SQUARE
Asset Management

# REGULAMENTO DE GESTÃO

# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO SAUDEINVESTE

Data de Atualização: 9 de outubro de 2026

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.

# ÍNDICE

**CAPÍTULO I INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O FUNDO, A SOCIEDADE GESTORAE OUTRAS ENTIDADES 4**

1. O Fundo ..... 4
2. A sociedade gestora ..... 5
3. As entidades subcontratadas ..... 7
4. O depositário ..... 8
5. A entidade comercializadora ..... 8
6. Os peritos avaliadores de imóveis ..... 9
7. O Auditor ..... 9

**CAPÍTULO II POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO FUNDO / POLÍTICA DE RENDIMENTOS 10**

1. Política de investimento do Fundo ..... 10
2. Instrumentos financeiros derivados, reportes e empréstimos ..... 12
3. Valorização dos ativos ..... 12
4. Comissões e encargos a suportar pelo Fundo ..... 14
5. Política de distribuição de rendimentos ..... 16

**CAPÍTULO III UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO, TRASFERÊNCIA, RESGATE OU REEMBOLSO 18**

1. Características gerais das unidades de participação ..... 18
2. Valor da unidade de participação ..... 18
3. Condições de subscrição e resgate ..... 18
4. Condições de subscrição ..... 19
5. Condições de resgate ..... 20
6. Condições de suspensão das operações de subscrição e resgate das unidades de participação ..... 20
7. Admissão à negociação ..... 20

..... 20

**CAPÍTULO IV DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES 21**

**CAPÍTULO V CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO FUNDO 23**

**CAPÍTULO VI ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO FECHADOS 24**

1. Montante do capital, número de unidades de participação ..... 24
2. Aumento ou redução de capital do Fundo ..... 24
3. Assembleia de Participantes ..... 24
5. Prestação de garantias ou concessão de crédito ao Fundo pelos seus participantes ..... 28
6. Assunção de dívidas do Fundo pelos seus participantes ..... 28

**CAPÍTULO VII DIVULGAÇAO DE INFORMAÇÃO 29**

1. Valor da unidade de participação ..... 29

2. Consulta da Carteira ..... 29
3. Documentação ..... 29
4. Relatório e contas ..... 29
5. Auditor do Fundo ..... 29
**CAPÍTULO VIII REGIME FISCAL** **30**
1. No que ao Fundo respeita ..... 30
2. No que ao Participante respeita ..... 30

## CAPÍTULO I INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O FUNDO, A SOCIEDADE GESTORAE OUTRAS ENTIDADES

### 1. O Fundo

a) A denominação do organismo de investimento coletivo é Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Saudeinveste (a seguir, "Fundo"), não tendo ocorrido qualquer alteração de denominação ao longo da sua vida.

b) O Fundo constituiu-se como organismo de investimento imobiliário fechado de subscrição particular, dirigido a investidores profissionais, não tendo ocorrido qualquer alteração ao tipo de organismo ao longo da sua vida.

c) A constituição do Fundo foi autorizada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários ("CMVM") em 08 de novembro de 2002, e tem duração determinada.

O Fundo tem uma duração inicial de dez anos, contados a partir da data da sua constituição, que ocorreu em 10 de dezembro de 2002, prorrogável por igual período de tempo, uma ou mais vezes, mediante decisão favorável da Assembleia de Participantes.

Em 7 de dezembro de 2012 foi comunicada à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários a prorrogação por um período adicional de dez anos com efeitos a partir de 10 dezembro de 2012, conforme deliberação da Assembleia de Participantes de 7 de dezembro de 2012.

Em 29 de junho de 2022 foi comunicada à Comissão de Mercado de Valores Mobiliários a prorrogação por um período inicial de dez anos com efeitos a partir de 10 de dezembro de 2022, conforme deliberação da Assembleia de Participantes de 9 de junho de 2022.

d) O Fundo iniciou a sua atividade a 10 de dezembro de 2002.

e) A data da última atualização do Regulamento foi 14 de agosto de 2026.

f) O número de participantes do Fundo em 30 de abril de 2026 é de 2 (dois).

g) O capital inicial do Fundo foi representado por 32.500 unidades de participação.

h) Foi autorizado pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 17 de Março de 2005 o aumento de capital que ocorreu em 6 de Abril de 2005, passando o Fundo a ser representado por 34.447 unidades de participação.

i) Foi autorizado pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 22 de Junho de 2006 o aumento de capital que ocorreu em 27 de Junho de 2006, passando o Fundo a ser representado por 53.692 unidades de participação.

j) Foi autorizado pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 3 de Maio de 2007 o aumento de capital que ocorreu em 10 de Maio de 2007, passando o Fundo a ser representado por 82.767 unidades de participação.

k) Em 31/07/2026 realizou-se a primeira redução do capital do Fundo, nos termos deliberados pela Assembleia de Participantes, tendo a redução sido efetuada pela extinção de 3.369 (três mil trezentas e sessenta e nove) Unidades de Participação, no valor de € 2.212,8805 cada, passando o Fundo a ser representado por 79.398 Unidades de Participação.

l) Em 09/10/2026 realizou-se a segunda redução do capital do Fundo, nos termos deliberados pela Assembleia de Participantes, tendo a redução sido efetuada pela extinção de 34.566 (trinta e quatro mil quinhentas e sessenta e seis) Unidades de Participação, no valor de € 2.171,8918 cada, passando o capital do Fundo a ser representado por 44.832 Unidades de Participação.

## 2. A sociedade gestora

a) O Fundo é gerido, desde 1 de Março de 2023, pela Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (a seguir, "entidade responsável pela gestão" ou "Square"), com sede em Lisboa, na Rua Tierno Galvan, Torre 3, 14.º- Fração O, 1070-274, Lisboa.

b) A sociedade gestora é uma sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente realizado, é de € 375,000.00.

c) A sociedade gestora constituiu-se em 6 de julho de 1990e encontra-se registada na CMVM como intermediário financeiro autorizado desde 5 de janeiro de 1991.

d) Entre 1 de julho de 2020 e 28 de fevereiro de 2023 o Fundo foi gerido pela Caixa Gestão de Ativos, SGOIC, S.A. com sede em Lisboa, na Avenida João XXI, 63, 1000-300 Lisboa. Entre 1 de outubro de 2018 e até 30 de junho de 2020, o Fundo foi gerido pela Fidelidade – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., com sede em Lisboa, no Largo do Chiado, 8, 1.º Andar, 1249-125 Lisboa. Entre a sua constituição e até 30 de setembro de 2018, o Fundo foi gerido pela Fundger – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., com sede em Lisboa, na Avenida João XXI, 63, 1000-300 Lisboa, autorizada pela Portaria nº. 673/86 de 11 de Novembro e constituída em 8 de Janeiro de 1987, estando registada na CMVM desde 5 de Janeiro de 1996.

e) Como responsável pela administração do Fundo, compete nomeadamente à sociedade gestora adquirir, explorar, construir, arrendar, transacionar e valorizar bens imóveis e demais ativos suscetíveis de integrar o património do Fundo, e comprar, vender, subscrever ou trocar quaisquer valores mobiliários, salvas as restrições impostas por lei e pelo presente Regulamento de Gestão, e bem assim, praticar os demais atos necessários à correta administração e desenvolvimento do Fundo e respectivo património.

f) Em observância da política de investimento estabelecida, compete à sociedade gestora selecionar os valores que devem constituir o Fundo e emitir ou dar instruções ao depositário para que esta efetue as operações adequadas à prossecução de tal política.

g) Em particular, de acordo com o estipulado no presente Regulamento de Gestão, compete à sociedade gestora:

   i. Emitir, em ligação com o depositário, as respetivas unidades de participação do Fundo e, nos casos em que tal seja possível, autorizar o seu reembolso;

ii. Selecionar os valores que devem integrar o património do Fundo, nomeadamente quanto às aplicações em instrumentos financeiros autorizados e no mercado de bens imóveis, de acordo com os condicionalismos legais e do presente Regulamento de Gestão;

iii. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos e exercer os direitos, direta e indiretamente relacionados com os valores do Fundo e/ou o Património do Fundo;

iv. subscrever e manter a todo o momento apólices de seguro para todos os activos imobiliários detidos pelo Fundo com companhias de seguros com elevado indicie de reputação.

v. Determinar o valor patrimonial do Fundo e das respetivas unidades de participação e dá-lo a conhecer aos participantes e ao público em geral, nos termos da lei e do presente Regulamento;

vi. Tomar as decisões necessárias no âmbito da política de distribuição de resultados do Fundo e efetuar as operações adequadas à respetiva execução;

vii. Deliberar acerca da obtenção de empréstimos por conta do Fundo;

viii. Dar cumprimento aos deveres de informação e reporte estabelecidos por lei e pelo presente Regulamento;

ix. Manter em ordem as contas do Fundo e nomeadamente preparar e divulgar anualmente um relatório da atividade e das contas do Fundo;

x. Assegurar o cumprimento das relações contratuais estabelecidas com o depositário, os participantes ou quaisquer terceiros no âmbito da administração do Fundo e respetivo património;

xi. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, nomeadamente o desenvolvimento dos projetos de reabilitação, de promoção imobiliária ou outros, nas suas respetivas fases; e

xii. Deliberar a celebração de contratos de liquidez com o depositário e sobre propostas a apresentar à Assembleia de Participantes relativamente a alterações ao presente Regulamento, incluindo nomeadamente alterações relativas à prorrogação da duração, ao aumento ou redução de capital ou à liquidação do Fundo (incluindo os ativos do Fundo e/ou as Unidades de Participação) e quaisquer outras alterações que se mostrem adequadas aos interesses do Fundo e quaisquer outras alterações que se mostrem adequadas aos interesses dos participantes, de forma fundamentada e nos termos da lei e do presente regulamento.

h) No exercício das suas atribuições, a sociedade gestora observará os condicionalismos legais em vigor, nomeadamente os que se referem às operações especialmente vedadas, e adotará a prudência requerida para defesa e promoção do Fundo e dos participantes.

i) A sociedade gestora responde perante os participantes pelo incumprimento ou cumprimento defeituoso dos deveres legais e regulamentares aplicáveis e das obrigações decorrentes do presente Regulamento do Fundo. O Fundo é administrado por conta e no interesse exclusivo dos participantes, com vista à maximização do valor das participações e do seu património líquido. A política de aplicações do Fundo é norteada por princípios que permitam assegurar, com elevada diligência e competência profissional, uma correta diversificação de riscos, rentabilidade e liquidez.

j) A sociedade gestora e o depositário, no exercício das suas funções, devem agir de modo independente e no exclusivo interesse dos participantes.

k) A sociedade gestora deve identificar, prevenir, gerir e monitorizar quaisquer conflitos de interesses reais ou potenciais que surjam no âmbito da gestão do Fundo, em conformidade com as leis e regulamentos aplicáveis e com as suas políticas e procedimentos internos.

l) A sociedade gestora deve atuar de forma honesta, justa e profissional e no melhor interesse do Fundo e dos seus Participantes na gestão de qualquer conflito de interesses real ou potencial.

m) A sociedade gestora deve informar, assim que razoavelmente possível, o Comité de Investimento de qualquer conflito de interesses material que afete o Fundo e das medidas adotadas para mitigar ou gerir tal conflito.

n) Qualquer transação envolvendo o Fundo e a Sociedade Gestora, as suas afiliadas ou partes relacionadas deve ser realizada em condições de mercado e no melhor interesse do Fundo e dos seus Participantes. Antes de celebrar qualquer transação material que envolva um conflito de interesses real ou potencial, a Sociedade Gestora deverá solicitar um parecer prévio e não vinculativo do Comité de Investimento. Tal parecer deverá ser emitido no prazo máximo de 10 (dez) dias e não substitui, nem limita os poderes, responsabilidades e procedimentos legais e regulamentares da Sociedade Gestora a este respeito. A Sociedade Gestora procurará não executar a transação até que o parecer seja emitido ou decorrido o acima referido prazo, consoante o que ocorra primeiro. Atento o carácter não vinculativo do parecer, a Sociedade Gestora poderá executar a transação sem emissão prévia do mesmo quando, na sua opinião, a natureza e urgência da decisão ou os requisitos legais ou regulatórios aplicáveis determinarem que não é possível aguardar pela emissão do parecer.

o) A sociedade gestora é responsável pelo adequado exercício das suas funções nos termos das normas aplicáveis e do presente Regulamento.

**3. As entidades subcontratadas**

a) Não existem entidades subcontratadas.

b) Caso seja necessário ou conveniente, nos melhores interesses dos participantes, a sociedade gestora poderá recorrer à subcontratação, sempre com absoluto respeito por todas as disposições legais aplicáveis.

**4. O depositário**

a) O depositário dos ativos do Fundo é a Caixa Geral de Depósitos, S.A. ("depositário"), com sede na Av. João XXI, 63, em Lisboa, e encontra-se registada na CMVM como intermediário financeiro desde 29 de julho de 1991.

b) O depositário desempenha as suas funções, nos termos da lei, do presente Regulamento e das disposições contratuais acordadas com a sociedade gestora, competindo-lhe especialmente:

i. Receber em depósito ou inscrever em registo os valores mobiliários detidos pelo Fundo, consoante sejam titulados ou escriturais;

ii. Efetuar todas as operações de compra e venda de valores, de cobrança dos correspondentes juros e dividendos e de exercício de direitos de subscrição e opção;

iii. Aceitar e satisfazer os pedidos de subscrição inscrevendo as unidades de participação subscritas na conta de títulos dos participantes, contra o efetivo recebimento da importância correspondente ao preço de subscrição;

iv. Pagar aos participantes o valor correspondente à respetiva quota-parte dos resultados distribuíveis do Fundo;

v. Manter em dia a relação cronológica de todas as operações realizadas e elaborar mensalmente o inventário discriminado das aplicações do Fundo;

vi. Assumir uma função de vigilância e garantir perante os participantes o cumprimento da lei e do presente Regulamento, especialmente no que se refere à política de investimentos e ao cálculo do valor patrimonial das unidades de participação;

vii. Assegurar que a venda, a emissão, o reembolso e a anulação das unidades de participação sejam efetuados de acordo com a lei e o presente Regulamento;

viii. Assegurar que o cálculo do valor patrimonial do Fundo e das respetivas unidades de participação é efetuado nos termos da lei e do presente Regulamento;

ix. Executar as instruções da sociedade gestora, salvo se forem contrárias à lei ou ao presente Regulamento;

x. Assegurar que nas operações relativas aos valores que integram o Fundo, a correspondente contrapartida seja entregue nos prazos conformes à prática do mercado;

xi. Assegurar que os rendimentos do Fundo sejam aplicados nos termos da lei e do Regulamento de Gestão; e

xii. Registo das unidades de participação representativas do Fundo.

**5. A entidade comercializadora**

As unidades de participação serão subscritas na sede da Sociedade Gestora, sendo esta a única entidade comercializadora das mesmas.

## 6. Os peritos avaliadores de imóveis

a) Os imóveis do Fundo são avaliados por peritos avaliadores individualmente registados na CMVM ("Peritos Avaliadores") que fazem parte da seguinte lista:

| Nome \| Denominação | Nº de registo |
|---|---|
| BDOTPRIME - Mediação Imobiliária, Lda | PAI/2015/0029 |
| Benege - Serviços de Engenharia e Avaliações, SA | **PAI/2003/0006** |
| Fast Value, Lda | **PAI/2006/0026** |
| Garen - Avaliações de Activos, Lda | **PAI/2007/0019** |
| Handbiz, Lda | PAI/2011/0054 |
| Mencovaz - Consultoria Imobiliária e Avaliações, Lda | **PAI/2008/0011** |
| More Value - Avaliações, Lda | **PAI/2014/0116** |
| Novimed Serviços - Serviços Imobiliários, Lda. | **PAI/2010/0040** |
| Prime Yield - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda | **PAI/2005/0013** |
| REVC - Real Estate Valuers and Consultants, Ldª | **PAI/2013/0102** |
| Right Value - Avaliação e Consultoria Imobiliária, Ldª | **PAI/2009/0044** |
| Savills Portugal - Consultoria Lda | PAI/2006/0004 |
| Structure Value - Sociedade de Consultadoria e Avaliação de Ativos, Lda | **PAI/2009/0047** |
| Terraval – Avaliação e Consultoria Imobiliária, Lda | PAI/2005/0003 |
| Torres Mascarenhas, Lda. | PAI/2010/0054 |
| X-Yield -Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal Lda | PAI/2016/0204 |

b) O Perito Avaliador é responsável perante a sociedade gestora por qualquer prejuízo por esta sofrido em resultado do incumprimento doloso ou negligente das suas funções.

## 7. O Auditor

O Auditor do Fundo é a PricewaterhouseCoopers & Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda ("PWC SROC"), com sede na Avenida Fontes Pereira de Melo, n.º 16, 1050-121, Lisboa, inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas com o número 183 e na CMVM com o número 20161485.

## CAPÍTULO II POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO FUNDO / POLÍTICA DE RENDIMENTOS

### 1. Política de investimento do Fundo

#### 1.1 Política de Investimento

a) O objetivo do Fundo consiste em alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente de capital em obediência a sãos critérios de segurança, rentabilidade e liquidez, através da constituição e gestão de uma carteira de valores e ativos predominantemente imobiliários, nos termos da lei e do presente Regulamento. Neste contexto, a administração do Fundo por conta e no interesse exclusivo dos participantes tem em vista a maximização do valor:

i. dos activos do Fundo, aumentando assim o valor das unidades de participação detidas pelos Participantes do Fundo e

ii. das participações e dos rendimentos a distribuir aos participantes e o bom desempenho das respetivas finalidades económicas, sociais e financeiras.

b) Para a realização eficaz dos objetivos que se propõe, a política de aplicações do Fundo é norteada por princípios de diversificação de riscos e de liquidez, e por critérios de rentabilidade efetiva ou potencial no tocante às aplicações em imóveis e à respetiva exploração, obedecendo às regras definidas na lei e no presente Regulamento

c) O património do Fundo pode ser investido em:

i. ; imóveis afetos a cuidados de saúde (por exemplo, clínicas, reabilitação, psiquiatria, lares de cuidados continuados),

ii. Participações em sociedades imobiliárias que detenham imóveis afetos a cuidados de saúde (não sendo imposto qualquer limite ao investimento) ou em fundos de investimento imobiliário que detenham imóveis afetos a cuidados de saúde; e

iii. A título acessório, em numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de fundos de tesouraria, valores mobiliários representados ou garantidos por um Estado membro da União Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 (doze) meses.

d) Sem prejuízo do aproveitamento de outras oportunidades que a análise da situação e da evolução previsível do mercado permitam em cada momento detetar, o património do Fundo deverá ser investido na aquisição de imóveis destinados a unidades hospitalares (por exemplo, clínicas, reabilitação, psiquiatria, lares de idosos, ...) e/ou sociedades imobiliárias proprietárias de imóveis de saúde ou outros fundos de investimento imobiliário detentores de imóveis destinados aa cuidados de saúde,, podendo ser desenvolvidos projetos de construção nos termos das disposições legais e regulamentares aplicáveis.

e) O investimento em ativos imobiliários não se pretende especializar em nenhuma área geográfica.

f) A gestão do património imobiliário do Fundo irá ter em conta, tão expeditamente quanto possível, a legislação relacionada com a sustentabilidade de forma a melhorar os diversos padrões em termos de responsabilidade social.

A seleção e os investimentos do Fundo terão em conta, para além de critérios financeiros (binómio risco/retorno), princípios sociais, ambientais e cívicos.

Com efeito, o Fundo terá como objetivo aplicar, sempre que possível e justificável, novas técnicas e tecnologias aos seus ativos, a fim a melhorar o seu desempenho, tentando, sempre que possível e justificável, correlacionar o interesse dos investidores e as necessidades dos seus arrendatários.

g) De acordo com o disposto no Regulamento (UE) 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de novembro de 2019 relativo à divulgação de informações relacionadas com a sustentabilidade no setor dos serviços financeiros, a gestão dos investimentos do presente fundo tem em conta padrões em termos de responsabilidade ambiental, social e de governação. No momento atual, o fundo não cumpre ainda inteiramente com a metodologia descrita na Política de Investimento Socialmente Responsável da Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. e por conseguinte enquadra-se no artigo 6º do referido regulamento.

h) Não obstante o objetivo do Fundo, o valor das unidades de participação pode aumentar ou diminuir, de acordo com a evolução do valor dos ativos que integrem, a cada momento, o património do Fundo.

i) i) Nos termos do Capítulo VI secção 3.2, a modificação substancial da política de investimento do Fundo está sujeita a deliberação em Assembleia de Participantes.

### 1.2 Parâmetro de Referência (*benchmark*)

Na gestão do Fundo não é adotado nenhum parâmetro de referência.

### 1.3 Limites ao investimento e de endividamento

a) A carteira de valores do Fundo será constituída de acordo com as normas legais e regulamentares estabelecidas na lei.

b) As percentagens legalmente estabelecidas deverão ser respeitadas no prazo de um ano a contar da data da constituição do Fundo.

c) O valor dos imóveis não poderá representar menos de dois terços do ativo total do Fundo.

d) O limite para aquisição de unidades de participação de outros fundos de investimento imobiliário é de 25% do ativo total dos fundos por conta dos quais a aquisição é efetuada.

e) A sociedade gestora não pode, relativamente ao conjunto de fundos que administre, adquirir mais de 25% das unidades de participação de um fundo de investimento imobiliário.

f) O Fundo deverá ser alavancado, devendo a sociedade gestora contrair empréstimos por conta do Fundo junto de instituições de crédito nacionais e/ou internacionais, não podendo o endividamento contraído deduzido das disponibilidades representar mais de 70 % (setenta

por cento) do ativo total do Fundo também este deduzido do valor registado em disponibilidades

g) O Fundo poderá constituir garantias sobre os seus ativos a favor de entidades financiadoras, destinadas a garantir os financiamentos contratados nos termos da alínea f) acima.

h) A celebração de qualquer contrato de endividamento deverá ser precedida de parecer não vinculativo do Comité de Investimentos, nos termos das alíneas c) e h) da Cláusula 4. do Capítulo VI do presente Regulamento de Gestão.

### 1.4 Caraterísticas especiais do Fundo

Não aplicável.

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

Para efeitos de cobertura de risco e dentro dos limites permitidos pelas leis, regulamentos e disposições contratuais aplicáveis ao Fundo, o Fundo pode contratar ou adquirir instrumentos financeiros derivados, tais como *swaps*, *caps*, *collars*, *floors* e outros instrumentos de cobertura de risco comummente utilizados no mercado financeiro para efeitos de cobertura de risco, nomeadamente de taxas de juro, que podem cobrir até 100% da exposição relevante, incluindo o montante total utilizado ou comprometido ao abrigo de qualquer financiamento, para a totalidade ou parte do seu prazo.

**3. Valorização dos ativos**

**3.1Momento de referência da valorização**

a) O valor da unidade de participação é calculado mensalmente, para efeitos de divulgação, 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.

b) O momento do dia relevante para efeitos de valorização dos ativos que integram o Fundo é o seguinte:

*i.* Para efeitos de divulgação, o valor das unidades de participação será apurado com referência às 17.00 horas do último dia do mês a que respeite;

*ii.* Para efeitos internos, o valor das unidades de participação será apurado diariamente com referência às 17.00 horas de cada dia útil.

**Regras de valorimetria e cálculo do valor da unidade de participação**

**3.2.1. Valorização dos imóveis[1]**

a) As aquisições de bens imóveis para o Fundo e as respetivas alienações e o desenvolvimento de projetos de construção devem ser precedidos dos pareceres de, pelo menos, dois peritos avaliadores.

b) Os imóveis devem ser ainda avaliados, nos termos da alínea anterior, com uma periodicidade mínima de doze meses, previamente a qualquer aumento ou redução de capital e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel.

c) Os imóveis acabados são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores.

d) Caso os valores atribuídos difiram entre si em mais de 20% por referência ao valor menor, o imóvel em causa é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador. Nesse caso, o imóvel é valorizado pela média simples dos dois valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso corresponda à média das anteriores.

e) Os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde o momento em que passam a integrar o património do Organismo de Investimento Coletivo e até que ocorra uma avaliação exigida nos termos da alínea b).

f) Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no ativo do Fundo na proporção da parte por este adquirida, respeitando a regra constante do número anterior.

g) Os projetos de construção devem ser reavaliados, mediante os métodos de avaliação previstos em regulamento da CMVM sempre que o auto de medição da situação da obra, elaborado pela empresa de fiscalização, apresentar uma incorporação de valor superior a 20 % relativamente ao custo inicial estimado do projeto.

h) Os imóveis adquiridos em regime de permuta devem ser avaliados no ativo do Fundo pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respetiva, inscrita no passivo do Fundo, ser registada ao preço de custo ou de construção. A contribuição dos imóveis adquiridos nos termos deste número 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.

i) Para além das avaliações legalmente exigidas, podem também ser solicitadas e obtidas avaliações adicionais específicas sempre que necessário ou adequado para efeitos da atividade e operação do Fundo, nomeadamente para efeitos de financiamento, refinanciamento, aquisições, alienações, reduções de capital e verificação ou confirmação de obrigações ou compromissos (*covenants* ou

[1] As regras de avaliação aqui elencadas produzirão efeitos a partir de 26 de Setembro de 2015, conforme estabelecido na Lei nº 16/2015, de 24 de Fevereiro. Até essa data, serão seguidas as normas estabelecidas no Decreto-Lei nº 60/2002, de 20 de Março, com as sucessivas alterações, e no Regulamento da CMVM nº 8/2002, conforme previsto no anterior Regulamento de Gestão do presente fundo.

*undertakings*).

### 3.2.2. Valorização dos outros ativos

a) As unidades de participação de fundos de investimento são avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva sociedade gestora, exceto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto infra relativo ao câmbio:

- Desde que a data de divulgação do mesmo não diste mais de 3 meses da data de referência; ou
- Desde que, distando a data de divulgação do mesmo mais de 3 meses da data de referência, tal valor é o que reflete o justo valor atendendo às especificidades dos fundos de investimento mobiliário em que o Fundo invista.

b) A exposição global a instrumentos financeiros derivados é calculada de acordo com a abordagem baseada nos compromissos.

c) Os restantes ativos são valorizados ao preço de fecho do mercado mais representativo e com maior liquidez onde os valores se encontrem admitidos à negociação ou, na sua falta, de acordo com o disposto nos artigos 5.º e 6.º do Regulamento da CMVM n.º 1/2008, com as devidas adaptações.

### 3.2.3. Câmbio

As posições cambiais são avaliadas em função das últimas cotações conhecidas no momento de referência de valorização da carteira difundidas através de meios de informação especializados como sejam a Bloomberg ou a Reuters, ou pelo Banco de Portugal.

## 4. Comissões e encargos a suportar pelo Fundo

### 4.1Comissão de gestão

a) Pelo exercício da sua atividade, a sociedade gestora cobrará uma comissão de gestão anualizada de 0,29% do valor bruto do ativo (cobrado mensalmente) se o valor bruto do ativo for igual ou superior a 120 (cento e vinte) milhões de euros, ou 0,34% do valor bruto do ativo se o valor bruto do ativo for inferior.

b) Para efeitos do cálculo do valor da unidade de participação, esta comissão será calculada diariamente.

c) A comissão será paga mensalmente, até ao décimo dia do mês seguinte àquele a que se refere, com base no valor bruto do ativo do referido mês, calculado pela Sociedade Gestora.

d) Não existe componente variável da comissão de gestão.

e) A sociedade gestora não terá direito a receber qualquer indemnização ou taxa de rescisão na eventualidade da sua substituição deliberada em assembleia pelos participantes do Fundo.

### 4.2 Comissão de depósito

a) Pelo exercício da sua atividade, o depositário cobrará uma comissão de depósito de 0,1% calculada sobre o valor líquido global do Fundo inferior a vinte milhões e 0,075% caso o valor liquido global do Fundo ultrapasse os vinte milhões no final do ano a que respeita, cobrada anualmente, com o valor mínimo anual de 2.500€.

b) Para efeitos do cálculo do valor da unidade de participação, esta comissão será calculada diariamente.

c) A comissão será paga até ao final do mês de Janeiro do ano subsequente.

### 4.3 Outros encargos

Constituem encargos do Fundo:

a) A comissão de gestão;

b) A comissão de depósito;

c) As despesas, nos montantes devidamente documentados, relacionadas com a compra, construção, conservação, manutenção, exploração, arrendamento e venda de direitos sobre imóveis por conta do Fundo, nomeadamente despesas referentes a:

   i. Elaboração de projetos e fiscalização de obras, incluindo a respetiva coordenação, licenças e outros custos inerentes à construção, promoção e exploração imobiliária, relativamente a imóveis que integrem ou venham a integrar o património do Fundo;

   ii. Atos notariais e registais inerentes aos ativos que integram o Fundo;

   iii. Custas judiciais referentes a processos em que o Fundo esteja envolvido por força dos ativos do Fundo, incluindo honorários de advogados e solicitadores;

   iv. Comissões relativas a prospeção comercial e mediação imobiliária, quando a estas houver lugar, relativas a operações efetivamente concretizadas;

   v. Realização de obras de conservação, manutenção e/ou benfeitorias, incluindo para efeitos de maior eficiência/sustentabilidade, em imóveis ou equipamentos do Fundo;

   vi. Custos com compensações e indemnizações a inquilinos ou outros ocupantes de imóveis objeto de reabilitação que integrem o património do Fundo.

   vii. Despesas de acompanhamento administrativo, processual e de coordenação geral relativamente aos projetos em curso.

d) Despesas relativas a avaliações patrimoniais a ativos da sua carteira ou a ativos em estudo, realizadas por conta do Fundo para posterior deliberação quanto à sua aquisição para o Fundo e desde que seja concretizada a operação;

e) Despesas relativas a auditorias e revisões de contas obrigatórias, ao abrigo do quadro legal e deste Regulamento de Gestão, relativas ao Fundo, incluindo os encargos com o Revisor Oficial de Contas do Fundo;

f) Despesas relativas a comissões bancárias e de corretagem, bem como outros encargos relativos à compra e venda ou realização de operações sobre valores

mobiliários que integrem o património do Fundo, desde que não correspondam a serviços a que o Depositário esteja obrigado a prestar nos termos do contrato de depósito, incluindo nomeadamente:

i. Despesas de transferências;

ii. Despesas com conversões cambiais;

iii. Despesas com transações no mercado de capitais;

iv. Despesas com transações no mercado monetário;

g) Despesas relativas a taxas e impostos devidos pelo Fundo pela transação e detenção de valores imobiliários e mobiliários que integrem o património do Fundo;

h) Despesas relativas a campanhas publicitárias realizadas com o objetivo de promoção do património do Fundo;

i) Despesas relacionadas com a celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo;

j) Despesas de condomínio, incluindo a segurança, limpeza, manutenção, seguros, fornecimentos e abastecimentos de água, energia e telecomunicações, desde que em qualquer caso sejam imputados ao Fundo enquanto proprietário, superficiário ou enquanto titular de outro direito de conteúdo equivalente;

k) Despesas relativas a avaliações e publicações obrigatórias realizadas por conta do Fundo;

l) Despesas com a taxa de supervisão da CMVM, no valor mensal de 0,0260 (zero vírgula zero duzentos e sessenta) por mil do valor líquido global do Fundo, no último dia de cada mês, não podendo a coleta ser inferior a € 200 nem superior a € 20 000

m) Outras despesas e encargos que devam ser suportados pelo Fundo para o cumprimento de obrigações legais ou diretamente conexos com o património do Fundo.

**5. Política de distribuição de rendimentos**

a) Para efeitos desta cláusula, entende-se por rendimentos ("Rendimentos") todos os proveitos líquidos (ou seja, receitas operacionais menos todos os encargos, incluindo quaisquer custos financeiros (por exemplo, juros) decorrentes da gestão dos activos do Fundo, calculados da seguinte forma:

I. Deduzido das mais valias não realizadas durante o período relevante e acrescido das menos valias não realizadas durante o período relevante; e

II. Deduzido dos lucros extraordinários.

III. Acrescido pelas perdas extraordinárias

Os Rendimentos devem ser calculados com base no trimestre anterior, no prazo de 30 dias após o final do trimestre em causa, e tal como analisado pelo Comité de Investimento dentro do mesmo período.

A distribuição de Rendimentos aos Participantes baseia-se no número de unidades de participação que cada Participante detém na data da distribuição.

b) Sem prejuízo do disposto nas alíneas c) e d) infra, os Rendimentos serão distribuídos aos Participantes numa base trimestral no prazo de 30 dias após o fim do trimestre em causa, até ao termo do Fundo ou até à sua liquidação antecipada.

c) Pelo menos 90% (noventa por cento) do Rendimento, calculado em conformidade com a alínea a) acima, será distribuído aos Participantes, salvo decisão em contrário da Sociedade Gestora (com a proposta de distribuição de rendimentos incluindo a fundamentação de tal decisão), mediante parecer prévio do Comité de Investimento. Os rendimentos não distribuídos no trimestre anterior, deduzidos de quaisquer perdas, se as houver, podem ser distribuídos no trimestre seguinte.

d) A distribuição de pelo menos 90% (noventa por cento) dos Rendimentos não será permitida se, no momento em que a distribuição relevante dos Rendimentos deva ocorrer: (i) se verificar uma restrição específica decorrente de quaisquer acordos de financiamento celebrados em conformidade com o Regulamento de Gestão, (ii) existirem compromissos contratuais cujo pagamento não seria expectavelmente possível se 90% (noventa por cento) dos Rendimentos fosse distribuído e/ou (iii) as despesas e custos a serem expectavelmente suportadas pelo Fundo não permitirem (no todo ou em parte) tal distribuição, incluindo decorrentes de obrigações estipuladas em Contratos de Arrendamento. Em tal caso, a Sociedade Gestora distribuirá a percentagem mais elevada de rendimentos que permita cumprir os compromissos acima referidos.

## CAPÍTULO III UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO, TRASFERÊNCIA, RESGATE OU REEMBOLSO

### 1. Características gerais das unidades de participação

#### 1.1. Definição

O património do Fundo é representado por valores mobiliários que representam direitos de conteúdo idêntico, sem valor nominal, a uma fração daquele património que se designam unidades de participação.

#### 1.2. Forma de representação

a) As unidades de participação não têm valor nominal.

b) As unidades de participação são meramente escriturais, podendo, porém, a sociedade gestora, em qualquer momento, optar pela sua representação em certificados nominativos ou ao portador, de acordo com o disposto no Código dos Valores Mobiliários.

#### 1.3 Sistema de registo

O sistema de registo das unidades de participação do Fundo é assegurado por um único intermediário financeiro registador, sendo o Banco Depositário a entidade responsável pelo registo.

### 2. Valor da unidade de participação

#### 2.1 Valor inicial

a) O Fundo teve um capital inicial de € 32.500.000, representado por 32.500 unidades de participação com o valor inicial de subscrição de € 1.000 cada uma.

b) Mediante deliberação da assembleia de participantes tomada, sob proposta da sociedade gestora, poderá ser aumentado ou reduzido o capital do Fundo, através, respetivamente, da emissão de novas unidades de participação ou de reembolso de unidades de participação emitidas.

#### 2.2. Valor para efeitos de subscrição

Ver *infra* as condições de subscrição.

#### 2.3 Valor para efeitos de resgate

Ver *infra* as condições de resgate.

### 3. Condições de subscrição e resgate

#### 3.1. Períodos de subscrição e resgate

A subscrição inicial ocorrerá dentro do período de sessenta dias após a notificação de autorização por parte da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários para a constituição do Fundo, ocorrendo a liquidação financeira para todos os participantes no final do prazo

estabelecido, caso a subscrição não atinja o montante do capital previsto, o mesmo considera-se reduzido para o montante do capital efetivamente subscrito.

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, por escrito, estarem contra a prorrogação, terão direito ao reembolso das unidades de participação que detiverem, sendo o valor para efeito de resgate o valor da unidade de participação referente à primeira avaliação subsequente à data do pedido, correspondendo ao último dia útil do mês respetivo, após dedução da comissão de resgate aplicável nos termos definidos neste Regulamento, pelo que o pedido é feito a preço desconhecido.

### 3.2. Subscrições e resgates em numerário ou em espécie

É admitida a liquidação em espécie dos atos de reembolso, desde que devidamente autorizada por todos os participantes.

## 4. Condições de subscrição

### 4.1. Mínimos de subscrição

O montante mínimo de subscrição é de € 5.000.

### 4.2. Comissões de subscrição

A subscrição de unidades de participação do Fundo não está sujeita a qualquer comissão de subscrição.

### 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 Fundo.

### 4.4. Subscrição incompleta

Não sendo totalmente subscrita a emissão, o número de unidades de participação será fixo e igual ao número de unidades de participação que for efetivamente subscrito durante o período de subscrição.

## 5. Condições de resgate

### 5.1. Comissões de resgate

As unidades de participação do Fundo podem ser resgatadas em caso de redução de capital ou prorrogação da duração do Fundo para os participantes que tenham votado contra tal prorrogação e reembolsadas em caso de liquidação do Fundo, nos termos do presente Regulamento, devendo o respetivo valor ser pago aos participantes no prazo máximo de um ano a contar da redução do capital, prorrogação ou liquidação do Fundo, conforme aplicável.

Não será aplicável qualquer comissão.

### 5.2. Pré-aviso

Não aplicável

### 5.3. Condições de transferência

Não aplicável.

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

Não aplicável

## 7. Admissão à negociação

Não aplicável.

## CAPÍTULO IV DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES

Sem prejuízo de outros direitos que lhes sejam conferidos pela lei, contrato ou por este Regulamento, os participantes têm os seguintes direitos:

a) Obter o Regulamento de Gestão, junto da sociedade gestora, do depositário e das entidades colocadoras, qualquer que seja a modalidade de comercialização do Fundo;

b) Obter, num suporte duradouro ou através de um sítio na Internet, o relatório e contas anual, junto da entidade responsável pela gestão e/ou do depositário, que serão facultados, gratuitamente, em papel aos participantes que o requeiram;

c) Subscrever as unidades de participação nos termos da lei e das condições constantes dos documentos constitutivos;

d) A receber o montante correspondente ao valor do resgate, do reembolso ou do produto da liquidação das unidades de participação;

e) A ser ressarcidos pela sociedade gestora dos prejuízos sofridos, sem prejuízo do exercício do direito de indemnização que lhe seja reconhecido, nos termos gerais de direito, sempre que:

i) Se verifique cumulativamente as seguintes condições, 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 efetivamente utilizado nas subscrições e resgates seja igual ou superior, em termos acumulados a 0,5% do valor da Unidade de Participação;
- ;
- O prejuízo sofrido, por participante, seja superior a €5.

ii) ocorram erros na imputação das operações de subscrição e reembolsos, ao património do Fundo, designadamente por intempestivo processamento das mesmas.

Os montantes devidos nos termos da presente alínea devem ser pagos aos participantes lesados no prazo de 30 dias após a deteção e apuramento do erro, , sendo tal procedimento individualmente comunicado a cada participante dentro daquele prazo.

f) O preenchimento e assinatura do boletim de subscrição pelo subscritor pressupõe e implica a aceitação plena e sem reservas dos termos e condições do presente Regulamento, bem como a atribuição à sociedade gestora dos poderes necessários para realizar os atos de administração do Fundo, nos termos da lei e do presente Regulamento;

g) É admitida a liquidação em espécie dos atos de reembolso, desde que com o acordo de todos os participantes;

h) Aprovarem Assembleia de Participantes, nos termos da lei e do ponto 3, Capítulo VI do presente Regulamento;

**i)** Ao reembolso do valor correspondente às unidades de participação detidas em caso de redução de capital ou de liquidação do Fundo, nos termos previstos na lei e no presente Regulamento.

## CAPÍTULO V CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

a) A liquidação e subsequente partilha do Fundo poderá ser deliberada pela sociedade gestora na defesa dos interesses dos participantes ou poderá ser exigida pela Assembleia de Participantes. A decisão de liquidação deverá ser anunciada por aviso publicado no Sistema de Difusão de Informação da CMVM.

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) O valor final da liquidação do Fundo é divulgado pela sociedade gestora, no Sistema de Difusão de Informação da CMVM, no decurso dos cinco dias subsequentes ao seu apuramento definitivo.

## CAPÍTULO VI ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO FECHADOS

### 1. Montante do capital, número de unidades de participação

O Fundo constituiu-se com um capital inicial de € 32.500.000 (trinta e dois milhões e quinhentos mil euros), representado por 32.500 (trinta e dois mil e quinhentas) unidades de participação com o valor unitário de € 1.000 (mil euros), podendo o mesmo ser aumentado ou reduzido de acordo com a legislação em vigor.

### 2. Aumento ou redução de capital do Fundo

A sociedade gestora poderá propor à Assembleia de Participantes o aumento ou redução de capital do Fundo (incluindo os respetivos montantes, prazos de realização e valor de subscrição ou reembolso atendendo ao valor patrimonial das unidades de participação). O aumento e a redução de capital respeitarão sempre os devidos trâmites legais e regulamentares.

### 3. Assembleia de Participantes

#### 3.1. Composição e direito de voto

Todos os titulares de unidades de participação do Fundo têm o direito a participar na Assembleia de Participantes, sendo o direito de voto de cada participante correspondente à proporção de unidades de participação detidas.

#### 3.2. Competência

Compete à Assembleia de Participantes pronunciar-se e deliberar sobre as seguintes matérias, sem prejuízo das competências da sociedade gestora:

a) O aumento das comissões, despesas que constituem encargos do Fundo;

b) A modificação substancial da política de investimentos do Fundo;

c) A modificação da política de distribuição dos resultados do Fundo;

d) O aumento e redução do capital do Fundo,

e) A prorrogação da duração do Fundo;

f) A substituição da sociedade gestora, salvo exceção legalmente prevista, sendo esta sujeita a comunicação imediata à CMVM pela sociedade gestora;

g) A liquidação do Fundo nos termos previstos na lei;

h) A aceitação de prestação de garantias ou concessão de crédito ao Fundo pelos seus participantes, nos termos previstos no presente Regulamento; e

i) A assunção de dívidas do Fundo pelos seus Participantes, nos termos previstos no presente Regulamento.

j) nomeação dos Participantes membros do Comité de Investimento.

### 3.3. Convocação

Compete à sociedade gestora a convocação da Assembleia de Participantes, por carta registada com aviso de receção, com a antecedência mínima de trinta dias, salvo se a legislação aplicável estabelecer um prazo superior, caso em que a Assembleia de Participantes será convocada com a antecedência prevista legalmente.

A Assembleia de Participantes pode também ser convocada a pedido de titulares de unidades de participação do Fundo que representem pelo menos cinco por cento (5%) do capital do Fundo, podendo estes apresentar propostas à Assembleia de Participantes.

### 3.4. Quórum

Em primeira convocatória, a Assembleia de Participantes pode deliberar desde que estejam presentes ou representados participantes que detenham pelo menos dois terços das unidades de participação do Fundo. Em segunda convocatória a Assembleia de Participantes deliberará independentemente do número de unidades de participação representado.

### 3.5 Maioria

As deliberações são aprovadas por maioria simples dos votos representados na Assembleia, salvo disposição especial em contrário.

## 4. Comité de Investimento

O Fundo disporá de um Comité de investimento, com carácter meramente consultivo, composto por 4 (quatro) membros, cada um com um voto, que analisará os assuntos e os casos previstos no presente Regulamento e emitirá pareceres ou recomendações, em ambos os casos não vinculativos..

O Comité de Investimento poderá, nomeadamente e sem limitar, em qualquer dos casos de forma não vinculativa:

a) Acompanhar as atividades da Sociedade Gestora, designadamente, prestando aconselhamento sobre a tomada de decisões relativas a investimentos e desinvestimentos relevantes do Fundo, mesmo no âmbito da respetiva liquidação, particularmente no que respeita à aquisição, venda, revenda, gestão, promoção imobiliária e exploração de ativos imobiliários, e sobre a tomada de decisões relativas a financiamentos;

b) Prestar aconselhamento sobre financiamentos a contratar pelo Fundo; e

c) Prestar aconselhamento sobre quaisquer outras matérias relevantes no âmbito das atividades do Fundo, designadamente a estratégia de gestão e a aplicação da sua política de investimento, o orçamento anual e distribuição de rendimentos, ou alterações ao capital do Fundo.

Entre os quatro membros do Comité de Investimento, três serão eleitos em Assembleia de Participantes e um dos quatro membros do Comité de Investimento será um membro da Sociedade Gestora.

As funções desempenhadas pelos quatro membros do Comité de Investimento não são remuneradas.

Salvo em caso de destituição pela Assembleia de Participantes ou demissão do(s) Membro(s) do Comité de Investimento, todos os Membros do Comité de Investimento permanecerão em funções durante 3 (três) anos a contar da sua nomeação. Os membros do Comité de Investimento poderão ser reconduzidos nas suas funções.

Ao aceitarem a sua nomeação, os Membros do Comité de Investimento deverão declarar e demonstrar, sob a sua responsabilidade, que possuem conhecimentos específicos e comprovados sobre um ou mais assuntos a serem analisados no Comité de Investimento, incluindo, sem limitar, assuntos imobiliários, técnicos, financeiros, fiscais, económicos ou jurídicos relacionados com o Fundo ou com os activos do Fundo.

O Comité de Investimento nomeará um Presidente de entre os membros designados pelos Participantes do Fundo. O Presidente do Comité de Investimento pode solicitar à Sociedade Gestora a prestação de informações e actualizações sobre a gestão do Fundo.

O Comité de Investimento reunirá ordinariamente pelo menos uma vez por trimestre e extraordinariamente sempre que a sua opinião seja exigida nos termos do Regulamento de Gestão ou quando convocado pelo Presidente do Comité de Investimento.

Qualquer reunião do Comité de Investimento será convocada pelo Presidente do Comité de Investimento através de comunicação escrita dirigida aos outros membros do Comité de Investimento com uma antecedência mínima razoável, conforme apropriado às circunstâncias.

A convocatória da reunião deverá indicar o local, data e hora da reunião, assim como a ordem de trabalhos e ser acompanhada da documentação de apoio, se aplicável.

Sempre que, ao abrigo do presente Regulamento de Gestão, seja necessária a prévia opinião do Comité de Investimento a Sociedade Gestora deverá informar o Presidente do Comité de Investimento.

Para que o Comité de Investimento reúna validamente e emita os seus pareceres será necessária a presença de três quartos (3/4) dos Membros do Comité. Os pareceres sempre não vinculativos, serão emitidos por maioria simples. Caso a maioria simples não seja alcançada, prevalecerá o voto do Presidente.

Para além da Sociedade Gestora como membro do Comité de Investimento, um ou mais representantes da Sociedade Gestora poderão participar nas reuniões do Comité de Investimento como observadores, sem direito a voto, a fim de explicar as operações projectadas do Fundo.

O Comité de Investimento também pode emitir deliberações, incluindo pareceres, unânimes por escrito (ou o Presidente se não for alcançada a unanimidade) e pode reunir sem formalidades prévias, nomeadamente através da convocação de uma reunião, desde que todos os membros estejam presentes e indiquem o seu desejo de que o Comité de Investimento emita parecer sobre uma ou mais questões específicas.

As reuniões podem ser realizadas em qualquer local, bem como por meios telemáticos, desde que a autenticidade das declarações e a segurança das comunicações sejam garantidas.

Serão redigidas actas de todas as reuniões e devidamente assinadas por todos os membros presentes.

O Comité de Investimento emitirá o seu parecer obrigatório e não vinculativo sobre as seguintes matérias:

a) A proposta da Sociedade Gestora sobre o plano de negócios para a duração do Fundo;

b) Acompanhamento das actividades da Sociedade Gestora, nomeadamente as decisões relevantes sobre investimentos, gestão, desinvestimentos e financiamento do Fundo;

c) Temas de investimento e, previamente à tomada de quaisquer decisões sobre investimentos, gestão, desinvestimento, financiamento ou oneração dos activos do Fundo, incluindo questões relacionadas com quaisquer contratos de arrendamento ou contratos semelhantes executados, ou a executar, relacionados com os activos do Fundo;

d) Desenvolvimento de quaisquer processos de construção e promoção imobiliária em relação aos activos do Fundo;

e) Cálculo pela Sociedade Gestora da distribuição de rendimentos de acordo com o Regulamento de Gestão;

f) Nomeação e cessação dos auditores, dos avaliadores imobiliários e do depositário e, na medida do legalmente possível, dos outros prestadores de serviços envolvidos na gestão e desenvolvimento dos activos detidos pelo Fundo;

g) A proposta da Sociedade Gestora relativa aos orçamentos anuais do Fundo;

h) Contratação de financiamentos, bem como quaisquer garantias sobre os ativos do Fundo.

Todos os pareceres deverão ser emitidos no prazo máximo de 10 (dez) dias e não substituem, nem limitam os poderes, responsabilidades e procedimentos legais e regulamentares da

Sociedade Gestora a este respeito. A Sociedade Gestora procurará não executar a transação até que o parecer seja emitido ou decorrido o acima referido prazo, consoante o que ocorra primeiro. Atento o carácter não vinculativo do parecer, a Sociedade Gestora poderá executar a transação sem emissão prévia do mesmo quando, na sua opinião, a natureza e urgência da decisão ou os requisitos legais ou regulatórios aplicáveis determinarem que não é possível aguardar pela emissão do parecer.

A Sociedade Gestora deve apresentar por escrito a fundamentação para qualquer decisão que não observe um parecer emitido pelo Comité de Investimento. A sociedade gestora procurará apresentar a referida fundamentação antes de adotar a decisão que não acolha tal parecer, salvo se considerando a natureza e urgência da decisão ou requisitos legais ou regulatórios aplicáveis tal não seja, no entendimento da sociedade gestora, possível, caso em que a fundamentação deverá ser apresentada no prazo de 10 (dez) dias após a adoção da referida decisão.

A pedido da Sociedade Gestora, o Comité de Investimento poderá dar o seu parecer à Sociedade Gestora sobre outros assuntos relevantes para a gestão do Fundo.

O parecer do Comité de Investimento não será exigido em relação a operações para as quais a Sociedade Gestora tenha obtido o prévio consentimento expresso e específico da Assembleia de Participantes.

**5. Prestação de garantias ou concessão de crédito ao Fundo pelos seus participantes**

Mediante o acordo prévio de todos os participantes do Fundo, dado em Assembleia de Participantes convocada para o efeito, poderão os mesmos proceder à prestação de garantias ou à concessão de crédito ao Fundo.

**6. Assunção de dívidas do Fundo pelos seus participantes**

Mediante deliberação favorável da Assembleia de Participantes, os participantes poderão assumir as dívidas do Fundo, desde que haja acordo dos respetivos credores e que seja assegurado que as dívidas supervenientes à extinção do Fundo são da responsabilidade da sua sociedade gestora.

## CAPÍTULO VII DIVULGAÇAO DE INFORMAÇÃO

### 1. Valor da unidade de participação

O valor da unidade de participação é publicado mensalmente com referência ao último dia de cada mês no Sistema de Difusão de Informação da CMVM (www.cmvm.pt).

### 2. Consulta da Carteira

A composição da carteira do Fundo é publicada trimestralmente no sistema de difusão de informação da CMVM (www.cmvm.pt.).

### 3. Documentação

Toda a documentação relativa ao Fundo poderá ser solicitada junto da sociedade gestora, bem como aos balcões do Banco Depositário e, obtida no site da CMVM (www.cmvm.pt).

### 4. Relatório e contas

a) O relatório e contas do Fundo será elaborado anualmente com referência a 31 de Dezembro, sendo disponibilizado nos termos da lei e do presente Regulamento.

b) A sociedade gestora divulga um anúncio no prazo de cinco meses a contar do encerramento do exercício, através do Sistema de Difusão de Informação da CMVM, no qual é feita menção à possibilidade de consulta na sede da entidade responsável pela gestão e do depositário e do seu envio sem encargos aos participantes que o requeiram.

### 5. Auditor do Fundo

As contas do Fundo são auditadas pelo Auditor identificado no Capítulo I.

## CAPÍTULO VIII REGIME FISCAL[2]

**O enquadramento abaixo apresentado não dispensa a consulta da legislação em vigor a cada momento, nem constituí garantia da sua não alteração até à data do resgate/reembolso.**

**O enquadramento aqui expresso não obriga as autoridades fiscais ou judiciárias e não garante que essas entidades não possam adotar posições contrárias.**

### 1. No que ao Fundo respeita

Os imóveis integrados no Fundo estão sujeitos a tributação em sede de IMT e IMI, às taxas legalmente aplicáveis.

O Fundo é tributado, à taxa geral de IRC, sobre o seu lucro tributável, o qual corresponde ao resultado líquido do exercício, deduzido dos rendimentos (e gastos) de capitais, prediais e mais-valias obtidas, bem como dos rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a seu favor. O Fundo está, ainda, sujeito às taxas de tributação autónoma em IRC legalmente previstas, mas encontra-se isento de qualquer derrama estadual ou municipal.

As mais-valias de imóveis adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015 na proporção correspondente ao período de detenção daqueles ativos até 30 de junho de 2015, enquanto as mais-valias apuradas com os restantes ativos adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015, considerando-se, para este efeito, como valor de realização, o valor de mercado a 30 de junho de 2015.

É devido, trimestralmente, Imposto do Selo sobre o ativo líquido global do Fundo, à taxa de 0,0125%.

### 2. No que ao Participante respeita

A tributação, ao abrigo do novo regime, incide apenas sobre a parte dos rendimentos gerados a partir de 1 de julho de 2015. Assim, a valia apurada no resgate ou transmissão onerosa das unidades de participação é dada pela diferença entre o valor de realização e o valor de mercado da unidade de participação a 30 de junho de 2015 ou, se superior, o valor de aquisição das mesmas.

[2] Na sequência da aprovação do Decreto-Lei n.º 7/2015, de 13 de janeiro, procedeu-se a uma profunda reforma do regime de tributação dos fundos e respetivos participantes, que entrou em vigor a 01 de Julho de 2015.

**2.1. Pessoas singulares**

2.1.1. Residentes (i.e., titulares de unidades de participação ou participações sociais residentes em território português)

a) Rendimentos obtidos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo e os rendimentos obtidos com o resgate de unidades de participação e que consistam numa mais-valia estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 28%, podendo o participante optar pelo seu englobamento.

Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de unidades de participação estão sujeitos a tributação autónoma, à taxa de 28%, sobre a diferença positiva entre as mais e as menos valias do período de tributação.

b) Rendimentos obtidos no âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 28%, tendo a retenção na fonte a natureza de pagamento por conta do imposto devido a final.

Os rendimentos obtidos com o resgate e com a transmissão onerosa de unidades de participação concorrem para o lucro tributável, aplicando-se as regras gerais dos Códigos de IRC e de IRS.

2.1.2. Não residentes

a) Os rendimentos distribuídos pelo Fundo e os rendimentos obtidos com o resgate de unidades de participação são sujeitos a retenção na fonte, a título definitivo, à taxa liberatória de 10%.

b) Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de unidades de participação são sujeitos a tributação autónoma à taxa de 10%.

c) Quando os titulares pessoas singulares sejam residentes em países sujeitos a um regime fiscal claramente mais favorável, os rendimentos distribuídos ou decorrentes do resgate de unidades de participação são sujeitos a tributação, por retenção na fonte a título definitivo, à taxa de 35%. Tratando-se de rendimentos decorrentes da transmissão onerosa de unidades de participação, os mesmos são tributados autonomamente à taxa de 28%.

## 2.2. Pessoas coletivas

### 2.2.1. Residentes

a) Os rendimentos distribuídos pelo Fundo estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa de 25%, tendo o imposto retido a natureza de imposto por conta.

b) Por outro lado, os rendimentos obtidos com o resgate ou a transmissão onerosa da unidade de participação concorrem para o apuramento do lucro tributável, nos termos do Código do IRC.

c) Os rendimentos obtidos por pessoas coletivas isentas de IRC estão isentos de IRC, exceto quando auferidos por pessoas coletivas que beneficiem de isenção parcial e respeitem a rendimentos de capitais, caso em que os rendimentos distribuídos são sujeitos a retenção na fonte, com carácter definitivo, à taxa de 25%.

### 2.2.2. Não residentes

a) Os rendimentos distribuídos pelo Fundo, enquanto rendimentos prediais, bem como os rendimentos decorrentes de operações de resgate de unidade de participação, estão sujeitos a retenção na fonte, a título definitivo, à taxa liberatória de 10%.

b) Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de unidades de participação estão sujeitos a tributação autónoma, à taxa de 10%.

c) No caso de titulares pessoas coletivas residentes em países sujeitos a um regime fiscal claramente mais favorável, os rendimentos distribuídos ou decorrentes do resgate de unidades de participação são sujeitos a tributação, por retenção na fonte a título definitivo, à taxa de 35%. Tratando-se de rendimentos decorrentes da transmissão onerosa de unidades de participação, os mesmos são tributados autonomamente à taxa de 25%.

d) Quando se tratem de titulares pessoas coletivas não residentes que sejam detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25% por entidades ou pessoas singulares residentes em território nacional, exceto quando essa entidade seja residente noutro Estado membro da União Europeia, num Estado membro do Espaço Económico Europeu que esteja vinculado a cooperação administrativa no domínio da fiscalidade equivalente à estabelecida no âmbito da União Europeia, ou num Estado com o qual tenha sido celebrado e vigore convenção para evitar a dupla tributação que preveja a troca de informações, os rendimentos decorrentes das unidades de participação estão sujeitos a tributação, por retenção na fonte, à taxa de 25%.

Asset Management