assembleia de Participantes.

CAPÍTULO V

DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO

ARTIGO 26º

Valor das Unidades de Participação

1. O valor das unidades de participação é divulgado, nos locais estabelecidos para a colocação do FUNDO, isto é na sede da Entidade Gestora e nos balcões do Depositário, no dia seguinte ao do seu apuramento, de acordo com as normas legais e regulamentares aplicáveis.

2. É ainda publicado mensalmente no sistema de difusão de informação da CMVM.

ARTIGO 27º

Divulgação da Composição da Carteira

A Entidade Gestora publicará mensalmente, com referência ao último dia de cada mês anterior, no sistema de difusão de informação da CMVM, website www.cmvm.pt, a composição discriminada das aplicações do FUNDO, o respetivo valor líquido global e o número e valor das unidades de participação em circulação.

ARTIGO 28º

Documentação do Fundo

1. A Entidade Gestora terá à disposição dos participantes do FUNDO, para consulta, na sua sede e na do Depositário, informação discriminada sobre o património do FUNDO.

2. Cabe à Entidade Gestora preparar e divulgar relatórios da atividade e das contas do FUNDO e publicitar outras informações periódicas nos termos das normas legais e regulamentares aplicáveis.

3. Cabe ainda à Entidade Gestora publicar, até 30 de Abril de cada ano, no sistema de difusão da CMVM, aviso para dar conta de que os documentos de prestação de contas, compreendendo o relatório de gestão, as contas e o relatório de auditoria, se encontram à disposição para consulta do público na sua sede e no balcão da sede do Depositário, e de que os mesmos serão enviados sem encargos aos participantes que o requeiram.

4. O presente Regulamento de Gestão e as respetivas alterações estarão igualmente disponíveis na sede da Entidade Gestora, no balcão da sede do Depositário e no sistema de difusão de informação da CMVM.

CAPÍTULO VI

CONTAS DOS FUNDOS

ARTIGO 29º

Relatório e Contas do Fundo

As contas do FUNDO são organizadas de acordo com as normas legais e regulamentares aplicáveis, sendo encerradas anualmente com referência a 31 de dezembro e disponibilizadas para consulta do público nos 4 (quatro) meses seguintes à data da sua realização.

CAPÍTULO VII

CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

ARTIGO 30º

Liquidação e Partilha do Fundo

1. O FUNDO entrará em liquidação no termo do seu prazo de constituição, ou no fim do prazo da sua prorrogação, nos termos do disposto no artigo 1º do presente Regulamento, comunicando a Entidade Gestora esse facto à CMVM e procedendo à respetiva publicação de aviso dando conta da entrada do FUNDO em processo de liquidação, e qual o prazo previsto para a conclusão do processo, no sistema de difusão de informação da CMVM.

2. Por iniciativa dos participantes ou da Entidade Gestora no interesse dos participantes, o FUNDO poderá ser liquidado antes do termo do seu prazo de constituição ou, antes do fim do prazo da sua prorrogação, devendo a mesma ser de imediato comunicada à CMVM, e publicada no sistema de difusão de informação da CMVM acedendo ao website www.cmvm.pt.

3. O prazo para a liquidação do FUNDO, a contar da produção de efeitos dos eventos de dissolução, nomeadamente os previstos nos números anterior, não pode ser superior a um ano, exceto se a CMVM prorrogar o prazo, a requerimento fundamentado da Entidade Gestora, fundamento que pode ter por base a necessidade de prazo adicional para se proceder à alienação dos ativos imobiliários detidos pelo FUNDO.

4. A liquidação do património do FUNDO, e a correspondente alienação dos seus ativos, deverá ser feita de acordo com o estipulado na lei, adotando a Entidade Gestora todos os

procedimentos necessários para a salvaguarda dos interesses e dos direitos dos participantes.

5. Além de outros deveres previstos legalmente, a Entidade Gestora deve elaborar, enviar e publicar o relatório e contas bem como, enviar mensalmente à CMVM uma memória explicativa da evolução do processo de liquidação.

6. O pagamento do produto da liquidação aos participantes do FUNDO será efetuado à medida que for feita a liquidação do património do FUNDO, devendo a Entidade Gestora publicar imediatamente o facto no sistema de difusão de informação da CMVM, e comunicar individualmente esse facto a cada um dos participantes.

7. O prazo para pagamento aos participantes do produto da liquidação do FUNDO, contado a partir do apuramento do valor final de liquidação, não pode exceder em cinco dias úteis o prazo previsto para o reembolso de unidades de participação previsto no n.º 3 do artigo 18º do presente Regulamento de Gestão, salvo se, mediante justificação devidamente fundamentada pela Entidade Gestora, a CMVM autorizar um prazo superior.

8. As contas da liquidação do FUNDO são enviadas à CMVM no prazo de cinco dias úteis a contar da data do encerramento da liquidação, que ocorre no momento do pagamento do produto de liquidação aos participantes, considerando-se o FUNDO extinto na data de receção das contas de liquidação.

9. Sendo o FUNDO promotor imobiliário, caso a garantia legal dos adquirentes dos imóveis termine em data posterior à extinção do mesmo, poderá a Entidade Gestora ficar fiel depositária do valor por si considerado razoável para suportar os custos resultantes da responsabilidade imputada ao FUNDO.

10. Findo o período referido no número anterior e caso não tenha sido utilizado a totalidade do valor, deve esse saldo ser partilhado pelos participantes de acordo com a distribuição das unidades de participação à data de encerramento da liquidação.

11. A Entidade Gestora responde pelos prejuízos causados aos participantes em consequência de erros e irregularidades no processo de liquidação que lhe sejam imputáveis.

12. Poderá proceder-se à liquidação em espécie mediante autorização da totalidade dos participantes.

REGIME FISCAL**ARTIGO 31º****Regime Fiscal**

Caso o FUNDO desrespeite os requisitos e condições previstas no Decreto-Lei 60/2002, conforme alterado, com as especificidades constantes dos artigos 102º e seguintes da Lei nº 64-A/2008, de 31 de dezembro de 2008 e pela Portaria nº 1553-A/2008, de 31 de dezembro de 2008, do Ministro das Finanças e subsidiariamente pelo disposto no Código dos Valores Mobiliários, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 486/99, de 13 de novembro, conforme alterado, cessa a aplicação do regime abaixo descrito, passando a aplicar-se o regime previsto no artigo 22.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), devendo os rendimentos do FUNDO, que à data, não tenham sido colocados à disposição dos respetivos titulares ser tributados autonomamente, às taxas previstas no artigo 22.º do EBF, acrescendo os juros compensatórios correspondentes.

1. Do FUNDO:**IRC**

Ficam isentos de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC) os rendimentos de qualquer natureza obtidos pelo FUNDO.

IMT e IMI

As aquisições de prédios urbanos ou de frações 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 FUNDO, os prédios urbanos destinados ao arrendamento para habitação permanente que integrem o património do FUNDO.

Imposto do Selo

Ficam isentos de imposto do selo todos os atos 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, bem como a opção de compra suscetível de ser exercida até 31/12/2020.

2. Do Participante:**IRS e IRC**

Ficam isentos de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS) e de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC) os rendimentos respeitantes a unidades de participação no FUNDO, pagos ou colocados à disposição dos respetivos 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.

3. Dos Proprietários / Arrendatários:

IRS

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 parágrafo 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, suscetível 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 coleta

São dedutíveis à coleta, nos termos e limites constantes da alínea d) do n.º 1 do artigo 78º-E do Código do IRS, as importâncias suportadas pelos arrendatários dos imóveis do FUNDO em resultado da conversão de um direito de propriedade de um imóvel num direito de arrendamento.

A partir do 2º escalão de rendimentos (rendimento coletável superior a € 7 000), as deduções à coleta previstas no Código do IRS, relativas a despesas de saúde e com seguros de saúde, educação, pensões de alimentos, encargos com imóveis, à exigência de fatura, com lares e benefícios fiscais, estão limitadas. Estes limites podem no entanto ser elevados, no caso de contribuintes com rendimentos até € 30 000.

IMT

As aquisições de prédios urbanos ou de frações autónomas de prédios urbanos destinados a habitação própria e permanente, em resultado do exercício da opção de compra daqueles imóveis, ao FUNDO, suscetível de ser exercida até 31 de dezembro de 2020 pelos arrendatários dos imóveis que integram o património do FUNDO, ficam isentas de IMT.

Imposto do Selo

Ficam isentos de imposto do selo todos os atos praticados, desde que conexos com o exercício da opção de compra do imóvel, ao FUNDO, suscetível de ser exercida até 31 de dezembro de 2020, pelos arrendatários dos imóveis que integram o património do FUNDO.

Ficam excluídas das isenções supra referidas as entidades que sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, constante de lista aprovada pela Portaria nº 150/2004, de 13 de fevereiro, alterada pela Portaria nº 292/2011, de 8 de novembro.

O REGIME FISCAL AQUI DESCRITO NÃO DISPENSA A CONSULTA DA LEGISLAÇÃO EM VIGOR NEM REPRESENTA QUALQUER GARANTIA QUE O MESMO SE MANTENHA ESTÁVEL PELO PERÍODO DE INVESTIMENTO.