

REGULAMENTO DE GESTÃO

POLARIS

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO DE SUBSCRIÇÃO PARTICULAR

2019-03-06

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

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

1 O Fundo

- a)** O presente organismo de investimento coletivo adota a denominação de Polaris – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular (“Fundo”).
- b)** O Fundo constitui-se como organismo de investimento imobiliário para arrendamento habitacional, sendo fechado, de subscrição particular e de distribuição, regendo-se pelo disposto no Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 16 de Fevereiro, e pelo Regulamento da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (“CMVM”) n.º 2/2015, relativa aos Organismos de Investimento Coletivo (Mobiliários e Imobiliários) e Comercialização de Fundos de Pensões Abertos de Adesão Individual.
- c)** A constituição do Fundo foi autorizada pela CMVM em 25 de Novembro de 2009.
- d)** O Fundo iniciou a sua atividade em 22 de Dezembro de 2009.
- e)** A data da última atualização do regulamento foi em 24 de Janeiro de 2019.
- f)** Número de participantes do Fundo a 31 de dezembro de 2016: 1 (um), tratando-se de 1 (um) investidor qualificado.

2 A entidade responsável pela gestão

- a)** O Fundo é administrado pela Montepio Valor - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento, S.A com sede na Rua Soeiro Pereira Gomes, Lote 1 – 7º piso, C/D, Lisboa.
- b)** A Sociedade Gestora é uma sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente realizado é de € 1.550.000,00.
- c)** A entidade responsável pela gestão constituiu-se em 20 de Janeiro de 1997 e encontra-se registada na CMVM como intermediário financeiro autorizado desde 20 de Março de 1997.
- d)** Como responsável pela administração do Fundo, compete nomeadamente à Sociedade Gestora adquirir, explorar, construir, arrendar, transacionar e valorizar bens imóveis e demais ativos suscetíveis de integrar o património do Fundo, e comprar, vender, subscrever ou trocar quaisquer valores mobiliários, salvas as restrições impostas por lei e pelo presente Regulamento, e bem assim, praticar os demais atos necessários à correta administração e desenvolvimento do Fundo.
- e)** Em observância da política de investimento estabelecida, compete à Sociedade Gestora seleccionar os valores que devem constituir o Fundo e emitir ou dar instruções ao Depositário para que esta efetue as operações adequadas à prossecução de tal política.

- f) Em particular, compete à Sociedade Gestora:
1. Efetuar as operações adequadas à execução da política de distribuição de resultados prevista neste Regulamento;
 2. Emitir, em ligação com o Depositário, as respetivas Unidades de Participação do Fundo e, nos casos em que tal seja possível, autorizar o seu reembolso;
 3. Selecionar os valores que devem integrar o património do Fundo, nomeadamente quanto às aplicações em instrumentos financeiros autorizados e no mercado de bens imóveis, de acordo com os condicionalismos legais e do presente Regulamento;
 4. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos e exercer os direitos direta e indiretamente relacionados com os valores do Fundo;
 5. Determinar o valor patrimonial do Fundo e das respetivas Unidades de Participação e dá-lo a conhecer aos Participantes e ao público em geral, nos termos da lei e do presente Regulamento;
 6. Efetuar as operações adequadas à execução da política de distribuição de resultados prevista no presente Regulamento de Gestão;
 7. Dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos por lei e pelo presente Regulamento;
 8. Manter em ordem as contas do Fundo e nomeadamente preparar e divulgar anualmente um relatório da atividade e das contas do Fundo;
 9. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, nomeadamente o desenvolvimento dos projetos de reabilitação, de promoção imobiliária ou outros, nas suas respetivas fases;
 10. Dar cumprimento ao dever de prestar, previamente à celebração de um contrato de transmissão da propriedade do imóvel para o Fundo, informação ao alienante, em papel ou noutra suporte duradouro, sobre os elementos essenciais do negócio, incluindo o preço da transação e, caso seja aplicável, o valor da renda, as respetivas condições de atualização, os critérios de fixação do preço e os termos gerais do exercício, ou não exercício, da opção de compra.
- g) A Sociedade Gestora divulga no sistema de difusão de informação da CMVM, com uma periodicidade mensal e com referência ao último dia do mês, a composição discriminada da carteira do Fundo, o respetivo valor líquido global e o número de Unidades de Participação em circulação.
- h) Os órgãos sociais da Sociedade Gestora têm a seguinte composição:

1. Mesa da Assembleia-geral:

Presidente: Rui Manuel Alves

Vice-Presidente: Joana de Rosário Ramalho Passinhas

Secretário: Anabela Muralha Santos

2. Conselho de Administração:

Presidente: Carlos Miguel Lopez Leiria Pinto

Vogal: Pedro Miguel Moura Líbano Monteiro

Vogal: Francisco José Gonçalves Simões

Vogal: Maria Margarida Carrusca Pontes do Rosário Ribeiro de Andrade

Vogal: João Carlos Carvalho das Neves

3. Conselho Fiscal:

Presidente: Pedro Miguel Ribeiro de Almeida Fontes Falcão

Vice-Presidente: João Fernando Cotrim de Figueiredo

Vogal: Joaquim Henrique de Almeida Pina Lopes

Suplente do Conselho Fiscal:

Vogal: António Francisco de Araújo Pontes

4. ROC:

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

Suplente(s) do ROC:

Fernando Gustavo Duarte Antunes

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

5.1. Carlos Miguel Lopez Leiria Pinto

Vogal do Montepio Investimento

5.2. Pedro Miguel Moura Líbano Monteiro

Nenhuma

5.3. Francisco José Gonçalves Simões

Nenhuma

5.4. Maria Margarida Carrusca Pontes do Rosário Ribeiro de Andrade

Nenhuma

5.5. João Carvalho das Neves

Professor Catedrático no Instituto Superior de Economia e Gestão;

Membro do Conselho Geral e de Supervisão da EDP, S.A..

- i) Grupo económico a que pertence e relações de grupo com outros prestadores de serviços. O capital social da Sociedade Gestora é detido em 100% pela Montepio Holding, SGPS, S.A. O capital social da Montepio Holding, SGPS, S.A. é detido em 100% pela Caixa Económica Montepio Geral, que é a Entidade Depositária e colocadora do Fundo.
- j) Outros fundos de investimento geridos pela Sociedade Gestora. (ver Mapa A):
- k) No exercício das suas atribuições, a Sociedade Gestora observará os condicionalismos legais em vigor, nomeadamente os que se referem às operações especialmente vedadas, e adotará a prudência requerida para defesa e promoção do Fundo e dos Participantes.
- l) O Fundo é administrado por conta e no interesse exclusivo dos Participantes, com vista à maximização do valor das participações e do seu património líquido. A política de aplicações do Fundo é norteada por princípios que permitam assegurar, com elevada diligência e competência profissional, uma correta diversificação de riscos, rentabilidade e liquidez.
- m) Em caso algum está excluída a responsabilidade da Sociedade Gestora pela prática dos atos que lhe estejam reservados por lei.
- n) A Sociedade Gestora, no exercício das suas funções, deve agir de modo independente e no exclusivo interesse dos Participantes. A Sociedade Gestora responde solidariamente perante os Participantes pelo cumprimento das obrigações assumidas nos termos da lei e do presente Regulamento.

3 Entidades subcontratadas

Não existem entidades subcontratadas.

4 Depositário

- a) A entidade depositária do Fundo é a Caixa Económica Montepio Geral, com sede na Rua Castilho, n.º 5, 1250-066 Lisboa e encontra-se registada na CMVM como intermediário financeiro desde 29 de Julho de 1991.
- b) O Depositário desempenha as funções de depositário, nos termos da lei, do presente Regulamento e das disposições contratuais acordadas com a Sociedade Gestora, competindo-lhe especialmente:
1. Receber em depósito ou inscrever em registo os valores mobiliários detidos pelo Fundo, consoante sejam titulados ou escriturais;
 2. Efetuar todas as operações de compra e venda de valores, de cobrança dos correspondentes juros e dividendos e de exercício de direitos de subscrição e opção;
 3. Aceitar e satisfazer os pedidos de subscrição inscrevendo as Unidades de Participação subscritas na conta de títulos dos Participantes, contra o efetivo recebimento da importância correspondente ao preço de subscrição;
 4. Cobrar aos subscritores das Unidades de Participação, por conta da Sociedade Gestora, as comissões a que esta tenha direito;
 5. Pagar aos Participantes o valor correspondente à respetiva quota-parte dos resultados distribuíveis do Fundo;
 6. Manter em dia a relação cronológica de todas as operações realizadas e elaborar mensalmente o inventário discriminado das aplicações do Fundo;
 7. Assumir uma função de vigilância e garantir perante os Participantes o cumprimento da lei e do presente Regulamento, especialmente no que se refere à política de investimentos e ao cálculo do valor patrimonial das Unidades de Participação;
 8. Assegurar que a venda, a emissão, o reembolso e a anulação das Unidades de Participação sejam efetuados de acordo com a lei e o presente Regulamento;
 9. Assegurar que o cálculo do valor patrimonial do Fundo e das respetivas Unidades de Participação é efetuado nos termos da lei e do presente Regulamento;
 10. Executar as instruções da Sociedade Gestora, salvo se forem contrárias à lei ou ao presente Regulamento;
 11. Assegurar que nas operações relativas aos valores que integram o Fundo, a correspondente contrapartida seja entregue nos prazos conformes à prática do mercado;
 12. Assegurar que os rendimentos do Fundo sejam aplicados nos termos da lei e o Regulamento de Gestão;

13. Registrar as Unidades de Participação representativas do Fundo;
 14. Proceder ao reembolso aos Participantes das Unidades de Participação em caso de prorrogação do Fundo, de Redução do Capital do Fundo ou aquando da liquidação do Fundo;
 15. Prestar a colaboração técnica que lhe for solicitada pela Sociedade Gestora;
 16. O Depositário deve ainda assegurar o acompanhamento adequado dos fluxos de caixa do organismo de investimento coletivo.
- c) A Entidade Gestora poderá nomear outro Depositário, se dessa nomeação resultar um benefício para o Fundo e para os participantes, devendo, para os efeitos instruir devidamente o pedido junto da Entidade de Supervisão.
- d) O Depositário, no exercício das suas funções, deve agir de modo independente e no exclusivo interesse dos Participantes. O Depositário responde solidariamente perante os Participantes pelo cumprimento das obrigações assumidas nos termos da lei e do presente Regulamento.

5 Entidades comercializadoras

As Unidades de Participação serão colocadas pelo Depositário.

6 Peritos Avaliadores de Imóveis

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

Nome	Nº de Registo
Água Branca - Projectos de Engenharia Unipessoal, Lda.	PAI/03/002
Benege - Serviços de Engenharia e Avaliações, Lda.	PAI/03/006
Brick – Serviços de Engenharia, Lda.	PAI/09/048
Casaol – Avaliação e Gestão de Projetos Imobiliários, Lda.	PAI/06/010
Cerat – Consultores de Engenharia, S.A.	PAI/05/009
Custo Marginal Serv. Avaliação Imobiliária e Consultoria, Lda.	PAI/13/068
Eng.º Francisco Estêvão Magalhães M. Sottomayor	PAI/08/001
Eng.º Paulo Jorge Norte Castanheira	PAI/11/114
Garen – Avaliações de Activos, Lda.	PAI/07/019
Handbiz, Lda.	PAI/11/054
JPCarvalho Consultoria de Engenharia, Lda.	PAI/16/307
Ktesios Appraisal – Consultoria e Avaliação Imobiliária, Lda.	PAI/09/049

Nome	Nº de Registo
Luso-Roux, Avaliações, Lda.	PAI/16/160
M. Ramos – Engenheiros e Consultores Associados, Lda.	PAI/08/018
Mencovaz – Consultoria Imobiliária e Avaliações, Lda.	PAI/08/011
Neoconsul – Estudos e Consultoria Imobiliária, S.A.	PAI/07/012
Eng.º Octávio Ângelo Lopes Esteves	PAI/03/019
Oval – Gabinete de Arquitetura, Planeamento e Engenharia, Lda	PAI/03/040
Prime Yield – Consultoria Avaliação Imobiliária, Lda.	PAI/05/013
Promatt – Avaliação e Gestão Imobiliária, Lda	PAI/017/063
PVW – Price, Value and Worth	PAI/03/050
REVC - Real Estate Valuers and Consultants, Lda.	PAI/13/102
Rockvalue Consulting Portugal, Lda.	PAI/11/023
Structure Value – Soc. Consultoria e Avaliação Ativos, Lda.	PAI/09/047
Terraval - Avaliação e Consultoria Imobiliária, Lda.	PAI/05/003
Tinsa Avaliações e Consultoria, S.A.	PAI/09/067
Torres Mascarenhas, Lda.	PAI/10/054
Valtecsa – Sociedade de Avaliação de Bens, Lda.	PAI/06/0003

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

7 Revisor Oficial de Contas do Fundo

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

8 Comité Consultivo

- a) O Fundo tem um Comité Consultivo, composto por 1 elemento designado pelos Participantes e por 2 representantes da Sociedade Gestora.
- b) O Comité Consultivo reunirá a convocação da Sociedade Gestora e deliberará por maioria simples dos seus membros.
- c) Competirá ao Comité Consultivo:
- i. Acompanhar as atividades da Sociedade Gestora, nomeadamente pronunciar-se sobre a tomada de decisões quanto a investimentos e desinvestimentos relevantes do Fundo;
 - ii. Pronunciar-se sobre os termos e condições de elaboração e submissão a aprovação e licenciamento, junto das entidades competentes, de quaisquer projetos de arquitetura e de

- especialidades relativos aos edifícios a construir ou reconstruir, pronunciando-se sobre as diligências a tomar tendentes à sua expedita aprovação e licenciamento;
- iii. Pronunciar-se sobre os termos e condições de contratação de terceiros quer na elaboração dos projetos de arquitetura, quer na realização das obras de urbanização ou de construção, manifestando-se sobre a idoneidade dos contratantes e as minutas dos contratos a celebrar, bem como sobre os termos e condições da contratação do serviço de fiscalização e coordenação das obras;
 - iv. Pronunciar-se sobre os termos e condições da contratação de terceiros para a comercialização dos bens imóveis propriedade do Fundo, manifestando-se sobre a forma de comercialização por compra e venda ou arrendamento;
 - v. Prestar informações sobre o andamento dos processos de promoção imobiliário;
 - vi. Pronunciar-se sobre financiamentos a obter pelo Fundo.

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

1 Política de investimento do organismo de investimento coletivo

1.1 Política de investimento

- a)** A política de investimentos do Fundo orienta-se por princípios de rigor, rentabilidade, liquidez e diversificação de risco, segundo os critérios e perspetivas da Sociedade Gestora, de molde a permitir uma remuneração das aplicações, a mais de um ano, dos titulares das Unidades de Participação.
- b)** Os investimentos imobiliários do Fundo são efetuados, de acordo com os critérios definidos pela Sociedade Gestora e sempre dentro dos limites impostos pela legislação em vigor.
- c)** Estes são efetuados principalmente no espaço nacional, com predominância das zonas metropolitanas das principais cidades e, pontualmente, caso os investimentos apresentados sejam apelativos, em Estados-Membros da União Europeia.
- d)** Os investimentos imobiliários são efetuados preferencialmente nas seguintes áreas:
 - i. Construção, reabilitação e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários de carácter habitacional, que poderão integrar a título subsidiário áreas comerciais, respetiva promoção e colocação no mercado para alienação ou arrendamento;
 - ii. Aquisição de imóveis ou frações destinados a habitação.
- e)** Em situações excecionais de inegáveis vantagens para os subscritores pode a Sociedade Gestora promover:
 - i. Aquisição de imóveis ou frações destinados a escritórios;

- ii. Aquisição de imóveis ou frações destinados a comércio;
 - iii. Aquisição de imóveis ou frações destinados a armazéns ou indústria.
- f) A Sociedade Gestora promove o arrendamento ou a revenda dos imóveis adquiridos, com vista a permitir o bom aproveitamento das condições do mercado.
- g) Identificação do tipo de imóveis e de instrumentos financeiros que compõem a carteira e respetivos limites percentuais:

O ativo do Fundo apenas pode ser constituído por imóveis, Unidades de Participação de outros Fundos de Investimento imobiliário, participações representativas de capital em sociedades imobiliárias e, a título acessório, por liquidez. Considera-se liquidez o conjunto de valores constituídos por numerário, 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.

Os imóveis podem integrar o ativo do Fundo em direito de propriedade, de superfície, ou através de outros direitos com conteúdo equivalente.

Os imóveis detidos pelo Fundo correspondem a prédios urbanos ou frações autónomas, ou ainda outros valores, designadamente Unidades de Participação em Fundos de Investimento imobiliário e outros ativos equiparáveis, devendo estar localizados em Estados-Membros da União Europeia.

O Fundo poderá adquirir imóveis em regime de compropriedade desde que:

- i. A compropriedade diga respeito a imóveis funcionalmente ligados à exploração de frações autónomas do Fundo ou;
- ii. Sejam 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 ou sobre a repartição dos rendimentos gerados pelo imóvel, o que deverá verificar-se logo que estejam reunidas as condições legais.

1.2 Parâmetro de referência (benchmark)

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

1.3 Limites ao investimento e de endividamento

A carteira de valores do Fundo será constituída de acordo com as normas legais e regulamentares estabelecidas na lei.

O valor dos imóveis e outros ativos imobiliários não pode representar menos de 75% do ativo total do Fundo.

O Fundo pode contrair empréstimos, sem qualquer limite, quando necessário à execução da sua política de investimentos.

1.1 Autolimites

A percentagem de imóveis detidos fora do território nacional não ultrapassará 50% do Ativo Total do Fundo.

1.4 Características especiais do Fundo

O Fundo constitui-se como fundo de investimento imobiliário fechado de subscrição particular.

2 Instrumentos financeiros derivados, reportes e empréstimos

a) A Sociedade Gestora não recorrerá à utilização de instrumentos financeiros derivados, para cobertura do risco associado à gestão do património do Fundo.

b) Não serão utilizados reportes.

3 Valorização dos ativos

3.1 Momento de referência da valorização

Relativamente à frequência e ao momento de valorização, para efeitos de divulgação, o valor das Unidades de Participação será apurado com referência às 18.00 horas do último dia do mês a que respeite.

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

O valor das Unidades de Participação é calculado mensalmente, e determina-se pela divisão do valor líquido global do Fundo pelo número de Unidades de Participação em circulação. O valor líquido global do Fundo é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira.

a) Valorização dos imóveis.

As aquisições de bens imóveis para o Fundo e as respetivas alienações e o desenvolvimento de projetos de construção devem ser precedidos dos pareceres de, pelo menos, dois peritos avaliadores.

Os imóveis devem ser ainda avaliados com uma periodicidade mínima de doze meses, previamente a qualquer aumento ou redução de capital e sempre que ocorram circunstâncias susceptíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel.

O valor dos imóveis acabados são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores de imóveis.

Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no ativo do Fundo na proporção da parte por este adquirida, respeitando a regra constante do número anterior.

Os projetos de construção devem ser reavaliados, mediante os métodos de avaliação previstos em regulamento da CMVM sempre que o auto de medição da situação da obra, elaborado pela empresa de fiscalização, apresentar uma incorporação de valor superior a 10% relativamente ao anterior.

Os imóveis adquiridos em regime de permuta devem ser avaliados no ativo do Fundo pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respetiva, inscrita no passivo do Fundo, ser registada ao preço de custo ou de construção. A contribuição dos imóveis adquiridos nos termos deste número para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei, deve ser aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo.

3.3 Valorização dos outros ativos.

As Unidades de Participação de fundos de investimento não admitidas à negociação em mercado regulamentado são avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva sociedade gestora.

Os restantes ativos são valorizados ao preço de fecho do mercado mais representativo e com maior liquidez onde os valores se encontrem admitidos à negociação ou, na sua falta, de acordo com o disposto nos artigos 5.º e 6.º do Regulamento da CMVM n.º 1/2008, com as devidas adaptações.

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

4 Comissões e encargos a suportar pelo Fundo

4.1 Comissão de gestão

O valor da comissão de gestão será calculado diariamente pela aplicação dos valores mensais constantes da tabela a seguir apresentada de acordo com os valores do Ativo Total Líquido do Fundo:

Ativo Total Líquido do Fundo	Comissão Gestão
[0 € ; 10.000.000 €]	€2.500
[10.000.001 € ;15.000.000 €]	€3.500
[15.000.001 €;20.000.000 €]	€4.000
[20.000.001 € ;25.000.000€]	€5.000
[25.000.001€ ;35.000.000 €]	€6.000
[35.000.001€ ;50.000.000 €]	€7.500
[50.000.001€;100.000.000€]	€10.000

O Ativo Total Líquido do Fundo, nos termos do Regulamento n.º 2/2005 da CMVM, corresponde à soma

aritmética dos Ativos Imobiliários, da Carteira de Títulos e Participações, das Contas de Terceiros, das Disponibilidades e dos Acréscimos e Diferimentos do Fundo.

A comissão é cobrada mensalmente até ao 5º dia útil do mês seguinte.

4.2 Comissão de depósito

A comissão de depósito é de € 3.000,00 (três mil euros) ao ano.

A comissão é cobrada em duodécimos mensais até ao 5º dia útil do mês seguinte.

4.3 Outros encargos

São ainda suportados pelo Fundo, nomeadamente, os seguintes encargos:

- a) As despesas relativas às compras e vendas de imóveis por conta do Fundo, incluindo, entre outras, as respetivas avaliações patrimoniais que por lei sejam obrigatórias e as comissões de mediação;
- b) As despesas relativas ao arrendamento de imóveis por conta do Fundo, incluindo, entre outras, as respetivas comissões de mediação;
- c) Os encargos de construção e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, da sua promoção e colocação no mercado, incluindo, entre outros, as avaliações patrimoniais e comissões de mediação;
- d) Encargos de manutenção e conservação ou de realização de benfeitorias em imóveis e equipamentos pertencentes ao Fundo;
- e) Todos os encargos com atos notariais ou registrais inerentes aos bens que integram o património do Fundo;
- f) Todos os seguros obrigatórios por lei e outros que a Sociedade Gestora considere necessários;
- g) Todos os impostos ou taxas devidos pelo património do Fundo;
- h) Custos com publicações obrigatórias;
- i) Custos de auditorias e revisões de contas relativos ao Fundo;
- j) Custas judiciais bem como honorários de advogados e solicitadores referentes a assuntos de interesse do Fundo;
- k) Despesas de condomínio, incluindo, entre outras, a vigilância, seguros e outras despesas a que o Fundo na qualidade de proprietário dos imóveis esteja obrigado;
- l) Despesas provenientes da colocação e manutenção de contadores de água, eletricidade, gás ou outros fornecimentos que se mostrem necessários;
- m) Campanhas publicitárias de promoção de bens do Fundo, bem como o custo de todo o material acessório a estas;

- n) Despesas decorrentes das avaliações periódicas obrigatórias;
- o) Comissões bancárias, que não recaiam no âmbito da função de depositário, de corretagem, taxas de bolsa e taxas por operações fora de bolsa;
- p) Taxas de supervisão ou outras taxas que venham a ser instituídas pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários;
- q) De uma forma geral, todas as despesas decorrentes da compra e venda de valores, bem como as despesas e outros encargos documentados que tenham de ser feitos no cumprimento das obrigações legais, desde que respeitantes a negócios concretizados pelo Fundo.

Política de distribuição de Rendimentos

O Fundo caracteriza-se pela distribuição parcial de rendimentos aos participantes.

O Fundo procederá à distribuição até 97,5% da valorização líquida da Unidade de Participação no período decorrido desde a última distribuição de rendimentos, sendo o remanescente objeto de reinvestimento no Fundo.

A periodicidade da distribuição será mensal.

Forma de distribuição: A distribuição é feita por crédito na conta de depósitos à ordem indicada pelo(s) participante(s).

Será publicado um aviso através de divulgação no sistema de difusão de informações da CMVM, informando que a Sociedade Gestora vai à distribuição de rendimentos e qual o valor a distribuir por Unidade de Participação.

CAPÍTULO III UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO E REEMBOLSO

1 Características gerais das Unidades de Participação

1.1 Definição

As Unidades de Participação representam partes de conteúdo idêntico do património autónomo constituído pelo Fundo, não estando prevista a emissão de Unidades de Participação de diferentes categorias.

1.2 Forma de representação

As Unidades de Participação são representadas sob a forma escritural, podendo a Sociedade Gestora a qualquer momento optar pela respetiva representação em certificados nominativos ou ao portador, nos termos do disposto no Código dos Valores Mobiliários.

2 Valor da unidade de participação

2.1 Valor inicial

- a) As Unidades de Participação têm um valor de subscrição inicial para efeitos de constituição do Fundo de € 1.000,00 (mil euros) cada.

2.2 Valor para efeitos de subscrição

Ver *infra* as condições de subscrição.

2.3 Valor para efeitos de resgate

Ver *infra* as condições de resgate.

3 Condições de subscrição e resgate

3.1 Período de Subscrição e resgate

Dado tratar-se de um Organismo de Investimento Coletivo Fechado, as subscrições só podem ser realizadas em aumento de capital.

Os resgates não são, igualmente permitidos face à natureza do Fundo.

3.2 Subscrições e resgates em numerário ou em espécie

É admissível a liquidação em espécie do ato de subscrição desde que cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos:

1. O correspondente valor de incorporação dos imóveis a serem integrados no património não seja superior a 95% do capital do Fundo;
2. O correspondente valor de incorporação dos imóveis a serem integrados no património seja no máximo igual à média dos valores de duas avaliações independentes, previamente realizadas;
3. Que o ato de subscrição em espécie tenha sido autorizada por todos os Participantes.

4 Condições de subscrição

4.1 Mínimos de subscrição

N/A

4.2 Comissões de subscrição

N/A

4.3 Data de subscrição efetiva

N/A

5 Condições de resgate

5.1 Comissões de resgate

N/A

CAPÍTULO IV DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES

1 Direitos e Obrigações dos Participantes

- a) O Fundo é constituído no regime especial de comunhão dos Participantes, sendo cada Participante titular da quota-parte do Fundo correspondente às Unidades de Participação por si subscritas.
- b) A titularidade de Unidades de Participação confere aos respetivos titulares os seguintes direitos:
 - 1 A receber uma quota-parte dos rendimentos líquidos distribuídos pelo Fundo, na proporção das Unidades de Participação detidas, nos termos do n.º 6 do Capítulo II do presente Regulamento;
 - 2 A deliberar em Assembleia de Participantes, nos termos da lei e da alínea h) da presente secção;
 - 3 A obter o presente Regulamento junto da Sociedade Gestora ou do Depositário;
 - 4 Obter, num suporte duradouro ou através de um sítio na Internet, o Regulamento de Gestão e os relatórios e contas anual e semestral, gratuitamente, junto da entidade responsável pela gestão e das entidades comercializadoras, qualquer que seja a modalidade de comercialização do organismo de investimento coletivo, que serão facultados, gratuitamente, em papel, aos participantes que o requeiram;
 - 5 Aos benefícios fiscais que a legislação em vigor conceda ou venha a conceder aos Participantes de fundos de investimento imobiliário;

- 6 Ao reembolso do valor correspondente às Unidades de Participação detidas em caso de redução de capital ou de liquidação do Fundo, nos termos previstos na lei e no presente Regulamento;
 - 7 A ser ressarcido pela Sociedade 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 subscrito apurado de acordo com as normas aplicáveis e o valor efetivamente utilizado as subscrições e resgates 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 do direito;
 - 8 A ser ressarcido pela Sociedade Gestora dos prejuízos sofridos em consequência de erros imputáveis àquela ocorridos no processo de imputação ao património do Fundo de subscrições e reembolsos, designadamente por intempestivo processamento das mesmas.
- c) Os montantes devidos nos termos dos últimos dois números anteriores devem ser pagos aos Participantes lesados no prazo de 30 dias a contar da completa quantificação do erro, mas não superior a 60 dias a contar da deteção do erro, sendo tal procedimento individualmente comunicado a cada Participante dentro deste último prazo.
 - d) O preenchimento e assinatura do boletim de subscrição pelo subscritor pressupõem e implica a aceitação plena e sem reservas dos termos e condições do presente Regulamento, bem como a atribuição à Sociedade Gestora dos poderes necessários para realizar os atos de administração do Fundo, nos termos da lei e do presente Regulamento.
 - e) O Fundo pertence à pluralidade dos titulares de Unidades de Participação.
 - f) O Fundo é um património autónomo, que consequentemente não responde pelas dívidas dos Participantes ou da Sociedade Gestora.
 - g) Todos os titulares de Unidades de Participação do Fundo têm o direito a participar na Assembleia de Participantes, sendo o direito de voto de cada Participante correspondente à proporção de Unidades de Participação detidas.
 - h) Compete à Assembleia de Participantes pronunciar-se e deliberar sobre as seguintes matérias, sem prejuízo das competências da Sociedade Gestora:
 - 1 O aumento das comissões que constituem encargo do Fundo;
 - 2 A modificação substancial da política de investimentos do Fundo;
 - 3 A modificação da política de distribuição dos resultados do Fundo, dentro do quadro legalmente permitido;
 - 4 O aumento e redução do capital do Fundo;

- 5 A prorrogação da duração do Fundo;
 - 6 A substituição da Sociedade Gestora, salvo exceção legalmente prevista; e
 - 7 A liquidação do Fundo nos termos previstos na lei.
-
- i) Compete à Sociedade Gestora a convocação da Assembleia de Participantes, com a antecedência mínima de 15 dias, através do sistema de difusão de informação da CMVM (www.cmvm.pt).
 - j) Em primeira convocatória, a Assembleia de Participantes pode deliberar desde que estejam presentes ou representados Participantes que detenham pelo menos dois terços das Unidades de Participação do Fundo. Em segunda convocatória a Assembleia de Participantes deliberará independentemente do número de Unidades de Participação representado.
 - k) As deliberações são aprovadas por maioria simples dos votos representados na Assembleia, salvo disposição especial em contrário.

CAPÍTULO V CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO FUNDO E DE SUSPENSÃO DA EMISSÃO E DO RESGATE DE UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO

- a) A liquidação e subsequente partilha do Fundo poderão ser deliberadas pela Sociedade Gestora na defesa dos interesses dos Participantes ou pela Assembleia de Participantes, sob proposta da Sociedade Gestora;
- b) A deliberação de liquidação é comunicada imediatamente à CMVM e requerida a respetiva divulgação através do respetivo Sistema de Difusão de Informação com indicação do prazo previsto para a conclusão do processo de liquidação. O valor de liquidação é comunicado à CMVM e divulgado através do Sistema de Difusão de Informação da CMVM, no prazo de 5 dias a contar da data do respetivo apuramento definitivo;
- c) Decidida, nos termos dos números anteriores, a liquidação do Fundo, a Sociedade Gestora realizará o ativo, pagará o passivo e distribuirá aos Participantes, por meio do Depositário, o produto da liquidação, na proporção das Unidades de Participação detidas. Sendo um Fundo fechado, as Unidades de Participação só serão reembolsáveis aquando da liquidação, redução do capital ou prorrogação do Fundo, pelo valor correspondente à respetiva quota-parte do valor líquido do mesmo. O reembolso das Unidades de Participação ocorrerá no prazo máximo de um ano a contar da data do início da liquidação do Fundo;

- d) A dissolução do Fundo será sempre justificada às autoridades competentes e precedida de uma auditoria completa às demonstrações financeiras, bem como de uma avaliação independente e atualizada do património.

CAPÍTULO VI ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLECTIVO FECHADOS

- a) O Fundo constitui-se com um capital inicial de € 7.200.000 (sete milhões e duzentos mil euros), representado por 7.200 (sete mil e duzentas) Unidades de Participação com o valor unitário de € 1.000,00 (mil euros), podendo o mesmo ser aumentado ou reduzido de acordo com a legislação em vigor.

Sempre que a defesa dos interesses dos Participantes o justifique, a Sociedade Gestora poderá propor à Assembleia de Participantes o aumento ou redução de capital do Fundo (incluindo os respetivos montantes, prazos de realização e valor de subscrição ou reembolso atendendo ao valor patrimonial das Unidades de Participação). O aumento e a redução de capital respeitarão sempre os devidos trâmites legais e regulamentares, designadamente a emissão de parecer do auditor e a respetiva comunicação à CMVM.

Considerando que se trata de um organismo de investimento coletivo de subscrição particular, o aumento ou diminuição do número de unidades de participação depende, respetivamente, da concretização de operações de aumento de capital ou de diminuição de capital, previamente aprovadas em assembleia de participantes.

- b) O Fundo tem uma duração inicial de dez anos, contados a partir da data da sua constituição, que ocorreu em 22 de dezembro de 2009.
- c) A duração do Fundo é prorrogável por períodos iguais ou inferiores a nove anos, mediante decisão favorável da Assembleia de Participantes, sob proposta da Sociedade Gestora.
- d) A subscrição do capital inicial do Fundo deverá ocorrer entre o dia da receção da notificação da autorização de constituição do Fundo pela CMVM e a data em que tenha lugar o primeiro dos seguintes eventos: (i) termine o 90º dia seguinte ao início do período de subscrição; (ii) seja subscrita a totalidade das Unidades de Participação postas à subscrição.

A Sociedade Gestora deverá informar os subscritores da ocorrência da situação referida em (ii) da alínea anterior.

A liquidação financeira deverá ter lugar no dia útil seguinte ao termo da subscrição inicial.

O pedido de subscrição é formulado mediante entrega ao Depositário na sede deste. Pressupõe a entrega de um boletim de subscrição devidamente preenchido e assinado pelo subscritor (ou pelo respetivo representante), do qual conste:

- 1 A identificação do subscritor;
- 2 A indicação do montante a subscrever;
- 3 Declaração de aceitação plena e sem reservas dos termos e condições do presente Regulamento.

Após apreciação das condições objetivas de subscrição, designadamente o perfil do investidor e a capacidade para o pagamento do valor de subscrição, o Depositário decide quanto à aceitação do pedido de subscrição.

Caso a subscrição não atinja o montante do capital previsto, o mesmo considera-se reduzido para o montante de capital efetivamente subscrito, salvo se o montante de capital subscrito não atinja os €10.000.000 (dez milhões de euros), caso em que o Fundo não se constituirá.

- e) Toda a documentação relativa ao Fundo pode ser consultada na sede da Sociedade Gestora. Este Regulamento é igualmente disponibilizado através do sistema de difusão da CMVM e através dos locais e meios utilizados pelas entidades colocadoras para distribuição das Unidades de Participação.
- f) O relatório e contas do Fundo serão elaborados anualmente, com referência a 31 de Dezembro, sendo disponibilizado nos termos da lei e do presente Regulamento. A Sociedade Gestora divulga um anúncio no prazo de três meses a contar do encerramento das contas, através do Sistema de Difusão de Informação da CMVM, no qual é feita menção à possibilidade de consulta na sede da Sociedade Gestora e do Depositário e do seu envio sem encargos aos Participantes que o requeiram. Os Relatório e Contas serão enviados sem encargos para os Participantes que o pretendam.

CAPÍTULO VII REGIME FISCAL

Tributação do organismo de investimento coletivo

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

O OIC é tributado, a taxa geral de IRC (21% em 2015), sobre o seu lucro tributável, o qual corresponde ao resultado líquido do exercício, deduzido dos rendimentos (e gastos) de capitais, prediais e mais-valias obtidas, bem como dos rendimentos, incluindo os descontos e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a seu favor. As mais-valias de imóveis adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015 na proporção correspondente ao período de detenção daqueles ativos até 30 de junho de 2015, enquanto que as mais-valias apuradas com os restantes ativos adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015, considerando-se, para

este efeito, como valor de realização, o valor de mercado a 30 de junho de 2015. O OIC está, ainda, sujeito as taxas de tributação autónoma em IRC legalmente previstas, mas encontra-se isento de qualquer derrama estadual ou municipal. Adicionalmente, pode deduzir os prejuízos fiscais apurados aos lucros tributáveis, caso os haja, de um ou mais dos 12 períodos de tributação posteriores. A dedução a efetuar em cada um dos períodos de tributação não pode exceder o montante correspondente a 70% do respetivo lucro tributável.

Imposto do Selo:

É devido, trimestralmente, Imposto do Selo sobre o ativo líquido global do OIC, a taxa de 0,0125%.

A partir de 1 de Janeiro de 2019 as comissões (Gestão e Depositário) suportadas pelo Fundo estão sujeitas a Imposto do Selo à taxa de 4%.

Tributação dos participantes:

No que diz respeito a tributação dos participantes, o regime fiscal aplicável assenta numa lógica de “tributação à saída”. A tributação, ao abrigo do novo regime, incide apenas sobre a parte dos rendimentos gerados a partir de 1 de julho de 2015. Assim, a valia apurada no resgate ou transmissão onerosa da UP e dada pela diferença entre o valor de realização e o valor de aquisição/subscrição da UP, exceto quanto a UP adquiridas/subscritas antes de 1 de julho de 2015, em que a valia apurada no resgate ou transmissão onerosa da UP, e dada pela diferença entre o valor de realização e o valor da UP/ação que reflita os preços de mercado de 30 de junho de 2015 (salvo, no caso das transmissões, se o valor de aquisição tiver sido superior).

Em sede de IMT e Imposto de Selo nas aquisições

São aplicáveis as taxas gerais de IMT e imposto de Selo nas aquisições de imóveis pelo Fundo. Em sede de IMI São aplicáveis as taxas gerais de IMI dos prédios integrados no Fundo.

A presente descrição sucinta do regime fiscal do Fundo e dos seus Participantes, não dispensa a consulta da legislação em vigor sobre a matéria, nem constitui garantia de que tal informação se mantém inalterada.

CAPÍTULO VIII**ESTIPULAÇÃO DO FORO**

Para questões emergentes da aplicação deste Regulamento de Gestão, sempre que não seja possível o recurso à arbitragem, é competente o foro da comarca de Lisboa.

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

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