

REGULAMENTO DE GESTÃO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

LUSITÂNIA

(11/10/07)

A autorização do Fundo significa que a CMVM considera a sua constituição conforme a legislação aplicável, mas não envolve da sua parte qualquer garantia ou responsabilidade quanto à suficiência, veracidade, objectividade ou actualidade da informação prestada pela entidade gestora neste regulamento de gestão, nem qualquer juízo sobre a qualidade dos valores que integram o património do fundo.

CAPÍTULO I

IDENTIFICAÇÃO DO FUNDO, DA SOCIEDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES

Artigo 1º

O Fundo

1. Adota a denominação de Fundo de Investimento Imobiliário Fechado **LUSITÂNIA**, adiante designado apenas “Fundo”.
2. É um fundo de investimento imobiliário fechado, constituído por subscrição particular, de acordo com a legislação aplicável, sujeito ao nº 2 do art. 48 do regime jurídico dos fundos de investimento imobiliário (RJFII) aprovado pelo decreto-lei 60/2002, de 20 de Março e alterado pelo DL 252/2003 de 17 Outubro e pelo DL 13/2005 de 7 de Janeiro.
3. Foi autorizado pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 11 de Outubro de 2007, tendo sido constituído em 4 de Abril de 2008. Tendo a duração inicial de **2** anos, contados a partir da data da sua constituição, prorrogável por períodos **não superiores a 2** anos desde que aprovado pelos participantes.
4. O Fundo é formado por um conjunto de valores pertencentes aos **participantes**, em que cada participante é titular de quotas-partes dos valores que o integram, designadas “unidades de participação”.
5. O Fundo tem um participante.

Artigo 2º

A Sociedade Gestora

1. A administração, gestão e representação do Fundo compete à FUND BOX - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., com sede em Lisboa, na Rua Tomás Ribeiro, nº 111, 1050-228 Lisboa, com o capital social de quinhentos e vinte e cinco mil euros, totalmente realizado, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o nº 502810696, adiante designada “Sociedade Gestora”, estando devidamente registada na CMVM desde 5 de Janeiro de 1996.
2. O Fundo é administrado por conta dos participantes, em ordem à maximização dos valores das participações e do seu património líquido. A política de aplicações do Fundo será norteada por princípios que permitam assegurar uma correcta diversificação de riscos, rentabilidade e liquidez.
3. Como responsável pela administração do Fundo, compete à Sociedade Gestora adquirir, construir, arrendar, transaccionar e valorizar bens imóveis, e comprar, vender, subscrever, trocar ou reportar quaisquer valores mobiliários, salvas as restrições impostas por lei e por este Regulamento, e bem assim praticar os demais actos necessários à correcta administração e desenvolvimento do Fundo.
4. Em observância da política de investimento estabelecida, a Sociedade Gestora seleccionará os valores que devem constituir o Fundo e efectuará ou dará instruções ao depositário para que este efectue as operações adequadas com tal política.
5. Em particular, compete à Sociedade Gestora:
 - a. Determinar, em ligação com o depositário e na observância da Lei e do presente regulamento de gestão, a emissão das unidades de participação do Fundo;
 - b. Decidir quanto às aplicações em instrumentos financeiros autorizados e no mercado de bens imóveis de acordo com os condicionalismos legais;
 - c. Controlar e supervisionar as actividades inerentes à gestão dos activos do fundo de investimento, nomeadamente o desenvolvimento dos projectos objecto de promoção imobiliária nas suas respectivas fases.
 - d. Determinar nos termos legais, o valor do Fundo e das respectivas unidades de participação e dá-lo a conhecer aos participantes e ao público em geral;

- e. Deliberar, de forma fundamentada e atentas as limitações legais, acerca da obtenção de empréstimos por conta do Fundo;
 - f. Dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos por lei e por este Regulamento;
 - g. Manter em ordem as contas do Fundo e nomeadamente preparar e divulgar anualmente um relatório da actividade e das contas do Fundo;
 - h. Assegurar as relações contratuais estabelecidas com a entidade depositária e com os participantes;
 - i. Deliberar, de forma fundamentada, sobre as alterações ao presente Regulamento de Gestão, incluindo prorrogações de duração do Fundo, aumentos de capital, eventual celebração de contratos de liquidez com o depositário e quaisquer outras alterações que se mostrem adequadas aos interesses dos participantes, ouvida a Assembleia de Participantes.
6. No exercício das suas atribuições, a Sociedade Gestora observará os condicionalismos legais em vigor, nomeadamente os que se referem às operações especialmente vedadas, e adoptará a prudência requerida para defesa e promoção do Fundo e dos participantes.
7. Os membros dos órgãos sociais da Sociedade Gestora são os seguintes:
- a. Mesa da Assembleia Geral: Dr. João Manuel Pereira de Lima de Freitas e Costa (Presidente), e Dra. Margarida Gonçalves Antunes (Secretário Suplente).
 - b. Conselho de Administração: Famigeste, SGPS, SA, representada pelo seu Presidente Dr. Carlos de Sottomayor Vaz Antunes (Presidente), Prof. Doutor Rui Manuel Meireles dos Anjos Alpalhão (Vice-Presidente e Presidente da Comissão Executiva), Dr. João Paulo Batista Safara (Vogal da Comissão Executiva), Dr. Joaquim Miguel Calado Cortes de Meirelles (Vogal da Comissão Executiva), Prof. Dr. José Jorge da Costa Martins Reimão (Presidente da Comissão de Auditoria), Dr. Luís Manuel Soares Franco (Vogal da Comissão de Auditoria), Dra. Isabel Maria Marques Ucha (Vogal da Comissão de Auditoria), Dr. James Alistair Preston (Vogal), Dr. Alfonso Cuesta Castro (Vogal) e Santa Casa da Misericórdia de Lisboa, representada pelo seu Director Dr. Ricardo Bruno Cardoso Amantes (Vogal).
 - c. Fiscal Único: Caiano Pereira, António e José Reimão, SROC nº38, com sede na Rua de São Domingos de Benfica, nº33, rés do chão, em Lisboa, representada pelo Dr. Luís Pedro Pinto Caiano Pereira, ROC nº

842 (efectivo) e Dr. Carlos Pedro Machado de Sousa Góis, ROC nº 597 (suplente).

8. As principais funções exercidas pelos membros do Conselho de Administração fora da Sociedade Gestora são as seguintes:
 - a. Dr. Carlos de Sottomayor Vaz Antunes: Presidente de Famigeste, SGPS, SA
 - b. Prof. Doutor Rui Manuel Meireles dos Anjos Alpalhão - Professor Auxiliar Convidado do Instituto Superior de Ciências do Trabalho e da Empresa
 - c. Dra. Isabel Maria Marques Ucha - Directora Financeira de Abbott Laboratories (Portugal), Lda;
 - d. Dr. James Alistair Preston - *Managing Director* de Rockspring Iberia, SL
 - e. Dr. Alfonso Cuesta Castro - *European Asset Manager* de British Land European Fund Management LLP;
 - f. Dr. Ricardo Bruno Cardoso Amantes - Director Patrimonial de Santa Casa da Misericórdia de Lisboa
9. No âmbito da sua actividade, a Sociedade Gestora tem sob gestão os Fundo de Investimento Imobiliário Fechados “Santa Casa 2004”, “Portuguese Prime Property Box”, “Fundor”, “Lisbox”, “Portugal Retail Europark Fund”, “Viriatius”, “White Raven Capital Partners” e “Galleon Capital Partners”, melhor descritos no Mapa A.

Artigo 3º

O Depositário

1. O Banco Depositário é o Banco Invest, S.A., com sede na Av. Eng. Duarte Pacheco, Torre 1, 11º, em Lisboa, adiante designado simplesmente por Entidade Depositária, que desempenhará as funções de depositário, nos termos das disposições contratuais acordadas com a Sociedade Gestora competindo-lhe especialmente:
 - a. Receber em depósito ou inscrever em registo os valores mobiliários do Fundo, consoante sejam titulados ou escriturais;
 - b. Efectuar todas as operações de compra e venda de títulos, de cobrança de juros e dividendos por eles produzidos e as relativas ao exercício dos direitos de subscrição e opção;
 - c. Aceitar e satisfazer os pedidos de subscrição, inscrevendo na conta de títulos dos participantes, contra o efectivo recebimento da importância

- correspondente ao preço de emissão, as unidades de participação subscritas;
- d. Ter em dia a relação cronológica de todas as operações realizadas e elaborar trimestralmente o inventário discriminado do valor do Fundo;
 - e. Assumir uma função de vigilância e garantir perante os participantes o cumprimento do Regulamento de Gestão do Fundo, especialmente no que se refere à política de investimentos e ao cálculo do valor patrimonial das unidades de participação;
 - f. Assegurar que a venda, a emissão, o reembolso e a anulação das unidades de participação sejam efectuados de acordo com a lei e o Regulamento de Gestão;
 - g. Assegurar que o cálculo do valor das unidades de participação se efectue de acordo com a lei e o Regulamento de Gestão;
 - h. Executar as instruções da Sociedade Gestora, salvo se forem contrárias à lei ou ao Regulamento de Gestão;
 - i. Assegurar que, nas operações relativas aos valores que integram o Fundo, lhe seja fornecida informação de forma a assegurar que a contrapartida lhe seja entregue nos prazos conformes com a Lei, outras regras aplicáveis e este Regulamento de Gestão;
 - j. Assegurar que os rendimentos do Fundo sejam aplicados em conformidade com a lei e o Regulamento de Gestão.
2. A Sociedade Gestora e a Entidade Depositária respondem solidariamente pelo cumprimento das obrigações contraídas nos termos da lei e do presente Regulamento.
3. No exercício das suas funções, o Depositário actuará de forma independente e de acordo com os melhores interesses dos participantes.

Artigo 4º

As Entidades Colocadoras

As unidades de participação poderão ser subscritas nas instalações da Sociedade Gestora.

Artigo 5º

Os Peritos Avaliadores

Os peritos avaliadores são:

- Aguirre Newman Portugal - Consultoria, Lda;
- DTZI - Consultoria e Avaliação de Imóveis, Lda;
- J.Curvelo, Lda;
- Jones Lang Lasalle (Portugal) - Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda;
- Worx - Consultoria, Lda
- Benege - Serviços de Engenharia e Avaliações, Lda
- Value Thinking - Avaliação e Consultoria Imobiliária, Lda

Artigo 6.º

Entidades Subcontratadas

Não existem entidades subcontratadas pela Sociedade Gestora, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de Março, com as alterações introduzidas pelo DL nº 252/2003, de 17 de Outubro, e republicado pelo DL nº 13/2005, de 7 de Janeiro.

Artigo 7º

Revisor Oficial de Contas do Fundo

O Revisor Oficial de Contas do Fundo é a Baptista da Costa & Associados, SROC registada na CMVM com o nº 5946, com sede no Campo Grande, 380, Lote 3CK, piso 0, letra F, em Lisboa.

CAPITULO II

POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO FUNDO E POLÍTICA DE RENDIMENTOS

Artigo 8º

Política de Investimento do Fundo

1. O objectivo do Fundo consiste em alcançar, numa perspectiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente de capital, através da constituição e

gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários, nos termos e segundo as regras previstas no artigo 9º deste Regulamento.

2. Tendo em atenção o seu objectivo, a carteira de valores do Fundo será constituída em obediência a são critérios de segurança, rentabilidade e liquidez, os quais só poderão ser investidos em valores imobiliários, numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de fundos de tesouraria e valores mobiliários emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da Comunidade Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.
3. Constitui política de investimento privilegiada do Fundo o desenvolvimento de projectos de construção ou de reconversão de prédios urbanos podendo ainda investir em imóveis acabados ou fracções autónomas para revenda ou arrendamento para comércio, serviços ou habitação .
4. O Fundo investirá em imóveis localizados em Portugal.
5. Não obstante o objectivo do Fundo, o valor das unidades de participação pode aumentar ou diminuir, de acordo com a evolução do valor dos activos que integrem, a cada momento, o património do Fundo.

Artigo 9º

Limites Legais ao Investimento

1. A carteira de valores do Fundo será constituída de acordo com as normas legais e regulamentares estabelecidas na lei.
2. As percentagens legalmente estabelecidas deverão ser respeitadas no prazo de dois anos a contar da data da constituição do Fundo.
3. A Sociedade Gestora poderá contrair empréstimos por conta do Fundo, não tendo qualquer limite.
4. O valor dos imóveis não poderá representar menos de 75% do Activo Total do Fundo.
5. O valor das unidades de participação em fundos de investimento imobiliário não poderá representar mais de 25% do Activo Total do Fundo.
6. Não serão utilizados derivados e reportes.

Artigo 10º

Valorização de Activos

1. A Sociedade Gestora calculará o valor patrimonial das unidades de participação diariamente para efeitos internos e não para efeitos de publicação,

excepto quanto ao valor do último dia do mês, reportado às dezassete horas, 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, avaliados de acordo com as normas legalmente estabelecidas, a importância dos encargos efectivos ou pendentes.
3. O câmbio a utilizar na conversão dos activos 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. Para efeitos de cálculo do valor da unidade de participação, o valor dos imóveis acabados deverá estar compreendido no intervalo entre o respectivo valor de aquisição e a média simples do valor atribuído pelos respectivos peritos avaliadores nas avaliações efectuadas.
5. As aquisições de bens imóveis para o Fundo e as respectivas alienações devem ser precedidas dos pareceres de, pelo menos, dois peritos independentes, identificados neste Regulamento.
6. Os imóveis devem ser avaliados, nos termos do número anterior, com uma periodicidade mínima de dois anos e sempre que ocorra uma alteração significativa do seu valor, devendo o valor considerado estar compreendido entre o respectivo valor de aquisição e a média simples do valor atribuído pelos respectivos peritos avaliadores nas avaliações efectuadas.
7. Encontra-se ainda sujeita a avaliação, por recurso, pelo menos, a dois dos três métodos previstos no artigo 16º do Regulamento da CMVM nº 8/2002, a execução de projectos de construção, de forma a determinar o valor do imóvel a construir.
8. Os restantes valores mobiliários são avaliados 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. 3.º e 5.º do Regulamento da CMVM n.º 1/2006, com as devidas adaptações.

Artigo 11º

Comissões e Encargos a Suportar Pelo Fundo

1. Pelo exercício da sua actividade, a Sociedade Gestora cobrará uma comissão de gestão anual de **0,50%** (taxa nominal), com um valor mínimo anual de sessenta mil euros, calculada diariamente sobre o valor bruto global do Fundo,

sendo paga quatro vezes por ano, no primeiro dia útil após o trimestre a que respeita.

2. Pelo exercício da sua actividade, a Entidade Depositária cobrará uma comissão de depositário anual de **1,25‰** (taxa nominal), com um valor mínimo anual de quinze mil euros, calculada diariamente sobre o valor líquido global do Fundo, sendo paga duas vezes por ano, no primeiro dia útil após o semestre a que respeita.

3. Constituição encargos do Fundo:

a. A comissão de gestão;

b. A comissão de depositário;

c. Todas as despesas relacionadas com a construção, compra, manutenção, arrendamento e venda de imóveis, de:

i. Elaboração de estudos, projectos, fiscalização de obras, licenças e outros custos inerentes à construção e promoção imobiliária a bens da sua carteira ou a imóveis em estudo que venham a ser adquiridos para o Fundo;

ii. Despesas notariais de escrituras e registos prediais devidos pelo Fundo;

iii. Quaisquer impostos ou taxas devidos pelo Fundo;

iv. Todas as custas judiciais referentes a processos em que o Fundo, na sua qualidade de proprietário esteja envolvido, assim como as despesas de honorários de advogados, juristas e solicitadores referentes a assuntos relacionados com o Fundo;

v. Comissão de mediação imobiliária, se a ela houver lugar, desde que seja concretizada a operação;

vi. Todos os encargos com a realização de manutenção, segurança, vigilância e/ou benfeitorias nos bens do Fundo incluindo as diversas taxas e impostos que existam ou venham a existir e que sejam devidos pelo Fundo.

vii. Contribuições para despesas de condomínio devidas pelo Fundo.

viii. Todos os encargos com o registo das unidades de participação, quer interno, quer junto da Central de Valores Mobiliários;

ix. Todos os encargos com a admissão a qualquer mercado regulamentado;

- x. De uma forma geral, todos os encargos necessários ou convenientes ao desenvolvimento da sua actividade.
- d. Despesas referentes a avaliações realizadas por conta do Fundo a bens da sua carteira ou a imóveis em estudo, para posterior deliberação quanto à sua aquisição para o Fundo, desde que seja concretizada a operação;
- e. Quaisquer publicações obrigatórias realizadas por conta do Fundo;
- f. Campanhas publicitárias realizadas com o objectivo de promoção dos bens do Fundo;
- g. Todas as despesas de compra e venda de valores por conta do Fundo, nomeadamente:
 - i. Despesas de transferências;
 - ii. Despesas com conversões cambiais;
 - iii. Despesas com transacções no mercado de capitais;
 - iv. Despesas com transacções no mercado monetário.
- h. Seguros, obrigatórios ou não, de imóveis integrantes da carteira do Fundo;
- i. Encargos com o Revisor Oficial de Contas do Fundo;
- j. Constitui também encargo do Fundo a taxa de supervisão actualmente em vigor para ser entregue à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, calculada sobre o valor líquido global do Fundo correspondente ao último dia útil do mês.

Artigo 12º

Regras de determinação dos resultados e sua afectação

1. Os resultados do Fundo serão determinados de acordo com as regras estabelecidas no Plano de Contas para os Fundos de Investimento Imobiliário e regulamentação complementar emitida pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.
2. A determinação dos resultados do Fundo é feita com base em princípios e critérios subjacentes à avaliação dos elementos patrimoniais, por forma a que as contas sejam formuladas com clareza, expressando uma imagem fiel do património, da situação financeira e dos resultados do fundo.
3. Os resultados distribuíveis do Fundo serão afectados a cada participante considerando o número de unidades de participação de que seja titular.

Artigo 13º

Política de Rendimentos

1. O Fundo caracteriza-se pela capitalização de rendimentos.
2. Tendo em consideração os melhores interesses dos participantes, a Sociedade Gestora poderá decidir, relativamente a um período específico como definido em 4. infra, proceder à distribuição, quer integral quer parcial, do rendimento do Fundo.
3. Será objecto de distribuição parte dos proveitos líquidos correntes deduzidos dos encargos gerais de gestão e acrescidos ou diminuídos, consoante os casos, dos saldos da conta de regularização de rendimentos respeitantes a exercícios anteriores e dos resultados transitados, de acordo com a política de distribuição definida pela Sociedade Gestora.
4. Havendo distribuição de rendimentos, a periodicidade desta será, pelo menos, anual.
5. As distribuições de rendimentos que tenham lugar serão devidamente publicitadas através do sistema de difusão de informação da CMVM.

CAPÍTULO III

UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO

Artigo 14º

Características Gerais das Unidades de Participação

1. O capital inicial do Fundo é de 5.000.000,00 euros (cinco milhões de euros), representado por **500.000** unidades de participação com o valor unitário de **10** euros.
2. O capital do Fundo pode ser aumentado ou reduzido de acordo com a legislação em vigor.
3. As unidades de participação terão um valor inicial de subscrição de **10** euros cada, adoptando a Sociedade Gestora a forma escritural das unidades de participação.

Artigo 15º

Aquisição da Qualidade de Participante do Fundo

1. A qualidade de participante do Fundo adquire-se mediante a entrega de um boletim de subscrição devidamente preenchido, assinado pelo interessado ou seu representante, no qual conste:
 - a. A identificação do proponente;

- b. A indicação do montante de subscrição a realizar;
 - c. Declaração de aceitação dos termos e condições do presente Regulamento de Gestão.
- 2. Logo que apreciadas pela Entidade Depositária as condições objectivas para a subscrição, designadamente o pagamento da importância correspondente ao preço da emissão, esta decidirá, no mesmo dia útil ou no dia útil seguinte, quanto à sua aceitação.
- 3. Sem prejuízo do disposto no nº1 do presente artigo, a qualidade de participante do Fundo adquire-se também pela aquisição de unidades de participação em mercado secundário.

Artigo 16º

Condições de Subscrição

1. O número mínimo de unidades de participação a subscrever é o correspondente ao montante de **100.000** (cem mil) euros.
2. A subscrição ocorrerá dentro do período de cento e setenta nove dias após a notificação de autorização por parte da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários para a constituição do Fundo, ocorrendo a liquidação financeira para todos os participantes no dia útil seguinte ao final do prazo estabelecido.
3. Caso a subscrição inicial atinja o capital inicial do fundo antes do fim do período de subscrição, a liquidação financeira ocorrerá no dia útil seguinte ao da subscrição da totalidade do capital e o Fundo constituir-se-á nessa data. O fundo só será constituído se o capital inicial for atingido, não podendo ser constituído com um valor abaixo do capital inicial.
4. Sempre que a defesa dos interesses dos participantes o justifique, poderá a Sociedade Gestora, ouvida a Assembleia de Participantes, deliberar pelo aumento ou redução do capital, respectivos montantes e prazos de realização, bem como o valor de subscrição das novas unidades de participação, tendo em atenção o valor patrimonial do Fundo.
5. É possível a liquidação em espécie dos actos de subscrição, desde que o correspondente valor de incorporação dos imóveis a serem integrados no património do Fundo seja no máximo igual à média dos valores de duas avaliações independentes, previamente realizadas, e que seja autorizada por todos os participantes. A subscrição inicial poderá ser realizada até ao máximo de 50% em

espécie do valor total do fundo, podendo o fundo ser subscrito na íntegra em numerário.

6. A autorização que deverá, nos termos do número anterior, ser concedida pelos participantes deverá conter menção expressa do valor atribuído ao bem, número de unidades de participação a que respeita, e, bem assim, do valor de avaliação dos imóveis que assim integrarão.
7. Não existe qualquer comissão de subscrição.

Artigo 17.º

Condições de reembolso

1. Sendo o Fundo fechado, as suas unidades de participação só serão reembolsáveis aquando da sua liquidação, redução do capital ou prorrogação do prazo e pelo valor correspondente à respectiva quota-parte do valor líquido do mesmo.
2. Caso seja deliberada, nos termos do n.º 3 do Artigo 1.º deste Regulamento, a prorrogação do prazo de duração do Fundo, os participantes que tenham votado contra a referida prorrogação e que pretendam reembolsar as respectivas participações deverão comunicar tal intenção à Sociedade Gestora mediante carta registada com aviso de recepção no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da data de realização da Assembleia de Participantes relevante para o efeito.
3. A Sociedade Gestora deverá proceder ao reembolso das unidades de participação no prazo máximo de um ano a contar da data prevista para o termo de duração do Fundo, não sendo devida qualquer comissão de reembolso, sendo este efectuado ao valor da unidade de participação reportado à data prevista para o final de duração do Fundo.
4. Sempre que a defesa dos interesses dos participantes o justifique, poderá a Sociedade Gestora, ouvida a Assembleia de Participantes, deliberar pela redução do capital, respectivos montantes e prazos de reembolso, bem como o valor de reembolso das unidades de participação, tendo em atenção o valor patrimonial do Fundo.
5. A liquidação do acto de reembolso das unidades de participação poderá ser realizada em espécie, dependendo da autorização de todos os participantes e contendo menção expressa do valor atribuído ao bem, do titular, número de unidades de participação a que respeita o reembolso, e, bem assim, do valor de avaliação dos imóveis que constituirão objecto do referido reembolso em espécie.

Artigo 18º

Regime de Transmissão

1. Decorrido o período de subscrição inicial das unidades de participação do Fundo, poderão os participantes negociar livremente as unidades de participação de que sejam titulares sendo o preço determinado por acordo entre vendedor e comprador, nos termos e condições que tenham por mais convenientes.
2. Existindo lugar a intermediação da operação de compra e venda das unidades de participação, pelo Banco Depositário, poderá este cobrar uma comissão de 3.5% sobre o preço ilíquido de venda.

CAPÍTULO IV

DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES

Artigo 19º

Direitos e Obrigações dos Participantes

1. O Fundo é constituído no regime especial de comunhão dos participantes definido pelo Decreto-Lei nº60/2002, de 20 de Março de 2002, com as alterações introduzidas pelo DL nº 252/2003, de 17 de Outubro, e republicado pelo DL nº 13/2005, de 7 de Janeiro, sendo cada um deles titular de quota-parte dos valores que o integram, denominadas unidades de participação.
2. As unidades de participação conferem aos seus titulares os seguintes direitos, entre outros:
 - a. À percepção, em caso de liquidação e partilha do Fundo, de parte do produto da respectiva liquidação proporcional ao número de unidades de participação de que sejam titulares;
 - b. À informação sobre o Fundo, designadamente aos elementos de informação periódica e detalhada acerca do património e da vida do Fundo, através do relatório da sua actividade elaborado nos termos da lei e anualmente disponível nos escritórios da Sociedade Gestora e da Entidade Depositária;
 - c. Aos benefícios fiscais que a legislação em vigor conceda aos participantes de fundos de investimento imobiliário;
 - d. Obter o Regulamento de Gestão antes da subscrição, junto da Sociedade Gestora ou do Depositário.
 - e. Consultar os documentos de prestação de contas do Fundo, que poderão ser enviados ou entregues, sem encargos, aos participantes que o requeiram.

- f. Ser ressarcidos 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 apurado de acordo com as normas aplicáveis e o valor efectivamente utilizado nas 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 de direito.
3. O preenchimento e assinatura do boletim de subscrição por parte de cada um dos participantes, pressupõe e implica a aceitação plena e sem reservas dos termos e condições do presente Regulamento de Gestão e autoriza a Sociedade Gestora a desenvolver todas as acções necessárias ao bom desenvolvimento da actividade do Fundo.

Artigo 20º

Titularidade do Fundo e Autonomia do seu Património

1. O Fundo pertence à pluralidade dos titulares de unidades de participação emitidas.
2. O património do Fundo é autónomo, e como tal não responde pelas dívidas dos participantes ou da Sociedade Gestora.

Artigo 21º

Assembleia de Participantes

1. Têm o direito a participar na Assembleia de Participantes todos os detentores de unidades de participação do Fundo, cabendo a cada participante tantos votos quantas as unidades que possuir.
2. Compete à Sociedade Gestora a convocação da Assembleia de Participantes por carta registada com aviso de recepção, com o mínimo de quinze dias de antecedência.
3. Em primeira convocatória, a Assembleia de Participantes poderá deliberar desde que estejam presentes ou representados participantes que detenham pelo menos 2/3 das unidades de participação do Fundo. Em segunda convocatória, a Assembleia de Participantes deliberará qualquer que seja o número de unidades de participação representado.
4. Sem prejuízo do disposto nos números precedentes, os participantes podem tomar deliberações unânimes por escrito, e, bem assim, reunir-se em Assembleia, sem observância de formalidades prévias, desde que todos estejam presentes e todos manifestem a vontade de que a Assembleia se constitua e delibere sobre

determinado assunto da sua competência desde que seja com acompanhamento e do conhecimento da Sociedade gestora.

5. As deliberações devem ser aprovadas por dois terços dos votos emitidos, quer a Assembleia reúna em primeira ou em segunda convocação.
6. Compete à Assembleia de Participantes, sem prejuízo das competências da Sociedade Gestora, pronunciar-se e deliberar sobre as seguintes matérias:
 - a. O aumento das comissões que constituem encargo do fundo;
 - b. A modificação substancial da política de investimentos do fundo;
 - c. A modificação da política de distribuição dos resultados do fundo;
 - d. O aumento e redução do capital do fundo;
 - e. A prorrogação da duração do fundo;
 - f. A substituição da sociedade gestora;
 - g. A liquidação do fundo de investimento nos termos previstos na lei.

CAPÍTULO V DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO

Artigo 22º

Valor das Unidades de Participação

A Sociedade Gestora fará divulgar mensalmente, através do sistema de difusão de informações da CMVM, o valor da unidade de participação, com referência ao último dia de cada mês.

Artigo 23º

Carteira do Fundo

Mensalmente, com referência ao último dia do mês imediatamente anterior, a Sociedade Gestora fará publicar a composição discriminada da carteira do Fundo, o respectivo valor líquido global e o número de unidades de participação em circulação, nos termos definidos pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, sendo divulgada no sistema de difusão de informações da CMVM.

CAPÍTULO VI CONTAS DO FUNDO

Artigo 24º

Relatório e Contas

1. As contas do Fundo são encerradas anualmente, com referência a 31 de Dezembro, sendo acompanhadas de relatório de gestão e relatório do auditor registado na CMVM, de acordo com o estabelecido na Lei.
2. Dos referidos documentos será feita menção no sistema de difusão de informação da CMVM, nos três meses seguintes às datas referidas, que se encontram à disposição do público nas instalações da Sociedade Gestora e da Entidade Depositária, os quais serão enviados sem encargos para os participantes que o pretendam.

CAPÍTULO VII

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

Artigo 25º

Liquidação e Partilha

1. A Sociedade Gestora, na defesa dos interesses dos participantes, poderá decidir a liquidação e subsequente partilha do Fundo, devendo anunciar a sua decisão por aviso publicado com um mínimo de noventa dias de antecedência, em jornal de grande circulação e no Boletim de Mercado editado pela Euronext Lisbon - Sociedade Gestora de Mercados Regulamentos, SA, ouvida a Assembleia de Participantes.
2. Compete à Sociedade Gestora elaborar as correspondentes alterações ao presente Regulamento, bem como obter todas as autorizações necessárias junto das autoridades competentes, e particularmente da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários para a concretização das alterações pretendidas.
3. Decidida, nos termos dos números anteriores, a liquidação do Fundo, não poderá ocorrer mais qualquer subscrição de unidades de participação do Fundo e a Sociedade Gestora realizará o activo, pagará o passivo e distribuirá aos participantes, por meio da Entidade Depositária, o produto da liquidação, na proporção das unidades de participação detidas, salvo quando todos os participantes hajam deliberado que a liquidação do acto de reembolso das unidades de participação do Fundo seja realizada total ou parcialmente em espécie.

4. A dissolução do Fundo será sempre justificada às autoridades competentes e precedida de uma auditoria completa às suas demonstrações financeiras, bem como de uma avaliação independente e actualizada do seu património.
5. A suspensão da emissão e do resgate das unidades de participação não se aplica devido à natureza deste Fundo.
6. O reembolso das unidades de participação ocorrerá no prazo máximo de um ano a contar da data do início da liquidação do Fundo, podendo a CMVM, em casos excepcionais e a pedido da Sociedade Gestora, devidamente fundamentado, prorrogar este prazo.
7. Os participantes do Fundo poderão, em Assembleia de Participantes, exigir a liquidação do Fundo, sem prejuízo do disposto no número seguinte.
8. A liquidação do Fundo por iniciativa dos Participantes ficará sujeita à prévia regularização, apuramento e pagamento de quaisquer dívidas tributárias da responsabilidade do Fundo.

CAPÍTULO VIII

REGIME FISCAL

Artigo 26º

Do Fundo

O regime fiscal do Fundo é o seguinte:

1. Os bens imóveis integrados em fundos de investimento imobiliário fechados de subscrição particular detidos por investidores qualificados encontram-se isentos de IMT (Imposto Municipal sobre as Transacções Onerosas de Imóveis) e IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis), se os investidores não forem designados por qualificados o Fundo estará isento em 50% de IMT e IMI.
2. Os rendimentos obtidos são tributados autonomamente à taxa de 20%, referente a IRC, sobre o montante líquido dos rendimentos prediais, sendo as aplicações financeiras tributadas a uma taxa de 20% com retenção na fonte, com excepção nas unidades de participação de fundos de tesouraria que são tributados a uma taxa de 25%.
3. Os rendimentos prediais relativos à habitação social sujeita a regimes legais de custos controlados estão sujeitos a tributação à taxa de 15%.
4. As mais-valias prediais estão sujeitas a uma taxa de 25%, referente a IRC, sobre metade do saldo positivo entre as mais e menos-valias.

5. As mais-valias prediais relativas à habitação social sujeita a regimes legais de custos controlados estão sujeitas a tributação, autonomamente, à taxa de 10% sobre a diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias obtidas em cada ano.

Artigo 27º

Dos Participantes

1. Os rendimentos respeitantes a unidades de participação obtidos por sujeitos passivos de IRS, são isentos, na medida em que o próprio Fundo já foi tributado, desde que os rendimentos sejam obtidos fora do âmbito duma actividade comercial, industrial ou agrícola, podendo, no entanto, ser englobados, caso em que o imposto retido ou devido na esfera do próprio Fundo tem a natureza de imposto por conta.
2. No caso dos rendimentos respeitantes a unidades de participação obtidos por sujeitos de IRC ou IRS, no âmbito de uma actividade comercial, industrial ou agrícola, não sujeitos a retenção na fonte, sendo considerados como proveitos ou ganhos e o imposto retido ou devido na esfera do Fundo tem a natureza de imposto por conta.
3. No caso dos rendimentos respeitantes a unidades de participação ser obtido por entidades isentas de IRC, existe direito a restituição pela Sociedade Gestora por conta do Fundo, no montante do imposto retido ou devido, correspondente aos rendimentos das unidades de participação que detenham.
4. Os rendimentos respeitantes a unidades de participação obtidos por sujeitos passivos não residentes em território português estão isentos de IRS e de IRC.

CAPÍTULO IX

Artigo 28º

Publicidade de Regulamento e Alterações

1. O presente Regulamento está disponível nas instalações da Sociedade Gestora e da Entidade Depositária.
2. As alterações a este Regulamento carecem de autorização prévia da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, salvo nos casos e matérias em que essa autorização seja legalmente dispensável.

Artigo 29º

Estipulação de Foro

Para as questões emergentes da execução ou interpretação deste Regulamento, bem como dos actos de gestão por ele enquadrados, é competente o Foro da Comarca de Lisboa, com expressa renúncia a qualquer outro.

Mapa A
Fundos de Investimento geridos pela Sociedade gestora

Denominação	Tipo	Política de investimento	VLGF em euros (a 30.06.07, em € milhões)	Nº participantes (a 30.06.07.)
Santa Casa 2004	Fechado de subscrição particular	Regenerar e valorizar o património em que vier a investir, e que será seleccionado a partir do património imobiliário da Santa Casa da Misericórdia de Lisboa	53,2	1
Portuguese Prime Property Box	Fechado de subscrição particular	aquisição de prédios urbanos ou fracções para usos comerciais ou residenciais	12,5	1
Fundor	Fechado de subscrição particular	aquisição de prédios urbanos para revenda ou arrendamento para comércio, serviços ou habitação; desenvolvimento de projectos de construção de edifícios para os aludidos fins	3,5	4
Lisbox	Fechado de subscrição particular	aquisição de prédios urbanos para revenda ou arrendamento para comércio, serviços ou habitação; desenvolvimento de projectos de construção e reabilitação de edifícios para os aludidos fins	8,4	1
Portugal Retail Europark Fund	Fechado de subscrição particular	aquisição de retail parks em Portugal	69,0	1
Viriatius	Fechado de subscrição particular	aquisição de prédios urbanos ou fracções autónomas para rendimento, destinados a comércio, serviços ou habitação.	5,1	1
White Raven Capital Partners	Fechado de subscrição particular	aquisição de prédios urbanos ou fracções autónomas para revenda ou arrendamento para comércio, serviços ou habitação; desenvolvimento de projectos de construção e reabilitação de edifícios para os aludidos fins.	4,9	1
Galleon Capital Partners	Fechado de subscrição particular	aquisição de prédios urbanos ou fracções autónomas para revenda ou arrendamento para comércio, serviços ou habitação; desenvolvimento de projectos de construção e reabilitação de edifícios para os aludidos fins.	10,0	1
Número total de fundos: 8			Valor total: 166,6	