

REGULAMENTO DE GESTÃO  
FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
FECHADO

***“Fundo Especial de Investimento  
Imobiliário Fechado – Ulysses”***

(22/10/09)

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 1

#### O Fundo

1. O Fundo adopta a denominação “*Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado Ulysses*”, adiante designado apenas por “**Fundo**”.
2. O Fundo é um fundo especial de investimento imobiliário fechado de distribuição **integral**, constituído por subscrição particular junto de investidores qualificados e sujeito ao abrigo do disposto na secção I-A do capítulo III do regulamento da CMVM nº 8/2002 conforme sucessivamente alterado até á presente data.
3. A constituição do Fundo foi autorizada pela Comissão do Mercado de Valores (adiante “**CMVM**”) no dia 22/10/2009 e constituído em 14/12/2009
4. O Fundo tem uma duração inicial de **7** anos, contados a partir da data da sua constituição, prorrogável por períodos **não superiores a 5** anos desde que para tanto seja obtida a autorização da CMVM e a deliberação favorável da assembleia de participantes.
5. O Fundo é um património autónomo formado por um conjunto de valores pertencentes aos **participantes**, em que cada participante é titular de quotas-partes dos valores que o integram, no âmbito do regime especial de comunhão regulado pelo RJFII, representadas por unidades de participação, e que em caso algum responde pelas dívidas dos participantes ou das entidades que, nos termos da lei, asseguram a sua gestão.
6. O Fundo tem um participante.

### Artigo 2

#### 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, n.º 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 n.º 502 810 696 adiante designada por “**Sociedade Gestora**”.

2. A Sociedade Gestora foi constituída por escritura pública em 6 de Julho de 1992, estando registada na CMVM desde 5 Janeiro de 1996 e no Banco de Portugal.
3. 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. Ana Margarida de Sá Gonçalves Antunes (Secretário).
  - b. Conselho de Administração: Famigeste II, 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), Dr. Luís Filipe Rolim de Azevedo Coutinho (Presidente da Comissão de Auditoria), Dr. Luís Manuel Soares Franco (Vogal da Comissão de Auditoria), Dr. Álvaro Manuel Ricardo Nunes (Vogal da Comissão de Auditoria), Dr. John Thompson (Vogal), Dr. Alfonso Cuesta Castro (Vogal), Santa Casa da Misericórdia de Lisboa, representada pelo seu Director Dr. Ricardo Bruno Cardoso Amantes (Vogal), Dr. Vasco Telmo Lopes Correia (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).
4. 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 e de Famigeste II 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. Dr. John Thompson- *Director* da Rockspring Iberia, SL

- d. Dr. Alfonso Cuesta Castro - *European Asset Manager* de British Land European Fund Management LLP;
  - e. Dr. Ricardo Bruno Cardoso Amantes - Director Patrimonial de Santa Casa da Misericórdia de Lisboa;
  - f. Dr. Vasco Telmo Lopes Correia - Administrador de Famigeste SGPS, SA e de Famigeste II SGPS SA;
5. O Fundo é administrado pela Sociedade Gestora, em representação e no exclusivo interesse 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.
6. 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, demais regulamentação aplicável e por este Regulamento, e bem assim praticar os demais actos necessários à correcta administração e desenvolvimento do Fundo.
7. 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 - devidamente identificado no artigo 3.º *infra* -, para que este efectue as operações adequadas com tal política.
8. Em particular, compete à Sociedade Gestora:
- a. Emitir, em ligação com o depositário as unidades de participação do Fundo;
  - b. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à implementação e execução da política de investimentos e exercer os direitos, directa ou indirectamente, relacionados com o Fundo;
  - c. Deliberar quanto às aplicações em instrumentos financeiros autorizados e no mercado de bens imóveis, de acordo com os condicionalismos legais, regulamentares e resultantes deste Regulamento;
  - 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, nos termos da lei e demais regulamentação aplicável;

- e. Efectuar, em estrita ligação com o depositário, as operações adequadas à execução da política de distribuição de resultados do Fundo;
  - f. Deliberar, de forma fundamentada e atentas as limitações legais e regulamentares, acerca da obtenção de empréstimos por conta do Fundo;
  - g. Dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos por lei, demais regulamentação aplicável e por este Regulamento;
  - h. Manter em ordem a escrita do Fundo;
  - i. Assegurar as relações contratuais estabelecidas com o depositário e com os participantes;
9. 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.
10. Não existem relações de grupo entre a Sociedade Gestora e o depositário - devidamente identificado no artigo 3.º *infra* -.
11. . 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”, “Viriatus”, “White Raven Capital Partners”, “Galleon Capital Partners”, “Sertorius”, “Lusitânia”, “Atlântida” e “ImoGenesis”, melhor descritos no Mapa A.

### **Artigo 3**

#### **O Depositário**

1. O depositário é o Banco Invest, SA com sede na Av. Eng. Duarte Pacheco, Torre 1, 11º, em Lisboa, adiante designada simplesmente por “**Depositário**”, 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 e outros rendimentos por eles produzidos e as relativas ao exercício dos direitos de subscrição, opção e, em geral, quaisquer outros direitos inerentes àqueles valores mobiliários;

- 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 da lei e do Regulamento, especialmente no que se refere à política de investimentos e ao cálculo do valor da unidade 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, demais regulamentação aplicável e o Regulamento;
  - 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, demais regulamentação aplicável ou ao Regulamento de Gestão;
  - i. Assegurar que, nas operações relativas aos valores que integram o Fundo, a contrapartida lhe seja entregue nos prazos conformes à prática do mercado;
  - j. Assegurar que os rendimentos do Fundo sejam aplicados em conformidade com a lei, demais regulamentação aplicável e o Regulamento de Gestão.
2. A Sociedade Gestora e o Depositário respondem solidariamente perante os participantes pelo cumprimento das obrigações contraídas nos termos da lei, demais regulamentação aplicável e do presente Regulamento.
  3. O Depositário, no exercício das suas funções, deve agir de modo independente e no exclusivo interesse dos participantes.

#### **Artigo 4.º**

##### **As Entidades Colocadoras**

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

#### **Artigo 5.º**

##### **Os Peritos Avaliadores**

Os peritos avaliadores são:

- Aguirre Newman Portugal - Consultoria, Lda
- Cushman & Wakefield - Consultoria Imobiliária, Unipessoal, Lda
- J.Curvelo, Lda,
- Jones Lang Lasalle (Portugal), Lda
- PVW - Price, Value and Worth - Avaliação Imobiliária, Lda,
- CB Richard Ellis - Consultoria e Avaliação de Imóveis Unipessoal, Lda,
- Worx - Consultoria, Lda
- Cerat - Consultores de Engenharia, S A
- Phimo Avaliação II - Consultores de Avaliação, SA

#### **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 RJFII .

**Artigo 7.º**  
**Revisor Oficial de Contas do Fundo**

O Revisor Oficial de Contas do Fundo é a PricewaterhouseCoopers & Associados, SROC, Lda., com sede no Palácio Sottomayor, Rua Sousa Martins, 1º -3º, em Lisboa, inscrita na Ordem de Revisores Oficiais de Contas sob o n.º 183 e registada na CMVM em 15 de Julho de 2004, sob o n.º 9077, representada pelo Sócios Senhores Drs. António Alberto Henriques Assis, Revisor Oficial de Contas nº 815 ou José Manuel Henriques Bernardo, Revisor Oficial de Contas n.º 903.

**CAPITULO II**  
**POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO FUNDO E POLÍTICA DE RENDIMENTOS**

**Artigo 8.º**  
**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 9.º 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, investindo o Fundo exclusivamente 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 (doze) meses.
3. Constitui política de investimento privilegiada do Fundo a aquisição de prédios urbanos, mistos ou rústicos para urbanização e desenvolvimento de projectos de construção ou reabilitação de edifícios para revenda, arrendamento ou afectação a formas de exploração turística

4. O activo do Fundo poderá integrar participações em sociedade imobiliárias, unidades de participação em fundos de investimento imobiliário e outros activos equiparáveis.
5. O Fundo não poderá desenvolver projectos de construção de imóveis, com excepção de obras de alteração e conservação dos imóveis que integram o activo do Fundo.
6. Os investimentos do Fundo serão em Portugal.
7. 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 9.º**

#### **Limites Legais ao Investimento**

1. A carteira de valores do Fundo será constituída de acordo com as normas legais e regulamentares em vigor.
2. As percentagens legalmente estabelecidas deverão ser respeitadas no prazo de dois anos a contar da data da constituição do Fundo.
3. O valor dos imóveis não poderá representar menos de 75% (setenta e cinco por cento) do Activo Total do Fundo.
4. A Sociedade Gestora poderá contrair empréstimos por conta do Fundo, não tendo qualquer limite, isto é, a Sociedade Gestora pode por conta do Fundo contrair dívida ilimitada.
5. A Sociedade Gestora poderá hipotecar o património do Fundo para garantir os financiamentos que eventualmente venha a contrair por conta deste.

### **Artigo 10.º**

#### **Instrumentos Financeiros Derivados e Reportes**

1. A Sociedade Gestora só pode utilizar instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco de taxa de juro., nomeadamente *Interest rate swaps, interest rate options e interest rate caps*.
2. A exposição resultante aos activos subjacentes dos instrumentos financeiros derivados terá como limite máximo o valor do endividamento do Fundo, podendo este estar exposto a uma única contraparte.

## **Artigo 11.º**

### **Valorização dos Activos**

1. O valor patrimonial das unidades de participação é calculado pela Sociedade Gestora diariamente para efeitos internos e não para efeitos de qualquer publicação excepto o valor do último dia do mês, reportando-se às 17 horas de cada dia útil, 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 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, nos termos da lei e demais regulamentação aplicável.
5. As aquisições de bens imóveis para o Fundo e as respectivas alienações devem ser precedidas dos pareceres de, pelo menos, dois dos peritos independentes, identificados neste Regulamento.
6. Os imóveis devem ser avaliados, nos termos do número anterior, com uma periodicidade de dois anos e sempre que ocorram circunstâncias susceptíveis de induzir alterações significativas do valor. Trimestralmente os imóveis serão avaliados apenas por um dos peritos independentes, identificados neste Regulamento.
7. 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 12.º**

### **Comissões e Encargos a Suportar Pelo Fundo**

1. Pelo exercício da sua actividade, a Sociedade Gestora cobrará uma comissão de gestão anualizada de **0,10%** (zero vírgula dez por cento) (taxa nominal), calculada diariamente (unidade de participação essa, sem carácter de

publicação, excepto a do ultimo dia de cada mês) sobre o activo total do Fundo, sendo cobrada trimestralmente, no primeiro dia útil após o trimestre a que respeita, com um valor mínimo anual de €60.000 (sessenta mil euros) e um valor máximo anual de €250.000 (duzentos e cinquenta mil euros).

2. Pelo exercício da sua actividade, o Depositário cobrará uma comissão de depositário de 0.0875% (zero vírgula zero oitocentos e setenta cinco por cento) ao ano, com o valor mínimo anual de €12.500,00 (doze mil e quinhentos euros) e um valor máximo anual de € 218.750 (duzentos e dezoito mil, setecentos e cinquenta euros), calculada diariamente sobre o activo total do Fundo, sendo cobrada duas vezes por ano, no primeiro dia útil após o semestre a que respeita. Para efeitos do disposto neste número, a Sociedade Gestora procederá diariamente ao cálculo do valor da unidade de participação do Fundo, ainda que sem carácter de publicação, exceptuando-se todavia a determinação do valor da unidade de participação efectuada no ultimo dia de cada mês, que será obrigatoriamente publicado nos termos da Lei e do presente Regulamento de Gestão.

3. Constituição encargos do Fundo:

- a. A comissão de gestão, a que se refere o parágrafo 1 *supra*;
- b. A comissão de depositário, a que se refere o parágrafo 2 *supra*;
- c. Todas as despesas relacionadas com a compra, manutenção, arrendamento e venda de imóveis, nomeadamente:
  - i. Despesas notariais de escrituras e registos prediais devidos pelo Fundo;
  - ii. Quaisquer impostos ou taxas devidos pelo Fundo;
  - iii. 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 e solicitadores referentes a assuntos relacionados com o Fundo;
  - iv. Comissões de mediação imobiliária, se for o caso, desde que seja concretizada a operação;
  - v. Estudos técnicos, económicos e financeiros, estudos de mercado, avaliações e serviços prestados por terceiros relativamente às negociações dos investimentos do Fundo, desde que seja concretizada a operação;
  - vi. Todos os encargos com a realização de manutenção e/ou benfeitorias nos bens do Fundo incluindo as diversas taxas e

impostos que existam ou venham a existir e que sejam devidos pelo Fundo.

- 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 que por lei sejam obrigatórias;
- 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 que não estejam no âmbito da função do Depositário
  - ii. Despesas com conversões cambiais;
  - iii. Despesas com transacções no mercado de capitais;
  - iv. Despesas com transacções no mercado monetário.
- h. Encargos com o Revisor Oficial de Contas do Fundo;
- i. Seguros, obrigatórios ou não, de imóveis integrantes da carteira do Fundo;
- j. Constitui também encargo do Fundo a taxa de supervisão actualmente em vigor para a favor da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, calculada sobre o valor líquido global do Fundo correspondente ao último dia útil do mês.

## **ARTIGO 13º**

### **Determinação dos resultados do fundo e respectiva afectação**

1. Os resultados do Fundo são determinados de acordo com as regras definidas pela CMVM, nomeadamente quanto à contabilidade dos fundos de investimento imobiliário, 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 afectados a cada participante considerando o respectivo número de unidades de participação de que seja titular.

## **Artigo 14.º**

### **Política de Rendimentos**

1. O Fundo caracteriza-se pela distribuição integral de rendimentos aos participantes.
2. Será objecto de distribuição a 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.
3. A periodicidade da distribuição será mensal.
4. As distribuições de resultados que vierem a ser efectuadas serão devidamente publicitadas, no sistema de difusão da CMVM.

## **CAPÍTULO III**

### **UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO**

## **Artigo 15.º**

### **Características Gerais das Unidades de Participação**

1. O fundo de investimento imobiliário é dividido em partes de conteúdo idêntico denominadas unidades de participação.
2. O capital inicial do Fundo é de **6.650.000** euros (seis milhões, seiscentos e cinquenta mil euros), representado por **1.330.000** unidades de participação com o valor unitário de **5** (cinco) euros, podendo o mesmo ser aumentado ou reduzido de acordo com a legislação e demais regulamentação aplicável.
3. As unidades de participação terão um valor inicial de subscrição de **5** (cinco) euros cada, adoptando a forma escritural.

## **Artigo 16.º**

### **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.
2. Logo que apreciadas pelo Depositário as condições objectivas para a subscrição, designadamente o pagamento da importância correspondente ao preço da

emissão, este decidirá, no mesmo dia útil ou no dia útil seguinte, quanto à sua aceitação.

3. Sem prejuízo do disposto no n.º 1 do presente artigo, a qualidade de participante do Fundo adquire-se também pela aquisição de unidades de participação em mercado secundário.

## **Artigo 17º**

### **Condições de Subscrição**

1. O número mínimo de unidades de participação a subscrever para a subscrição inicial é o correspondente ao montante do capital inicial - **€6.650.000** (seis milhões, seiscentos e cinquenta mil euros).
2. A subscrição ocorreu dentro do período compreendido entre a notificação de autorização por parte da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários para a constituição do Fundo e o dia 21 de Dezembro de 2009, ocorrendo a liquidação financeira para todos os participantes no dia útil seguinte ao fim do prazo estabelecido. O Fundo iniciou actividade a 14 de Dezembro de 2009, com a subscrição de 1,330,000 de unidades de participação e data de liquidação a 15 de Dezembro de 2009.
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. Caso a subscrição não atinja o montante total do capital, o mesmo considera-se reduzido para o montante de capital efectivamente subscrito, com a obrigação de o capital mínimo subscrito atinja o montante de cinco milhões de euros.
4. Não existe comissão de subscrição.
5. Sempre que a defesa dos interesses dos participantes o justifique, poderá a Sociedade Gestora deliberar o aumento ou redução do capital, sujeita a prévia deliberação favorável da Assembleia de Participantes que deverá definir as condições do aumento ou redução do capital, incluindo os 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.

## **Artigo 18.º**

### **Condições de reembolso**

1. Sendo um fundo de investimento imobiliário fechado, as unidades de participação do Fundo 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 4 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 de realização da Assembleia de Participantes relevante para o efeito, não sendo devida qualquer comissão de resgate.

## **CAPÍTULO IV**

### **DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES**

## **Artigo 19.º**

### **Direitos e Obrigações dos Participantes**

1. O Fundo é constituído no regime especial de comunhão, regulado pelo RJFII, sendo cada um dos participantes 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:
  - a. À titularidade da sua quota-parte dos valores que integram o Fundo;
  - b. À percepção da sua quota-parte na parcela dos rendimentos líquidos do Fundo que forem distribuídos em conformidade com o disposto neste Regulamento;

- c. 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;
  - d. À informação sobre o Fundo, designadamente aos elementos de informação periódica e detalhada acerca do património e da actividade do Fundo, através do relatório da sua actividade elaborado nos termos da lei e anualmente disponível nos escritórios da Sociedade Gestora e do Depositário;
  - e. Obter o Regulamento de Gestão antes da subscrição, junto da Sociedade Gestora e do Depositário.
  - f. Consultar os documentos de prestação de contas do Fundo, que poderão ser enviados ou entregues, sem encargos, aos participantes que o requeiram.
  - g. Subscrever e reembolsar as unidades de participação nos termos da lei e das condições definidas neste regulamento;
  - h. A participarem na Assembleia de Participantes;
  - i. Em geral, quaisquer direitos que lhes forem conferidos por lei e ou demais regulamentação aplicável;
  - j. 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 confere á identidade gestora os poderes necessários para realizar os actos de administração do fundo.

## **Artigo 20.º**

### **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, em caso algum, pelas dívidas dos participantes ou da Sociedade Gestora.

## **Artigo 21.º**

### **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 quantos 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 trinta 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 de Participantes, sem observância de formalidades prévias, desde que todos estejam presentes e todos manifestem a vontade de que a Assembleia de Participantes se constitua e delibere sobre determinado assunto, 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 nos termos previstos na lei;

## **CAPÍTULO V**

### **DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO**

## **Artigo 22.º**

### **Valor da Unidade de Participação**

A Sociedade Gestora fará publicar mensalmente, com referência ao último dia de cada mês, no sistema de difusão da CMVM, o valor da unidade de participação.

### **Artigo 23.º**

#### **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 24.º**

#### **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 à data referida, que se encontram à disposição do público nas instalações da Sociedade Gestora e do Depositário, os quais serão enviados sem encargos para os participantes que o pretendam.

## **CAPÍTULO VII**

### **CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO FUNDO**

### **Artigo 25.º**

#### **Liquidação e Partilha do Fundo**

1. Os participantes que detenham em conjunto, pelo menos, 2/3 (dois terços) das unidades de participação do Fundo poderão, em Assembleia de Participantes, deliberar a liquidação e partilha do Fundo, devendo essa deliberação ser de imediato comunicada à CMVM e publicada no Boletim de Cotações da Euronext Lisbon - Sociedade Gestora de Mercados Regulamentados, S.A. e divulgada no

sistema de difusão de informação da CMVM, contendo a indicação do prazo previsto para a conclusão do processo de liquidação.

2. Deliberada, nos termos do número anterior, a liquidação do Fundo, a Sociedade Gestora realizará o activo, pagará o passivo e distribuirá aos participantes, por meio do Depositário, o produto da liquidação, na proporção das unidades de participação detidas.
3. O reembolso das unidades de participação ocorrerá no prazo máximo de um ano a contar da data do início da liquidação do Fundo.
4. 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 26.º**

#### **Regime Fiscal**

##### 1. Do Fundo:

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. Os rendimentos obtidos por fundos de investimento imobiliário que se constituam e operem de acordo com a legislação nacional têm o seguinte regime fiscal:

- Tratando-se de rendimentos prediais, que não sejam relativos à habitação social sujeito a regimes legais de custos controlados, há lugar a tributação, autonomamente, à taxa de 20%, que incide sobre os rendimentos líquidos dos encargos de conservação e manutenção efectivamente suportados e devidamente documentados;
- Tratando-se de mais-valias prediais, que não sejam relativos à habitação social sujeito a regimes legais de custos controlados, há lugar a tributação, autonomamente, à taxa de 25%, que incide sobre 50% da diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias realizadas.

- Os outros rendimentos são tributados de acordo com as normas aplicáveis aos fundos de investimento mobiliário, nomeadamente:
- Tratando-se de rendimentos, que não sejam mais-valias, obtidos em território português, há lugar a tributação autonomamente:
  - a) por retenção na fonte como se de pessoas singulares residentes em território português se tratasse;
  - b) às taxas de retenção na fonte e sobre o montante a ela sujeito, como se de pessoas singulares residentes em território português se tratasse, quando tal retenção na fonte, sendo devida, não for efectuada pela entidade a quem compete (encontram-se neste caso os juros das obrigações e dos depósitos bancários, sobre os quais incide uma taxa de 20%, e os dividendos, que estão sujeitos a uma taxa de 15%);
  - c) ou à taxa de 25% sobre o respectivo valor líquido obtido em cada ano, no caso de rendimentos não sujeitos a retenção na fonte.
- Os rendimentos qualificados como mais-valias não prediais são tributados da seguinte forma:
  - a) Exclusão de tributação das mais-valias associadas à alienação de títulos de dívida, incluindo obrigações;
  - b) Tributação a taxa de imposto de 10% aplicável às mais-valias líquidas.

## 2. Dos Participantes:

### a) Pessoa Singular:

Se o investidor for um sujeito passivo de IRS, não há lugar a tributação dos rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento se esses rendimentos forem obtidos fora do âmbito duma actividade comercial industrial ou agrícola, na medida em que o próprio fundo já foi tributado. Igualmente, os ganhos resultantes da diferença entre o valor do reembolso e o valor de subscrição não estão sujeitos a qualquer tributação, pelos mesmos motivos. Assim, os investidores que sejam pessoas singulares estão isentos de tributação pelos rendimentos que daí obtêm, podendo porém, os respectivos titulares, residentes em território português, englobá-los para efeitos desse imposto, caso em que o imposto retido ou devido pelo fundo assume a natureza de imposto por conta. As transmissões gratuitas, como por exemplo as doações ou transmissões por morte do participante, de valores aplicados em fundos de investimento imobiliário não são sujeitas a Imposto do Selo.

### b) Pessoa Colectiva:

Se o investidor for uma pessoa colectiva, os rendimentos, quer resultem de distribuição, quer da diferença entre o valor do reembolso e o valor de subscrição, estão sujeitos a IRC e derrama, se existir, podendo os titulares deduzir no seu pagamento de impostos as verbas já liquidadas pelo próprio fundo, no montante proporcional às unidades de participação detidas. Caso o titular dos rendimentos seja uma entidade isenta de IRC, existe direito à restituição, pela Sociedade Gestora, do montante de imposto retido ou devido correspondente aos rendimentos das unidades de participação que aquelas entidades tenham subscrito.

**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.**

**CAPÍTULO IX**  
**DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Artigo 27.º**

**Publicidade de Regulamento e Alterações**

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

**Artigo 28.º**

**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 30.04.2009, em €milhões)	Nº. de Participantes (em 30.04.2009)
Santa Casa 2004	Fechado de subscrição particular	Regenerar e valorizar o património em que vier a investir, e que será seleccionado a partir imobiliário da Santa Casa da Misericórdia de Lisboa	58.1	1
Portuguese Prime Property Box	Fechado de subscrição particular	Aquisição de prédios urbanos ou fracções para usos comerciais ou residenciais	47.1	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	16.2	4
Lisbox	Fechado de subscrição particular	Aquisição de prédios urbanos para revenda ou arrendamento para comércio,	12.5	1

		serviços ou habitação: desenvolvimento de projectos de construção de edifícios para os aludidos fins		
Portugal Retail Europark Fund	Fechado de subscrição particular	Aquisição de Retail Parks em Portugal	68.1	1
Viriatus	Fechado de subscrição particular	Aquisição de Retail Parks em Portugal	33.7	1
White Raven Capital Partners	Fechado de subscrição particular	Aquisição de edifícios de habitação para reabilitação em Lisboa	1.4	1
Galleon Capital Partners	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	9.6	1
Sertorius	Fechado de subscrição particular	Aquisição de prédios urbanos ou fracções autónomas para rendimento, destinados a comércio, serviços ou habitação.	29.5	1

Lusitânia	Fechado de subscrição particular	Aquisição de prédios urbanos ou fracções autónomas para rendimento, destinados a comércio, serviços ou habitação.	4.9	1
Atlântida	Fechado de subscrição particular	Aquisição de prédios urbanos ou fracções autónomas para constituição de uma carteira de residências assistidas e de cuidados continuados.	7.9	2
Imogenesis	Fechado de subscrição particular	Aquisição de prédios, urbanos ou rústicos, ou fracções autónomas para revenda ou arrendamento para comércio, serviços ou habitação: desenvolvimento de projectos de construção de edifícios para os aludidos fins	5.5	5
Numero total de fundos: 12			Valor Total: 294.5	