

REGULAMENTO DE GESTÃO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO GALLEON CAPITAL PARTNERS

29 de Agosto de 2016

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 objectividade ou à actualidade da informação prestada pela entidade responsável pela gestão no regulamento de gestão, nem qualquer juízo sobre a qualidade dos valores que integram o património do Fundo.

CAPÍTULO I

INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O FUNDO, A ENTIDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES

1. O Fundo

a) A denominação do Fundo é **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO GALLEON CAPITAL PARTNERS**, doravante designado por “Fundo”.

b) O Fundo constituiu-se como Fundo de investimento imobiliário fechado de subscrição particular, nos termos e ao abrigo do Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário, entretanto revogado pelo Regime Geral dos Organismos de Investimento Colectivo, tendo iniciado a sua actividade em 14 de Maio de 2007 por um período inicial de 3 anos, prorrogável por períodos não superiores a 2 anos, desde que deliberado pelos participantes.

Por deliberação de 14 de Maio de 2010 foi deliberada a prorrogação do prazo de vigência do Fundo até 14 de Maio de 2012.

Por deliberação de 14 de Maio de 2012 foi deliberada nova prorrogação por um período adicional de dois anos e a 21 de Fevereiro de 2014 foi tomada nova deliberação da Assembleia de Participantes do Fundo, tendo sido uma vez mais deliberada a prorrogação do prazo de vigência do Fundo até 21 de Maio de 2016.

A Assembleia de Participantes deliberou no dia 9 de Outubro de 2009, o aumento de capital por emissão de 9.000 unidades de participação do tipo “A” e 1.000 unidades de participação do tipo “B”. A subscrição do aumento de capital ocorreu

no dia 26 de Outubro de 2009, ocorrendo a liquidação financeira no dia 27 de Outubro de 2009, tendo sido subscritas 9.000 unidades de participação do tipo "A" e 1.000 unidades de participação do tipo "B". O Fundo com o aumento de capital ficou com 909.000 unidades de participação do tipo "A" e 101.000 unidades de participação do tipo "B", e com o capital de 10.095.388,60 euros (dez milhões e noventa e cinco mil trezentos e oitenta e oito euros e sessenta cêntimos), repartido em 9.087.694,20 euros (nove milhões e oitenta e sete mil seiscentos e noventa e quatro euros e vinte cêntimos) de unidades de participação do tipo "A" e 1.007.694,40 euros (um milhão e sete mil seiscentos e noventa e quatro euros e quarenta cêntimos) de unidades de participação do tipo "B".

A Assembleia de Participantes deliberou no dia 25 de Maio de 2011, o aumento de capital por emissão de 50.400 unidades de participação do tipo "A" e 5.600 unidades de participação do tipo "B". A subscrição do aumento de capital ocorreu no dia 30 de Maio de 2011, ocorrendo a liquidação financeira no dia 31 de Maio de 2011, tendo sido subscritas 50.400 unidades de participação do tipo "A" e 5.600 unidades de participação do tipo "B". O Fundo com o aumento de capital ficou com 959.400 unidades de participação do tipo "A" e 106.600 unidades de participação do tipo "B", e com o capital de 10.657.597,24 euros (dez milhões e seiscentos e cinquenta e sete mil quinhentos e noventa e sete euros e vinte e quatro cêntimos), repartido em 9.592.797,96 euros (nove milhões quinhentos e noventa e dois mil setecentos e noventa e sete euros e noventa e seis cêntimos) de unidades de participação do tipo "A" e 1.064.799,28 euros (um milhão e sessenta e quatro mil setecentos e noventa e nove euros e vinte e oito cêntimos) de unidades de participação do tipo "B".

A Assembleia de Participantes deliberou no dia 5 de Dezembro de 2011, o aumento de capital por emissão de 69.156 unidades de participação do tipo "A" e 7.684 unidades de participação do tipo "B". A subscrição do aumento de capital ocorreu no dia 15 de Dezembro de 2011, ocorrendo a liquidação financeira no dia 16 de Dezembro de 2011, tendo sido subscritas 69.156 unidades de participação do tipo "A" e 7.684 unidades de participação do tipo "B". O Fundo com o aumento de capital ficou com 1.028.556 unidades de participação do tipo "A" e 114.284 unidades de participação do tipo "B", e com o capital de 11.409.733,28 euros (onze milhões quatrocentos e nove mil setecentos e trinta e três euros e vinte e oito cêntimos), repartido em 10.276.225,21 euros (dez milhões duzentos e setenta e seis mil duzentos e vinte e cinco euros e vinte e um cêntimos) de unidades de participação do tipo "A" e 1.133.508,07 euros (um milhão cento e trinta e três mil quinhentos e oito euros e sete cêntimos) de unidades de participação do tipo "B".

A Assembleia de Participantes deliberou no passado dia 4 de Dezembro de 2013, a redução do capital do Fundo no montante de € 3.377.103,75 euros. A redução de capital ocorreu no dia 27 de Dezembro de 2013, com liquidação financeira no dia 30 de Dezembro de 2013. A redução de capital do Fundo foi no montante de € 3.377.103,75 euros correspondente a 446.329 unidades de participação de tipo A. O Fundo com a redução de capital ficou com 582.227 unidades de participação do tipo "A" e 114.284 unidades de participação do tipo "B", e com o capital de €

8.032.629,53 euros (oito milhões trinta e dois mil seiscientos e vinte e nove euros e cinquenta três cêntimos), repartido em 6.899.121,46 euros (oito milhões oitocentos e noventa e nove mil seiscientos e vinte e nove euros e cinquenta e três cêntimos) de unidades de participação do tipo "A" e 1.133.508,07 euros (um milhão cento e trinta e três mil quinhentos e oito euros e sete cêntimos) de unidades de participação do tipo "B". A Assembleia de Participantes deliberou, no dia 15 de Janeiro de 2014 a alteração da política de distribuição de resultados do Fundo no que se refere à distribuição de resultados uniformemente pelas unidades de participação representativas do capital do Fundo, tendo-se desta forma extinguido a Categoria B das unidades de participação, passando o capital do Fundo a ser representado por uma única categoria de Unidades de Participação (as que, à data da deliberação, assumiam a categoria A).

Em 16 de Maio de 2016, a Assembleia de Participantes deliberou a prorrogação do prazo de vigência do Fundo por um período adicional de dois anos, ou seja, até 21 de Maio de 2018.

c) A constituição do Fundo foi autorizada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (doravante, apenas CMVM) em 15 de Novembro de 2006, tendo o mesmo uma duração inicial determinada de 3 anos.

d) O Fundo iniciou a sua actividade em 14 de Maio de 2007.

e) A data da última actualização do Regulamento de Gestão foi 29 de Agosto de 2016.

f) O número de participantes do Fundo em 31 de Dezembro de 2015 é de 1.

2. A entidade responsável pela gestão

a) O Fundo é gerido pela FUND BOX – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário S.A. ("Entidade Gestora") com sede na Av. Eng.º Duarte Pacheco, Torre 1, 15º andar, sala 2, 1070-101 Lisboa (freguesia de Campo de Ourique, concelho de Lisboa).

b) A Entidade Gestora é uma sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente realizado, é de € 600.000,00.

c) A Entidade Gestora constituiu-se em 6 de Julho de 1992 e encontra-se registada na CMVM como intermediário financeiro autorizado desde 5 de Janeiro de 1996.

d) À Entidade Gestora compete, entre outras competências inerentes à natureza de Entidade Gestora:

- i. Gerir e administrar o Fundo, praticando todos os actos e operações necessários à boa concretização da política de investimentos do Fundo, em especial, a gestão do património do Fundo, incluindo a selecção, aquisição e alienação dos activos, cumprindo as formalidades necessárias para a sua válida e regular transmissão e o exercício dos direitos relacionados com os

mesmos e a gestão do risco associado ao investimento do Fundo, incluindo a sua identificação, avaliação e acompanhamento.

- II. Administrar o Fundo, exercendo nomeadamente as seguintes funções:
- a) Prestar os serviços jurídicos e de contabilidade necessários à gestão do Fundo, sem prejuízo da legislação específica aplicável a estas actividades;
 - b) Esclarecer e analisar as questões e reclamações dos participantes;
 - c) Avaliar a carteira e determinar o valor das unidades de participação e emitir declarações fiscais;
 - d) Cumprir e controlar a observância das normas aplicáveis, dos documentos constitutivos do Fundo e dos contratos celebrados no âmbito da actividade do Fundo;
 - e) Divulgar mensalmente aos participantes, através do sistema de difusão de informação da CMVM, a composição discriminada da carteira do Fundo, nos termos previstos na legislação e regulamentação aplicáveis ao Fundo;
 - f) Proceder ao registo dos participantes, caso aplicável;
 - g) Distribuir rendimentos,
 - h) Emitir, resgatar ou reembolsar unidades de participação;
 - i) Efectuar os procedimentos de liquidação e compensação, incluindo o envio de certificados;
 - j) Registar e conservar os documentos.
 - k) Prestar os serviços necessários ao cumprimento das suas obrigações fiduciárias;
 - l) Administrar imóveis, gerir instalações e controlar e supervisionar o desenvolvimento dos projectos objecto de promoção imobiliária nas suas respectivas fases; e
 - m) Prestar outros serviços relacionados com a gestão dos activos do Fundo, incluindo sociedades em que tenha investido por conta do Fundo.

A Entidade Gestora responde perante os participantes pelo incumprimento dos deveres legais e regulamentares aplicáveis e das obrigações decorrentes do Regulamento de Gestão.

3. As entidades subcontratadas

Não há entidades subcontratadas pela Entidade Gestora do Fundo.

4. O Depositário

a) O Depositário do Fundo é o Banco Invest S.A. (adiante designado como "Depositário") com sede na Avenida Eng.º Duarte Pacheco, Torre 1, 11º andar, em Lisboa, que se encontra registado na CMVM como intermediário financeiro desde 7 de Agosto de 1997.

b) O depositário está, no exercício da sua actividade, sujeito, ao cumprimento, entre outros definidos pela legislação e regulamentação aplicáveis, dos seguintes deveres:

- I. Cumprir a lei, os regulamentos, o presente Regulamento de Gestão do Fundo e o contrato celebrado com a Entidade Gestora;
- II. Guardar os activos;
- III. Executar as instruções da Entidade Gestora, salvo se forem contrárias à legislação aplicável e ao Regulamento de Gestão do Fundo;
- IV. Assegurar que, nas operações relativas aos activos do Fundo, a contrapartida seja entregue nos prazos conformes à prática de mercado;
- V. Promover o pagamento aos participantes dos rendimentos das unidades de participação e do valor do respectivo resgate, reembolso ou produto da liquidação;
- VI. Elaborar e manter actualizada a relação cronológica de todas as operações realizadas por conta do Fundo;
- VII. Elaborar mensalmente o inventário discriminado dos activos e dos passivos do Fundo;
- VIII. Fiscalizar e garantir perante os participantes do Fundo o cumprimento da legislação aplicável e do Regulamento do Fundo, designadamente no que se refere:
 - a) À política de investimentos, nomeadamente no que toca à aplicação de rendimentos;
 - b) À política de distribuição dos rendimentos;
 - c) Ao cálculo do valor, à emissão do resgate, reembolso, alienação e extinção do registo das unidades de participação;
 - d) À matéria do conflito de interesses;
- IX. Enviar anualmente à CMVM um relatório sobre a fiscalização desenvolvida;
- X. Informar imediatamente a Entidade Gestora da alteração dos membros do seu órgão de administração

O Depositário é, nos termos gerais, responsável perante a Entidade Gestora e perante os participantes por prejuízos sofridos por estes em resultado do incumprimento doloso ou por negligência das suas obrigações.

5. As entidades comercializadoras

As entidades responsáveis pela colocação das unidades de participação do Fundo foram a Entidade Gestora e o Banco Efisa S.A, com sede na Avenida António Augusto Aguiar, 132, 4º andar, 1050-020, Lisboa, registado na CMVM desde 5 de Abril de 1995.

6. Os Peritos Avaliadores de Imóveis

As avaliações dos activos imobiliários que integram a carteira do Fundo são efectuadas pelos peritos avaliadores identificados *infra* e registados junto da CMVM, com os seguintes números de registo:

- a) Aguirre Newman Portugal - Consultoria, Lda. – PAI/2006/0004;
- b) BDOTPRIME- Mediação Imobiliária, Lda. – PAI/2015/0029;
- c) CBRE - Consultoria e Avaliação de Imóveis, Unipessoal, Lda. – PAI/2006/0001;
- d) CPU - Consultores de Avaliação, Lda. – PAI/2003/0014;

- e) Cushman & Wakefield - Consultoria Imobiliária, Unipessoal, Lda. – PAI/2006/0007;
- f) Garen – Avaliações de Activos, Lda. – PAI 2007/0019;
- g) J. Curvelo, Lda. – PAI/2003/0036;
- h) J. M. Oliveira e Costa - Avaliações, Consultadoria e Projectos de Engenharia, Lda. – PAI/2011/0057;
- i) João Ferreira Lima - Avaliação Imobiliária, Lda. – PAI/2011/0048;
- j) José Luís Alves de Pádua e Silva – PAI/2003/0029;
- k) Luso-Roux, Avaliações, Lda. –PAI/2016/0160;
- l) More Value – Avaliações, Lda. – PAI/2014/0116;
- m) Prime Yield - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda. – PAI/2005/0013;
- n) PVW - Price, Value and Worth - Avaliação Imobiliárias, Lda. – PAI/2003/0050;
- o) Pedro Soucasaux Valério Fortuna de Carvalho – PAI/2004/011;
- p) TKA, Lda. – PAI/2006/0005.

7. O Auditor

A informação financeira contida em documentos de prestação de contas relativa ao Fundo é objecto de relatório de auditoria elaborado pela J. CAMILO & ASSOCIADOS, SROC., com sede na Rua Odette Saint-Maurice, nº 3 L, Piso -1, Esc. B, 1700-921 Lisboa, registada junto da CMVM sob o n.º 20161458.

CAPÍTULO II

POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO FUNDO / POLÍTICA DE RENDIMENTOS

1. Política de investimento do Fundo

1.1. Política de investimento

a) Identificação do objectivo e estratégia de investimento

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.

b) Identificação do tipo de imóveis e de instrumentos financeiros que compõem a carteira do Fundo e respectivos limites percentuais

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.

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.

A carteira de valores do Fundo será constituída de acordo com as normas legais e regulamentares. Sem prejuízo, os valores imobiliários não podem representar menos de 75% do valor líquido global do Fundo.

O valor dos imóveis arrendados a uma única entidade não poderá representar mais de 50% do activo total do Fundo.

A percentagem referida no parágrafo anterior será respeitada no prazo máximo de dois anos a contar da data da constituição do Fundo.

c) O nível de especialização do Fundo, designadamente, em termos i ou geográficos.

Constitui política de investimento privilegiada do Fundo o desenvolvimento de projectos de construção e reabilitação de edifícios para revenda ou arrendamento para serviços, habitação ou comércio, podendo também investir em imóveis acabados, quer sejam prédios urbanos ou fracções autónomas para revenda ou arrendamento destinados a comércio, serviços ou habitação.

O Fundo investirá em imóveis localizados em Portugal na zona da grande Lisboa.

1.2. Parâmetro de referência (benchmark)

Na gestão do Fundo não são adoptados parâmetros de referência.

1.3. Limites ao investimento e de endividamento

A Entidade Gestora poderá contrair empréstimos por conta do Fundo de acordo com os termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

O valor dos imóveis não pode representar menos de 75% do activo total do Fundo.

O valor das unidades de participação em fundos de investimento imobiliário não poderá representar mais de 25% do activo total do Fundo.

2. Instrumentos financeiros derivados, reportes e empréstimos

O Fundo não recorre à utilização de instrumentos financeiros derivados nem reportes.

3. Valorização dos activos

3.1. Momento de referência da valorização

a) O valor da unidade de participação é calculado diariamente, apenas para efeitos internos e nunca para efeitos de publicação, 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 Entidade Gestora fará publicar mensalmente, com referência ao último dia de cada mês, no sistema de difusão da CMVM, o valor da unidade de participação.

b) O valor dos activos que integram o património do Fundo será calculado reportando-se às 17 horas de cada dia útil do mês.

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

a) As aquisições de imóveis para o Fundo e as respectivas alienações devem ser precedidas dos pareceres de, pelo menos, dois peritos independentes.

b) O imóveis devem ser avaliados, nos termos do número anterior, com uma periodicidade mínima de doze meses e sempre que ocorram, na percepção da Entidade Gestora, circunstâncias susceptíveis de induzir alterações significativas no valor dos imóveis.

c) Os imóveis acabados devem ser valorizados na média simples do valor atribuído pelos respectivos peritos avaliadores nas avaliações efectuadas.

d) Os imóveis adquiridos pelo Fundo em regime de compropriedade, respeitadas as restrições legalmente previstas para o referido regime, são inscritos no activo do Fundo na proporção da parte adquirida por este, respeitando a regra constante da alínea anterior.

e) Os imóveis adquiridos em regime de permuta são valorizados no activo do Fundo, devendo a responsabilidade decorrente da respectiva contrapartida ser inscrita no Passivo do Fundo. A contribuição dos imóveis adquiridos em regime de permuta, para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei, deve ser aferida pela diferença entre o valor inscrito no activo e aquele que figura no passivo.

f) Além do supra referido nas alíneas a) e b), os projectos de construção devem ser avaliados previamente ao início do projecto e, no caso de aumento e redução de capital, de fusão, cisão ou liquidação, com uma antecedência máxima de 3 meses, de acordo com as disposições legais e regulamentares em vigor.

g) Os imóveis prometidos vender pelo Fundo são valorizados ao preço constante do respectivo contrato-promessa de compra e venda. Este montante será actualizado pela taxa de juro adequada ao risco da contraparte, sempre que se verifiquem os requisitos regulamentares que o justifiquem.

h) Os restantes activos 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 no Regime Geral dos Organismos de Investimento Colectivo.

4. Comissões e encargos a suportar pelo Fundo

4.1. Comissão de gestão

Pelo exercício da sua actividade, a Entidade Gestora cobrará ao Fundo comissão de gestão anual de 0,5% (taxa nominal), com um valor mínimo anual de €60.000,00 (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.

A título excepcional, durante o exercício de 2015 e apenas neste exercício, o valor máximo anual da comissão de gestão será de € 39.690,00 (trinta e nove mil e seiscentos e noventa euros).

Em reunião da Assembleia de Participantes datada de 16 de Maio de 2016, foi deliberada a redução da comissão de gestão do Fundo, passando o valor mínimo anual da comissão de gestão a ser de € 36.000,00.

Comissão de depósito

Pelo exercício da sua actividade, o Depositário cobrará anualmente 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.

4.3. Outros encargos

Constituirão encargos do Fundo, para além das comissões de gestão e de depositário:

- I) Todas as despesas relacionadas com a construção, compra, manutenção, arrendamento e venda de imóveis, nomeadamente:
 - a) Elaboração de projectos, fiscalização de obras, licenças e outros custos inerentes à construção, renovação de propriedades e promoção imobiliária;
 - b) Despesas notariais, registrais e com obtenção de certidões devidas pelo Fundo;
 - c) Quaisquer impostos ou taxas devidos pelo Fundo;
 - d) Todas as custas judiciais referentes a processos em que o Fundo, na sua qualidade de proprietário esteja envolvido, assim como as despesas de honorários ou avenças de advogados e solicitadores;
 - e) Comissão de mediação imobiliária, se a ela houver lugar;

- f) 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;
- g) Despesas com prémios de seguro dos imóveis pelo Fundo.
- II) Despesas referentes a estudos, projectos e avaliações realizadas por conta do Fundo a bens da sua carteira ou a imóveis em estudo, que venham a ser adquiridos para o Fundo;
- III) Quaisquer publicações obrigatórias realizadas por conta do Fundo;
- IV) Campanhas publicitárias realizadas com o objectivo de promoção dos bens do Fundo;
- V) Todas as despesas de compra e venda de valores por conta do Fundo, nomeadamente:
 - a) Despesas de transferências;
 - b) Despesas com conversões cambiais;
 - c) Despesas com transacções no mercado de capitais;
 - d) Despesas com transacções no mercado monetário;
- VI) Encargos com o Auditor do Fundo;
- VII) Encargos relacionados com a admissão à cotação em bolsa de valores ou listagem em mercado registado;
- VIII) Outros encargos devidamente documentados, que sejam realizados no cumprimento de obrigações legais do Fundo;
- IX) Taxa de supervisão da CMVM.

5. Política de distribuição de rendimentos

O Fundo caracteriza-se pela distribuição parcial dos rendimentos do Fundo, com uma periodicidade semestral.

Tendo em consideração os melhores interesses dos participantes, a Entidade Gestora poderá decidir proceder quer à distribuição total do rendimento do Fundo quer abster-se de proceder a qualquer distribuição.

Os rendimentos a distribuir pelo Fundo são os que resultem dos proveitos líquidos correntes deduzidos dos encargos 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 Assembleia de Participantes e após proposta da Sociedade Gestora.

CAPÍTULO III

UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO, TRANSFERÊNCIA, RESGATE OU REEMBOLSO

1. Características gerais das unidades de participação

1.1. Definição

O património do Fundo é representado por partes de conteúdo idêntico, sem valor nominal, que se designam unidades de participação.

O Fundo não responde, em caso algum, pelas dívidas dos participantes, das entidades que asseguram as funções de gestão, depósito e comercialização. Pelas dívidas relativas ao Fundo responde apenas o património do mesmo.

1.2. Forma de representação

As unidades de participação adoptam a forma escritural.

2. Valor da unidade de participação

2.1. Valor inicial

O valor das unidades de participação para efeitos de constituição do Fundo foi de € 10,00.

2.2. Valor para efeitos de subscrição

Por se tratar de um fundo de investimento imobiliário fechado, só podem ser realizadas novas subscrições de unidades de participação através de operações de aumento de capital do Fundo.

O valor da unidade de participação a considerar para efeitos de subscrição em operações de aumento de capital do Fundo será o valor publicado pela Entidade Gestora no último dia do mês antecedente à deliberação dos participantes.

2.3. Valor para efeitos de reembolso

Por se tratar de um fundo de investimento imobiliário fechado, as unidades de participação só serão reembolsáveis aquando da liquidação do Fundo, redução do seu capital ou prorrogação do prazo de vigência do Fundo, atendendo neste último caso aos requisitos legais e regulamentares para o referido reembolso.

O valor da unidade de participação a considerar para efeitos de reembolso será o valor publicado pela Entidade Gestora no último dia do mês antecedente à deliberação dos participantes de redução do capital do Fundo ou da respectiva liquidação.

3. Condições de subscrição e de resgate

3.1. Períodos de subscrição e resgate

O período de subscrição decorreu dentro do período de 179 dias úteis após a notificação de autorização por parte da CMVM para a constituição do Fundo. A liquidação financeira teve lugar no dia útil seguinte ao fim do prazo estabelecido.

Como referido *supra*, por se tratar de um fundo de investimento imobiliário fechado, as unidades de participação só serão reembolsáveis aquando da liquidação do Fundo, redução do seu capital ou prorrogação do prazo de vigência

do Fundo, atendendo neste último caso aos requisitos legais e regulamentares para o referido reembolso.

3.2. Subscrições e resgates em numerário ou em espécie

A subscrição ou reembolso das unidades de participação no âmbito de um aumento ou de uma redução de capital podem ser feitas em numerário ou em espécie, mediante deliberação da Assembleia de Participantes. As liquidações em espécie dependem da autorização de todos os participantes e contendo menção expressa do valor atribuído ao bem, do titular, número e tipo 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, observando todas as disposições legais.

A liquidação financeira das operações de aumento ou redução de capital que a impliquem é feita no termo do período aplicável, ou no dia útil seguinte se aquele não corresponder a um dia útil.

4. Condições de subscrição

4.1. Mínimos de subscrição

O número mínimo de unidades de participação subscrito inicialmente correspondeu ao montante do capital inicial do Fundo. O montante mínimo das subscrições subsequentes é de € 100.000,00. Não existe plano de subscrição em vigor.

4.2. Comissões de subscrição

Sobre o valor de cada subscrição de unidades de participação do tipo "A" a Entidade Gestora cobrará aos subscritores, através do Depositário, uma comissão de 5% (cinco por cento), que acrescerá ao montante de subscrição.

4.3. Data da subscrição efectiva

A subscrição efectiva, ou seja, a emissão da unidade de participação só se realiza quando a importância correspondente ao preço de emissão for integrada no ativo do organismo de investimento colectivo.

5. Condições de reembolso

5.1. Comissões de reembolso

Não existe comissão de subscrição ou de reembolso nas subscrições ou reembolsos de unidades de participação decorrentes de operações de aumento ou redução de capital.

O eventual aumento das comissões de reembolso ou o agravamento das condições de cálculo da mesma só se aplica aos participantes que adquiram essa qualidade após a sua autorização.

5.2. Pré-aviso

Como referido *supra*, por se tratar de um fundo de investimento imobiliário fechado, as unidades de participação só serão reembolsáveis aquando da liquidação do Fundo, redução do seu capital ou prorrogação do prazo de vigência do Fundo, atendendo neste último caso aos requisitos legais e regulamentares para o referido reembolso.

5.3. Condições de transferência

Não existem comissões de transferência de unidades de participação.

6. Condições de suspensão das operações de subscrição e resgate das unidades de participação

Em circunstâncias excepcionais, incluindo situações de agravada falta de liquidez, e se o interesse dos participantes o justificar, as operações de subscrição ou de resgate de unidades de participação podem ser suspensas por decisão da entidade responsável pela gestão em conformidade com o disposto em regulamento da CMVM.

7. Admissão à negociação

As unidades de participação do Fundo não são negociadas em mercado regulamentado nem em sistema de negociação multilateral.

CAPÍTULO IV

DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES

1. As unidades de participação conferem aos seus titulares, sem prejuízo de outros previstos na legislação e regulamentação aplicáveis, os seguintes direitos:
 - 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 Entidade Gestora e do depositário;
 - c) aos benefícios fiscais que a legislação em vigor conceda aos participantes de fundos de investimento imobiliário;
 - d) ao reembolso do valor correspondente às unidades de participação de que sejam titulares no momento da eventual liquidação do Fundo;
 - e) à obtenção, num suporte duradouro ou através de um sítio na Internet, o prospecto e os relatórios e contas anual e semestral, gratuitamente, junto da entidade responsável pela gestão, que serão facultados, gratuitamente, em papel aos participantes que o requeiram;

- f) à subscrição e reembolso das unidades de participação nos termos da lei e das condições previstas no presente Regulamento de Gestão;
 - g) ao ressarcimento pela Entidade Gestora dos prejuízos sofridos, nos termos previstos na legislação e regulamentação aplicáveis.
2. A subscrição de unidades de participação do Fundo implica, por parte dos respectivos titulares, a aceitação do conteúdo do Regulamento de Gestão e dos demais documentos do Fundo que, nos termos da legislação e regulamentação vigentes, sejam aplicáveis.

CAPÍTULO V

CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

1. A Entidade Gestora, na defesa dos interesses dos participantes, poderá decidir a liquidação e subsequente partilha do Fundo, nos termos deliberados em Assembleia de Participantes, devendo tal decisão ser comunicada à CMVM e divulgada no sistema de difusão da CMVM, contendo a indicação do prazo previsto para a conclusão do processo de liquidação.
2. Os participantes do Fundo, reunidos em Assembleia de Participantes, poderão deliberar a liquidação e partilha do Fundo, devendo a Entidade Gestora agir como referido no número anterior.
3. Decidida, nos termos dos números anteriores, a liquidação do Fundo, a Entidade Gestora, sem prejuízo do disposto no número 5, 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.
4. O reembolso das unidades de participação deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) ano a contar da data de início da liquidação do Fundo, podendo a CMVM, em casos excepcionais e a pedido, devidamente fundamentado, da Entidade Gestora, prorrogar este prazo.
5. Mediante deliberação unânime da Assembleia de Participantes, o reembolso das unidades de participação poderá ser feito em espécie.
6. O valor final de liquidação do Fundo é divulgado pela Entidade Gestora no decurso dos 5 (cinco) dias subsequentes ao seu apuramento definitivo, devendo as contas de liquidação do Fundo ser enviadas à CMVM dentro do mesmo prazo.
7. 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.

CAPÍTULO VI

DISPOSIÇÕES RELATIVAS A ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO FECHADOS

A) Capital do Fundo

1. O capital inicial do Fundo foi de € 10.000.000,00 (dez milhões de euros), representado por 1.000.000 unidades de participação com o valor unitário de 10 euros, das quais 900.000 eram unidades do tipo "A" e 100.000 são unidades do tipo "B".

A Assembleia de Participantes deliberou no dia 9 de Outubro de 2009, o aumento de capital por emissão de 9.000 unidades de participação do tipo "A" e 1.000 unidades de participação do tipo "B". A subscrição do aumento de capital ocorreu no dia 26 de Outubro de 2009, ocorrendo a liquidação financeira no dia 27 de Outubro de 2009, tendo sido subscritas 9.000 unidades de participação do tipo "A" e 1.000 unidades de participação do tipo "B". O Fundo com o aumento de capital ficou com 909.000 unidades de participação do tipo "A" e 101.000 unidades de participação do tipo "B", e com o capital de 10.095.388,60 euros (dez milhões e noventa e cinco mil trezentos e oitenta e oito euros e sessenta cêntimos), repartido em 9.087.694,20 euros (nove milhões e oitenta e sete mil seiscentos e noventa e quatro euros e vinte cêntimos) de unidades de participação do tipo "A" e 1.007.694,40 euros (um milhão e sete mil seiscentos e noventa e quatro euros e quarenta cêntimos) de unidades de participação do tipo "B".

A Assembleia de Participantes deliberou no dia 25 de Maio de 2011, o aumento de capital por emissão de 50.400 unidades de participação do tipo "A" e 5.600 unidades de participação do tipo "B". A subscrição do aumento de capital ocorreu no dia 30 de Maio de 2011, ocorrendo a liquidação financeira no dia 31 de Maio de 2011, tendo sido subscritas 50.400 unidades de participação do tipo "A" e 5.600 unidades de participação do tipo "B". O Fundo com o aumento de capital ficou com 959.400 unidades de participação do tipo "A" e 106.600 unidades de participação do tipo "B", e com o capital de 10.657.597,24 euros (dez milhões e seiscentos e cinquenta e sete mil quinhentos e noventa e sete euros e vinte e quatro cêntimos), repartido em 9.592.797,96 euros (nove milhões quinhentos e noventa e dois mil setecentos e noventa e sete euros e noventa e seis cêntimos) de unidades de participação do tipo "A" e 1.064.799,28 euros (um milhão e sessenta e quatro mil setecentos e noventa e nove euros e vinte e oito cêntimos) de unidades de participação do tipo "B".

A Assembleia de Participantes deliberou no dia 5 de Dezembro de 2011, o aumento de capital por emissão de 69.156 unidades de participação do tipo "A" e 7.684 unidades de participação do tipo "B". A subscrição do aumento de capital ocorreu no dia 15 de Dezembro de 2011, ocorrendo a liquidação financeira no dia 16 de Dezembro de 2011, tendo sido subscritas 69.156 unidades de participação do tipo "A" e 7.684 unidades de participação do tipo "B". O Fundo com o aumento

de capital ficou com 1.028.556 unidades de participação do tipo "A" e 114.284 unidades de participação do tipo "B", e com o capital de 11.409.733,28 euros (onze milhões quatrocentos e nove mil setecentos e trinta e três euros e vinte e oito cêntimos), repartido em 10.276.225,21 euros (dez milhões duzentos e setenta e seis mil duzentos e vinte e cinco euros e vinte e um cêntimos) de unidades de participação do tipo "A" e 1.133.508,07 euros (um milhão cento e trinta e três mil quinhentos e oito euros e sete cêntimos) de unidades de participação do tipo "B".

A Assembleia de Participantes deliberou no passado dia 4 de Dezembro de 2013, a redução do capital do Fundo no montante de € 3.377.103,75 euros. A redução de capital ocorreu no dia 27 de Dezembro de 2013, com liquidação financeira no dia 30 de Dezembro de 2013. A redução de capital do Fundo foi no montante de € 3.377.103,75 euros correspondente a 446.329 unidades de participação de tipo A. O Fundo com a redução de capital ficou com 582.227 unidades de participação do tipo "A" e 114.284 unidades de participação do tipo "B", e com o capital de € 8.032.629,53 euros (oito milhões trinta e dois mil seiscentos e vinte e nove euros e cinquenta três cêntimos), repartido em 6.899.121,46 euros (oito milhões oitocentos e noventa e nove mil seiscentos e vinte e nove euros e cinquenta e três cêntimos) de unidades de participação do tipo "A" e 1.133.508,07 euros (um milhão cento e trinta e três mil quinhentos e oito euros e sete cêntimos) de unidades de participação do tipo "B". A Assembleia de Participantes deliberou, no dia 15 de Janeiro de 2014 a alteração da política de distribuição de resultados do Fundo no que se refere à distribuição de resultados uniformemente pelas unidades de participação representativas do capital do Fundo, tendo-se desta forma extinguido a Categoria B das unidades de participação, passando o capital do Fundo a ser representado por uma única categoria de Unidades de Participação (as que, à data da deliberação, assumiam a categoria A).

2. Caso a subscrição não atinja o montante total do capital, o mesmo considera-se reduzido para o montante do capital efectivamente subscrito.

3. Caso as subscrições excedam o número de unidades de participação e o montante inicialmente previsto para a constituição do Fundo e para a realização de operações de aumento de capital, deverá ser efectuado o rateio entre os participantes das unidades de Participação a subscrever ou do montante excedentário.

4. Sempre que a defesa dos interesses dos participantes o justifique, poderá a Entidade 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.

B) Aumento e Redução do Capital do Fundo

1. A Assembleia de Participantes pode deliberar, nos termos legais, o aumento ou redução do capital do Fundo, bem como os respectivos termos, montantes e

prazos de realização, e o modo e o valor de subscrição e reembolso das unidades de participação.

2. O capital do Fundo pode ser aumentado mediante subscrição particular, reservada aos participantes, salvo deliberação da Assembleia de Participantes em contrário, para o valor correspondente a um determinado número de unidades de participação previamente fixado.
3. Os participantes terão, em qualquer caso, direito de preferência na subscrição das unidades de participação.
4. A subscrição ou reembolso das unidades de participação no âmbito de um aumento ou de uma redução de capital poderá ser feita em espécie, mediante deliberação da Assembleia de Participantes.
5. A liquidação financeira das operações de aumento ou redução de capital que a impliquem é feita no termo do período aplicável, ou no dia útil seguinte se aquele não corresponder a um dia útil.
6. Num aumento de capital, caso a subscrição não atinja o montante total do capital, o mesmo considera-se reduzido para o montante do capital efectivamente subscrito
7. Não existe comissão de subscrição ou de reembolso nas subscrições ou reembolsos de unidades de participação decorrentes de aumentos ou reduções de capital.
8. As deliberações de aumento e redução do capital do Fundo são comunicadas à CMVM.

C) Duração do Fundo

O Fundo foi constituído, em 14 de Maio de 2007, pelo período inicial de 3 anos, contados a partir da data da sua constituição, prorrogável por períodos subsequentes não superiores a 2 anos desde que os participantes deliberem nesse sentido.

Por deliberação de 14 de Maio de 2010 foi deliberada a prorrogação do prazo de vigência do Fundo até 14 de Maio de 2012.

Por deliberação de 14 de Maio de 2012 foi deliberada nova prorrogação por um período adicional de dois anos e a 21 de Fevereiro de 2014 foi tomada nova deliberação da Assembleia de Participantes do Fundo, tendo sido uma vez mais deliberada a prorrogação do prazo de vigência do Fundo até 21 de Maio de 2016.

Em 16 de Maio de 2016, a Assembleia de Participantes deliberou a prorrogação do prazo de vigência do Fundo por um período adicional de dois anos, ou seja, até 21 de Maio de 2018.

D) Assembleias de Participantes

1. Têm 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 de participação que possuir.
2. Compete à Entidade Gestora, por sua iniciativa ou a requerimento de participantes detentores de, pelo menos, 25% das unidades de participação em circulação, a convocação da Assembleia de Participantes mediante o envio de carta registada com aviso de recepção a cada um dos participantes com a antecedência mínima de 15 (quinze) dias em relação à data da respectiva realização.
3. Caso a Entidade Gestora não proceda à convocação da Assembleia de Participantes no prazo de 5 (cinco) dias após a recepção do requerimento dos participantes referido no número anterior, estes poderão substituir-se àquela e proceder à respectiva convocação, nos termos do número anterior.
4. Em primeira convocatória, a Assembleia de Participantes poderá deliberar desde que estejam presentes ou representados participantes que detenham pelo menos $\frac{2}{3}$ das unidades de participação do Fundo. Em segunda convocatória a Assembleia de Participantes deliberará qualquer que seja a o número de unidades de participação representado.
5. 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.
6. As deliberações serão tomadas quando aprovadas por maioria simples dos votos representados na Assembleia, sem prejuízo de outras maiorias exigidas nos termos da lei aplicável e neste Regulamento de Gestão.
7. Compete à Assembleia de Participantes, sem prejuízo das competências da Entidade Gestora, pronunciar-se e deliberar sobre as seguintes matérias:
 - a. A modificação das comissões que constituem encargos do Fundo;
 - b. A modificação da política de investimento do Fundo;
 - c. A modificação da política de distribuição de resultados do Fundo;
 - d. O aumento e redução do capital do Fundo;
 - e. A prorrogação da duração do Fundo ou a sua transformação;
 - f. A substituição da Entidade Gestora;
 - g. Os termos e condições da liquidação do Fundo;
 - h. A substituição do Depositário;
 - i. A designação do representante dos participantes no Comité Consultivo do Fundo, caso exista;

j. A admissão à cotação em bolsa de valores ou listagem em mercado registado do Fundo.

8. Caso, ao abrigo do disposto na alínea f) do n.º 7 do presente artigo, os participantes reunidos em Assembleia de Participantes deliberem a substituição da Entidade Gestora, deverá esta requerer à CMVM a sua substituição, no prazo de 5 dias úteis a contar da data em que a Entidade Gestora for notificada da correspondente deliberação dos participantes.
9. À Assembleia de Participantes aplica-se subsidiariamente o disposto na lei para as assembleias de accionistas das sociedades anónimas.

E) Garantias

Não existem garantias, prestadas por terceiros, de reembolso do capital ou de pagamento de rendimentos.