

REGULAMENTO DE GESTÃO

FUNDO ESPECIAL FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

IMORESERVE

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 objetividade ou à atualidade 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 **IMORESERVE - FUNDO ESPECIAL FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, doravante designado por “Fundo”.

b) O Fundo constituiu-se como fundo especial 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 sido constituído e iniciado a sua actividade em 21 de Dezembro de 2009, por um período inicial de 10 anos, prorrogável por períodos subsequente de 10 anos.

O Fundo constituiu-se com o capital de € 1.200.000,00, representado por 12.000 unidades de participação, com o valor unitário de € 100.00 cada.

Em Junho de 2011 foi deliberada a realização de operação de aumento de capital através da incorporação, em espécie, do activo sito na Rua D. Fuas Roupinho

carteira do Fundo e, em consequência, subscritas 1487 unidades de Participação, com o valor unitário de € 100,00

c) A constituição do Fundo foi autorizada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (doravante, apenas CMVM) em 14 de Outubro de 2009, tendo o mesmo uma duração inicial determinada de 10 anos contados da data da respectiva constituição, prorrogável por períodos subsequentes de 10 anos, desde que deliberada em Assembleia de Participantes.

d) O Fundo iniciou a sua atividade em 21 de Dezembro de 2009.

e) A data da última atualização 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 13.

2. A entidade responsável pela gestão

a) O Fundo é gerido pela FUND BOX – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário S.A. (doravante apenas “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 observâncias 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 Av. Engº Duarte Pacheco, Torre 1 - 11º - 1070-101 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 unidades de participação o Fundo só poderão ser subscritas nas instalações da Entidade Gestora.

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 de Saint-Maurice, 3 L, Piso - 1, Escritório B - 1700-097 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 objetivo e estratégia de investimento

O Fundo tem como objectivo principal o desenvolvimento de um projecto de construção de um empreendimento destinado à habitação e comércio, sito na Quinta do Lameiro em Carcavelos.

Sem prejuízo do objectivo principal o Fundo pode investir:

- a) No desenvolvimento de projectos de construção destinados a logística, comércio, habitação, e serviços para posterior venda ou arrendamento;
- b) Em imóveis urbanos ou suas fracções autónomas, para valorização ou para arrendamento, consoante as condições de mercado;
- c) Em prédios rústicos ou mistos, não desenvolvendo investimento florestal, mas sim destinados a constituir uma clara aposta no desenvolvimento e alargamento de zonas urbanas;
- d) Em participações em sociedades imobiliárias;
- e) Em unidades de participação de outros fundos de investimento imobiliário.

Acessoriamente, o Fundo pode investir a sua liquidez em numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de fundos harmonizados do mercado monetário Euro e valores mobiliários emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da Comunidade Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.

O Fundo poderá contrair dívida como forma de financiamento do seu activo, sempre que o retorno esperado da(s) operação(ões) se mostre vantajoso para os participantes.

O Fundo poderá utilizar instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco cambial e de taxa de juro.

Dentro da Política de Investimento, o Fundo não estará limitado nos seguintes itens, pelo que: i. O investimento em prédios rústicos ou mistos pode ascender até 100% do activo total do Fundo; ii. O Fundo poderá investir em projectos de construção, com observância dos limites legais; iii. O peso de um só imóvel ou de outro activo equiparável poderá representar até 100% no activo total do Fundo; iv. O Fundo pode manter, até 100% do seu activo total, contratos de arrendamento ou que consubstanciem outras formas de exploração onerosa com uma mesma entidade.

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

Constitui política de investimento privilegiada do Fundo o desenvolvimento de um projecto de construção de um empreendimento destinado à habitação e comércio, sito na Quinta do Lameiro em Carcavelos.

O património do Fundo pode integrar numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação em fundos de investimento mobiliário aberto harmonizado do mercado monetário euro e valores mobiliários emitidos ou garantidos por um Estado Membro com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.

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

Os investimentos do Fundo serão realizados em Portugal.

1.2. Parâmetro de referência (benchmark)

Na gestão do Fundo não são adoptados parâmetros de referência.

1.3. Limites ao investimento e de endividamento

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

O investimento em unidades de participação de outros fundos de investimento imobiliário terá como limite 25% do activo total do Fundo.

A Entidade Gestora não pode, relativamente ao conjunto de fundos que administre, adquirir mais de 25% das unidades de participação de um Fundo de investimento imobiliário.

1.4 Características Especiais

O Fundo pode investir em prédios mistos ou rústicos e simples direitos de exploração sobre imóveis.

2. Instrumentos financeiros derivados, reportes e empréstimos

O Fundo só pode utilizar instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco de taxa de juro.

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.

3. Valorização dos ativos

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 (excepto o valor do último dia do mês), 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 respetivos peritos avaliadores nas avaliações efetuadas.

d) Os imóveis adquiridos pelo Fundo em regime de compropriedade, respeitadas as restrições legalmente previstas para o referido regime, são inscritos no ativo 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 ativo e aquele que figura no passivo.

f) Além do supra referido nas alíneas a) e b), os projetos de construção devem ser avaliados previamente ao início do projeto 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 verificarem 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 uma comissão de gestão anual com duas componentes:

- a) Uma comissão fixa, no valor de 0,15% (zero virgula quinze por cento) – taxa nominal, calculada diariamente, cobrada mensalmente e postecipadamente até ao décimo dia do mês seguinte relativamente ao período a que dizem respeito sobre o valor do activo total do Fundo, com um mínimo de € 1.000,00 mensais, destinada a cobrir todas as despesas de gestão.
- b) Uma comissão variável de 1,5% (um vírgula cinco por cento) – taxa nominal, calculada sobre os proveitos anuais do Fundo Imoreserve, a pagar no mês posterior ao fecho de contas do exercício a que disser respeito, com uma provisão mensal do mesmo cálculo para efeitos de valorização da unidade de participação.

Para efeitos de cálculo da Comissão de Gestão, a Entidade 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 último dia de cada mês que será publicado nos termos legais e regulamentares).

4.2. Comissão de depósito

Pelo exercício da sua actividade, o Depositário cobrará ao Fundo, numa base mensal (duodécimos) e postecipadamente, uma comissão de 0,125% (zero vírgula cento e vinte e cinco) – taxa nominal, calculada sobre o Valor Líquido Global do Fundo e apurada com referência ao último dia de cada mês, com o valor mínimo de € 800,00 por mês.

O cálculo desta comissão iniciar-se-á e produzirá efeitos a partir do primeiro dia de início de actividade. A cobrança desta comissão efectua-se até ao vigésimo quinto dia do mês seguinte relativamente ao período a que diz respeito

Para efeitos de cálculo da Comissão do Depositário, a Entidade 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 último dia de cada mês que será publicado nos termos legais e regulamentares).

4.3. Outros encargos

Para além dos encargos de gestão e de depósito, o Fundo suportará ainda todas as despesas decorrentes da compra e venda de valores, bem como as despesas e outros encargos documentados que tenham de ser feitos no cumprimento das obrigações legais. Serão suportados pelo FUNDO os seguintes encargos:

- i) Despesas relativas às compras e vendas de imóveis por conta do Fundo, incluindo as comissões de mediação e respectivas avaliações patrimoniais obrigatórias;
- ii) Despesas relativas ao arrendamento de imóveis por conta do FUNDO, incluindo as respectivas comissões de mediação, uma vez concretizado o negócio;
- iii) Custos e encargos decorrentes da elaboração de projectos, fiscalização de obras, licenças e outros custos inerentes à construção, promoção e desenvolvimento de projectos de construção e/ou reabilitação de imóveis, que integrem ou venham a integrar o património do Fundo;
- iv) Encargos de manutenção e conservação ou da realização de benfeitorias em imóveis e equipamentos pertencentes ao Fundo;
- v) Todos os encargos com actos notariais ou registrais inerentes aos bens que integram o património do Fundo;
- vi) Custos com publicações obrigatórias;
- vii) Custos de auditorias e revisões de contas relativas ao Fundo;
- viii) Custas judiciais bem como honorários de advogados e solicitadores referentes a activos do Fundo;
- ix) Despesas de condomínio, incluindo a vigilância, seguros e outras despesas a que os proprietários dos imóveis estejam obrigados;
- x) Despesas provenientes da colocação e manutenção de contadores de água, electricidade ou gás que sejam imputadas ao proprietário;
- xi) Custos com publicidade inerentes à promoção de bens do Fundo;
- xii) Taxas de saneamento relativas a imóveis que façam parte do património do Fundo;
- xiii) Comissões bancárias que não recaiam no âmbito da função do Depositário e de corretagem, taxas de bolsa e de operações fora de bolsa, bem como outros encargos relativos à compra e venda de valores mobiliários que integrem ou venham a integrar o património do Fundo;
- xiv) Impostos e taxas que sejam devidos pela transacção e detenção de valores mobiliários e imobiliários integrantes do património do Fundo;
- xv) Taxa de Supervisão da CMVM; e
- xvi) Outros custos directamente conexos com o património do Fundo.

5. Política de distribuição de rendimentos

O Fundo é de capitalização, pelo que os rendimentos das aplicações do Fundo, no caso de existirem, serão reinvestidos.

A Entidade Gestora poderá, contudo, quando o interesse dos participantes o recomendar e estiverem reunidas as condições legais e regulamentares para o efeito, proceder à distribuição de rendimentos das aplicações do Fundo, desde que tal seja aprovado em Assembleia de Participantes.

As distribuições de resultados que vierem a ser efectuadas serão devidamente publicitadas, no sistema de difusão de informação da CMVM.

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 por 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 assumem forma escritural.

O Fundo tem Unidades de Participação de Categoria A, podendo vir a ter unidades de Categoria B nas circunstâncias infra descritas que conferem aos seus titulares os mesmos direitos e obrigações, com excepção do previsto nos parágrafos seguintes.

Na fase inicial do Fundo apenas serão emitidas Unidades de Participação de Categoria A, com possibilidade de, em aumentos de capital, existir emissão de novas Unidades de Participação com a Categoria B, cujos termos e condições, nomeadamente em relação ao montante a emitir, prazo de subscrição e outros direitos diferenciados serão definidos nesse momento.

A cada Unidade de Participação caberá o número de votos ou, sendo o caso, a parte de um voto, igual ao produto da divisão do número de votos que corresponde à Categoria a que a Unidade de Participação em causa pertence, pelo número de Unidades da Participação dessa Categoria.

As Unidades de Participação de Categoria A podem ser convertidas, irreversivelmente, em Unidades de Participação de Categoria B, mediante pedido expresso dos respectivos titulares.

Os titulares de Unidades de Participação de Categoria A têm direito de preferência na transmissão, a qualquer título, de quaisquer Unidades de Participação a terceiros não participantes, a exercer nos seguintes termos:

- i) O titular de Unidades de Participação que pretenda transmiti-las, em parte ou na totalidade, a terceiros não participantes, notificará a Entidade Gestora dessa sua intenção, por carta registada com aviso de recepção expedida com, pelo menos, 30 (trinta) dias de antecedência relativamente à data da projectada transmissão, identificando o transmissário e demais termos e condições em que se propõe realizar a transmissão.
- ii) No prazo máximo de 5 (cinco) dias a contar da recepção da notificação referida no número anterior, a Entidade Gestora dará conhecimento da projectada transmissão aos participantes detentores de Unidades de Participação de Categoria A, devendo estes, se pretenderem exercer o seu direito de preferência, comunicar tal facto, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, directamente ao participante proponente, com cópia para a Entidade Gestora.
- iii) O exercício do direito de preferência tem de abranger a totalidade das Unidades de Participação a transmitir, podendo vários participantes detentores de Unidades de Participação de Categoria A exercer em conjunto o seu direito, na proporção que entre si acordarem.
- iv) Havendo mais do que um participante detentor de Unidades de Participação de Categoria A que pretenda exercer o direito de preferência que lhe assiste, as Unidades de Participação em causa serão objecto de rateio por todos os participantes pretendentes, na proporção do número de Unidades de Participação detidas pelos pretendentes. Para efeitos do disposto nesta alínea, entende-se por participante um participante individual ou um conjunto de participantes coligados nos termos da alínea anterior.
- v) Decorridos os prazos atrás indicados sem que nenhum participante detentor de Unidades de Participação de Categoria A haja comunicado ao participante proponente que pretende exercer o seu direito de preferência, ou em que tenha comunicado pretender exercê-lo apenas quanto a parte das unidades de participação em causa, o participante transmitente é livre de proceder à transmissão das Unidades de Participação nos termos e condições que foram notificados à Entidade Gestora.
- vi) Os direitos de preferência regulados pelo presente artigo não se aplicam (i) à transmissão *mortis causa* de Unidades de Participação de Categoria A, nem (ii) à transmissão de Unidades de Participação de Categoria A a ascendentes e descendentes directos dos transmitentes. vii) O direito de preferência referido neste artigo poderá ser suprimido ou limitado por deliberação da Assembleia de Participantes detentores de Unidades de Participação de Categoria A tomada por maioria de, pelo menos, dois terços dos participantes presentes ou representados, na qual não poderão votar os beneficiários da referida supressão ou limitação.

2. Valor da unidade de participação

2.1. Valor inicial

O valor da unidade de participação para efeitos de constituição do Fundo foi de € 100,00.

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

No acto de constituição do Fundo, o período de subscrição será concretizado numa primeira fase e em períodos subsequentes, nos seguintes termos:

- i) A primeira fase terá o montante máximo de subscrição de €2.500.000,00 correspondendo a 25.000 unidades de participação, decorre entre o primeiro e o centésimo septuagésimo nono dia subsequente à notificação de autorização de constituição do Fundo por parte da CMVM. A primeira fase de subscrição encerra assim que os pedidos ascendam ao montante indicado. A liquidação financeira para todos os participantes deverá ocorrer no primeiro dia útil subsequente, data em que o Fundo inicia a sua actividade. Se o dia em que a liquidação financeira se deva processar não for um dia útil, deve esta data ser postecipada para o dia útil imediatamente seguinte.
- ii) Os períodos subsequentes decorrem mensalmente entre o dia da liquidação financeira da subscrição anterior e o primeiro dia útil do mês seguinte, data em que se processam os novos pedidos de subscrição. As liquidações financeiras para todos os participantes ocorrem no primeiro dia útil subsequente ao termo de cada período de subscrição, datas em que se inicia novo período de

subscrição. Nestes períodos, a subscrição será efectuada pelos montantes efectivamente subscritos. Se em algum destes períodos não for recolhido nenhum pedido de subscrição apenas se dará início a um novo período de pedido de subscrição.

- iii) Os períodos subsequentes decorrerão entre a data de liquidação financeira da primeira fase e os vinte e quatro meses seguintes.
- iv) Está prevista a liquidação em espécie na subscrição do Fundo, até ao limite máximo do montante previsto no disposto em i) supra.
- v) No último período subsequente, aferido nos termos do disposto em iii), supra, será oferecido à subscrição o montante necessário ao cumprimento do limite mínimo de € 5.000 000,00 indicado em vi), infra.
- vi) Se o montante da oferta, conforme descrito em iii), supra, estiver integralmente colocado num prazo inferior ao prazo da oferta acima mencionado, o Fundo encerrará as subscrições, ocorrendo a liquidação financeira no primeiro dia útil após o encerramento da oferta.
- vii) No caso de subscrição incompleta no final do período de oferta, o Fundo ficará reduzido ao número de Unidades de Participação e ao montante efectivamente subscrito, não podendo, no entanto, ser inferior a € 5.000.000,00, montante exigido desde o final do primeiro ano a contar do início de actividade do Fundo.
- viii) No caso de a subscrição exceder o número de Unidades de Participação e o montante inicialmente previsto para a constituição do Fundo, deverá ser efectuado o rateio entre os participantes das Unidades de Participação a subscrever.

Subscrições subsequentes só podem ser realizadas em caso de aumentos de capital, após deliberação da Assembleia de Participantes, pelo que a subscrição assumir-se-á como efectiva quando a importância correspondente ao preço de emissão for integrada no activo do Fundo, ou seja, no dia útil seguinte ao da data do termo do período de aumento de capital, com base no último valor divulgado para a Unidade de Participação nos termos legais e regulamentares.

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, mediante deliberação da Assembleia de Participantes.

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 será deliberado em Assembleia de participantes, conforme legislação em vigor. Não existe plano de subscrição em vigor.

4.2. Comissões de subscrição

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.

4.3. Data da subscrição efetiva

A subscrição efetiva, 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 coletivo.

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

Se na Assembleia de Participantes for deliberada a prorrogação do prazo de duração do FUNDO, o reembolso aos subscritores que a tenham votado desfavoravelmente será efectuado no prazo de 5 dias úteis a contar da data considerada como final do período inicialmente previsto de duração do FUNDO, com base no último valor divulgado para a Unidade de Participação. Caso se torne necessário a venda de valores imobiliários para se proceder ao reembolso, este só terá lugar no prazo de 5 dias úteis após a concretização da venda, não podendo, no entanto exceder um ano após a data do pedido.

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 titularidade da sua quota-parte dos valores que integram o Fundo, de acordo com o número de unidades de participação de que sejam titulares;
 - 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 nas instalações da Entidade Gestora e do Depositário;
 - e) À obtenção do Regulamento de Gestão antes da subscrição, junto da Entidade Gestora e do Depositário;
 - f) À consulta dos documentos de prestação de contas do Fundo, que poderão ser enviados ou entregues, sem encargos, aos participantes que o requeiram.
 - g) À subscrição e reembolso das unidades de participação nos termos da lei e das condições definidas neste regulamento;
 - h) À participação nas Assembleias de Participantes;
 - i) A serem ressarcidos pela Entidade Gestora dos prejuízos sofridos sempre que, em consequência de erros imputáveis àquela, ocorridos no processo de valorização e divulgação do valor da unidade de participação, a diferença entre o valor que deveria ter sido apurado de acordo com as normas aplicáveis e o valor 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.
2. A subscrição de unidades de participação do Fundo implica, por parte de cada um dos participantes, a aceitação plena e sem reservas dos termos e condições do Regulamento de Gestão e dos demais documentos do Fundo que, nos termos da

legislação e regulamentação vigentes, sejam aplicáveis e confere à Entidade Gestora os poderes necessários para realizar os actos de administração do Fundo.

CAPÍTULO V CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

- a) Quando os participantes do Fundo assim o exigirem por deliberação em Assembleia de Participantes, aprovada por maioria de 75% dos votos presentes, deverá a Entidade Gestora proceder à liquidação e partilha do Fundo, procedendo de imediato à comunicação do facto à CMVM e à respectiva publicação, no sistema de difusão de informação da CMVM, indicando o prazo previsto para o termo do processo de liquidação.
- b) O reembolso das Unidades de Participação deve ocorrer no máximo de um ano a contar da data de início da liquidação do Fundo.
- c) Poderá proceder-se à liquidação em espécie, mediante autorização da totalidade dos participantes.
- d) A decisão de liquidação do FUNDO fará suspender de imediato qualquer subscrição ou resgate de Unidades de Participação.
- e) No caso de existir diferenciação das unidades de participação, a liquidação obedecerá às condições de liquidação e partilha previstas aquando da sua emissão.

CAPÍTULO VI DISPOSIÇÕES RELATIVAS A ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO FECHADOS

A) Capital do Fundo

O FUNDO constituiu-se com um capital inicial de € 6.500.000,00, representado por 65.000 Unidades de Participação de Categoria A, no valor inicial unitário de € 100,00.

B) Aumento e Redução do Capital do Fundo

Sob proposta fundamentada da Entidade Gestora e na defesa dos interesses dos participantes, poderão ser realizados aumentos e reduções de capital, nos seguintes termos e sem prejuízo das condições legalmente previstas, mediante deliberação da Assembleia de Participantes, que deverá fixar consoante o tipo de operação:

- a) Aumentos de Capital:
 - i. O montante do aumento de capital;

ii. Os períodos de subscrição das Unidades de Participação emitidas em razão do aumento de capital;

iii. As condições de participação no aumento de capital e a eventual existência de direito de preferência dos Participantes na subscrição das Unidades de Participação a emitir.

b) Reduções de Capital:

i. O montante da redução de capital;

ii. As condições e o prazo de realização da redução do capital se efectuarão tendo em conta a situação e a liquidez patrimonial do Fundo.

É permitida a liquidação em espécie nos actos de aumento, redução e liquidação do Fundo desde que a mesma tenha sido autorizada por todos os participantes.

As deliberações de aumento e redução do capital do Fundo são comunicadas à CMVM.

C) Duração do Fundo

O Fundo foi constituído em 21 de Dezembro de 2009, pelo período inicial de 10 anos, contados a partir da data da sua constituição, prorrogável por períodos subsequentes de 10 anos desde que os participantes deliberem nesse sentido.

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 a convocação da Assembleia de Participantes por carta registada com aviso de recepção, com um mínimo de 30 dias de antecedência.
3. Em primeira convocatória, a Assembleia de Participantes poderá deliberar desde que estejam presentes ou representados participantes que detenham pelo menos $\frac{2}{3}$ (dois terços) das unidades de participação da categoria A do Fundo ou em segunda convocação, independentemente dos participantes que se encontrem presentes.
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 Entidade Gestora.
5. As deliberações devem ser aprovadas por maioria dos votos representados na Assembleia, sem prejuízo do disposto quanto à deliberação de liquidação do Fundo e de outras matérias para as quais a lei ou o Regulamento de Gestão requeira aprovação por maioria qualificada.

6. Compete à Assembleia de Participantes, sem prejuízo das competências da Entidade Gestora e de outras que lhe sejam legalmente atribuídas, 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 investimento 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 Entidade Gestora e do Depositário;
 - g. Os termos e condições da liquidação do Fundo.
7. À Assembleia de Participantes aplica-se subsidiariamente o disposto na lei para as assembleias gerais de accionistas das sociedades anónimas.

E) Comité Consultivo

O Fundo tem um Comité Consultivo, com carácter meramente consultivo, composto por representantes eleitos em Assembleia de Participantes e por igual número de elementos designados pela Entidade Gestora.

Competirá à Entidade Gestora, por sua iniciativa, a convocação do Comité Consultivo, mediante o envio de carta registada com aviso de recepção a cada um dos seus membros, com a antecedência mínima de 8 dias relativamente à data da respectiva realização.

O Comité Consultivo emitirá o parecer assente num mínimo de dois terços dos seus membros.

Competirá ao Comité Consultivo:

- i. Acompanhar as actividades da Entidade Gestora, nomeadamente a tomada de decisões quanto a investimentos e desinvestimentos relevantes do Fundo e tomada de decisões quanto a financiamentos;
- ii. Apreciar as informações sobre o andamento dos processos de promoção e construção imobiliária; e
- iii. Dar parecer, em matéria de investimentos, sempre que tal lhe for solicitado pela Entidade Gestora.

F) Garantias

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