

REGULAMENTO DE GESTÃO

“TRINDADE – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO”

06/08/2024

A autorização do fundo significa que a CMVM considera a sua constituição conforme com a legislação aplicável, mas não envolve da sua parte qualquer garantia ou responsabilidade quanto à suficiência, veracidade, objectividade ou actualidade da informação prestada pela sociedade gestora neste regulamento de gestão, nem qualquer juízo sobre a qualidade dos valores que integram o património do fundo.

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

Artigo 1.º

O Fundo

1 – O “**Trindade – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado**”, adiante designado por Fundo, é um fundo imobiliário fechado, constituído por subscrição particular, por um prazo de sete anos, contados a partir da sua constituição, prorrogável por períodos de cinco anos nos termos do número seguinte.

2 – Os participantes reunidos em Assembleia de Participantes, com a antecedência mínima de 6 (seis) meses em relação ao termo da duração do Fundo e desde que obtida a autorização da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), podem deliberar, por maioria de cinquenta por cento dos votos correspondentes às unidades de participação em circulação, a prorrogação do prazo do Fundo, a sua transformação em fundo de duração indeterminada ou a sua transformação em fundo aberto.

3 – O Fundo foi constituído em 24/01/2006, tendo a sua constituição sido autorizada pela CMVM por deliberação de 03/11/2005.

4 – O capital inicial do Fundo é de € 57.000.000,00 (cinquenta e sete milhões de euros), representado por 11.400.000 (onze milhões e quatrocentas mil) de unidades de participação, subscritas nos termos previstos no artigo 18.º.

5 - O capital do Fundo passou a ser de € 48.000.000 (quarenta e oito milhões de euros), representado por 11.400.000 (onze milhões e quatrocentas mil) de unidades de participação, por redução do capital em 22/12/2011.

6 – O capital do Fundo passou a ser de € 46.899.999,93 (quarenta e seis milhões, oitocentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e nove euros e noventa e três cêntimos), representado por 11.108.580 (onze milhões, cento e oito mil, quinhentas e oitenta) unidades de participação, por redução de capital em 22/01/2015.

7 – O capital do Fundo passou a ser de € 45.609.833,73 (quarenta e cinco milhões, seiscentos e nove mil, oitocentos e trinta e três euros e setenta e três cêntimos), representado por 10.769.580 (dez milhões, setecentos e sessenta e nove mil, quinhentas e oitenta) unidades de participação, por redução de capital em 30/01/2017.

8 – O capital do Fundo passou a ser de € 43.109.836,08 (quarenta e três milhões, cento e nove mil, oitocentos e trinta e seis euros e oito cêntimos), representado por 10.157.930 (dez milhões,

cento e cinquenta e sete mil, novecentas e trinta) unidades de participação, por redução de capital em 24/01/2018.

9 - O capital do Fundo passou a ser de € 38.109.910,12 (trinta e oito milhões, cento e nove mil, novecentos e dez euros e doze cêntimos), representado por 9.087.580 (nove milhões, oitenta e sete mil, quinhentas e oitenta) unidades de participação, por redução de capital em 11/06/2019.

10 - O capital do Fundo passou a ser de € 34.609.913,22 (trinta e quatro milhões, seiscentos e nove mil, novecentos e treze euros e vinte e dois cêntimos), representado por 8.416.092 (oito milhões, quatrocentos e dezasseis mil, noventa e duas) unidades de participação, por redução de capital em 19/12/2019.

11 - O capital do Fundo passou a ser de € 32.109.918,09 (trinta e dois milhões, cento e nove mil, novecentos e dezoito euros e nove cêntimos), representado por 7.979.404 (sete milhões, novecentos e setenta e nove mil, quatrocentas e quatro) unidades de participação, por redução de capital em 06/07/2020.

12 - O capital do Fundo passou a ser de € 30.609.924,25 (trinta milhões, seiscentos e nove mil, novecentos e vinte e quatro euros e vinte e cinco cêntimos), representado por 7.729.987 (sete milhões, setecentos e vinte e nove mil, novecentas e oitenta e sete) unidades de participação, por redução de capital em 19/03/2021.

13 - O capital do Fundo passou a ser de € 27.009.938,93 (vinte e sete milhões, nove mil, novecentos e trinta e oito euros e noventa e três cêntimos), representado por 7.174.528 (sete milhões, cento e setenta e quatro mil, quinhentas e vinte e oito) unidades de participação, por redução de capital em 22/12/2021.

14 - O capital do Fundo passou a ser de € 21.509.949,78 (vinte e um milhões, quinhentos e nove mil, novecentos e quarenta e nove euros e setenta e oito cêntimos), representado por 6.334.835 (seis milhões, trezentos e trinta e quatro mil, oitocentos e trinta) unidades de participação, por redução de capital em 14/07/2022.

15 - O capital do Fundo passou a ser de € 16.509.958,19 (dezasseis milhões, quinhentos e nove mil, novecentos e cinquenta e oito euros e dezanove cêntimos), representado por 5.618.165 (cinco milhões, seiscentos e dezoito mil, cento e sessenta e cinco) unidades de participação, por redução de capital em 11/05/2023.

16 - O capital do Fundo passou a ser de € 15.509.970,33 (quinze milhões, quinhentos e nove mil, novecentos e setenta euros e trinta e três cêntimos), representado por 5.477.276 (cinco milhões, quatrocentos e setenta e sete mil, duzentas e setenta e seis) unidades de participação, por redução de capital em 20/12/2023.

17 - O capital do Fundo passou a ser de € 8.809.980,25 (oito milhões, oitocentos e nove mil, novecentos e oitenta euros e vinte e cinco cêntimos), representado por 4.582.811 (quatro

milhões, quinhentos e oitenta e dois mil, oitocentos e onze) unidades de participação, por redução de capital em 30/07/2024.

18 –O capital do Fundo poderá ser objecto de posteriores aumentos ou reduções mediante deliberação favorável dos participantes e nas demais condições legal e regulamentarmente previstas.

19– O Fundo tem 3 participantes.

20 - Por deliberação em Assembleia Geral de Participantes, foi decidida a prorrogação do fundo por 5 (cinco) anos contados de 24/01/2013, passando o mesmo a ter o seu termo em 24/01/2018.

21 - Por deliberação em Assembleia Geral de Participantes, foi decidida a prorrogação do fundo por 5 (cinco) anos contados de 24/01/2018, passando o mesmo a ter o seu termo em 24/01/2023.

22 - Por deliberação em Assembleia Geral de Participantes, foi decidida a prorrogação do fundo por 5 (cinco) anos contados de 24/01/2023, passando o mesmo a ter o seu termo em 24/01/2028.

23 – O Regulamento de Gestão foi atualizado pela última vez em 06/08/2024.

Artigo 2.º

A Sociedade Gestora

1 – A administração, gestão e representação do Fundo compete à Norfin – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A., com sede na Av^a Almirante Gago Coutinho, n.º 30 Piso 0, 1000-017 Lisboa, com o capital social de € 500.000,00 (quinhentos mil Euros) integralmente realizado, constituída em 31 de Maio de 1999, registada no Banco de Portugal desde 04 de Agosto de 1999 e registada na CMVM como intermediária financeira desde 30 de Setembro de 1999, sob o número de registo 268, adiante designada por Sociedade Gestora.

2 – Competirá à Sociedade Gestora a boa administração, gestão e representação do Fundo, em nome e por conta dos participantes e no seu interesse exclusivo.

3 – Em particular, competirá à Sociedade Gestora:

- a) Executar a política de investimentos do Fundo;
- b) Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos e exercer os direitos directa e indirectamente relacionados com os valores do Fundo;
- c) Efectuar as operações adequadas à execução da política de distribuição dos resultados do Fundo;

- d) Emitir, em ligação com o Depositário, as unidades de participação do Fundo e autorizar o seu reembolso nos casos dos pedidos de resgate que venham a ser solicitados nos termos do artigo 20.º;
- e) Determinar o valor patrimonial das unidades de participação;
- f) Manter em ordem a escrita do Fundo;
- g) Dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos por lei ou pelo Regulamento de Gestão.
- h) Controlar e supervisionar as actividades inerentes à gestão dos activos do fundo de investimento, nomeadamente o desenvolvimento dos projectos objecto de promoção imobiliária nas suas respectivas fases.

4. Desde que os interesses dos Participantes e o regular funcionamento do mercado não sejam afetados e desde que fique assegurada a continuidade das suas funções até que ocorra a respetiva substituição, a Sociedade Gestora pode ser substituída por iniciativa desta ou dos Participantes, mediante comunicação imediata à CMVM pela Sociedade Gestora, nos termos dos artigos 72.º, n.º 5 do RGA.

Artigo 3.º

Entidades Subcontratadas

Não existem entidades subcontratadas

Artigo 4.º

O Depositário

1 – O Banco Santander Totta, S.A., com sede na Rua Áurea, n.º 88, 1100-063 Lisboa, com um Capital Social de €1.256.723.284€, integralmente realizado, inscrito na CMVM como intermediário financeiro, sob o n.º de registo 130, adiante designada simplesmente por Depositário, desempenhará as funções de depositário previstas na lei e acordadas contratualmente com a Sociedade Gestora competindo-lhe, designadamente:

- 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 resultados 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;

- e) Assegurar o reembolso aos participantes dos pedidos de resgate que venham a ser solicitados nos termos do artigo 20.º;
- f) Registrar as unidades de participação do Fundo não integradas em sistema centralizado;
- g) Ao Depositário compete receber e satisfazer os pedidos de subscrição.

2 – A Sociedade Gestora e o Depositário responderão solidariamente perante os participantes pelo cumprimento das obrigações contraídas nos termos da lei e do Regulamento de Gestão, designadamente, pelos prejuízos causados aos participantes em consequência de erros e irregularidades na valorização do património do Fundo e na distribuição de resultados.

3. Não existem entidade subcontratadas pelo Depositário.

Artigo 5.º

Entidades Colocadoras

Não existem entidades colocadoras.

Artigo 6.º

Auditor do Fundo

O Auditor do Fundo é a sociedade “MAZARS & ASSOCIADOS, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A.,”, com sede na Rua Tomás da Fonseca – Torres de Lisboa, Torre G, 5º andar, 1600-209 Lisboa, inscrita na CMVM sob o número 20161394 e com número de registo SROC 51.

Artigo 7.º

Peritos Avaliadores

Poderão ser Peritos Avaliadores as seguintes entidades, bem como outras que a Sociedade Gestora entenda escolher, mediante autorização prévia pela CMVM da alteração correspondente ao regulamento de gestão:

- CPU Consultores de Avaliação Lda. (PAI/2003/0014) ;
- Água Branca – Projectos de Engenharia, Unipessoal, Lda. (PAI/2003/0002) ;
- João Ferreira Lima - Avaliação Imobiliária, Lda (PAI/2011/0048)
- Rockvalue Consulting Portugal, Lda (PAI/2011/0023) ;
- TKA, Lda (PAI/2006/0005) ;
- H&LP - Consultoria, Avaliações e Perícias , Lda (PAI/2013/0055);
- X - Yield - Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal Lda (PAI/2016/0204);
- More Value - Avaliações, Lda (PAI/2014/0116);

- HANDBIZ, Lda (PAI/2011/0054);
- ContraValor - Consultores de Avaliação, Lda (PAI/2009/0050);
- Torres Mascarenhas, Lda (PAI/2010/0054);
- Fast Value, Lda (PAI/2006/0026);
- Trustval- Avaliações e Consultadoria, Lda (PAI/2017/0047);
- Casaol - Avaliação e Gestão de Projectos Imobiliários, Lda. (PAI/2006/0010);
- Cerat - Consultores de Engenharia, SA (PAI/2005/0009);
- Luso-Roux, Avaliações, Lda (PAI/2016/0160);
- PVW – Price, Value and Worth, Avaliação Imobiliários, Lda – PAI/2003/050;
- REVC - Real Estate Valuers and Consultants, Lda - PAI/2013/0102;
- BESTURBAN - Avaliação e Gestão de Patrimónios Imobiliários, Lda. - PAI/2011/0119;
- QUANTS, LDA. - PAI/2018/0100;
- Bpicture - Consultoria, Unipessoal Lda - PAI/2019/0033;
- STRUCTURE VALUE – (PAI/2009/0047)
- ATTA POPOULOS, LDA – (PAI/2022/0048)

Artigo 8.º

O Comité Consultivo

1 – O Fundo tem um Comité Consultivo, com carácter meramente consultivo, composto por dois elementos designados pelos participantes reunidos em assembleia em representação dos participantes e por dois elementos designados pela Sociedade Gestora.

2 – O Comité Consultivo reunirá a convocação escrita da Sociedade Gestora, e deliberará por maioria simples dos seus membros.

3 – Competirá ao Comité Consultivo:

- a) Acompanhar as actividades da Sociedade Gestora, nomeadamente pronunciar-se sobre a tomada de decisões quanto a investimentos relevantes do Fundo;
- b) Pronunciar-se sobre os termos e condições do desenvolvimento urbanístico de terrenos, nomeadamente, sobre os projectos de loteamento e obras de urbanização, sobre as diligências a tomar tendentes à sua expedita aprovação e licenciamento e sobre os termos e condições de contratação de terceiros, nomeadamente, projectistas, fiscalização e gestão de obras, empreiteiros, entidades consultoras e técnicos;
- c) Pronunciar-se sobre os termos e condições de elaboração e submissão a aprovação e licenciamento junto das entidades competentes de quaisquer projectos de arquitectura e de especialidades relativos aos edifícios a construir ou reconstruir,

pronunciando-se sobre as diligências a tomar tendentes à sua expedita aprovação e licenciamento;

- d) Pronunciar-se sobre os termos e condições da contratação de terceiros para a comercialização dos bens imóveis propriedade do Fundo, manifestando-se sobre a forma de comercialização.
- e) Solicitar informações à Sociedade Gestora sobre o andamento dos processos de promoção imobiliária;
- f) Pronunciar-se sobre financiamentos a obter pelo Fundo.

Artigo 9.º

A Assembleia de Participantes

1 – Terão o direito a participar na Assembleia de Participantes todos os detentores de unidades de participação do Fundo, cabendo a cada participante tantos votos como quantas as unidades de participação que possuir.

2 – Competirá à Sociedade Gestora, por sua iniciativa ou a requerimento de qualquer participante, a convocação da Assembleia de Participantes, sem prejuízo da aplicação do disposto no número 1 do art.º 54º do Código das Sociedades Comerciais quanto à dispensa das formalidades prévias de convocação. A convocatória da Assembleia de Participantes será efetuada por carta registada ou por correio eletrónico com recibo de leitura expedidos para todos os participantes, devendo mediar entre a expedição das cartas registadas ou mensagens de correio eletrónico e a data da reunião, pelo menos, 21 (vinte e um) dias. Caso a Assembleia de Participantes seja convocada por convocatória divulgada em meio de difusão público, entre a última divulgação e a data da reunião da Assembleia de Participantes, deve mediar, pelo menos, um mês.

3 – Caso a Sociedade Gestora não proceda à convocação da Assembleia de Participantes no prazo de 5 (cinco) dias após o requerimento de qualquer participante, este poderá substituir-se àquela e proceder à respectiva convocação, nos termos do número anterior.

4 – A Assembleia de Participantes poderá deliberar desde que estejam presentes ou representados participantes que detenham, pelo menos, setenta e cinco por cento das unidades de participação do Fundo.

5 – As deliberações serão tomadas quando aprovadas por maioria de cinquenta por cento dos votos correspondentes às unidades de participação do Fundo em circulação.

6 – Dependerá de deliberação favorável da Assembleia de Participantes, nomeadamente:

- a) A modificação das comissões que constituem encargos do Fundo;
- b) A modificação da política de investimento do Fundo;

- c) A modificação da política de distribuição dos resultados do Fundo;
- d) A prorrogação da duração do Fundo ou a sua transformação em Fundo de duração indeterminada;
- e) A liquidação do Fundo;
- f) O aumento e redução do capital do Fundo;
- g) A substituição da Sociedade Gestora.

7 – À Assembleia de Participantes aplica-se subsidiariamente o disposto na lei para as assembleias de accionistas das sociedades anónimas.

CAPÍTULO II

POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO FUNDO E POLÍTICA DE RENDIMENTOS

Artigo 10.º

Política de investimento

1 – O objectivo do Fundo consiste em alcançar, numa perspectiva de curto e médio prazo, uma valorização crescente do capital e a obtenção de um rendimento estável, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários baseada em critérios de prudência, selectividade, segurança e rentabilidade, de forma a acautelar e valorizar os interesses dos participantes.

2 – O Fundo irá, numa primeira fase, privilegiar o desenvolvimento de projectos de construção, destinados a revenda, a arrendamento, ou a outra forma de exploração onerosa permitida por lei, podendo investir também em imóveis já construídos, ocupados ou não.

3 – Simultaneamente com o desenvolvimento e promoção de imóveis destinados ao segmento habitacional, o Fundo poderá promover o desenvolvimento de imóveis destinados ao segmento comercial, de lazer e equipamentos para uso público ou privado e terciário.

4 – O Fundo privilegia a concentração geográfica dos imóveis em Portugal continental, em especial da zona da grande Lisboa e margem sul do Tejo, sem prejuízo do investimento em imóveis localizados fora do país, até ao limite em cada momento definido na legislação de enquadramento, em função do aproveitamento de oportunidades que a análise da situação e evolução previsível do mercado permitam detectar em cada momento detectar

5 – O valor dos imóveis do Fundo e de outros activos equiparáveis não poderá representar menos de dois terços (66,6%) do activo total do Fundo.

6 – O activo do fundo de investimento pode ainda ser constituído por participações em sociedades imobiliárias, de acordo com os termos e limites que em cada momento sejam definidos na legislação de enquadramento.

7 – O limite para a aquisição de unidades de participação de outros fundos de investimento é de 25% do activo total dos fundos por conta dos quais a aquisição é efectuada. A Sociedade Gestora não poderá, relativamente ao conjunto de fundos que administre, adquirir mais de 25% das unidades de participação de um fundo de investimento imobiliário.

8 – A carteira de valores do Fundo poderá, ainda, residualmente ser constituída por numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de fundos de tesouraria, valores mobiliários emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da Comunidade Europeia com prazo residual inferior a 12 meses e outros valores que a CMVM, por regulamento, defina como podendo integrar o activo de um fundo de investimento imobiliário.

9 - A Sociedade Gestora poderá recorrer à utilização de instrumentos financeiros derivados para cobertura de risco cambial e de risco de taxa de juro, nos termos da lei e da regulamentação aplicáveis.

10 - Os instrumentos financeiros derivados a utilizar poderão ser negociados em qualquer mercado financeiro da União Europeia, dos Estados Unidos da América e outros, desde que reconhecidos pelas respectivas autoridades de supervisão.

11 – O Fundo é um fundo de investimento imobiliário fechado de subscrição particular com menos de cinco participantes.

12 - O Fundo não tem como objetivo explícito investimentos sustentáveis nem promove ativamente características ambientais ou sociais nos termos dos artigos 8.º e 9.º do Regulamento (EU) 2019/2088, de 27 de novembro de 2019, relativo à divulgação de informações relacionadas com a sustentabilidade no setor dos serviços financeiros (“Regulamento SFDR”), e, por conseguinte, encontra-se inserido no artigo 6.º do referido Regulamento (EU) 2019/2088, de 27 de novembro de 2019.

Artigo 11.º

Empréstimos

A Sociedade Gestora poderá contrair empréstimos por conta do Fundo, quando necessário à execução da política de investimento, sem qualquer limite.

Artigo 12.º

Valorização dos activos do Fundo

1 – O valor líquido global do Fundo será apurado deduzindo à soma dos valores que o integram, avaliados de acordo com as normas legalmente estabelecidas, o passivo suportado até ao momento da valorização da carteira, de forma sequencial e independentemente do seu pagamento, nos seguintes termos:

- a) Dedução ao património do Fundo do respetivo passivo, com exceção dos encargos referentes à comissão de gestão, à comissão de depósito e à taxa de supervisão;
- b) Dedução, em simultâneo, da comissão de gestão fixa e da comissão de depósito;
- c) Dedução da comissão de gestão variável;
- d) Dedução da taxa de supervisão devida à CMVM.

2 - Previamente à aquisição, alienação ou desenvolvimento de projectos de construção de imóveis, projectos de reabilitação e obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis de montante significativo, estes deverão ser avaliados por, pelo menos, dois dos Peritos Avaliadores, nomeadamente nos seguintes momentos: **(i)** previamente ao início do projecto; **(ii)** sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor daqueles imóveis e ainda; **(iii)** em caso de aumento e redução de capital, de fusão, de cisão ou de liquidação, com uma antecedência máxima de seis meses relativamente à data de realização do aumento/redução ou da data do contrato de fixação do preço da transacção.

3 – Os imóveis são valorizados pelo respectivo custo de aquisição, desde o momento em que passam a integrar o património do FUNDO e até que ocorra uma avaliação devendo ser avaliados, para além do disposto no número anterior, com uma periodicidade mínima de 12 meses, e sempre que ocorra uma alteração significativa do seu valor, nomeadamente a alteração da classificação do solo.

4 – Para efeitos do cálculo do valor da carteira do Fundo, os imóveis acabados devem ser valorizados pela média simples do valor atribuído pelos respectivos dois peritos avaliadores nas avaliações efectuadas. Caso os valores atribuídos difiram entre si em mais de vinte por cento, por referência ao valor menor, o imóvel em causa é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador de imóveis. Sempre que ocorra uma terceira avaliação, 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.

6 – Os valores mobiliários serão avaliados ao preço de fecho do mercado mais representativo e com maior liquidez onde os valores se encontrem admitidos à negociação, ou na sua falta, nos termos do disposto no RGA e no Regulamento CMVM aplicável, com as devidas adaptações.

7 – As unidades de participação de outros fundos de investimento que integrem o património do Fundo serão avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela respectiva sociedade

gestora, exceto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado, às quais se aplica o disposto no número anterior.

8 - Os activos denominados em moeda estrangeira serão valorizados diariamente utilizando o câmbio indicativo divulgado pelo Banco de Portugal, com excepção para aqueles cujas divisas não se encontrem cotadas, caso em que se utilizarão os câmbios obtidos ao meio-dia de Lisboa, através da consulta dos sistemas de informação internacionalmente reconhecidos

Artigo 13.º

Comissão de gestão

1 – Pelo exercício da sua actividade, a Sociedade Gestora cobrará mensalmente, ao Fundo, uma comissão de gestão de 0,275% (zero vírgula dois sete cinco por cento) ao ano, calculada diariamente sobre o activo total do Fundo.

2 – A comissão de gestão deverá ser paga mensalmente e postecipadamente no último dia de calendário de cada mês.

Artigo 14.º

Comissão de depósito

Pelo exercício da sua actividade o Banco Depositário cobrará ao Fundo trimestralmente (nos dias 31 de Março, 30 de Junho, 30 de Setembro e 31 de Dezembro de cada ano), uma comissão correspondente a 0,10% (zero vírgula um por cento) ao ano, calculada diariamente sobre o activo total do Fundo.

Artigo 15.º

Encargos e custos do Fundo

Para além de todas as despesas e encargos previstos na lei e no presente Regulamento de Gestão, constituirão encargos do Fundo todas as despesas relativas ao seu património:

- a) As despesas relacionadas com a construção, compra, manutenção, arrendamento e venda de imóveis:
 - i.) Elaboração de projectos, fiscalização de obras, licenças e outros custos inerentes à construção, promoção, mediação e comercialização dos imóveis;
 - ii.) Despesas notariais de escrituras e registos devidos pelo Fundo;
 - iii.) Impostos ou taxas, nomeadamente de supervisão, devidos pelo Fundo;

- iv.) Preparos, custas e outras despesas judiciais referentes a processos em que o Fundo esteja envolvido, assim como as despesas com honorários de advogados e solicitadores;
 - v.) Encargos com a conservação, manutenção, segurança, vigilância, prestações de condomínio e/ou realização de benfeitorias nos bens do Fundo;
 - vi.) Celebração e vigência de contratos de seguro sobre os imóveis.
-
- b) As despesas decorrentes das avaliações de projectos de construção e de imóveis do Fundo;
 - c) As despesas decorrentes das auditorias ao Fundo;
 - d) Todas as despesas de compra e venda de valores por conta do Fundo, nomeadamente:
 - i.) Despesas de transferências;
 - ii.) Despesas com conversões cambiais;
 - iii.) Despesas com transacções no mercado de capitais;
 - iv.) Despesas com transacções no mercado monetário.
 - e) Outros custos, com conexão relevante com o património dos fundos.
 - f) Custos com auditoria e com consultoria fiscal;
 - g) Outros custos e encargos que resultem do cumprimento de obrigações legais ou fiscais.

Artigo 16.º

Política de rendimentos

1 – O Fundo caracteriza-se pela distribuição parcial dos rendimentos, podendo a sociedade gestora deliberar a sua distribuição anualmente.

2 – Os rendimentos a distribuir pelo Fundo são os que resultem dos proveitos líquidos das suas aplicações e das mais-valias realizadas, deduzidos os encargos que o Fundo suportar nos termos deste regulamento de gestão.

CAPÍTULO III

UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO E RESGATE

Artigo 17.º

Características gerais das unidades de participação e sistema de registo

- 1 – O Fundo será dividido em partes de conteúdo idêntico denominadas unidades de participação.
- 2 – As unidades de participação são tituladas por meio de certificados escriturais nominativos, representativos do número de unidades adquiridas pelos subscritores.
- 3 – Não existe intenção de solicitar a admissão à negociação em mercado regulamentado das unidades de participação que compõem o Fundo, a não ser que os participantes reunidos em Assembleia de Participantes deliberem a transformação do prazo do Fundo em indeterminado, nos termos do n.º 2 do Artigo 1.º.
- 4 - O Depositário é a entidade registadora única das unidades de participação do Fundo.

Artigo 18.º

Valor da unidade de participação

- 1 – As unidades de participação terão um valor inicial de subscrição de € 5 (cinco Euros) cada uma.
- 2 – O valor das unidades de participação determinar-se-á pelo quociente entre o valor líquido global do Fundo e o número de unidades de participação em circulação.
- 3 – A Sociedade Gestora procederá à determinação mensal do valor das unidades de participação, para efeitos de divulgação, com referência às 10 (dez) horas do último dia do mês respectivo, de acordo com os critérios financeiros geralmente aceites e com as normas legalmente estabelecidas, sendo o mesmo valor divulgado no dia seguinte ao do seu apuramento através de publicação no sistema de difusão da CMVM. A Sociedade Gestora procederá ainda à determinação interna diária do valor das unidades de participação para efeitos de cálculo das comissões de gestão e depósito previstas neste Regulamento.
- 4 - Dado tratar-se de um fundo de investimento imobiliário fechado, com excepção da subscrição inicial na respectiva constituição prevista no Artigo 19.º, as subscrições só podem ser realizadas em aumentos de capital. Neste caso o preço de subscrição das unidades de participação emitidas ao abrigo do aumento de capital é o correspondente ao último valor patrimonial conhecido e divulgado até ao dia útil anterior àquele em que for efectuada a respectiva liquidação financeira, devendo o auditor do Fundo emitir parecer sobre o preço fixado.

Artigo 19.º

Condições de subscrição

1 – O Fundo será colocado por subscrição particular sendo o número mínimo de unidades de participação a subscrever, num momento inicial, o correspondente ao montante de €1.000,00 (mil Euros).

2 – O período de subscrição das unidades de participação correspondentes ao capital inicial do Fundo teve início no dia 20 de Janeiro de 2006, prolongando-se até dia 23 de Janeiro de 2006. O capital do Fundo foi subscrito ao valor unitário de € 5 (cinco Euros) por unidade de participação.

3 - A liquidação financeira das unidades de participação ocorreu, para todos os participantes, no dia útil seguinte ao termo do período de subscrição, sendo essa mesma data comunicada à CMVM como data de constituição do Fundo

5 – As unidades de participação são subscritas aos balcões do Depositário ou no estabelecimento da Sociedade Gestora.

6 – Caso a subscrição de unidades de participação não atinja o montante total do capital inicial previsto do Fundo, o capital do Fundo considerar-se-á automaticamente reduzido para o montante do capital efectivamente subscrito.

7 – Caso a procura exceda o número de unidades de participação disponíveis, proceder-se-á ao rateio das respectivas ordens de subscrição. O rateio será realizado proporcionalmente ao número de unidades de participação requerido com arredondamento por defeito. As unidades de participação sobrantes em resultado do processo de arredondamento serão atribuídas por sorteio a realizar entre todas as ordens sujeitas a rateio.

8 – A qualidade de participante do Fundo poderá adquirir-se também pela aquisição de unidades de participação em mercado secundário.

Artigo 20.º

Condições de resgate

1 – Sendo um Fundo fechado, as unidades de participação só serão reembolsáveis aquando da sua liquidação, redução do capital, prorrogação do prazo ou transformação em fundo de prazo indeterminado e pelo valor correspondente à respectiva quota-parte do valor líquido do mesmo.

2 – Caso seja deliberada a prorrogação do prazo de duração do Fundo ou a sua transformação em fundo de prazo indeterminado, os participantes que tenham votado contra a referida prorrogação ou transformação em fundo de prazo indeterminado e que pretendam reembolsar as respectivas participações deverão comunicar tal intenção à Sociedade Gestora mediante carta registada com aviso de recepção no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da data de realização da Assembleia de Participantes relevante para o efeito.

3 – A Sociedade Gestora deverá proceder ao reembolso das unidades de participação no prazo máximo de um ano a contar da data de realização da Assembleia de Participantes relevante para o efeito, não sendo devida qualquer comissão de resgate.

CAPÍTULO IV

DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES

Artigo 21.º

Direitos e obrigações dos participantes

1 – As unidades de participação conferirão aos seus titulares o direito:

- a) A obter toda a informação sobre o Fundo, nomeadamente, a obter o Regulamento de Gestão junto da Sociedade Gestora ou do Depositário e a que lhes seja enviado, a seu pedido e sem encargos, o relatório e contas anual da actividade do Fundo que também deve estar disponível junto da Sociedade Gestora e do Depositário;
- b) A subscrever e resgatar as unidades de participação nos termos da lei e nas condições constantes do Regulamento de Gestão;
- c) A receber, em caso de liquidação do Fundo, a parte do produto da partilha proporcional ao número de unidades de participação de que sejam titulares;
- d) A receber a sua quota-parte dos rendimentos líquidos distribuídos pelo Fundo;
- e) A reunir em Assembleia de Participantes e deliberar, entre outras, sobre as matérias que, nos termos da lei, dependem de deliberação favorável dessa assembleia.
- f) Ser 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 efectivamente utilizado nas subscrições e resgates seja igual ou superior a 0,5% do valor da unidade de

participação, sem prejuízo do exercício do direito de indemnização que lhe seja reconhecido, nos termos gerais de direito.

- g) Resgatar as unidades de participação sem pagar a respetiva comissão quando ocorra o aumento da comissão de gestão e de depósito (até 40 dias após a data da sua comunicação).

2 – A subscrição de unidades de participação por cada um dos participantes, bem como, a sua aquisição em mercado secundário, pressupõe e implica a aceitação plena e sem reservas dos termos e condições do presente Regulamento de Gestão e confere à Sociedade Gestora os poderes necessários para realizar os actos de administração do Fundo.

CAPÍTULO V

DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO

Artigo 22.º

Consulta da carteira do fundo

Trimestralmente a Sociedade Gestora, com referência ao último dia do mês, divulgará no sistema de difusão da CMVM, a composição discriminada das aplicações do Fundo, o respectivo valor líquido global e o número de unidades de participação em circulação.

Artigo 23.º

Documentação do fundo

1 – O presente Regulamento de Gestão e eventuais alterações ao mesmo serão colocados à disposição dos interessados na sede da Sociedade Gestora e do Depositário e divulgados no sistema de difusão da CMVM.

2 – A Sociedade Gestora, nos quatro meses seguintes ao encerramento das contas anuais do Fundo, publicará no sistema de difusão da CMVM, um aviso com menção de que os documentos de prestação de contas do Fundo, compreendendo, entre outros, o relatório de gestão, o balanço, a demonstração dos resultados, a demonstração dos fluxos de caixa e o relatório de auditoria do Auditor do Fundo, se encontrarão à disposição do público na sede da Sociedade Gestora e do Depositário e de que os mesmos serão enviados, sem encargos, aos participantes do Fundo que o requeiram.

Artigo 24.º

Distribuição de rendimentos

A Sociedade Gestora divulgará no sistema de difusão da CMVM, um aviso a informar os participantes do Fundo da distribuição dos resultados do mesmo, caso exista.

CAPÍTULO VI

CONTAS DOS FUNDOS

Artigo 25.º

Contas do Fundo

As contas do Fundo encerram-se em 31 de Dezembro de cada ano, serão objecto de auditoria elaborada pelo Auditor do Fundo e serão disponibilizadas nos quatro meses seguintes à data da sua realização.

CAPÍTULO VII

CONDIÇÕES DE DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 26.º

Liquidação e partilha do Fundo

1 – Os participantes do Fundo, reunidos em Assembleia de Participantes, poderão, por maioria de dois terços dos votos correspondentes ao capital, deliberar a dissolução, liquidação e partilha do Fundo, devendo a mesma ser de imediato comunicada à CMVM e divulgada no sistema de difusão da CMVM, contendo a indicação do prazo previsto para a conclusão do processo de liquidação.

2 – O Fundo também se dissolve nas seguintes situações:

- a. Decurso do prazo pelo qual foi constituído;
- b. Decisão da Sociedade Gestora, fundada no interesse dos participantes;
- c. Caducidade ou revogação da autorização de constituição;
- d. Outras causas especificamente previstas na lei ou no presente Regulamento de Gestão;

3 - A dissolução determina a imediata e irreversível entrada em liquidação do Fundo e a imediata suspensão das subscrições e dos resgates do Fundo.

4 - O reembolso das unidades de participação do Fundo ocorrerá no prazo máximo de um ano a contar da data de início da liquidação.

5 – O reembolso das unidades de participação do Fundo no âmbito da sua liquidação e partilha poderá ser realizado em espécie mediante autorização de todos os participantes.

6 - Os participantes do Fundo poderão assumir as dívidas deste, incluindo as supervenientes à sua extinção, mediante:

e. Deliberação favorável da assembleia de participantes do Fundo; e

f. Acordo dos respetivos credores.

7- A responsabilidade pelas dívidas supervenientes à liquidação, assumida pelos participantes do OIC nos termos do número anterior, encontra-se limitada ao montante que estes receberem na liquidação do Fundo.

8 - O depósito realizado junto do depositário nos termos do nº 9 do artigo 250º do RGA pode ser substituído por garantia bancária à primeira solicitação, emitida pelo depositário naquele valor e vigente durante o período da garantia legal dos adquirentes dos imóveis.