
SIERRA IG, SGOIC, SA

Lugar do Espido - Via Norte - Maia

REGULAMENTO DE GESTÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO "IMOSONAE DOIS"

01/OUTUBRO/2024

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 Gestora no Regulamento de Gestão, bem como qualquer juízo sobre a qualidade dos valores que integram o património do Fundo.

Capítulo I

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

Artigo 1º – Identificação do Fundo

1. A denominação do Fundo é “Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSONAE DOIS”, doravante designado por FUNDO, foi objeto de transformação em fundo especial de investimento imobiliário fechado por deliberação da CMVM datada de 17 de novembro de 2011. Após Oferta Pública de Venda das Unidades de Participação do FUNDO, concluída em 30 de dezembro de 2011, verificou-se o cumprimento dos critérios legais de dispersão, passando a aplicar-se ao FUNDO o regime da subscrição pública.
2. Por deliberação da CMVM de 27 de abril de 2017 foi alterado o tipo de subscrição do FUNDO para subscrição particular.
2. Inicialmente o FUNDO foi constituído como fundo de investimento imobiliário aberto por tempo indeterminado em 13 de julho de 1995, tendo sido autorizado pela Portaria nº 92/94, publicada na II Série do Diário da República de 14 de junho de 1994.
3. Por deliberação da CMVM de 8 de janeiro de 2004, o FUNDO foi transformado em Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de subscrição particular, por um prazo inicial de 10 anos a contar dessa data.
4. Por deliberação da Assembleia de Participantes do FUNDO de 3 de dezembro de 2013 o prazo inicial referido no ponto anterior foi prorrogado por 10 anos, passando o seu termo a ser 8 de janeiro de 2024.
5. Por deliberação da Assembleia de Participantes do FUNDO de 7 de julho de 2023 o prazo referido no ponto anterior foi prorrogado por 10 anos, passando o seu termo a ser 8 de janeiro de 2034.

Artigo 2º – Duração do Fundo

1. O prazo referido no ponto 5 do artigo anterior pode ser prorrogado por períodos não superiores a 10 anos, desde que haja deliberação favorável da Assembleia de Participantes, nos termos definidos no presente Regulamento de Gestão e no Regime da Gestão de Ativos aprovado pelo DL nº27/2023 de 28 de abril (RGA).
2. Se o prazo do FUNDO for prorrogado, nas condições descritas no ponto anterior, os participantes que se opuserem à prorrogação terão direito ao reembolso das Unidades de Participação que detiverem, desde que manifestem essa sua vontade por escrito à Sociedade Gestora, no prazo que para o efeito tiver sido fixado na Assembleia de Participantes que deliberou sobre a referida prorrogação.

Artigo 3º – Capital do Fundo

1. O capital do FUNDO, após a sua transformação em Fundo Fechado de subscrição particular, era de EUR 72.851.187,85 representado por 1.460.535 Unidades de Participação e detido por 2 participantes.

-
2. Após o aumento de capital do Fundo, aprovado por deliberação da Assembleia de Participantes de 28 de junho de 2005 e da autorização da CMVM de 9 de março de 2006, o capital do FUNDO, passou a ser de EUR 84.476.819,21, representado por 1.693.607 Unidades de Participação, em 22 de março de 2006.
 3. Após o aumento de capital do Fundo, aprovado por deliberação da Assembleia de Participantes de 21 de novembro de 2006 e da autorização da CMVM de 25 de janeiro de 2007, o capital do FUNDO, passou a ser de EUR 128.870.019,21 representado por 2.583.607 Unidades de Participação, em 6 de fevereiro de 2007.
 4. Após a redução de capital do Fundo, aprovada por deliberação da Assembleia de Participantes de 3 de junho de 2011, o capital do FUNDO, passou a ser de EUR 117.285.339,33 representado por 2.351.356 Unidades de Participação, em 30 de junho de 2011.
 5. Em 31 de dezembro de 2023, o capital do Fundo era detido por 149 participantes.
 6. O capital do FUNDO referido anteriormente pode ser aumentado ou reduzido, desde que haja deliberação favorável da Assembleia de Participantes, nos termos definidos no presente Regulamento de Gestão e na legislação aplicável.

Artigo 4º – Perfil do Investidor

O FUNDO dirige-se a investidores qualificados e não qualificados que pretendam investir com uma perspetiva de valorização do seu capital no médio prazo, compatível com as condições do mercado imobiliário e, em particular e de modo substancial, no mercado de arrendamento imobiliário a empresas direta e indiretamente participadas pela EFANOR INVESTIMENTOS SGPS, S.A. Os investidores deverão estar conscientes dos riscos inerentes a um tal investimento, nomeadamente decorrentes da concentração dos arrendamentos a uma única entidade ou entidades relacionadas.

Artigo 5º – Última alteração do Regulamento de Gestão

A última alteração do Regulamento de Gestão do FUNDO foi efetuada em 25 de junho de 2024.

Artigo 6º – Sociedade Gestora

1. O FUNDO é gerido e administrado pela SIERRA IG, SGOIC, S.A., doravante designada por SOCIEDADE GESTORA, com sede no Lugar do Espido, Via Norte, freguesia e concelho da Maia.
2. A entidade responsável pela gestão incorporou, por fusão, alvo de registo na Conservatória do Registo Comercial em 2 de maio de 2023, a SIERRAGEST-Gestão de Fundos, SGOIC, S.A., que foi a Sociedade Gestora do FUNDO desde a sua constituição até à data da fusão.
3. A SOCIEDADE GESTORA tem autorização de constituição concedida pela CMVM em 22 de setembro de 2021, tendo sido constituída em 1 de outubro de 2021. Encontra-se registada na CMVM como sociedade gestora de organismos de investimento coletivo autorizada com o número 172640.
4. A SOCIEDADE GESTORA é uma sociedade anónima, com um capital social de EUR 250.000,00, representado por 50.000 ações com o valor nominal de EUR 5,00 cada, totalmente subscrito e realizado.

-
5. O capital social da SOCIEDADE GESTORA é detido em 100% pela Sierra Investments SGPS, SA.
6. À SOCIEDADE GESTORA compete, em geral, exercer a administração, gestão e representação do FUNDO, exercendo todos os seus atos em nome e por conta dos participantes.
7. A SOCIEDADE GESTORA atua por conta dos participantes e no exclusivo interesse destes, em ordem à maximização do seu investimento, assumindo o compromisso de administrar o FUNDO com plena observância das regras legais aplicáveis e agindo segundo critérios de elevada diligência e competência profissional.
8. À SOCIEDADE GESTORA, para além do legalmente disposto, compete nomeadamente:
- a) Adquirir e alienar quaisquer valores e exercer os direitos direta ou indiretamente relacionados com os bens do FUNDO, de acordo com o disposto na Lei e com a política de investimentos prevista no artigo 12º deste Regulamento;
 - b) Emitir as Unidades de Participação, em ligação com o DEPOSITÁRIO e autorizar o seu reembolso;
 - c) Determinar o valor das Unidades de Participação;
 - d) Selecionar os valores que devem constituir o FUNDO, de acordo com a política de investimentos prevista no artigo 12º deste Regulamento, e efetuar ou dar instruções ao DEPOSITÁRIO para que este efetue as operações adequadas à execução dessa política;
 - e) Determinar o valor dos rendimentos a distribuir, nos termos do artigo 18º deste Regulamento;
 - f) Manter em dia a escrita do FUNDO e atualizados todos os registos relativos às Unidades de Participação, nomeadamente os respeitantes ao seu valor, aos montantes a reembolsar e aos rendimentos distribuídos;
 - g) Dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos na Lei;
 - h) Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do FUNDO, nomeadamente o desenvolvimento dos projetos objeto de promoção imobiliária nas suas respetivas fases.
9. A SOCIEDADE GESTORA gere os Organismos de Investimento Coletivo Imobiliário de acordo com a sua Política de Investimento Responsável, que visa integrar os riscos de sustentabilidade e identificar os impactos adversos nos processos de tomada de decisões de investimento.
10. A SOCIEDADE GESTORA pode ser substituída a requerimento dos Participantes, com comunicação imediata à CMVM.

Artigo 7º – Entidade depositária

1. As funções de depositário são exercidas pelo NOVO BANCO, S.A., com sede social no Campus do Novobanco, na Avenida Doutor Mário Soares, Taguspark, Edifício 1, em Porto Salvo, com o capital social de EUR 3.345.000.000,30, registado na CMVM como intermediário financeiro autorizado com o número 362, desde 26 de setembro de 2014, doravante designado por DEPOSITÁRIO, ou por qualquer outra entidade autorizada por Lei, que para o efeito venha a ser escolhida pela SOCIEDADE GESTORA.
2. Ao DEPOSITÁRIO, para além do legalmente disposto, compete nomeadamente:

-
- a) Assumir uma função de vigilância e garantir perante os participantes o cumprimento da Lei e do Regulamento de Gestão do Fundo, especialmente no que se refere à política de investimentos e ao cálculo do valor patrimonial das unidades de participação;
 - b) Pagar aos participantes a sua quota-parte dos rendimentos distribuídos do Fundo;
 - c) Executar as instruções da SOCIEDADE GESTORA, salvo se forem contrárias à Lei ou ao Regulamento de Gestão;
 - d) Receber em depósito ou inscrever em registo os valores mobiliários do Fundo consoante sejam titulados ou escriturais;
 - e) Assegurar o reembolso aos participantes dos pedidos de resgate das unidades de participação;
 - f) Ter em dia a relação cronológica de todas as operações realizadas e estabelecer periodicamente o inventário discriminado dos valores à sua guarda.

3. A SOCIEDADE GESTORA e o DEPOSITÁRIO respondem solidariamente perante os participantes por todos os compromissos assumidos nos termos da Lei e do presente Regulamento, não sendo esta responsabilidade afetada caso a SOCIEDADE GESTORA ou o DEPOSITÁRIO optem pelo recurso a serviços de terceiras entidades.

4. A substituição do DEPOSITÁRIO está sujeita a comunicação imediata à CMVM, sendo que as funções do anterior depositário cessarão na data do início de funções da nova entidade depositária.

5. Não existe qualquer conflito de interesses entre o DEPOSITÁRIO e a SOCIEDADE GESTORA, o FUNDO, participantes ou com as entidades subcontratadas. Caso, no decurso da relação surja qualquer conflito de interesses, os mesmos serão geridos de acordo com as Políticas em vigor na SOCIEDADE GESTORA.

Artigo 8º – Entidade colocadora

A SOCIEDADE GESTORA será a entidade colocadora das Unidades de Participação.

Artigo 9º – Peritos Avaliadores

1. Os imóveis do FUNDO devem ser avaliados com uma periodicidade mínima anual, por, pelo menos, dois peritos avaliadores independentes. Previamente à aquisição ou alienação de imóveis, ou ao desenvolvimento de projetos de construção e sempre que ocorram situações suscetíveis de induzir alterações significativas no valor dos imóveis, também deverão ser realizadas avaliações dos imóveis.

2. Os imóveis do FUNDO devem também ser avaliados previamente a qualquer aumento ou redução do capital do FUNDO, previamente à fusão e cisão do FUNDO e previamente à liquidação em espécie do FUNDO, com uma antecedência não superior a 6 meses das datas de realização dessas operações.

3. Os peritos avaliadores responsáveis pelas avaliações dos imóveis do FUNDO são:

Aura REE Portugal, Lda - PAI/2017/0031

Basis of Value - Peritos Avaliadores de Imóveis, Lda - PAI/2016/0184

BDOTPRIME- Mediação Imobiliária, Lda - PAI/2015/0029

Benege - Serviços de Engenharia e Avaliações, SA - PAI/2003/0006

CBRE - Consultoria e Avaliação de Imóveis Unipessoal, Lda. - PAI/2006/0001

CPU Consultores de Avaliação, Lda. - PAI/2013/0121

Cushman & Wakefield- Consultoria Imobiliária, Unipessoal, Lda - PAI/2006/0007

Eng. Francisco Manuel de Castro Machado Espregueira - PAI/2008/0035Eng. Pedro Soucasaux Valério Fortuna de Carvalho - PAI/2004/0011

Jones Lang Lasalle (Portugal) - Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda. - PAI/2006/0009

PFC VALUE, LDA - PAI/2019/0023

Prime Yield - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda - PAI/2005/0013

Savills Portugal - Consultoria, Lda. - PAI/2006/0004Structure Value - Sociedade de Consultadoria e Avaliação de Ativos, Lda - PAI/2009/0047

TKA, Lda. - PAI/2006/0005

Trustval - Avaliações e Consultadoria, Lda - PAI/2017/0047

Worx Consultoria, Lda. - PAI/2021/0040

Artigo 10º – Entidades subcontratadas

A Sociedade Gestora contrata alguns serviços externos de apoio, de carácter administrativo, que considera necessários e adequados para o bom desempenho do FUNDO e subcontrata à empresa SANTOS CARVALHO & ASSOCIADOS, SROC, S.A. os serviços de auditoria interna.

Artigo 11º – Auditor do Fundo

O FUNDO é auditado pela sociedade Crowe & Associados, SROC, Lda, com sede no Edifício Scala, Rua de Vilar, 235, 2º andar, Porto, inscrita na OROC com o nº 186 e registada na CMVM com o nº 20161486.

Capítulo II

POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO FUNDO E POLÍTICA DE RENDIMENTOS

Artigo 12º – Política de Investimentos

1. O FUNDO é administrado por conta dos participantes e no exclusivo interesse destes, em ordem à maximização do seu investimento.
2. Para a realização dos objetivos que se propõe, a política de investimentos do FUNDO será orientada, dentro dos limites legais, para a constituição e gestão duma carteira de ativos, predominantemente imobiliários, que permita assegurar o melhor equilíbrio entre risco e

rentabilidade para os participantes – sendo certo que o valor da Unidade de Participação evolui em função desses ativos, pelo que pode aumentar ou diminuir.

3. O investimento em valores imobiliários será fundamentalmente orientado para um conjunto diversificado de imóveis que a SOCIEDADE GESTORA considere como bons investimentos, localizados em território nacional e preferencialmente em zonas de primeira categoria dos centros populacionais mais importantes, para além de terrenos considerados pela sua localização, capazes de suportar bons projetos de construção.

4. O FUNDO será constituído por ativos imobiliários ou outros ativos equiparáveis e acessoriamente em liquidez (numerário, depósitos bancários, Certificados de Depósito, Unidades de Participação de organismos de investimento do mercado monetário e instrumentos financeiros emitidos ou garantidos por um Estado-Membro com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses). O património do FUNDO poderá ainda ser constituído por participações em sociedades imobiliárias e Unidades de Participação em outros OIA Imobiliários.

5. Os imóveis detidos pelo FUNDO, correspondem a prédios urbanos ou frações autónomas destinadas a logística, comércio e serviços, destinados ao arrendamento, venda ou valorização consoante as condições de mercado. O FUNDO pode ainda investir em prédios rústicos ou mistos.

6. Não podem ser adquiridos pelo FUNDO imóveis em regime de compropriedade, exceto no que respeita à compropriedade de imóveis funcionalmente ligados à exploração de frações autónomas do FUNDO e do disposto no número seguinte.

7. O FUNDO pode adquirir imóveis em regime de compropriedade com outros OIA Imobiliários ou com Fundos de Pensões, no âmbito do desenvolvimento de projetos de construção de imóveis, e desde que exista um acordo sobre a constituição da propriedade horizontal, o que deverá verificar-se logo que estejam reunidas as condições legais.

8. A composição da carteira de valores do FUNDO respeitará as limitações impostas em cada momento pela legislação aplicável, apresentando os seguintes limites:

- a)** O valor dos imóveis e de outros ativos equiparáveis não pode representar menos de 2/3 do ativo total do FUNDO;
- b)** O arrendamento dos imóveis do FUNDO não se encontra sujeito a qualquer limite de concentração.
- c)** O valor de um imóvel ou ativo equiparável pode representar mais de 25% de ativo total do FUNDO.
- d)** O FUNDO poderá proceder à aquisição, alienação e arrendamento de imóveis a entidades relacionadas e/ou que detenham, direta ou indiretamente, qualquer percentagem dos direitos de voto da SOCIEDADE GESTORA, após aprovação prévia da CMVM quando legalmente exigida.
- e)** O FUNDO poderá adquirir Unidades de Participação de outros OIA Imobiliário até 25% do ativo total dos Organismos por conta dos quais a aquisição é efetuada;
- f)** A SOCIEDADE GESTORA não pode, relativamente ao conjunto de OIC que administre, adquirir mais de 25% das unidades de participação de um OIA imobiliário;
- g)** As participações em sociedades imobiliárias não poderão representar mais do que 25% do ativo total do FUNDO;

-
- h) O FUNDO poderá endividar-se, na prossecução dos seus objetivos. O endividamento não pode representar mais de 33% do ativo total do FUNDO;
- i) O desenvolvimento de projetos de construção não pode representar, no seu conjunto, mais de 50% do ativo total do FUNDO, salvo se tais projetos se destinarem à reabilitação de imóveis, caso em que tal limite é de 60%;
- j) O investimento em prédios rústicos não pode representar mais de 20% do ativo total do FUNDO no mesmo município ou circunscrição territorial equivalente e mais de 30% do ativo total do FUNDO no mesmo município ou circunscrição territoriais equivalentes contíguos. Estes limites serão alargados para os 50% caso o FUNDO tenha efetuado seguro do respetivo património.
9. Na gestão do FUNDO não é adotado nenhum parâmetro de referência do mercado imobiliário.
10. Nos termos e para efeitos dos artigos 8.º e 9.º do Regulamento (UE) 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de novembro de 2019 (*Regulamento SFDR*), o FUNDO não representa um produto financeiro que promova características ambientais, sociais e/ou de governance, nem tem como finalidade direta ou indireta investimentos sustentáveis.

Artigo 13º – Riscos Associados

O FUNDO incorre nos riscos subjacentes aos ativos de que é composta a sua carteira, nomeadamente:

1. Risco de capital - não existe qualquer garantia para o Participante quanto à preservação do capital investido ou em relação à rentabilidade do seu investimento, pelo que existe um risco de perda, total ou parcial, do investimento. Como forma de mitigação, a SOCIEDADE GESTORA procede a uma análise adequada dos investimentos e diversificação.
2. Risco de mercado – traduz-se no risco de movimentos adversos no valor de ativos do FUNDO decorrente da variação do preço dos valores imobiliários que o compõem, motivada por fatores globais (ex. evolução económica) ou específicos (ex. localização geográfica).
3. Risco de crédito – consiste no risco de impactos negativos na rentabilidade do FUNDO devido à incapacidade de uma contraparte cumprir os seus compromissos financeiros, o que resulta principalmente da qualidade dos inquilinos nos imóveis para arrendamento.
4. Risco de liquidez – decorre da dificuldade de resgatar ou alienar os ativos em carteira de forma célere e com perda mínima. O risco deriva de posições em ativos com pouca liquidez e potenciais alterações na liquidez do mercado. A natureza de FUNDO fechado implica, ainda, uma menor liquidez para o detentor das unidades de participação, uma vez que, para obter o reembolso da aplicação, é necessário que decorra o prazo de vigência previsto para o OIC ou encontrar um comprador em mercado secundário.
5. Risco cambial – risco decorrente de o FUNDO deter ativos ou passivos denominados em moedas distintas do Euro, mas que se encontra limitado pela política de gestão seguida. O FUNDO investe em Portugal, com a possibilidade de, a título acessório, investir a sua liquidez em depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de Fundos de tesouraria e valores mobiliários emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da Comunidade Europeia.
6. Risco de endividamento – decorrente da possibilidade do FUNDO poder vir a ter dívida.

-
7. Risco fiscal - na medida em que o regime fiscal poderá ser alterado até à maturidade do FUNDO, uma alteração adversa do regime fiscal poderá ter impactos diretos na respetiva rentabilidade.
 8. Risco de Taxa de Juro – possibilidade de impactos desfavoráveis no valor líquido do FUNDO decorrente da evolução desfavorável das taxas de juro. Do lado do ativo, o impacto direto advém dos investimentos, a título acessório, em depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de Fundos de tesouraria e valores mobiliários com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses. Do lado do passivo, traduz-se na possibilidade do aumento dos custos financeiros associados ao endividamento e conseqüente redução da rentabilidade do FUNDO. De forma indireta, o aumento das taxas de juro pode repercutir-se na variação dos preços dos ativos imobiliários (risco de mercado).
 9. Risco de concentração – decorrente do FUNDO não ter qualquer limite de concentração no arrendamento de imóveis.
 10. Risco de conflitos de interesse – decorrente do facto do FUNDO poder proceder à aquisição, alienação e arrendamento de imóveis a empresas direta e indiretamente participadas pela EFANOR INVESTIMENTOS SGPS, S.A., que por sua vez detém indiretamente a quase totalidade dos direitos de voto da SOCIEDADE GESTORA.
 11. Outros Riscos – ocorrência de catástrofes naturais e ainda, dependendo do tipo de instrumentos financeiros ou das operações ou mercados em que se pretende investir, poderão verificar-se adicionalmente outros riscos, como por exemplo, riscos de contraparte, riscos legais (*compliance*), riscos de fraude ou riscos políticos.

Artigo 14º – Valorização dos Ativos

1. O valor de cada Unidade de Participação determina-se pela divisão do valor líquido global do FUNDO pelo número de Unidades de Participação em circulação.
2. O valor líquido global do FUNDO é apurado mensalmente, deduzindo à soma dos valores que o integram (total dos ativos) o montante total dos seus passivos.
3. Para o cálculo do valor de cada Unidade de Participação, os valores em carteira são valorizados até às 18 horas do último dia do mês, como segue:
 - a) Se se tratar de valores mobiliários, pelo seu valor de mercado, e de acordo com as regras legalmente estabelecidas:
 - a) 1. As participações em Sociedades Imobiliárias são avaliadas ao preço de referência do mercado mais relevante em termos de liquidez onde os valores se encontrem admitidos à negociação ou, na sua falta, de acordo com as regras legalmente estabelecidas;
 - a) 2. As unidades de participação de Organismos de investimento são avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva entidade gestora, exceto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplicam as regras legalmente estabelecidas.
 - b) Se se tratar de valores imobiliários, em função da avaliação de dois peritos independentes, nomeados pela SOCIEDADE GESTORA, sendo os imóveis valorizados pela média simples do valor atribuído pelos referidos peritos avaliadores – sendo que os imóveis são valorizados pelo respetivo

custo de aquisição desde o momento em que passam a integrar a carteira de aplicações do FUNDO até que ocorra uma nova avaliação.

c) Os projetos de construção deverão ser avaliados mediante os métodos de avaliação previstos na regulamentação aplicável, previamente ao início do projeto, com uma periodicidade mínima de 12 meses e 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.

4. Para efeitos do cálculo do valor do FUNDO apenas serão considerados como encargos efetivos ou pendentes os seguintes valores:

- a) O valor da Comissão de Gestão a pagar à SOCIEDADE GESTORA;
- b) O valor da Comissão de Depósito a pagar ao DEPOSITÁRIO;
- c) O valor da Taxa de Supervisão a pagar à CMVM;
- d) Despesas notariais e registrais relativas à aquisição, manutenção e alienação de bens do FUNDO;
- e) Prémios de seguros dos imóveis do FUNDO;
- f) Impostos e taxas relativos aos valores que integram o património do FUNDO;
- g) Despesas de conservação e benfeitorias em imóveis que integram o património do FUNDO e não estejam contempladas como despesas dos arrendatários nos contratos de arrendamento;
- h) Despesas relacionadas com obras em imóveis, tais como as de gestão, coordenação e fiscalização de obras, bem como todas as despesas com licenças camarárias devidas pelo FUNDO;
- i) Despesas de condomínios que não estejam contempladas como despesas dos arrendatários nos contratos de arrendamento;
- j) Todas as despesas de compra e venda de valores do FUNDO;
- k) Custos de Auditorias e Revisões de Contas relativos ao FUNDO;
- l) Custos referentes a avaliações realizadas por conta do FUNDO a imóveis propriedade do FUNDO ou que venham a ser por este adquiridos;
- m) Custas judiciais e honorários de advogados relativos a litígios que envolvam bens do FUNDO;
- n) Outros encargos devidamente documentados que sejam realizados no cumprimento de obrigações legais do FUNDO.

Artigo 15º – Comissão de Gestão

Pelo exercício da sua atividade e para a cobertura das despesas de gestão, a SOCIEDADE GESTORA cobrará mensalmente ao FUNDO uma Comissão de Gestão de 0,25 % ao ano sobre o valor líquido global do FUNDO, apurado com referência ao último dia de cada mês e a pagar até ao último dia útil do mês seguinte àquele a que respeita.

Artigo 16º – Comissão de Depósito

1. Pelo exercício das suas funções, o DEPOSITÁRIO receberá uma Comissão de Depósito, cobrada trimestralmente ao FUNDO, com um montante mínimo anual de EUR 12.000 (doze mil euros) e um montante máximo anual de EUR 50.000 (cinquenta mil euros), calculada pela aplicação de uma taxa anual ao valor líquido global do Fundo (VLGF) :

a) de 0,050% para VLGF inferior a EUR 50.000.000 (cinquenta milhões euros);

b) de 0,040% para VLGF compreendido entre EUR 50.000.000 (cinquenta milhões euros) e EUR 100.000.000 (cem milhões euros);

c) de 0,035% para VLGF acima de EUR 100.000.000 (cem milhões euros).

2. A Comissão de Depósito será apurada com referência ao último dia do mês a que respeite, cobrada ao fim de cada trimestre e paga pelo FUNDO no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da emissão do documento de pagamento.

Artigo 17º – Regras de Determinação dos Resultados do Fundo e da sua afetação

Os resultados do FUNDO são apurados com base no cálculo da diferença entre os proveitos e os custos gerados durante o exercício. A afetação dos resultados do FUNDO será feita nos termos definidos no artigo 18º deste Regulamento.

Artigo 18º – Política de Rendimentos

1. O FUNDO caracteriza-se pela distribuição de rendimentos aos participantes (Fundo de distribuição).

2. Serão elegíveis para distribuição os rendimentos correspondentes à soma dos resultados do FUNDO (calculados de acordo com o artigo anterior) com os Resultados Transitados ainda não distribuídos, ambos líquidos dos ajustamentos reconhecidos em ativos imobiliários (mais e menos valias potenciais) e que no total exceda as necessidades previsíveis de reinvestimento, salvaguardadas que estejam a solvabilidade e solidez financeira do FUNDO, bem como a sua tesouraria e a normal evolução dos negócios.

3. Cabe à SOCIEDADE GESTORA definir as necessidades previsíveis de reinvestimento, bem como os montantes necessários para salvaguardar a solvabilidade e solidez financeira do FUNDO, a sua tesouraria e a normal evolução dos negócios.

4. A distribuição de rendimentos será anual, podendo a SOCIEDADE GESTORA, quando considere adequado e uma vez salvaguardados os interesses do FUNDO referidos nos anteriores números 2 e 3, determinar distribuições intercalares extraordinárias ou optar pela não distribuição.

5. A distribuição de rendimentos que vier a ser efetuada será publicitada através do sistema de difusão de informação da CMVM e será paga por crédito direto nas contas dos participantes, através do DEPOSITÁRIO.

Capítulo III

UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO E RESGATE

Artigo 19º – Definição de Unidade de Participação

O FUNDO é dividido em partes de conteúdo idêntico e sem valor nominal, denominadas Unidades de Participação, pertencentes aos participantes.

Artigo 20º – Valor da Unidade de Participação

1. As Unidades de Participação, sem valor nominal e emitidas sob a forma escritural, tiveram um preço inicial de emissão de 49,88 Euros cada uma.
2. O valor das Unidades de Participação é calculado mensalmente pela SOCIEDADE GESTORA, nos termos do artigo 14º deste Regulamento, sendo publicado mensalmente, com referência ao último dia do mês respetivo, através do sistema de difusão de informação da CMVM.

Artigo 21º – Condições de subscrição

1. Uma vez que o FUNDO é um Fundo Fechado, as subscrições só podem ser realizadas em aumentos de capital.
2. O preço de subscrição das Unidades de Participação emitidas ao abrigo de um aumento de capital será aquele que a SOCIEDADE GESTORA apresentar à Assembleia de Participantes, nos termos definidos na legislação e regulamentação aplicáveis.
3. Não são aplicáveis comissões de subscrição.

Artigo 22º – Condições de reembolso

1. Uma vez que o FUNDO é um Fundo Fechado, os reembolsos são possíveis de ocorrer no caso de o prazo do FUNDO ser prorrogado e existirem participantes que sejam contra essa prorrogação e nos outros casos previstos na legislação aplicável. Nesses casos, e atendendo ao estipulado neste Regulamento de Gestão e na legislação e regulamentação aplicáveis, os participantes terão direito ao reembolso das Unidades de Participação que detiverem.
2. O preço de reembolso das Unidades de Participação no caso referido na cláusula anterior será aquele que a SOCIEDADE GESTORA calcular nos termos previstos na legislação e regulamentação aplicáveis.
3. Podem também ocorrer reembolsos numa situação de redução de capital, conforme previsto no nº 6 do artigo 3º deste Regulamento. O preço de reembolso das Unidades de Participação será aquele que a SOCIEDADE GESTORA apresentar à Assembleia de Participantes, nos termos previstos na legislação e regulamentação aplicáveis.
4. Não são aplicáveis comissões de reembolso.

Capítulo IV

DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES

Artigo 23º – Participação no Fundo

1. A qualidade de participante do FUNDO adquire-se com a subscrição de Unidades de Participação aos balcões do DEPOSITÁRIO, bem como pela aquisição de Unidades de Participação.
2. A detenção de Unidades de Participação implica a aceitação dos termos do presente Regulamento de Gestão e confere à SOCIEDADE GESTORA os poderes necessários para, em representação dos participantes, realizar os atos de gestão e administração do FUNDO, bem como para proceder à sua liquidação, nos termos da Lei e deste Regulamento.

Artigo 24º – Direitos dos Participantes

As Unidades de Participação conferem aos seus titulares os seguintes direitos:

- a) À titularidade da quota-parte do património do FUNDO correspondente ao número de Unidades de Participação que possuem;
- b) À subscrição de Unidades de Participação em aumentos de capital e ao reembolso das Unidades de Participação de que sejam titulares, nas condições estabelecidas na Lei e neste Regulamento;
- c) À quota-parte dos rendimentos do FUNDO que venham a ser distribuídos;
- d) À quota-parte do produto da liquidação, em caso de dissolução do FUNDO, na proporção das Unidades de Participação detidas;
- e) À informação periódica e detalhada acerca do FUNDO, nomeadamente o Regulamento de Gestão, previamente à subscrição, e aos documentos de prestação de contas do FUNDO, que lhes serão enviados, sem encargos, caso solicitados;
- f) A serem ressarcidos pela SOCIEDADE GESTORA dos prejuízos sofridos, sempre que, em consequência de erros imputáveis àquela ocorridos no processo de valorização e divulgação do valor da Unidade de Participação, a diferença entre o valor que deveria ter sido apurado de acordo com as normas aplicáveis e o valor efetivamente 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;
- g) A pronunciarem-se em Assembleia de Participantes.

Artigo 25º – Assembleia de Participantes

1. A Assembleia de Participantes é constituída pelos detentores de Unidades de Participação do FUNDO, correspondendo um voto a cada uma das Unidades de Participação detidas.
2. A Assembleia de Participantes deverá ser convocada pela SOCIEDADE GESTORA, por sua iniciativa ou a requerimento dos detentores de Unidades de Participação do FUNDO, mediante aviso

publicado no sistema de divulgação de informação da CMVM ou, em alternativa, por comunicação escrita com aviso de receção, a cada um dos participantes, com uma antecedência de oito dias úteis relativamente à data prevista para a sua realização.

3. A Assembleia de Participantes pode deliberar desde que estejam presentes ou representados detentores de, pelo menos, dois terços das Unidades de Participação do FUNDO. As deliberações serão tomadas quando aprovadas por maioria simples de votos representados na Assembleia.

4. Dependem de deliberação favorável da Assembleia de Participantes

- a)** O aumento global das comissões de gestão e de depósito;
- b)** A modificação substancial da Política de Investimentos do FUNDO;
- c)** A modificação da Política de Distribuição de Resultados do FUNDO;
- d)** A modificação do prazo de cálculo ou divulgação do valor das Unidades de Participação do FUNDO;
- e)** Os aumentos e reduções do capital do FUNDO e respetivas condições;
- f)** A prorrogação do prazo do FUNDO;
- g)** A fusão, cisão e transformação do FUNDO;
- h)** A substituição da SOCIEDADE GESTORA;
- i)** A liquidação do FUNDO antes do termo do prazo do mesmo.

5. A Assembleia de Participantes não se pode pronunciar sobre decisões concretas de investimento nem aprovar orientações ou recomendações sobre esta matéria que não se limitem ao exercício das competências previstas nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

6. À Assembleia de Participantes aplica-se subsidiariamente o disposto na Lei para as assembleias de acionistas das sociedades anónimas.

Capítulo V

DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO

Artigo 26º – Divulgação do valor da Unidade de Participação

O valor da Unidade de Participação, referido no artigo 19º deste Regulamento, será divulgado mensalmente, até ao 5º dia útil seguinte ao do seu apuramento, através do sistema de difusão de informação da CMVM e do DEPOSITÁRIO.

Artigo 27º – Divulgação da Carteira de Aplicações do Fundo

A SOCIEDADE GESTORA publicará mensalmente com referência ao último dia do mês imediatamente anterior, a composição discriminada da carteira de aplicações do FUNDO, o respetivo valor líquido global e o número de Unidades de Participação em circulação, nos termos definidos por

Regulamento da CMVM. Esta publicação será efetuada através do sistema de difusão de informação da CMVM.

Artigo 28º – Documentação do Fundo

1. Todos os documentos do FUNDO, nomeadamente o Regulamento de Gestão e os documentos de prestação de contas do FUNDO, serão colocados à disposição dos interessados na sede da SOCIEDADE GESTORA e aos balcões do DEPOSITÁRIO, sendo enviados, sem encargos, a quem os solicitar.
2. A SOCIEDADE GESTORA publicará um Aviso no sistema de difusão de informação da CMVM para
 - a) Anunciar a disponibilização dos documentos de prestação de contas do FUNDO
 - b) Informar os participantes do FUNDO da distribuição de rendimentos.
3. O Regulamento de Gestão do FUNDO assim como as respetivas alterações, serão objeto de divulgação no sistema de difusão de informação da CMVM.

Capítulo VI

CONTAS DOS FUNDOS

Artigo 29º – Contas do Fundo

1. As contas do FUNDO são encerradas anualmente com referência a 31 de dezembro, e acompanhadas do relatório de gestão, sendo objeto de relatório de auditoria elaborado pelo auditor referido no artigo 10º deste Regulamento de Gestão.
2. Os documentos de prestação de contas anuais do FUNDO serão disponibilizados nos quatro meses seguintes à data a que se referem, nos termos do artigo 29º deste Regulamento de Gestão.

Capítulo VII

CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 30º – Liquidação e partilha do Fundo

1. Os participantes do FUNDO podem exigir a sua liquidação, através de decisão tomada em Assembleia de Participantes, devendo essa decisão ser comunicada à CMVM.
2. O prazo para a liquidação do FUNDO deverá ser estabelecido na Assembleia de Participantes.
3. A liquidação e partilha do FUNDO significa que a SOCIEDADE GESTORA realizará o ativo e pagará o passivo, sendo o produto da liquidação distribuído pelos participantes, através do DEPOSITÁRIO.