



REGULAMENTO DE GESTÃO

ImoValorCA
FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

01 de Abril de 2022

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 entidade 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 1º****(O Fundo)**

1. **Denominação:** O Fundo denomina-se “ImoValorCA– Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado”, adiante designado apenas por Fundo.
2. **Tipo de fundo:** O Fundo constitui-se como Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado, objecto de subscrição particular, dirigido exclusivamente a investidores qualificados. A actividade do Fundo é regulada pela legislação em vigor aplicável aos fundos de investimento imobiliários, nomeadamente, pelo disposto no Regime Geral de Organismos de Investimento Colectivo (adiante designado RGOIC), aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de Fevereiro e do Regulamento 2/2015 da CMVM conforme alterados à data de entrada de início de actividade e pelo seu Regulamento de Gestão.
3. **Autorização:** A constituição do Fundo foi autorizada por deliberação da CMVM, em 18 de Julho de 2013, tendo iniciado a sua actividade em 31 de Julho de 2013.
4. **Duração:** O Fundo tem uma duração de 10 (dez) anos, contados a partir da data da sua constituição, renovável por períodos não superiores a 10 (dez) anos.
5. **Participantes:** O Fundo tem 19 participantes à data de 01 de Abril de 2021, tratando-se de investidores qualificados (doravante, os “Participantes”).
6. **Capital do Fundo:** O Fundo foi constituído com um capital inicial de 5.000.000 €, representado por 5.000.000 unidades de participação, com o valor unitário para efeitos de subscrição inicial de 1 € (um euro). Em 16 de Dezembro de 2013 foram subscritos 4.676.901,41 €, tendo o capital do Fundo passado a ser de 9.676.901,41 €, representado por 9.664.773 de unidades de participação. Em 16 de Setembro de 2014 foram subscritos 510.000,78 €, tendo o capital do Fundo passado a ser de 10.186.902,19 €, representado por 10.186.033 de unidades de participação. Em 16 de Dezembro de 2014 foram subscritos 541.231,47 €, tendo o capital do Fundo passado a ser de 10.728.133,66 €, representado por 10.740.176 de unidades de participação. Em 16 de Janeiro de 2015 foram subscritos 1.639.389,80€, tendo o capital do Fundo passado a ser de 12.367.523,46 €, representado por 12.425.404 unidades de participação. Em 16 de Fevereiro de 2015 foram subscritos 781.048,79 €, tendo o capital do Fundo passado a ser de 13.148.572,25 €, representado por 13.224.758 unidades de participação. Em 16 de Maio de 2015 foram subscritos 635.340,65 €, tendo o capital do Fundo passado a ser de 13.783.912,90 €, representado por 13.876.590 unidades de participação. Em 16 de Julho de 2015 foram subscritos 333.325,58 €, tendo o capital do Fundo passado a ser de 14.117.238,48 €, representado por 14.219,306 unidades de participação. Em 16 de Agosto de 2015 foram subscritos 194.157,60 €, tendo o capital do Fundo passado a ser de 14.311.396,08 €, representado por 14.419.180 unidades de participação. Em 16 de Dezembro de 2015 foram subscritos 5.478.029,16 €, tendo o capital do Fundo passado a ser de 19.789.425,24 €, representado por 20.113.597 unidades de participação. Em 18 de Janeiro de 2016 foram subscritos 3.994.134,61 €, tendo o capital do Fundo passado a ser de 23.783.559,85 €, representado por 24.216.036 unidades de participação. Em 15 de Dezembro de 2016 foram subscritos 11.041.410,65€, tendo o capital do Fundo passado a ser de 34.824.970,50 representado por 36.295.033 unidades de participação. Em 30 de Novembro de 2017 foram subscritos €5.703.480,88€, tendo o capital do Fundo passado a ser de 40.528.451,38 representado por 42.726.763 unidades de participação. Em 31 de Março de 2021 foram resgatados 6.003.110,00 €, tendo o capital do Fundo passado a ser de 25.258.101,49 €, continuando a ser representado por 42.726.763 unidades de participação. Em 1 de Abril de 2022 realizou-se a segunda redução do capital do Fundo, nos termos deliberados pela Assembleia de Participantes, tendo a redução sido efetuada pela extinção de 10.554.089 (dez milhões quinhentas e cinquenta e quatro mil e oitenta e nove) Unidades de Participação, no valor de €0,5685 cada, ascendendo, assim, o montante da redução a €5.999.999,60 (cinco milhões novecentos e noventa e nove mil novecentos e noventa e nove euros e sessenta cêntimos) e passando o capital do Fundo a ter o valor de €18.290.806,22 (dezoito milhões duzentos e noventa mil oitocentos e seis euros e vinte e dois cêntimos).
7. **Aumento de capital:** O capital do Fundo pode ser aumentado, por uma ou mais vezes, mediante deliberação da Assembleia de Participantes, através de entradas em numerário ou em espécie, reservadas ou não a participantes, e sujeitas a comunicação ou autorização da CMVM sempre que devidas nos termos da regulamentação aplicável. Por aumento de capital por entradas em dinheiro, cuja liquidação financeira ocorreu em 15 de Dezembro de 2016, o

capital do Fundo foi aumentado em 11.041.410,65€, correspondentes à emissão de 12.092.225 novas unidades de participação, ao valor unitário de 0,9131 € cada, representado por 36.295.033 unidades de participação.

8. **Data de Atualização do Regulamento de Gestão:** O regulamento foi atualizado em 01 de Abril de 2022.

ARTIGO 2º

(A Sociedade Gestora)

- Denominação e sede:** A administração, a gestão e a representação do Fundo competiam à SELECTA - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. desde a data de lançamento do Fundo (31 de Julho de 2013) até à sua substituição em 02 de Setembro de 2019 pela CRÉDITO AGRÍCOLA GEST – SGOIC, S.A. com sede Rua de Campolide, 372 – 1º Dto. 1070-040 Lisboa, adiante designada abreviadamente por "Sociedade Gestora".
- Capital subscrito e realizado:** O capital social da Sociedade Gestora é de 1.000.000,00 € (um milhão e cinquenta mil euros), totalmente subscrito e realizado.
- Data de constituição e Data de Autorização:** A Sociedade Gestora foi constituída em 2 de Fevereiro de 1989 tendo obtido a autorização para gestão de OIM em 29 de Julho de 1991 e tendo obtido a autorização para gestão de OII em 19 de Fevereiro de 2019, encontrando-se registada na CMVM como intermediário financeiro sob nº 188.
- Membros dos Órgãos Sociais:**

ASSEMBLEIA GERAL

Titulares	Cargo	Data de início do mandato
José Júlio Faria da Costa	Presidente	03-01-2020
Joaquim Morão Lopes Dias	Vice-Presidente	03-01-2020
Dora Cristina Rodrigues Gomes Rapaz Coelho	Secretário	03-01-2020

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Titulares	Cargo	Data de início do mandato
Luís Paulo de Almeida Lagarto	Presidente	03-01-2020
Luís Manuel Lopes Carvalho	Vogal Efetivo	03-01-2020
Maria Leonor Bettencourt Silva Dantas Jorge	Vogal Efetivo	03-01-2020

CONSELHO FISCAL

Titulares	Cargo	Data de início do mandato
Luís Manuel Fragoso Pombo Garrido	Presidente	03-01-2020
Celestino Augusto Soares Portela	Vogal Efetivo	03-01-2020
Maria Odete Rodrigues Dias	Vogal Efetivo	03-01-2020
Rui Pedro Medeiros de Amaral Barrote	Vogal Suplente	03-01-2020

5. **Principais funções exercidas pelos membros do Conselho de Administração fora da Sociedade Gestora:**

Luís Paulo de Almeida Lagarto:

- Vogal do Conselho de Administração de CA CAPITAL, SCR, S.A.
- Gerente da CCCAM Gestão de Investimentos e Consultoria, Unipessoal, Lda
- Presidente da Mesa da Assembleia-Geral da Crédito Agrícola - Seguros e Pensões, SGPS, SA.

6. **Funções da Sociedade Gestora:**

- a) Como responsável pela administração do Fundo, compete, nomeadamente, à Sociedade Gestora adquirir, remodelar, construir, arrendar, transaccionar e valorizar bens imóveis, bem como comprar, vender e subscrever quaisquer valores mobiliários, salvas as restrições impostas por lei e por este Regulamento de Gestão, e bem assim praticar os demais actos necessários à correcta administração e desenvolvimento do Fundo.
- b) Em particular, compete à Sociedade Gestora:
 - Seleccionar os valores que devem integrar o património do Fundo, nomeadamente decidir quanto às aplicações em instrumentos financeiros autorizados e no mercado de bens imóveis, de acordo com os condicionalismos legais;
 - 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;
 - Emitir, em ligação com o Depositário, as Unidades de Participação do Fundo e, nos casos em que tal seja possível, autorizar o seu reembolso;
 - Determinar nos termos legais, o valor patrimonial do Fundo e das respectivas Unidades de Participação e dá-lo a conhecer aos participantes e ao público em geral, de acordo com os condicionalismos legais;
 - Tomar as decisões necessárias no âmbito da política de distribuição de resultados do Fundo e efectuar as operações adequadas à respectiva execução;
 - Deliberar, de forma fundamentada e atentas as limitações legais, acerca da obtenção de empréstimos por conta do Fundo;
 - Dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos por lei e por este Regulamento de Gestão;
 - Manter em ordem as contas do Fundo e nomeadamente preparar e divulgar anualmente um relatório da actividade e das contas do Fundo;
 - Assegurar as relações contratuais estabelecidas com o Depositário e com os Participantes;
 - Controlar e supervisionar as actividades inerentes à gestão dos activos do Fundo, nomeadamente o desenvolvimento dos projectos de remodelação e construção de imóveis.
- c) No exercício das suas atribuições, a Sociedade Gestora observará os condicionalismos legais em vigor, nomeadamente os que se referem às operações especialmente vedadas, e adoptará a prudência requerida para defesa e promoção do Fundo e dos Participantes.

7. **Erros de valorização:** A Sociedade Gestora e o Depositário respondem pelos prejuízos causados aos Participantes em consequência de erros e irregularidades na valorização do património do Fundo e na distribuição dos resultados, definindo no Regulamento 2/2015 da CMVM as condições em que os Participantes devem ser compensados

8. **Outros Fundos: Geridos pela Sociedade Gestora**

- constantes do Mapa A, anexo ao presente Regulamento

9. A Sociedade Gestora reúne a experiência e aptidão para gerir o Fundo, que se enquadra na política de expansão prudente e muito progressiva da sua actividade no decurso dos últimos 10 anos, a qual lhe permitiu atingir um valor aproximado de 630.000.000,00 € de activos sob gestão.

ARTIGO 3º
(Depositário)

1. **Denominação e sede:** O depositário do Fundo é a Caixa Central – Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, CRL, com sede na Rua Castilho, 233 a 233 A, Lisboa, com o NIPC 501464301, registada desde 14 de Novembro de 1995 junto da CMVM como intermediário financeiro autorizado sob o nº 137 e adiante designado abreviadamente por "**Depositário**".
2. **Obrigações / Funções:** São obrigações e funções do Depositário, para além de outros previstos na lei ou neste Regulamento de Gestão, as seguintes:
 - Assumir uma função de vigilância e garantir, perante os participantes, o cumprimento da lei e do Regulamento de

Gestão do Fundo, especialmente no que concerne à política de investimentos e ao cálculo do valor patrimonial das Unidades de Participação;

- Pagar aos Participantes a sua quota-parte dos resultados do Fundo assegurando-se que, em caso de liquidação do Fundo pelos motivos descritos na lei ou neste Regulamento de Gestão, àqueles são devidamente pagos os valores correspondentes às Unidades de Participação detidas, deduzidos os encargos a que haja lugar;
- Executar as instruções da Sociedade Gestora, salvo se forem contrárias à lei ou ao Regulamento de Gestão, nomeadamente, efectuando as transacções sobre valores mobiliários do Fundo de que seja incumbido, cobrando os respectivos juros e rendimentos ou dividendos que ao Fundo caiba receber e em geral desempenhando todos os actos necessários e/ou convenientes para o exercício dos direitos relacionados com os valores detidos pelo Fundo;
- Receber e satisfazer os pedidos de subscrição de Unidades de Participação que lhe sejam apresentados, efectuando as correspondentes inscrições nas contas de títulos dos participantes e recebendo o preço de subscrição;
- Realizar o reembolso dos Participantes relativo aos pedidos de reembolso das Unidades de Participação, nos termos previstos neste Regulamento de Gestão e de acordo com as condições legalmente previstas;
- Receber em depósito ou inscrever em registo os valores mobiliários do Fundo e/ou efectuar o registo das Unidades de Participação representativas do fundo de investimento não integradas em sistema centralizado;
- Assegurar que os valores do Fundo são aplicados de acordo com a lei e o Regulamento de Gestão, em especial com a política de investimento do Fundo, e no interesse dos Participantes.

3. Responsabilidade do Depositário com a Sociedade Gestora: A Sociedade Gestora e o Depositário respondem solidariamente, perante os Participantes, pelo cumprimento das obrigações contraídas nos termos da lei e do presente Regulamento de Gestão. O recurso por parte do Depositário a serviços de terceiras entidades não afecta a responsabilidade prevista.

ARTIGO 4º **(A Entidade Colocadora)**

As unidades de participação poderão ser subscritas na sede do Depositário

ARTIGO 5º **(Os Peritos Avaliadores)**

1. Os peritos avaliadores são:

Savills Portugal - Consultoria, Lda - (PAI/2006/0004)
Aura REE Portugal, Lda. - (PAI/2017/0031)
BDOTPRIME – Mediação Imobiliária, Lda. - (PAI/2015/0029)
Benege - Serviços de Engenharia e Avaliações, SA - (PAI/2003/0006)
BESTURBAN - Avaliação e Gestão de Patrimónios Imobiliários, Lda. - (PAI/2011/0119)
BRICK - Serviços de Engenharia, Lda - (PAI/2009/0048)
CBRE - Consultoria e Avaliação de Imóveis, Unipessoal, Lda. - (PAI/2006/0001)
Cushman & Wakefield - Consultoria Imobiliária, Unipessoal, Lda - (PAI/2006/0007)
Custo Marginal, Serv. Avaliação Imobiliária e Consultoria, Lda - (PAI/2013/0068)
GAREN - Avaliações de Ativos Lda - (PAI/2007/0019)
GesvaltPremium, S.A. - (PAI/2017/0092)
HANDBIZ, Lda - (PAI/2011/0054)
Rockvalue Consulting Portugal, Lda - (PAI/2011/0023)
Jones Lang Lasalle (Portugal) - Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda - (PAI/2006/0009)
Ktesios Appraisal – Consultoria e Avaliações Imobiliárias, Lda. - (PAI/2009/0049)
Lusoaval - Avaliação de Património, Lda - (PAI/2005/0012)
Luso-Roux, Avaliações, Lda - (PAI/2016/0160)
MOREValue - Avaliações, Lda - (PAI/2014/0116)
Neoconsul – Estudos e Consultoria Imobiliária, S.A. - (PAI/2007/0012)
Novaval – Avaliações Imobiliárias e Serviços de Engenharia, Lda - (PAI/2010/0075)

PVW TINSA - Avaliações Imobiliárias, Lda - (PAI/2003/0050)
REVC - Real Estate Valuers and Consultants, Lda - (PAI/2013/0102)
Terraval – Avaliação e Consultadoria Imobiliária, Lda. - (PAI/2005/0003)
TKA, Lda - (PAI/2006/0005)

2. Os Peritos Avaliadores respondem solidariamente com a Sociedade Gestora pelos danos causados aos Participantes decorrentes de erros ou omissões constantes dos relatórios de avaliação que lhes sejam imputáveis.

ARTIGO 6º

(As Entidades Subcontratadas)

Não existem entidades subcontratadas pela Sociedade Gestora nos termos e para os efeitos do previsto no Art. 76º do RGOIC.

ARTIGO 7º

(Revisor Oficial de Contas do Fundo)

O Auditor do Fundo é a BDO & Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda. com sede na Avenidade da República n.º50 - 10º, 1069-211 Lisboa, inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas (OROC) com o n.º 29 e registada na CMVM com o n.º 20161384, representada por Gonçalo Raposo da Cruz, (ROC n.º1189), registado na CMVM com n.º 20160800.

ARTIGO 8º

(Comité de Acompanhamento)

1. **Composição:** O Fundo disporá de um Comité de Acompanhamento, com carácter consultivo, composto por elementos designados pelos Participantes e elementos designados pela Sociedade Gestora, doravante designado por “**Comité de Acompanhamento**”.
2. **Competência:** Ao Comité de Acompanhamento compete *inter alia* o acompanhamento estratégico do Fundo quanto a aspectos de relevância estratégica que podem incluir, nomeadamente:
 - a) Acompanhar as actividades da Sociedade Gestora, nomeadamente, pronunciar-se sobre a tomada de decisões quanto a investimento e desinvestimento relevantes do Fundo e, em especial, verificar, comprovar e pronunciar-se previamente, quanto à verificação das condições prévias à realização de actos de investimento ou desinvestimento que sejam colocadas pelas entidades de supervisão, nomeadamente, o Banco de Portugal, sempre que esteja em causa a intervenção e parecer da Caixa Central - Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, CRL;
 - b) Pronunciar-se sobre a aquisição, venda, revenda, gestão, promoção e arrendamento de imóveis;
 - c) Pronunciar-se sobre os termos e condições do desenvolvimento urbanístico de terrenos, nomeadamente, sobre os projectos de loteamento, obras de urbanização e sobre as diligências necessárias à sua aprovação e licenciamento;
 - d) Pronunciar-se sobre os termos e condições de elaboração, submissão, aprovação e licenciamento de quaisquer projectos de arquitectura e de especialidade, relativos a edifícios a construir ou já construídos;
 - e) Pronunciar-se sobre os termos e condições de contratação de terceiros para a realização de obras de urbanização ou de construção, bem como sobre os termos e condições da contratação do serviço de fiscalização e coordenação das obras;
 - f) Pronunciar-se sobre os termos e condições da contratação de entidades consultoras e técnicos, bem como da contratação de terceiros para a comercialização dos bens imóveis propriedade do Fundo, nomeadamente sob a forma de compra venda ou arrendamento;
 - g) Pronunciar-se sobre o desenvolvimento dos processos de promoção imobiliária;
 - h) Pronunciar-se sobre os termos e condições da política de financiamentos;
 - i) Da aquisição, gestão e venda de participações sociais de sociedades imobiliárias, bem como a gestão e, se for caso disso, de nomeação ou alterações dos órgãos sociais das sociedades participadas;
 - j) De matérias de particular relevância para o Fundo, nomeadamente para o desenvolvimento de projectos relativos a activos do Fundo;

3. **Número de representantes e direitos de voto:** O Comité de Acompanhamento será composto por um total de até 6 (seis) membros efectivos, sendo idêntico o número de representantes designados pelos Participantes e o número de elementos designados pela Sociedade Gestora. A Sociedade Gestora designará, de entre os elementos por si designados, o presidente do Comité de Investimento.
4. **Maioria:** O Comité de Acompanhamento emitirá o parecer por maioria simples, tendo o seu presidente voto de qualidade, devendo encontrar-se presentes para efeitos de deliberação a integralidade dos seus membros.
5. **Reunião:** O Comité de Acompanhamento encontra-se em sessão permanente e reunirá, pelo menos, uma vez por mês durante o primeiro ano de actividade e, pelo menos, uma vez por trimestre, a partir de então. Não obstante, os Participantes e os elementos da Sociedade Gestora representados no Comité de Acompanhamento poderão acordar uma maior ou menor periodicidade de reunião. O Comité de Acompanhamento reunirá mediante solicitação escrita da Sociedade Gestora ou de dois dos seus membros, que fixarão a data da sua realização, com uma antecedência mínima de 5 (cinco) dias. Sem prejuízo do referido, a Sociedade Gestora deverá convocar o Comité de Acompanhamento quando solicitado por Participantes que representem pelo menos 50% (cinquenta por cento) das Unidades de Participação (cinquenta por cento) do Fundo.

Capítulo II

POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO FUNDO E POLÍTICA DE RENDIMENTOS

ARTIGO 9º

(Política de Investimento do Fundo)

1. O Fundo orientará a sua política de investimento por princípios de rigor, rendibilidade e diversificação de risco, visando a maximização do valor das Unidades de Participação, numa perspectiva de médio e longo prazo, através de uma criteriosa selecção dos valores, predominantemente imobiliários, que permitam gerar rendimento para o Fundo através das rendas dos imóveis, do desenvolvimento de projectos de construção e de reabilitação de imóveis, e pela sua valorização, não privilegiando nenhuma área particular de actividade.
2. O acervo patrimonial do Fundo será primordialmente constituído por imóveis adquiridos por este às Caixas Agrícolas de Crédito Agrícola Mútuo (“**Caixas Agrícolas**”) e à Caixa Central – Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, CRL, que em conjunto constituem o Sistema Integrado do Crédito Agrícola Mútuo (SICAM), imóveis esses por estas adquiridos no âmbito de operações judiciais e extrajudiciais de recuperação de crédito.
3. Na gestão do Fundo não é adoptado qualquer parâmetro de referência.
4. O investimento imobiliário do Fundo será realizado preferencialmente em Portugal, não ficando, porém, condicionado a qualquer limite de concentração ou dispersão geográfica, que não os que decorram da regulamentação em vigor.
5. O Fundo poderá ser constituído por todos os direitos e activos passíveis de integrar o património dos fundos especiais de investimento fechados, nos termos e condições estabelecidas nas disposições legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente, simples direitos de exploração sobre imóveis, valores imobiliários ou outros activos equiparáveis e acessoriamente em liquidez. O património do Fundo poderá ser constituído por participações em sociedades imobiliárias e Unidades de Participação em outros Fundos Imobiliários, de acordo com a legislação e normas regulamentares em vigor.
6. O Fundo poderá, nomeadamente, investir na aquisição, promoção ou exploração:
 - a) Do direito de propriedade, de superfície ou de outros direitos com conteúdo equivalente, de prédios urbanos, mistos ou rústicos para desenvolvimento de projectos de urbanização, loteamento e construção para posterior venda, arrendamento ou outra forma de exploração onerosa ou valorização permitida;
 - b) De projectos de construção/reabilitação de imóveis, para arrendamento, revenda ou outras formas de exploração onerosa, tendo em vista a respectiva exploração económica;
 - c) De prédios urbanos destinados a serviços, logística, turismo, comércio, habitação e serviços, ou outros destinos imobiliários;
 - d) De prédios rústicos ou mistos, excepcionados aqueles que no momento da aquisição sejam exclusivamente destinados ao investimento e desenvolvimento florestal, sendo que a componente florestal que integre parcialmente algum dos imóveis adquiridos pelo Fundo deverão ser objecto de desinvestimento na altura devida, sem que o Fundo promova o desenvolvimento florestal subsequente; sendo a referida classe de imóveis rústicos ou mistos destinada a constituir uma clara aposta, nomeadamente, no desenvolvimento e

- alargamento de zonas urbanas, turísticas, pólos logísticos, actividades de lazer, infra-estruturas, ou quaisquer outros destinos legalmente permitidos;
- e) De sociedades imobiliárias;
 - f) De Unidades de Participação em outros Fundos Imobiliários.
7. O património do Fundo não obedecerá a qualquer limite de concentração do seu património num único imóvel.
8. O Fundo:
- a) Poderá investir em prédios rústicos ou mistos até 100% do seu activo;
 - b) Poderá investir em projectos de construção até 100% do seu activo;
 - c) O peso de um único imóvel poderá representar até 100% do seu activo;
 - d) O Fundo poderá manter até 100% do seu activo total em arrendamento ou outra forma de exploração onerosa de imóveis com uma mesma entidade;
 - e) Poderá deter a totalidade do capital social de sociedades imobiliárias;
9. O Fundo poderá contrair dívida na prossecução dos seus objectivos. O endividamento encontra-se sujeito ao limite de 33% do activo total do Fundo, nos termos do RGOIC
10. A título acessório, o Fundo pode investir a sua liquidez em depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de fundos de tesouraria (ou de tipo equivalente) e valores mobiliários emitidos ou garantidos por um estado-membro da União Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.
11. Desde que obtido o acordo de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos participantes relativamente a cada operação e desde que estes representem a maioria dos votos correspondentes às unidades de participação dos participantes que não se encontrem numa das relações previstas no número 1 do Art. 147º do RGOIC, a Sociedade Gestora poderá efectuar quaisquer transacções entre diferentes fundos de investimento fechados de subscrição particular que administre, bem como qualquer das transacções previstas no número 4 do Art. 147º do RGOIC.

ARTIGO 10º **(Limites Legais ao Investimento)**

1. A composição do património do Fundo obedece às normas legais em vigor, pelo que terá de respeitar as seguintes regras:
- (i) O valor dos imóveis e activos equiparáveis (incluindo sociedades imobiliárias) não poderá representar menos de dois terços do activo total do Fundo.
 - (ii) O limite para aquisição de unidades de participação de outros fundos de investimento imobiliário é de 25% do activo total dos fundos por conta dos quais a aquisição é efectuada.
 - (iii) 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.

ARTIGO 11º **(Auto-limites ao investimento)**

O Fundo não se encontra sujeito a qualquer auto-limite, para além dos estabelecidos na legislação aplicável.

ARTIGO 12º **(Derivados e Reportes)**

1. A Sociedade Gestora poderá recorrer à utilização de instrumentos financeiros derivados, para cobertura do risco associado à gestão do património do Fundo, cumpridos os seguintes limites legais ou regulamentarmente aplicáveis em cada momento.
2. A exposição resultante aos activos subjacentes dos instrumentos financeiros derivados não pode ser superior ao valor do património líquido do Fundo;
3. São admissíveis os instrumentos financeiros derivados transaccionados em mercados regulamentados ou fora deles e cujo activo subjacente e maturidade correspondam à natureza dos activos e passivos detidos pelo Fundo.
4. O Fundo poderá estar exposto a uma única contraparte.

5. Sempre que sejam utilizados instrumentos financeiros derivados transaccionados fora de mercados regulamentados, a exposição que o Fundo pode apresentar, relativamente a cada contraparte, não pode ser superior a um terço do respectivo património.

ARTIGO 13º (Valorização dos Activos)

1. A Sociedade Gestora calculará no último dia de cada mês, às 17.30 horas, e com referência ao último dia desse mês, o valor da Unidade de Participação dividindo o 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
2. O cálculo do valor dos imóveis é feito com uma periodicidade mínima de 12 meses por, pelo menos, dois peritos independentes, e ainda nas situações previstas na legislação aplicável, nomeadamente:
 - a) Previamente à sua aquisição e alienação, não podendo a data de referência da avaliação do imóvel ser superior a seis meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transacção;
 - b) Previamente ao desenvolvimento de projectos de construção, projectos de reabilitação e obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis de montante significativo, nos seguintes momentos: **(i)** previamente ao início do projecto; **(ii)** e sempre que ocorram circunstâncias susceptíveis 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 três meses relativamente à data de realização do aumento ou redução;
 - c) Previamente às operações de aumento e/ou de redução de capital, não podendo a data de referência da avaliação dos imóveis ser superior a 6 meses relativamente à data da realização do aumento ou da redução;
 - d) Sempre que ocorram circunstâncias susceptíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, nomeadamente a alteração da classificação do solo.
3. Os imóveis acabados são valorizados pela média simples do valor atribuído pelos respectivos 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.
4. Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no activo do Fundo na proporção da parte por este adquirida, respeitando a regra constante dos números anteriores.
5. Os imóveis adquiridos em regime de permuta são avaliados no activo do Fundo pelo seu valor de mercado, sendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respectiva, inscrita no passivo do Fundo, registada ao seu preço de custo ou de construção e a contribuição dos imóveis adquiridos por esta via para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei, deve ser aferida pela diferença entre o valor inscrito no activo e aquele que figura no passivo.
6. São definidos por Regulamento da CMVM os requisitos de competência e independência dos peritos avaliadores no âmbito da actividade desenvolvida para efeitos do presente Regulamento de Gestão, os critérios, métodos e normas técnicas de avaliação dos imóveis as condições de divulgação dos relatórios de avaliação, bem como do seu envio à CMVM.
7. As Unidades de Participação de fundos de investimento são avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela respectiva Sociedade Gestora, excepto no caso de Unidades de Participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto no número seguinte.
8. Os restantes valores mobiliários são avaliados ao preço de fecho do mercado mais representativo e com maior liquidez onde os valores se encontrem admitidos à negociação, ou na sua falta, pelo método do justo valor, nos termos do RGOIC e do Regulamento CMVM n.º 2/2015.
9. 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
10. O valor da Unidade de Participação calculado no último dia de cada mês poderá ser, superior, inferior ou igual ao do mês anterior. A oscilação do valor da Unidade de Participação é função da variação do preço dos activos que compõem a carteira do FUNDO.

ARTIGO 14º (Comissões e Encargos do Fundo)

1. As comissões de gestão e de depósito incidem sobre o Valor do Activo Total do Fundo.

2. **Comissão de Gestão:** Pelo exercício da sua atividade, a entidade responsável pela gestão cobrará uma comissão de gestão fixa, a qual resulta da aplicação de uma taxa de 0,25% (taxa nominal) ao mês calculada sobre o valor do ativo do Fundo apurado com referencia ao ultimo dia do mês a que respeita e que será calculada diariamente para efeitos de calculo do valor da unidade de participação, produzido efeitos a partir do dia de inicio da atividade do Fundo e sendo paga até ao ultimo dia útil do mês seguinte aquele a que respeita.

Não existe componente variável da comissão de gestão.

3. **Comissão de depósito:** Pelo exercício das suas funções, o Depositário receberá do Fundo uma comissão anual de 0,1% (zero vírgula um por cento) calculada mensalmente sobre o activo total do Fundo, através da seguinte fórmula:

$$\text{Comissão de Depósito} = (0,1\% \times (\text{n}^\circ \text{ dias do mês} / 365)) \times \text{activo total do Fundo no final do mês}$$

A comissão de depósito será cobrada mensalmente, por referência aos meses do ano civil, no quinto dia útil do mês seguinte ao mês a que respeita.

4. **Outros custos e encargos:** Para além da comissão de gestão e da comissão de depósito e de todas as despesas e encargos previstos na Lei e no presente Regulamento de Gestão, o Fundo suportará todas as despesas, encargos e responsabilidades, relativas ou decorrentes da detenção, aquisição, alienação, construção, manutenção e arrendamento ou exploração onerosa de imóveis e direitos sobre imóveis do Fundo e activos equiparáveis (incluindo sociedades imobiliárias) ou conexas com operações sobre valores mobiliários por conta do Fundo, as relativas ou decorrentes da administração dos activos do Fundo, bem como as relativas ou decorrentes da concepção e execução de projectos de desenvolvimento relativos aos activos do Fundo, nomeadamente:

- a) Todas as despesas notariais e registrais e outros encargos legalmente exigidos;
- b) Impostos, licenças, taxas e demais imposições legais;
- c) Preparos, custas e outras despesas judiciais referentes a processos a que o Fundo esteja envolvido;
- d) Todas as despesas com honorários de advogados e solicitadores;
- e) Comissões de mediação imobiliária, relativamente a negócios que se concretizem para o Fundo;
- f) Todos os encargos e despesas relativos à conservação e manutenção dos activos que integram o Fundo, incluindo as despesas relativas à projecção e execução de benfeitorias e/ou despesas de manutenção;
- g) Todos os encargos com elaboração de projectos, fiscalização de obras e outros custos subjacentes à promoção imobiliária ou relativamente a negócios concretizados para o Fundo;
- h) Os encargos com todos e quaisquer seguros, obrigatórios ou não, que tenham por objecto activos integrantes do património do Fundo;
- i) Despesas referentes a avaliações e pareceres técnicos nomeadamente relativos à aquisição, desenvolvimento, e alienação de bens patrimoniais, relativamente a negócios concretizados para o Fundo, bem como reavaliações a efectuar nos termos legais;
- j) Despesas com publicações obrigatórias;
- k) Despesas com os Auditores e Revisores Oficiais de Contas exigidas por lei;
- l) Campanhas publicitárias realizadas com o objectivo de promoção, publicidade e comercialização dos activos do Fundo;
- m) Despesas de condomínio ou compropriedade, incluindo água, electricidade, esgotos, segurança, vigilância, jardinagem, manutenção e conservação de equipamentos, administração de condomínio dos activos imobiliários do Fundo;
- n) Despesas com transferências que não sejam devidas ao Depositário, conversões cambiais, transacções no mercado de capitais e no mercado monetário;
- o) A taxa de Supervisão ou outras taxas e encargos devidos à CMVM;
- p) Outros custos directamente conexos com o património do Fundo.

ARTIGO 15º

(Regras de determinação dos resultados do Fundo e da sua afectação)

Os resultados do Fundo serão determinados de acordo com as regras estabelecidas no Plano de Contas para os Fundos de Investimento Imobiliário e regulamentação complementar emitida pela CMVM.

ARTIGO 16º**(Política de Rendimentos)**

1. O Fundo será de capitalização, não estando prevista a distribuição de rendimentos ao longo da sua duração.
2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, a Sociedade Gestora poderá proceder à distribuição pontual extraordinária de rendimentos, recebendo cada participante a parcela de rendimentos a distribuir correspondente à respectiva quota parte, caso entenda que o interesse dos Participantes o recomenda, e desde que consultado previamente o Comité de Acompanhamento.
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.

Capítulo III**UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO E REEMBOLSO****ARTIGO 17º****(Características Gerais das Unidades de Participação)**

1. O Fundo de investimento é dividido em partes de conteúdo idêntico denominadas Unidades de Participação.
2. As Unidades de Participação, são nominativas, inteiras e desmaterializadas, podendo a Sociedade Gestora, em qualquer momento, optar pela sua representação em certificados nominativos ou ao portador, de acordo com o disposto no Código de Valores Mobiliários.
3. O Depositário procede ao registo na conta de cada Participante, das respectivas Unidades de Participação.
4. Não está previsto o pedido de admissão à negociação em qualquer mercado organizado das Unidades de Participação.

ARTIGO 18º**(Valor da Unidade de Participação)**

1. A subscrição do Fundo será em dinheiro e o valor das Unidades de Participação, para efeitos de **subscrição inicial** do Fundo será de 1,00 € (um euro) no primeiro sub-período e no valor correspondente ao último valor mensal divulgado para Unidade de Participação no mês anterior à data de cada liquidação financeira, nos sub-períodos subsequentes.
2. O valor da Unidade de Participação para efeitos de **subscrições adicionais**, as quais terão lugar em caso de aumento de capital do Fundo, será apurado com base no último valor mensal divulgado para Unidade de Participação no mês anterior à data da liquidação financeira, devendo o auditor do Fundo emitir parecer sobre o preço fixado.
3. O valor da Unidade de Participação para efeitos de **reembolso**, quando o mesmo seja possível nos termos do presente Regulamento de Gestão, nomeadamente, para os participantes que se hajam oposto à prorrogação do prazo do Fundo, será o valor apurado no final do mês em que seja solicitado o resgate.

ARTIGO 19º**(Condições de Subscrição)**

1. **Montante mínimo de subscrição inicial:** o montante mínimo de subscrição é de 100.000 € (cem mil) euros.
2. **Condições de subscrição inicial:** A subscrição das unidades de participação correspondentes ao capital inicial do Fundo prolongar-se-á pelo prazo máximo de 30 (trinta) meses a contar da recepção da autorização da CMVM, terá o montante máximo de 300.000.000 € (trezentos milhões de euros) e ocorrerá nos seguintes sub-períodos de subscrição (subscrições intercalares):
 - a) O primeiro período de subscrição intercalar terá início no dia seguinte ao da autorização do Fundo pela CMVM, prolongando-se até ao dia 30 de Julho de 2013, com liquidação financeira a 31 de Julho de 2013, iniciando o Fundo a sua actividade nesse dia. O capital do Fundo será subscrito ao valor unitário de 1 € (um euro) por unidade de participação;
 - b) Caso o montante máximo referido no número 2 não seja atingido no primeiro período de subscrição intercalar, o Fundo ficará reduzido ao número de unidades de participação e ao montante efectivamente subscrito, o qual não poderá, no entanto, ser inferior a 5.000.000 €;
 - c) Caso o montante máximo referido no número 2 não seja atingido no primeiro período de subscrição intercalar, os períodos subsequentes de subscrição intercalar decorrerão mensalmente, em valor até à concorrência com aquele, entre os dias 1 a 15, de cada um dos meses de Agosto de 2013 a Dezembro de 2015

inclusive, ocorrendo a liquidação financeira no primeiro dia útil seguinte ao termo de cada prazo. Nesses períodos subsequentes de subscrição intercalar, o preço de subscrição das unidades de participação do Fundo corresponderá ao último valor mensal divulgado para Unidade de Participação no mês anterior à data de cada liquidação financeira, conforme referido no número 2 do Artigo 18º.

3. Caso a procura exceda o montante total da oferta, em qualquer dos sub-períodos de subscrição referidos no número anterior, 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 sobranes em resultado do processo de arredondamento serão atribuídas por sorteio a realizar entre todas as ordens sujeitas a rateio.
4. A qualidade de participante do Fundo poderá adquirir-se também pela aquisição de unidades de participação em mercado secundário.
5. **Condições de subscrição adicionais:** A partir do momento em que a subscrição inicial do capital haja terminado, as subscrições adicionais só podem ter lugar em aumentos de capital, após deliberação da Assembleia de Participantes que fixe os seus termos, de acordo com o previsto no n.º 2 do Art.º 18º, bem como na restante legislação e regulamentação que rege os Fundos Especiais de Investimento Imobiliário, pelo que a subscrição assumir-se-á como efectiva: (i) quando a importância correspondente ao preço de emissão for integrado no activo do Fundo, ou seja, no dia útil seguinte ao da data do termo do período de aumento de capital; (ii) ou, caso a subscrição da totalidade do capital posto à subscrição, seja atingida antes do termo do prazo estabelecido, no dia útil seguinte aquele em que o valor da totalidade do capital em oferta seja atingida. Não sendo o aumento de capital totalmente subscrito, este ficará limitado às subscrições recolhidas e realizadas. Salvo se a Assembleia de Participantes deliberar em sentido diverso, os aumentos de capital destinar-se-ão exclusivamente aos Participantes do Fundo.
6. **Comissão de subscrição:** Não será cobrada qualquer comissão de subscrição.
7. Verificada a subscrição inicial do capital do Fundo, e sempre que o interesse dos Participantes o justifique, poderá a Sociedade Gestora propor o aumento ou a redução do capital do Fundo, cujos termos e condições deverão ser objecto de deliberação da Assembleia de Participantes.

ARTIGO 20º

(Condições de Reembolso)

1. Tratando-se de um fundo de investimento imobiliário fechado, os reembolsos não são permitidos. No entanto, sempre que o prazo de duração do Fundo seja prorrogado, por deliberação tomada em Assembleia de Participantes, os Participantes que hajam votado contra a prorrogação terão direito ao reembolso, total ou parcial, das Unidades de Participação que detiverem.
2. Os Participantes que se enquadrem na situação descrita no número anterior e que pretendam solicitar o reembolso das Unidades de Participação de que são titulares, deverão comunicar tal intenção por carta registada dirigida à Sociedade Gestora, indicando o número de Unidades de Participação a reembolsar, no prazo de 30 dias subsequentes à deliberação da Assembleia de Participantes que aprovou a prorrogação do prazo do Fundo.
3. A Sociedade Gestora procederá, por uma ou mais vezes, ao reembolso dos reembolsos solicitados, nos seguintes prazos:
 - a) Até três meses após a data em que o Fundo terminaria se o seu prazo não tivesse sido prorrogado, caso o Fundo disponha de liquidez suficiente para proceder aos reembolsos;
 - b) Até um ano após a data em que o Fundo terminaria se o seu prazo não tivesse sido prorrogado, sempre que para o efeito se verifique a necessidade de proceder à alienação de imóveis.
4. O valor das Unidades de Participação para efeitos de reembolso corresponde ao valor fixado no n.º 4 do Art. 18º deste Regulamento.
5. **Liquidação em espécie:** A Sociedade Gestora poderá proceder a reembolsos em espécie, desde que a Assembleia de Participantes aprove a proposta que apresente para o efeito e todos os Participantes declarem expressamente não se opor a essa forma de reembolso. Os Participantes, em particular aqueles que hajam votado contra a prorrogação do Fundo, poderão também apresentar propostas de reembolso em espécie do valor das suas Unidades de Participação.

ARTIGO 21º**(Reembolso em espécie)**

Mediante autorização de todos os Participantes, a liquidação dos actos de reembolso de Unidades de Participação, nos casos em que seja permitido pelo presente Regulamento, poderá ser realizada em espécie, dependendo da autorização de todos os Participantes e contendo menção expressa do valor atribuído ao bem, do titular, número de unidades de participação a que respeita o reembolso, e, bem assim, do valor de avaliação dos imóveis que constituirão objecto do referido reembolso em espécie.

Capítulo IV**DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES****ARTIGO 22º****(Direitos e Obrigações dos Participantes)**

1. A qualidade de participante do Fundo adquire-se com a subscrição de Unidades de Participação e após a respectiva liquidação financeira, ou pela sua aquisição em mercado secundário.
2. A subscrição de Unidades de Participação implica a aceitação do presente Regulamento de Gestão e confere à Sociedade Gestora os poderes necessários para realizar os actos de administração do Fundo, considerando que o mandato dos Participantes é atribuído pela simples subscrição das Unidades de Participação e mantém-se inalterado enquanto a participação perdurar.
3. Os Participantes adquirem os seguintes direitos:
 - a) À titularidade da sua quota-parte dos valores que integram o Fundo;
 - b) A obterem o presente Regulamento de Gestão, junto da Sociedade Gestora e do Depositário, previamente à subscrição;
 - c) A consultarem os documentos de prestação de contas do Fundo, que serão enviados sem encargos aos Participantes que o requeiram;
 - d) A resgatarem as Unidades de Participação nos termos da lei e nas condições constantes do presente Regulamento de Gestão;
 - e) A receberem a sua quota-parte do Fundo em caso de liquidação do mesmo;
 - 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 efectivamente utilizado nas subscrições e reembolsos seja igualou 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 receberem a sua quota-parte da parcela dos rendimentos líquidos do Fundo que forem distribuídos em conformidade com o presente Regulamento de Gestão;
 - h) A requererem a liquidação do Fundo, nos termos da Lei e nas condições fixadas neste Regulamento
 - i) A pronunciarem-se em Assembleias de Participantes.

ARTIGO 23º**(Assembleia de Participantes)**

1. **Composição e direito de voto:** Todos os titulares de Unidades de Participação do Fundo têm o direito a participar na Assembleia de Participantes, cabendo a cada participante tantos votos quantas as unidades que possuir.
2. **Competência:** Além dos demais actos previstos na lei e no presente Regulamento, dependem de deliberação favorável da Assembleia de Participantes:
 - a) A modificação das comissões que constituem encargo do Fundo;
 - b) A modificação 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 do prazo do Fundo;
 - f) A substituição da entidade depositária do Fundo;
 - g) A substituição da Sociedade Gestora;
 - h) A liquidação do Fundo.

3. **Convocação:** Compete à Sociedade Gestora a convocação da Assembleia de Participantes por aviso publicado com um mínimo de dez dias de antecedência nos meios de divulgação dos deveres de informação consagrados na lei e através da publicação de anúncios em dois jornais diários de grande circulação. Encontrando-se presentes todos os Participantes, poderão os mesmos deliberar em Assembleia Universal desde que na mesma se encontre representada a Sociedade Gestora, sendo neste caso dispensados os prazos e formalidades de convocatória previstos nos números anteriores. Sem prejuízo do referido, a Assembleia de Participantes reúne-se sempre que para tal seja convocada pela Sociedade Gestora ou por participantes detentores de, pelo menos, 25% das Unidades de Participação em circulação.
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.
5. **Maioria:** As deliberações são aprovadas por maioria simples dos votos representados na Assembleia, salvo disposição especial em contrário.

ARTIGO 24º **(Aumento de capital)**

1. O aumento de capital poderá ser efectuado decorridos seis meses após a data em que finde a subscrição inicial do capital do Fundo ou posteriores aumentos de capital, ou outro prazo inferior que venha a ser permitido pela legislação aplicável, sendo sujeito a deliberação em Assembleia de Participantes a convocar pela Sociedade Gestora tendo em vista deliberar sobre um aumento de capital, respectivos montantes, termos e condições e prazos de realização.
2. O aumento de capital é comunicado pela Sociedade Gestora à CMVM e deverá ser precedido da elaboração de relatórios de avaliação dos imóveis do Fundo, por dois peritos independentes, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização do aumento.
3. O preço de subscrição será apurado nos termos do disposto no artigo 18.º, n.º 2 do presente Regulamento de Gestão.
4. Salvo se a Assembleia de Participantes deliberar em sentido diverso, o aumento de capital destina-se aos Participantes do Fundo. Caso a mesma se venha a destinar, também, a novos subscritores os Participantes do Fundo terão direito de preferência na subscrição das novas Unidades de Participação.
5. A Assembleia de Participantes definirá os termos e condições em que será realizado o aumento de capital, aplicando-se à convocação e funcionamento da Assembleia as regras estabelecidas no artigo 23º deste Regulamento de Gestão.
6. Não sendo o aumento de capital totalmente subscrito, ficará limitado às subscrições recolhidas e realizadas, salvo deliberação em contrário da Assembleia de Participantes.

Capítulo V **DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO**

ARTIGO 25º **(Divulgação do Valor da Unidade de Participação)**

1. O valor das Unidades de Participação é divulgado, nos locais e através dos meios estabelecidos para a colocação do Fundo, no dia útil seguinte ao do seu apuramento, de acordo com as normas legais e regulamentares aplicáveis.
2. É ainda publicado mensalmente no sistema de difusão de informações da CMVM.

ARTIGO 26º **(Divulgação da Composição da Carteira)**

A Sociedade Gestora fará publicar mensalmente, com referência ao último dia de cada mês anterior, no sistema de difusão da CMVM, website www.cmvm.pt, a composição discriminada das aplicações do Fundo, o respectivo valor líquido global e o número e valor das Unidades de Participação em circulação.

ARTIGO 27º **(Documentação do Fundo)**

1. A Sociedade Gestora terá à disposição dos Participantes do Fundo, para consulta, na sua sede e na sede do Depositário, informação discriminada sobre o património do Fundo.

2. Cabe à Sociedade Gestora preparar e divulgar relatórios da actividade e as contas do Fundo e publicitar outras informações periódicas nos termos das normas legais e regulamentares aplicáveis.
3. Cabe ainda à Sociedade Gestora publicar, até 31 de Março de cada ano, no sistema de difusão da CMVM, o aviso para dar conta de que os documentos de prestação de contas, compreendendo o relatório de gestão, as contas e o relatório de auditoria, se encontram à disposição para consulta do público na sua sede e na sede do Depositário, e de que os mesmos serão enviados sem encargos aos Participantes que o requeriram.
4. O presente Regulamento de Gestão e as respectivas alterações estarão igualmente disponíveis na sede da Sociedade Gestora e na sede do Depositário.

Capítulo VI CONTAS DO FUNDO

ARTIGO 28º (Relatório e Contas do Fundo)

As contas do Fundo são organizadas de acordo com as normas legais e regulamentares aplicáveis, sendo encerradas anualmente com referência a 31 de Dezembro e disponibilizadas para consulta do público nos três meses seguintes à data da sua realização, nas instalações da Sociedade Gestora e do Depositário.

Capítulo VII CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO E PARTILHA DO FUNDO

ARTIGO 29º (Liquidação e Partilha do Fundo)

1. No termo do seu prazo de constituição, ou no fim do prazo da sua prorrogação, nos termos disposto no artigo 1º do presente Regulamento, o Fundo será liquidado, comunicando a Sociedade Gestora esse facto à CMVM e procedendo à respectiva publicação nos termos legalmente estabelecidos.
2. O pagamento do produto da liquidação aos Participantes no Fundo será efectuado, através do Depositário, à medida que for feita a liquidação do património do Fundo, devendo a Sociedade Gestora publicar imediatamente o facto no sistema de difusão de informações da CMVM, e comunicar individualmente esse facto a cada um dos Participantes.
3. A liquidação do património do Fundo por termo do prazo, e a correspondente alienação dos seus activos, deverá ser feita em condições de não prejudicar o interesse dos Participantes, devendo os termos e condições dessa liquidação ser aprovados pelos Participantes do Fundo em sede de Assembleia de Participantes, adoptando a Sociedade Gestora todos os procedimentos necessários para a salvaguarda dos interesses e dos direitos dos Participantes, devendo ocorrer no prazo máximo de 1 ano a contar da data de início da liquidação, sem prejuízo da possibilidade da CMVM, a requerimento da Sociedade Gestora, prorrogar esse prazo.
4. Durante o período de liquidação, para além das obrigações legais de informação à CMVM legalmente previstas, a Sociedade Gestora deverá manter os Participantes informados relativamente ao respetivo processo e ao cumprimento do deliberado em sede de Assembleia de Participantes.

Capítulo VIII REGIME FISCAL

ARTIGO 30º (Regime Fiscal)

O regime fiscal do Fundo ao tempo da sua aprovação pela Comissão de Mercado de Valores Mobiliários sofreu alterações decorrentes da entrada em vigor, em 1 de Julho de 2015, do novo regime de tributação dos organismos de investimento colectivo, pelo que se expõem os regimes que se sucederão.

Regime fiscal em vigor até 30 de Junho de 2015:

I

Do Fundo

IMI e IMT:

Os imóveis integrados no Fundo estão sujeitos a Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) às taxas gerais daqueles impostos.

Impostos sobre o rendimento:

Os rendimentos obtidos por fundos de investimento imobiliário, que se constituam e operem de acordo com a legislação nacional, têm o seguinte regime fiscal:

Tratando-se de rendimentos prediais, que não sejam relativos à habitação social sujeita a regimes legais de custos controlados, há lugar a tributação, autonomamente, à taxa de 25%, que incide sobre os rendimentos líquidos dos encargos de conservação e manutenção efectivamente suportados, devidamente documentados, bem como IMI, considerando-se o imposto eventualmente retido como pagamento por conta.

Tratando-se de mais-valias prediais, que não sejam relativas à habitação social sujeita a regimes legais de custos controlados, há lugar a tributação, autonomamente, à taxa de 25%, que incide sobre 50% da diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias realizadas, apuradas de acordo com o Código do IRS.

Os outros rendimentos são tributados de acordo com as normas aplicáveis aos fundos de investimento mobiliário, nomeadamente:

Tratando-se de rendimentos, que não sejam mais-valias, obtidos em território português, há lugar a tributação autónoma:

- a) por retenção na fonte como se de pessoas singulares residentes em território português se tratasse;
- b) às taxas de retenção na fonte e sobre o montante a ela sujeito, como se de pessoas singulares residentes em território português se tratasse, quando tal retenção na fonte, sendo devida, não for efectuada pela entidade a quem compete;
- c) ou à taxa de 25% sobre o respectivo valor líquido obtido em cada ano, no caso de rendimentos não sujeitos a retenção na fonte.

Os rendimentos, obtidos fora do território português, que não sejam considerados mais-valias, são tributados autonomamente à taxa de 20% tratando-se de rendimentos de títulos de dívida, lucros distribuídos e de rendimentos provenientes de fundos de investimento, e à taxa de 25% nos restantes casos, incidente sobre o respectivo valor líquido obtido em cada ano.

Os rendimentos qualificados como mais-valias (que não sejam mais-valias prediais) são tributados autonomamente, nas mesmas condições em que se verificaria se desses rendimentos fossem titulares pessoas singulares residentes em território português, à taxa de imposto de 25% sobre a diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias obtidas em cada ano.

Relativamente aos rendimentos obtidos fora do território português a aplicação de crédito de imposto por dupla tributação internacional fica sujeita às regras seguintes:

- a) O crédito de imposto consiste na dedução ao imposto devido sobre esses rendimentos, da menor das seguintes importâncias:

Imposto sobre o rendimento efectivamente pago no estrangeiro em relação aos rendimentos em causa; Imposto, calculado nos termos deste regime, sobre os rendimentos que no país em causa tenham sido tributados.

- b) Quando existir convenção destinada a eliminar a dupla tributação internacional celebrada por Portugal e o país onde os rendimentos são obtidos que não exclua do respectivo âmbito os fundos de investimento, a dedução a que se refere a alínea anterior não pode ultrapassar o imposto pago nesse país nos termos previstos pela convenção;

- c) Sempre que sejam obtidos, no mesmo ano, rendimentos provenientes de diferentes países, a dedução deve ser calculada separadamente para cada tipo de rendimentos procedentes do mesmo país;

- d) Os rendimentos que dão direito ao crédito de imposto devem ser considerados, para efeitos de tributação, pelas respectivas importâncias líquidas dos impostos sobre o rendimento pagos no estrangeiro.

II Do Participante

a) Residentes fiscais em Portugal:

Se o investidor for um sujeito passivo de IRS, os rendimentos distribuídos por fundos de investimento imobiliário estarão isentos de IRS se esses rendimentos forem obtidos fora do âmbito duma actividade comercial, industrial ou agrícola, na medida em que o próprio fundo já foi tributado.

Igualmente, os ganhos resultantes da diferença entre o valor do reembolso e o valor de subscrição estarão isentos de tributação em IRS.

Assim, os investidores que sejam pessoas singulares estão isentos de tributação pelos rendimentos que daí obtêm, podendo porém, os respectivos titulares, residentes em território português, englobá-los para efeitos desse imposto, caso em que o imposto retido ou devido pelo fundo assume a natureza de imposto por conta e tendo direito a deduzir 50% dos rendimentos previstos no artigo 40º-A do Código do IRS (lucros devidos por sociedades residentes em território português e entidades residentes noutros Estados- Membros da UE que cumpram os requisitos e condições estabelecidas no artigo 2º da Directiva nº 90/435/CEE, de 23 de Julho). A informação sobre o imposto retido ou devido pelo Fundo que assume a natureza de pagamento por conta e sobre os rendimentos susceptíveis de serem excluídos de tributação é publicada pela Sociedade Gestora.

Se os rendimentos forem obtidos no âmbito de uma actividade comercial, industrial ou agrícola, aplica-se o regime das pessoas colectivas (abaixo).

Se o investidor for um sujeito passivo de IRC ou se os rendimentos forem imputáveis a estabelecimento estável em Portugal, os rendimentos não estão sujeitos a retenção na fonte e serão considerados como proveitos ou ganhos, tendo o montante do imposto retido ou devido a natureza de imposto por conta.

Caso o titular dos rendimentos seja uma entidade isenta de IRC que não esteja obrigada à entrega de declaração de rendimentos, existe direito à restituição, pela entidade gestora, do montante de imposto retido ou devido correspondente aos rendimentos das unidades de participação que aquelas entidades tenham subscrito, podendo a entidade gestora deduzir o imposto restituído nas entregas posteriores que tiver que efectuar.

As transmissões gratuitas, como por exemplo as doações ou transmissões por morte do participante, de valores aplicados em fundos de investimento imobiliário não são sujeitas a Imposto do Selo.

b) Não-residentes fiscais em Portugal:

Beneficiam de isenção de IRS ou de IRC os rendimentos decorrentes do investimento em Fundos de Investimento de que sejam titulares entidades não residentes no território português e que não sejam imputáveis a estabelecimento estável situado neste território.

Regime fiscal em vigor após 1 de Julho de 2015:

I

Do Fundo

Os rendimentos obtidos por fundos de investimento imobiliário (FII), que se constituam e operem de acordo com a legislação nacional, têm o seguinte regime fiscal, sem prejuízo do que fica referido a final quanto ao regime transitório:

IRC:

- (i) Os FII são sujeitos a tributação em sede de IRC, sendo o lucro tributável correspondente ao resultado líquido do exercício, **deduzido dos rendimentos capitais, prediais e mais-valias (mobiliárias e imobiliárias)**, tal como resultam qualificados para efeitos de IRS, **excepto** quando tais rendimentos provenham de entidades com residência ou domicílio em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante de lista aprovada em portaria governamental. **Não relevam**, também, para a determinação do lucro tributável, os gastos associados aos rendimentos capitais, prediais e mais-valias que não são computados para efeitos de apuramento do lucro tributável.
- (ii) **Não relevam**, igualmente, para efeitos de determinação do lucro tributável os rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam para os FII, bem como os gastos não são considerados como dedutíveis e previstos no Código do IRC.
- (iii) Os **prejuízos fiscais** apurados pelos FII são **reportáveis** por um período máximo de 12 anos, observando-se ainda a limitação da dedução prevista no n.º 2 do artigo 52º do Código do IRC (70% do lucro tributável).
- (iv) Ao **lucro tributável** determinado aplica-se a taxa geral IRC (no ano de 2015 - 21%).
- (v) Os FII estão **isentos de Derrama Municipal e Derrama Estadual**.
- (vi) Os FII **não estão sujeitos a retenção na fonte**, quanto aos rendimentos que auferirem.

IMPOSTO DO SELO:

- (i) Os FII estão sujeitos a tributação em Imposto do Selo, incidente sobre o activo líquido global corresponde à média dos valores comunicados à CMVM ou divulgados pelas entidades gestoras no último dia de cada mês do trimestre, com exceção do valor correspondente aos ativos relativos a unidades de participação ou participações sociais detidas em organismos de investimento coletivo abrangidos pelo regime estabelecido no artigo 22º do Estatuto dos Benefícios Fiscais. A taxa de imposto é de 0,0125%, a liquidar trimestralmente (total anual - 0,05%).

IMI e IMT:

- (i) Os imóveis integrados nos FII fechados de subscrição particular estão sujeitos a Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) às taxas gerais daqueles impostos.

II Do Participante

1. Residentes fiscais em Portugal:

1.1. Pessoas singulares - IRS:

1.1.1. Investidor sujeito passivo de IRS **fora** do âmbito duma actividade comercial, industrial ou agrícola:

- (i) os rendimentos distribuídos pelos FII (rendimentos de capitais) são sujeitos a retenção na fonte à taxa liberatória de 28%, salvo opção do titular pelo englobamento;
- (ii) os rendimentos decorrentes do resgate de unidades de participação (mais valias) são sujeitos a retenção na fonte à taxa liberatória de 28%, salvo opção do titular pelo englobamento. Existindo menos-valias, os rendimentos são sujeitos a tributação autónoma à taxa de 28% sobre o saldo líquido positivo das mais e menos-valias;
- (iii) os rendimentos decorrentes da transmissão onerosa de unidades de participação (mais valias), são sujeitos a tributação autónoma à taxa de 28% sobre o saldo líquido positivo das mais e menos-valias;

1.1.2. Investidor sujeito passivo de IRS **no** âmbito duma actividade comercial, industrial ou agrícola:

- (i) os rendimentos distribuídos pelos FII (rendimentos de capitais) são sujeitos a retenção na fonte à taxa de 28% (pagamento de imposto por conta), salvo opção do titular pelo englobamento;
- (ii) os rendimentos decorrentes do resgate de unidades de participação ou da transmissão onerosa de unidades de participação (mais valias), concorrem para o lucro tributável do sujeito passivo, sujeito às taxas marginais de IRS;

1.2. IRC

1.2.1. Investidor sujeito passivo de IRC não isento:

- (i) os rendimentos distribuídos pelos FII (rendimentos de capitais) são sujeitos a retenção na fonte à taxa de 25% (pagamento de imposto por conta);
- (ii) os rendimentos decorrentes do resgate de unidades de participação ou da transmissão onerosa de unidades de participação concorrem para a formação do lucro tributável nos termos do código do IRC;

1.2.2. Investidor sujeito passivo isento de IRC salvo no que se refere a rendimentos de capitais:

- (i) os rendimentos distribuídos pelos FII (rendimentos de capitais) são sujeitos a retenção na fonte à taxa à taxa liberatória de 25%;
- (ii) os rendimentos decorrentes do resgate de unidades de participação ou da transmissão onerosa de unidades de participação estão isentos de IRC;

1.2.3. Investidor sujeito passivo isento de IRC:

- (i) os rendimentos distribuídos pelos FII (rendimentos de capitais) e os decorrentes do resgate de unidades de participação ou da transmissão onerosa de unidades de participação, estão isentos de IRC;

2. Não residentes fiscais em Portugal:

2.1. Pessoas singulares:

2.1.1. Não residente em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante de lista aprovada por portaria governamental, que não possuam um estabelecimento estável em território português ao qual estes rendimentos sejam imputáveis:

- (i) os rendimentos distribuídos pelos FII (rendimentos de capitais) e os decorrentes do resgate de unidades de participação são sujeitos a retenção na fonte à taxa à taxa liberatória de 10% (qualificados com rendimentos de bens imóveis, incluindo para efeitos da aplicação das Convenções destinadas a evitar a dupla tributação celebradas por Portugal);
- (ii) os rendimentos decorrentes da transmissão onerosa de unidades de participação são sujeitos a tributação autónoma à taxa de 10%;

2.1.2. Residente em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante de lista aprovada por portaria governamental:

- (i) os rendimentos distribuídos pelos FII e os decorrentes do resgate de unidades de participação, são sujeitos a retenção na fonte à taxa à taxa liberatória de 28%. (qualificados com rendimentos de bens imóveis, incluindo para efeitos da aplicação das Convenções destinadas a evitar a dupla tributação celebradas por Portugal);
- (ii) os rendimentos decorrentes da transmissão onerosa de unidades de participação (mais valias), são sujeitos a tributação autónoma à taxa de 28% sobre o saldo líquido positivo das mais e menos-valias

2.2. Pessoas colectivas:

2.2.1. Não residente em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante de lista aprovada por portaria governamental; e que não sejam detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25% por entidades ou pessoas singulares residentes em território português e que não possuam um estabelecimento estável em território português ao qual estes rendimentos sejam imputáveis:

- (i) os rendimentos distribuídos pelos FII (rendimentos de capitais) e os decorrentes do resgate de unidades de participação são sujeitos a retenção na fonte à taxa à taxa liberatória de 10% (qualificados com rendimentos de bens imóveis, incluindo para efeitos da aplicação das Convenções destinadas a evitar a dupla tributação celebradas por Portugal);

- (ii) os rendimentos decorrentes da transmissão onerosa de unidades de participação são sujeitos a tributação autónoma à taxa de 10%;

2.2.2. **Residente** em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante de lista aprovada por portaria governamental; **ou** que sejam detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25% por entidades ou pessoas singulares residentes em território português:

- (i) os rendimentos distribuídos pelos FII são sujeitos a retenção na fonte à taxa à taxa liberatória de 25%. (qualificados com rendimentos de bens imóveis, incluindo para efeitos da aplicação das Convenções destinadas a evitar a dupla tributação celebradas por Portugal);
- (ii) os rendimentos decorrentes do resgate de unidades de participação e da transmissão onerosa de unidades de participação são tributados à taxa de 25%;

Regime transitório:

Para efeitos do apuramento do lucro tributável dos períodos de tributação que se iniciem em ou após 1 de Julho de 2015, deve considerar-se o seguinte:

- a) As mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de imóveis adquiridos até 30 de Junho de 2015, são tributadas, nos termos do regime em vigor até àquela data, na proporção correspondente ao período de detenção daqueles ativos até àquela data, sendo a parte remanescente tributada nos termos do regime em vigor após 1 de Julho de 2015, devendo o respetivo imposto ser entregue através da declaração de rendimentos a que se refere o artigo 120.º do Código do IRC correspondente ao período de tributação em que aqueles ativos sejam alienados;
- b) As mais-valias e menos-valias relativas aos elementos patrimoniais não abrangidos pela alínea anterior, adquiridos na vigência da redacção do artigo 22.º do EBF em vigor até à data de início da produção de efeitos da alteração introduzida pelo decreto-lei 7/2015, de 13 de Janeiro, são apuradas e tributadas nos termos da anterior redacção, considerando-se como valor de realização o seu valor de mercado naquela data, devendo o respetivo imposto ser entregue através da declaração de rendimentos a que se refere o artigo 120.º do Código do IRC correspondente ao período de tributação em que aqueles activos sejam resgatados, reembolsados, amortizados, liquidados ou transmitidos, sendo a diferença entre o valor da contraprestação obtida e aquele valor de mercado tributada nos termos da redacção do artigo 22.º do EBF dada pelo decreto-lei 7/2015;
- c) Verificando-se, após 1 de Julho de 2015, a aquisição, a subscrição e, bem assim, outras operações relativas a valores mobiliários e outros instrumentos financeiros abrangidos pela alínea b) antecedente, consideram-se reembolsados, amortizados, liquidados ou transmitidos, em primeiro lugar, os valores mobiliários e outros instrumentos financeiros detidos à data de 1 de Julho de 2015;
- d) A tributação dos rendimentos das unidades de participação ou das acções auferidos pelos participantes ou accionistas dos organismos de investimento colectivo, nos termos do novo artigo 22.º-A do EBF, na redacção dada pelo decreto-lei 7/2015, incide apenas sobre a parte dos rendimentos gerados a partir de 1 de Julho de 2015, considerando-se, para efeitos de determinação de mais-valias ou menos-valias resultantes da transmissão onerosa das unidades de participação ou das participações sociais, como valor de aquisição o valor de mercado à data de 1 de Julho de 2015 ou, se superior, o valor de aquisição das mesmas;
- e) Para efeitos do disposto na alínea anterior, consideram-se distribuídos ou resgatados aos participantes, em primeiro lugar e até à sua concorrência, os rendimentos gerados até à data de início da produção de efeitos da redacção dada pelo presente decreto-lei e que, até essa data, não tenham sido distribuídos ou resgatados, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o disposto nos números 2 a 5, 7, 10 e 14 do artigo 22.º do EBF, na redacção anterior à alteração introduzida pelo decreto-lei 7/2015.

Nota: A descrição esquemática do regime fiscal do fundo e dos seus Participantes apresentada destina-se a fins informativos, não constituindo a garantia da sua correcção ou actualidade, nem dispensa a consulta da legislação em vigor sobre a matéria, ou contém a garantia de que o regime descrito se mantenha inalterado.

Capítulo IX
ESTIPULAÇÃO DO FORO

Artigo 31º.
Estipulação de Foro

Para as questões emergentes da execução ou interpretação deste Regulamento de Gestão, bem como dos actos de gestão por ele enquadrados, é competente o Foro da Comarca de Lisboa, com expressa renúncia a qualquer outro.

Mapa A
Outros Fundos de Investimento geridos pela Sociedade Gestora

A CA Gest tinha sob gestão a 31 de Dezembro de 2021.

Denominação	Tipo	Política de Investimentos	VLGF	N.º Participantes
Fundo de Investimento Mobiliário Alternativo de Obrigações Fechado de Subscrição Particular “CA Institucionais”	Fechado Subscrição Particular	Fundo de Investimento Alternativo que investirá predominantemente em obrigações (mínimo 80%)	19.866.695,21€	3
ImoValorCA – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado	Fechado Subscrição Particular	Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado	24.599.988,65 €	19