

## REGULAMENTO DE GESTÃO

# FUNDO ESPECIAL FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

## QUINTA DA OMBRIA

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.

### 1. O Fundo

a) A denominação do Fundo é **QUINTA DA OMBRIA - 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 23 de Fevereiro de 2009, por um período inicial de 5 anos, prorrogável por um ou mais períodos sucessivos de 3 anos.

O capital do Fundo foi aumentado em 15 de Outubro de 2009, no montante de € 2.000.000,00, realizado por subscrição reservada aos participantes do Fundo. Foram emitidas as correspondentes unidades de participação ao valor da unidade publicado com referência a 30 de Setembro de 2009, passando o capital do Fundo a ser de € 16.922.087,69, representado por 17.010,44 unidades de participação.

Em 30 de Março de 2011 teve início um novo aumento de capital por subscrição em montante reservado aos participantes do Fundo, com prazo de oferta de 90 dias e com calendarização para liquidação financeira em três períodos, ocorrendo o primeiro no dia útil seguinte ao início do período de oferta, o segundo no primeiro dia útil seguinte ao sexagésimo dia contado desde a data de início do período de oferta e o terceiro no dia útil imediatamente seguinte à conclusão do prazo de noventa dias de oferta deste aumento de capital.

Como resultado desta operação, o capital do Fundo foi aumentado em 31 de Março de 2011 no montante de € 1.000.000,00. Foram emitidas as correspondentes

unidades de participação ao valor da unidade de participação publicada com referência a 28 de Fevereiro de 2011, passando o capital do Fundo a ser de € 17.697.077,66, representado por 18029,21 unidades de participação.

Em 8 de Março de 2012 teve início um novo aumento de capital por subscrição em montante reservado aos participantes do Fundo, com prazo de oferta de noventa dias e com calendarização para liquidação financeira em três períodos, ocorrendo o primeiro no dia útil seguinte ao início do período de oferta, o segundo no primeiro dia útil seguinte ao sexagésimo dia contado desde a data de início do período de oferta e o terceiro no dia útil imediatamente seguinte à conclusão do prazo de noventa dias de oferta deste aumento de capital.

Como resultado desta operação, o capital do Fundo foi aumentado em 9 de Março de 2012 no montante de € 800.000,00. Foram emitidas as correspondentes unidades de participação ao valor da unidade publicada com referência a 29 de Fevereiro de 2012, passando o capital do Fundo a ser de € 18.358.235,40, representado por 18850,67 unidades de participação.

Em 29 de Janeiro de 2013 teve início um novo aumento de capital por subscrição em valor reservado aos participantes do Fundo, com prazo de oferta de noventa dias e com calendarização para liquidação financeira em três períodos, ocorrendo o primeiro no segundo dia pós o início do período de oferta, o segundo no primeiro dia útil seguinte ao sexagésimo dia contado desde a data de início do período de oferta e o terceiro no dia útil imediatamente seguinte à conclusão do prazo de oferta de noventa dias deste aumento de capital.

Como resultado desta operação ocorreu em 31 de Janeiro de 2013 uma liquidação no valor de € 1.000.000,00 e em 30 de Abril de 2013 uma liquidação no valor de € 2.000.000. Foram emitidas as correspondentes unidades de participação ao valor da unidade de participação publicada com referência a 31 de Dezembro de 2012, passando o capital do Fundo, em 30 de Abril de 2013, a ser de € 21.194.467,1, sendo o montante total de unidades de participação acrescido de variações patrimoniais de € 21.800.000,00, representado por 21.951,43 unidades de participação.

Em 23 de Agosto de 2016 a Assembleia de Participantes deliberou a prorrogação do prazo de duração do Fundo por um período adicional de 3 anos, ou seja, até 23 de Fevereiro de 2020.

c) A constituição do Fundo foi autorizada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (doravante, apenas CMVM) em 5 de Fevereiro de 2009, tendo o mesmo uma duração inicial determinada de 5 anos contados da data da respectiva constituição.

Em 8 de Janeiro de 2014 a Assembleia de Participantes deliberou favoravelmente a prorrogação do prazo de duração do Fundo por 3 anos, ou seja, até 23 de Fevereiro de 2017.

Em 23 de Agosto de 2016 a Assembleia de Participantes deliberou a prorrogação do prazo de duração do Fundo por um período adicional de 3 anos, ou seja, até 23 de Fevereiro de 2020.

d) O Fundo iniciou a sua atividade em 23 de Fevereiro 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 1.

## **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 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) Registrar 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 a CAIXA GERAL DE DEPÓSITOS S.A., (adiante designada como "Depositário") com sede na Avenida João XXI, 63, em Lisboa, que se encontra registada na CMVM como intermediário financeiro desde 29 de Julho de 1991.

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

Na realização do capital inicial e nos aumentos de capital, as unidades de participação do Fundo serão 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 DELOITTE & ASSOCIADOS, SROC, S.A.com sede na Avenida Engenheiro Duarte Pacheco, nº 7 1070-100 Lisboa, registada junto da CMVM sob o n.º 20161389.

## **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**

a) O objectivo do Fundo consiste em adquirir, desenvolver, valorizar, arrendar, explorar e vender activos imobiliários melhor definidos na alínea b) abaixo.

b) Os activos imobiliários referidos na alínea a) acima, consistem em imóveis urbanos, rústicos ou mistos localizados em Portugal, Algarve, nomeadamente no Concelho de Loulé e áreas limítrofes.

c) No desenvolvimento do seu objectivo, tal como referido na alínea a) acima, o Fundo irá privilegiar o desenvolvimento de projectos imobiliários que incluam hotéis, moradias, apartamentos, campos de golfe e outro tipo de imóveis.

d) Não obstante e para além do objectivo do Fundo referidos nas alíneas a) e b) acima, a estratégia de investimento inclui o desenvolvimento e venda de imóveis desenvolvidos pelo Fundo enquanto proprietário, de forma a realizar mais valias que possam ser distribuídas aos participantes do Fundo, de acordo com as regras para determinação dos resultados do Fundo e da sua distribuição.

e) Não obstante e para além do objectivo do Fundo referidos nas alíneas a) e b) acima, no desenvolvimento da sua estratégia de investimento o FUNDO pode, em conformidade com a política de investimento, adquirir unidades de participação de outros fundos ou sociedades com o objectivo de desenvolvimento de projectos de investimento imobiliário.

f) Numa perspectiva de médio e longo prazo, o objectivo do Fundo é perseguir uma valorização crescente do capital e a obtenção de um rendimento sustentado, mediante a composição e administração de um património constituído por valores predominantemente imobiliários e baseado em critérios de prudência, estabilidade, escolha criteriosa e rentabilidade, de forma a acautelar e valorizar os interesses dos participantes.

h) A política de investimentos do Fundo terá como referência princípios de avaliação de risco, rentabilidade e segurança, pelo que a Entidade Gestora, no cumprimento da política de investimentos definida, irá dar prioridade aos segmentos de mercado que, em conformidade com esses princípios, se revelem em cada momento mais indicados.

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

Os activos imobiliários consistem em imóveis urbanos, rústicos ou mistos.

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.

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

Os activos imobiliários consistem em imóveis urbanos, rústicos ou mistos, localizados em Portugal, Algarve, nomeadamente no Concelho de Loulé e áreas limítrofes.

**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 composição do património do Fundo terá em conta o que na lei se encontra estabelecido para os fundos de investimento imobiliário fechados de subscrição particular, estando sujeito aos seguintes limites:

a) O valor dos imóveis e de outros activos equiparáveis definidos em regulamento da CMVM, não poderá representar menos de 75% do activo total do Fundo;

b) As unidades de participação em fundos de investimento imobiliário não poderão representar mais de 25% do activo total do Fundo;

c) A Entidade Gestora não poderá, relativamente ao conjunto de fundos que administre, adquirir mais de 25% das unidades de participação de um Fundo de investimento imobiliário;

d) As participações em sociedades imobiliárias e as unidades de participação de outros fundos de investimento imobiliário são contadas para efeitos do cumprimento do limite referido na alínea a).

e) O recurso ao endividamento não se encontra sujeito a qualquer limite em função do activo do Fundo.

f) As participações em sociedades imobiliárias não se encontram sujeitas a qualquer limite em função do activo do Fundo.

g) As participações em imóveis rústicos ou mistos não se encontram sujeitas a qualquer limite em função do activo do Fundo para além dos estabelecidos na legislação e regulamentação aplicáveis.

#### **1.4 Características Especiais**

O Fundo pode investir em prédios mistos ou rústicos.

#### **2. Instrumentos financeiros derivados, reportes e empréstimos**

- O Fundo não contratará quaisquer operações envolvendo instrumentos derivados e /ou de reporte, excepto para efeitos de *hedging*.

#### **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 com a seguinte estrutura:

a) 0,35% (zero vírgula trinta e cinco por cento) (taxa nominal), calculada diariamente (unidade de participação essa, sem carácter de publicação, excepto a do último dia de cada mês) sobre o valor do activo total do Fundo, sendo cobrada mensalmente até ao terceiro dia útil do mês seguinte àquele a que diz respeito, com um valor mínimo anual de € 60.000,00, se o valor do activo total do Fundo for inferior a € 50.000.000,00;

b) 0,30% (zero vírgula trinta por cento) (taxa nominal), calculada diariamente (unidade de participação essa, sem carácter de publicação, excepto a do último dia de cada mês) sobre o valor do activo total do Fundo, sendo cobrada mensalmente até ao terceiro dia útil do mês seguinte àquele a que diz respeito, com um valor mínimo anual de € 175.000,00, se o activo total do FUNDO se encontrar no intervalo entre os € 50.000.000,00 e os € 100.000.000,00;

c) 0.25% (zero vírgula vinte e cinco por cento) (taxa nominal), calculada diariamente (unidade de participação essa, sem carácter de publicação, excepto a do último dia de cada mês) sobre o valor do activo total do Fundo, sendo cobrada mensalmente até ao terceiro dia útil do mês seguinte àquele a que diz respeito, com um valor mínimo anual de € 300.000,00, se o activo total do Fundo for igual ou superior a € 100.000.000,00.

O valor anual da comissão de gestão não se encontra limitado relativamente ao valor do activo do Fundo.

##### **4.2. Comissão de depósito**

Pelo exercício da sua actividade, o Depositário cobrará ao Fundo uma comissão anual de 0.2% (zero vírgula dois por cento) (taxa nominal), cobrada semestral e postecipadamente até ao final do mês seguinte ao semestre a que diz respeito e calculada para efeitos internos diariamente sobre o património líquido do Fundo antes do cálculo de comissão de depósito do próprio dia, com um mínimo de € 5.000,00 e um máximo de € 25.000,00, por semestre, respectivamente desde que daí não resulte comissão superior à comissão de gestão.

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**

Constituirão encargos do Fundo, para além das comissões de gestão e de depositário, todas as despesas, encargos e responsabilidades relativas ou decorrentes da aquisição, alienação, construção, manutenção e arrendamento de imóveis do Fundo, todas as despesas conexas com operações sobre valores mobiliários por conta do Fundo, as relativas ou decorrentes da administração dos activos do Fundo, bem como as relativas ou decorrentes da concepção e execução de projectos de desenvolvimento imobiliário relativos aos activos do Fundo, concretamente:

- a) Conservação e manutenção dos activos que integrem o património do Fundo;
- b) Encargos notariais e registrais e outros encargos legalmente exigidos;
- c) Elaboração de projectos, fiscalização de obras e outros custos subjacentes à promoção imobiliária de imóveis pertencentes ao Fundo ou relativamente a negócios concretizados para o Fundo;
- d) Preparos, custas e outras despesas judiciais relativos a processos em que o Fundo esteja envolvido, assim como as despesas com honorários de advogados e solicitadores;
- e) Publicações obrigatórias;
- f) Auditorias às contas do Fundo e revisão de contas do Fundo que sejam legalmente exigíveis;
- g) Avaliações e pareceres técnicos nomeadamente relativos à aquisição, desenvolvimento e alienação de bens patrimoniais, relativamente a negócios concretizados para o Fundo, bem como reavaliações a efectuar nos termos da lei, e ainda à prestação de contas do Fundo;
- h) Impostos, licenças, taxas e demais imposições legalmente exigíveis;
- i) Comissões de mediação relativas a negócios concretizados para o Fundo;

j) Despesas incorridas relacionadas com publicidade, promoção e comercialização de bens do Fundo;

k) Contratos de seguro sobre os activos do Fundo;

l) Despesas que sejam imputáveis aos proprietários, incluindo água, electricidade, esgotos, segurança, vigilância, jardinagem, manutenção e conservação de equipamentos, administração de condomínio, assim como a projecção e execução de benfeitorias;

m) Taxa de supervisão devida à CMVM;

n) Todas as despesas de compra e venda de valores por conta do Fundo, nomeadamente despesas de transferência, despesas com conversões cambiais e com transacções por conta do Fundo; e

o) Outros custos directamente conexos.

## **5. Política de distribuição de rendimentos**

A política de rendimentos do Fundo privilegia a distribuição do rendimento. Na medida da liquidez disponível do Fundo, serão distribuídos os resultados distribuíveis, nomeadamente os montantes correspondentes aos resultados realizados do Fundo que excedam as necessidades previsíveis de reinvestimento, salvaguardadas que estejam a solvabilidade, a solidez financeira do Fundo, a sua tesouraria e a normal evolução dos negócios.

Sempre que a Entidade Gestora entender conveniente, e pelo menos anualmente até ao dia 31 de Março depois de concluído o primeiro ano de actividade, apresentará à Assembleia Geral de Participantes, uma proposta para aplicação dos resultados do Fundo, tendo sempre presente os interesses do Fundo e dos participantes.

Caso a Entidade Gestora entenda justificado, em conformidade com o desenvolvimento da estratégia de investimento do Fundo, nomeadamente pela conveniência de reforçar os seus capitais próprios tendo em vista a realização de investimentos imobiliários com boas perspectivas de valorização para o Fundo, poderá, obtido o acordo dos participantes, não proceder à distribuição de rendimentos, ou distribuí-los apenas parcialmente.

O acordo dos participantes referido no parágrafo anterior será expresso mediante ratificação, em Assembleia de Participantes, da alteração da política de distribuição de rendimentos.

## **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.

## **2. Valor da unidade de participação**

### **2.1. Valor inicial**

As unidades de participação tiveram um valor inicial de subscrição unitário correspondente a € 1.000,00.

### **2.2. Valor para efeitos de subscrição**

Dado tratar-se de um fundo especial de investimento imobiliário fechado, com excepção da subscrição inicial na respectiva constituição, as subscrições só podem ser realizadas em operações de aumento de capital. Neste caso o preço de subscrição das unidades de participação emitidas ao abrigo do aumento de capital é o correspondente ao último valor patrimonial conhecido e divulgado até ao dia útil anterior àquele em que for efectuada a respectiva liquidação financeira, ou no caso de o aumento de capital ter um prazo máximo de oferta até 90 dias e um calendário para a realização das liquidações, o valor de cada unidade de participação para efeitos de subscrição em aumento de capital corresponde ao último valor calculado e divulgado até ao dia útil anterior àquele a que de acordo com o calendário para a realização das liquidações, se realiza a primeira liquidação, devendo o auditor do Fundo emitir parecer sobre o preço fixado.

### **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 número mínimo de unidades de participação subscrito inicialmente correspondeu ao montante do capital inicial do Fundo, tendo a subscrição ocorrido no período de 60 dias úteis após a notificação de autorização de constituição do Fundo pela CMV, ocorrendo a liquidação financeira para todos os participantes 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, mediante deliberação da Assembleia de Participantes.

Excepcionalmente e mediante autorização de todos os participantes a liquidação dos actos de subscrição e resgate poderá ser realizada em espécie.

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 valor mínimo de subscrição do capital inicial do Fundo será de € 5.000.000,00. Não existem mínimos de subscrição para as operações de aumento de capital do Fundo. 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**

Dado tratar-se de um Fundo Especial Fechado de Investimento Imobiliário, as subscrições só podem ser realizadas na constituição do Fundo ou em aumentos de capital, sendo que a liquidação física e financeira das subscrições é feita no dia útil imediatamente a seguir ao termo do período de subscrição, salvo se a Entidade Gestora fixar, e os participantes aprovarem, um calendário para a realização das liquidações, nos termos do n.º 2 do Artigo 48.º do Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de Março (republicado pelo Decreto-Lei n.º 71/2010, de 18 de Junho).

## **5. Condições de reembolso**

Dado tratar-se de um fundo de investimento imobiliário fechado os resgates não são permitidos. No entanto, sempre que o prazo de duração do Fundo seja prorrogado, os participantes que tiverem manifestado, em sede de Assembleia de Participantes, estarem contra a prorrogação, terão direito ao reembolso das unidades de participação que detiverem, nos termos definidos no presente Regulamento de Gestão.

Se na Assembleia de Participantes for deliberada a prorrogação do prazo de duração do Fundo, o reembolso aos participantes que a tenham votado desfavoravelmente será efectuado 10 dias úteis a contar da data considerada como final do período inicialmente previsto de duração do Fundo, com base no valor divulgado para a unidade de participação nessa mesma data.

Caso se torne necessário a venda de valores imobiliários para se proceder ao reembolso, este só terá lugar até 10 dias úteis após a concretização da venda, não podendo no entanto exceder um ano após a data do pedido.

### **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 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) A requerer a liquidação e partilha do Fundo a partir do termo do seu prazo inicial ou do termo de qualquer das suas prorrogações, caso a Entidade Gestora não convoque a Assembleia de Participantes ou a mesma não delibere a prorrogação do Fundo;
  - d) 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;
  - e) A receber a sua quota-parte dos rendimentos líquidos do Fundo que venham eventualmente a ser distribuídos;
  - f) 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;
  - g) À obtenção do Regulamento de Gestão antes da subscrição, junto da Entidade Gestora e do Depositário;
  - h) À consulta dos documentos de prestação de contas do Fundo, que poderão ser enviados ou entregues, sem encargos, aos participantes que o requeiram.
  - i) À subscrição e reembolso das unidades de participação nos termos da lei e das condições definidas neste regulamento;
  - j) À participação nas Assembleias de Participantes;
  - k) 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**

Quando o interesse dos participantes o recomendar, a Entidade Gestora poderá deliberar a liquidação e partilha do Fundo, procedendo de imediato à comunicação do facto à CMVM e à respectiva publicação, nos termos legalmente estabelecidos, indicando o prazo previsto para o termo do processo de liquidação.

Aos participantes que detenham em conjunto, pelo menos 2/3 (dois terços) das unidades de participação do Fundo é reconhecido o direito de exigir a liquidação e partilha do Fundo mediante deliberação em Assembleia de Participantes, devendo nesse caso a Entidade Gestora proceder de imediato à liquidação e partilha do Fundo, procedendo concomitantemente à comunicação do facto à CMVM e à respectiva publicação, nos termos legalmente estabelecidos, indicando o prazo previsto para o termo do processo de liquidação.

O reembolso das unidades de participação deve ocorrer no prazo máximo de um ano a contar da data de início da liquidação, sem prejuízo da possibilidade da CMVM, a requerimento da Entidade Gestora, prorrogar este prazo.

O valor final da liquidação do Fundo é divulgado pela Entidade Gestora no decurso dos cinco dias subsequentes ao seu apuramento definitivo.

A liquidação do Fundo será sempre 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**

O período de subscrição do capital inicial do Fundo teve início no dia útil imediatamente a seguir à data da notificação da decisão de autorização de constituição do Fundo pela CMVM e decorreu por um período de duração de 14 dias.

A constituição do Fundo ocorreu em 23 de Fevereiro de 2009, dia útil seguinte ao termo do período de subscrição do capital inicial, com um capital de €

15.000.000,00, correspondendo a 15.000 (unidades de participação, as quais tiveram um valor de subscrição correspondente a € 1.000,00 cada.

A liquidação financeira das subscrições efectuadas correspondente ao capital inicial do Fundo foi feita mediante a entrada em numerário do valor correspondente ao capital inicial do Fundo no dia útil imediatamente a seguir ao termo do período de subscrição.

O capital do Fundo foi aumentado em 15 de Outubro de 2009, no montante de € 2.000.000,00, realizado por subscrição reservada aos participantes do Fundo. Foram emitidas as correspondentes unidades de participação ao valor da unidade publicado com referência a 30 de Setembro de 2009, passando o capital do Fundo a ser de € 16.922.087,69, representado por 17.010,44 unidades de participação.

Em 30 de Março de 2011 teve início um novo aumento de capital por subscrição em montante reservado aos participantes do Fundo, com prazo de oferta de 90 dias e com calendarização para liquidação financeira em três períodos, ocorrendo o primeiro no dia útil seguinte ao início do período de oferta, o segundo no primeiro dia útil seguinte ao sexagésimo dia contado desde a data de início do período de oferta e o terceiro no dia útil imediatamente seguinte à conclusão do prazo de noventa dias de oferta deste aumento de capital.

Como resultado desta operação, o capital do Fundo foi aumentado em 31 de Março de 2011 no montante de € 1.000.000,00. Foram emitidas as correspondentes unidades de participação ao valor da unidade de participação publicada com referência a 28 de Fevereiro de 2011, passando o capital do Fundo a ser de € 17.697.077,66, representado por 18029,21 unidades de participação.

Em 8 de Março de 2012 teve início um novo aumento de capital por subscrição em montante reservado aos participantes do Fundo, com prazo de oferta de noventa dias e com calendarização para liquidação financeira em três períodos, ocorrendo o primeiro no dia útil seguinte ao início do período de oferta, o segundo no primeiro dia útil seguinte ao sexagésimo dia contado desde a data de início do período de oferta e o terceiro no dia útil imediatamente seguinte à conclusão do prazo de noventa dias de oferta deste aumento de capital.

Como resultado desta operação, o capital do Fundo foi aumentado em 9 de Março de 2012 no montante de € 800.000,00. Foram emitidas as correspondentes unidades de participação ao valor da unidade publicada com referência a 29 de Fevereiro de 2012, passando o capital do FUNDO a ser de € 18.358.235,40, representado por 18850,67 unidades de participação.

Em 29 de Janeiro de 2013 teve início um novo aumento de capital por subscrição em valor reservado aos participantes do Fundo, com prazo de oferta de noventa dias e com calendarização para liquidação financeira em três períodos, ocorrendo o primeiro no segundo dia pós o início do período de oferta, o segundo no primeiro dia útil seguinte ao sexagésimo dia contado desde a data de início do

período de oferta e o terceiro no dia útil imediatamente seguinte à conclusão do prazo de oferta de noventa dias deste aumento de capital.

Como resultado desta operação ocorreu em 31 de Janeiro de 2013 uma liquidação no valor de € 1.000.000,00 e em 30 de Abril de 2013 uma liquidação no valor de € 2.000.000. Foram emitidas as correspondentes unidades de participação ao valor da unidade de participação publicada com referência a 31 de Dezembro de 2012, passando o capital do Fundo, em 30 de Abril de 2013, a ser de € 21.194.467,1, sendo o montante total de unidades de participação acrescido de variações patrimoniais de € 21.800.000,00, representado por 21.951,43 unidades de participação.

O capital do Fundo poderá ser posteriormente aumentado ou reduzido, com notificação à CMVM.

### **B) Aumento e Redução do Capital do Fundo**

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.

Caso não se atinja o número de unidades de participação e o montante fixados, no termo do prazo previsto no número seguinte, o aumento de capital do Fundo ficará limitado ao montante das subscrições recolhidas.

Caso o número de unidades de participação resultante das intenções de subscrição de um ou mais participantes seja inferior ao número de unidades de participação a que o(s) mesmo(s) teria(m) direito caso tivesse(m) exercido na íntegra o(s) seu(s) direito(s) de preferência, proceder-se-á ao rateio das unidades de participação sobrantes, na proporção dos montantes correspondentes às intenções de subscrição dos participantes que tenham manifestado interesse em subscrever unidades de participação para além da respectiva preferência.

Os participantes terão direito de preferência na subscrição das unidades de participação.

A liquidação financeira das subscrições efectuadas, quer seja efectuada em numerário quer em espécie, neste último caso através da outorga da(s) correspondente(s) escritura(s) pública(s) de compra e venda, é feita no dia útil imediatamente a seguir ao termo do período no qual se efectuou a respectiva subscrição.

O valor de cada unidade de participação para efeitos de subscrição em aumento de capital é o último valor calculado e divulgado até ao dia útil anterior àquele em que for efectuada a respectiva liquidação financeira ou, no caso do aumento de capital ter um prazo máximo de oferta até 90 dias e um calendário para a

realização das liquidações, o valor de cada unidade de participação para efeitos de subscrição em aumento de capital é o último valor calculado e divulgado até ao dia útil anterior àquele a que de acordo com o calendário para a realização das liquidações, se realiza a primeira liquidação.

### **C) Duração do Fundo**

O Fundo foi constituído em 23 de Fevereiro de 2009, pelo período inicial de 5 anos, contados a partir da data da sua constituição, prorrogável por um ou mais períodos sucessivos de 3 anos, de acordo com deliberação da Assembleia de Participantes.

Em 8 de Janeiro de 2014 a Assembleia de Participantes deliberou favoravelmente a prorrogação do prazo de duração do Fundo por 3 (três) anos, ou seja, até 23 de Fevereiro de 2017.

Em 23 de Agosto de 2016 a Assembleia de Participantes deliberou a prorrogação do prazo de duração do Fundo por um período adicional de 3 anos, ou seja, até 23 de Fevereiro de 2020.

### **D) Assembleias de Participantes**

1. Os detentores de unidades de participação podem reunir-se em Assembleia de Participantes, correspondendo um voto a cada uma das unidades de participação emitidas, podendo fazer-se representar.
2. Compete à Entidade Gestora a convocação da Assembleia de Participantes, mediante o envio a cada participante de carta convocatória, com uma antecedência mínima de 15 dias da data prevista para a sua realização. Caso na data fixada para a reunião da Assembleia de Participantes se verifique não haver quórum constitutivo, compete ainda à Entidade Gestora a convocação de uma nova assembleia, para uma semana após a data em que aquela se deveria ter realizado em conformidade com a primeira convocação.
3. Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável, a Assembleia de Participantes reúne-se obrigatoriamente no decurso dos primeiros seis meses do último ano do termo do prazo inicial estabelecido neste Regulamento de Gestão ou do termo de cada uma das suas eventuais prorrogações, a fim de, pelo menos:
  - a) Pronunciar-se sobre a eventual prorrogação da duração do Fundo;
  - b) Pronunciar-se sobre a proposta que lhe for submetida pela Entidade Gestora quanto à forma como será feito o reembolso das unidades de participação dos participantes que as queiram resgatar, caso a Assembleia de Participantes decida prorrogar a duração do Fundo, e sobre a percentagem mínima de pedidos de reembolso das unidades de participação dos participantes após a decisão de prorrogação que determinará a convocação de nova Assembleia de Participantes, nos termos do número 4. infra;
  - c) Pronunciar-se sobre alterações ao Regulamento de Gestão que, nos termos legais e regulamentares, dependam de deliberação favorável da Assembleia de Participantes.

4. Sempre que, nos dois meses seguintes à data da primeira reunião da Assembleia de Participantes prevista no anterior número 3 que haja deliberado a prorrogação da duração do Fundo, os pedidos de reembolso de unidades de participação recebidos pela Entidade Gestora excedam a percentagem que vier a ser fixada nos termos da alínea b) do anterior número 3, esta convocará a Assembleia de Participantes para que delibere no sentido de confirmar ou não aquela deliberação e, neste último caso, a subsequente liquidação do Fundo.
5. A Assembleia de Participantes pode deliberar, em primeira convocação, desde que estejam presentes ou representados detentores de, pelo menos, dois terços das unidades de participação em circulação e, em segunda convocatória, desde que estejam presentes ou representados participantes que detenham mais de um terço das unidades de participação do Fundo. As deliberações serão tomadas quando aprovadas por maioria simples dos votos representados na Assembleia de Participantes.
6. Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, a Assembleia de Participantes reúne-se sempre que para tal seja convocada pela Entidade Gestora, por sua iniciativa ou a pedido dos detentores de, pelo menos, 25% das unidades de participação em circulação.
7. Caso os participantes reunidos em Assembleia 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.
8. À Assembleia de Participantes aplica-se subsidiariamente o disposto na lei para as assembleias de accionistas das sociedades anónimas.

#### **E) Comité Consultivo**

- a) O Fundo tem um Comité de Investimento Consultivo, com carácter meramente consultivo, composto por um máximo de três elementos designados pelos participantes reunidos em Assembleia de Participantes e igual número de elementos designados pela Entidade Gestora;
- b) A Entidade Gestora assegurará que os elementos designados por si não têm quaisquer conflitos de interesses com os participantes do Fundo.
- c) No caso de qualquer participante considerar que existe um conflito de interesses entre ele e qualquer um dos membros nomeados pela Entidade Gestora, esta substituirá de imediato o referido membro.
- d) Competirá ao Comité Consultivo pronunciar-se sobre:
  - (i) A aquisição, venda, revenda, gestão, promoção e arrendamento de imóveis;
  - (ii) Investimentos e desinvestimentos;
  - (iii) A aquisição, gestão e venda de participações sociais de sociedades imobiliárias, bem como a gestão e, se for caso disso, nomeação ou alterações dos órgãos sociais das sociedades participadas;
  - (iv) Os termos e condições de elaboração e submissão a aprovação e licenciamento junto das entidades competentes de quaisquer projectos de arquitectura e de especialidades relativos aos edifícios, pronunciando-se sobre as diligências a tomar tendentes à sua expedita aprovação e licenciamento;

(v) Os termos e condições de contratação de terceiros para a realização das obras de urbanização ou de construção, manifestando-se sobre a identidade dos contratantes e as minutas dos contratos de empreitada, bem como sobre a identidade, os termos e condições da contratação do serviço de fiscalização e coordenação das obras;

(vi) Os termos e condições da contratação de entidades consultoras e técnicos, bem como da contratação de terceiros para a comercialização dos bens imóveis propriedade do Fundo, manifestando-se sobre a forma de comercialização por compra e venda ou arrendamento;

(vii) Financiamentos a obter pelo Fundo;

(viii) Outros assuntos relacionados com a Política de Investimentos do Fundo referida no presente Regulamento de Gestão.

#### **F) Garantias**

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