

REGULAMENTO DE GESTÃO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO SANTA CASA 2004

(04/06/2009)

A autorização do fundo significa que a CMVM considera a sua constituição conforme 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.

Denominação e Natureza

1. O Fundo de Investimento Imobiliário Fechado SANTA CASA 2004, doravante designado “Fundo”, é um fundo imobiliário fechado, constituído por subscrição particular, de acordo com a legislação aplicável, formado por um conjunto de valores pertencentes a uma pluralidade de pessoas, singulares ou colectivas.
2. O Fundo regula a sua actividade pela legislação em vigor para os fundos de investimento imobiliários portugueses e pelo seu Regulamento de Gestão.

Artigo 2º

Data da Autorização, Constituição e Duração

1. O Fundo foi constituído em 26 de Novembro de 2004, tendo a sua constituição sido autorizada pela CMVM por deliberação de 31/05/04.
2. O Fundo é constituído pelo período inicial de oito anos, contados a partir da data da sua constituição, prorrogável por períodos subsequentes de oito anos desde que os participantes deliberem nesse sentido.

Artigo 3º.

Sociedade Gestora

1. A administração, gestão e representação do Fundo compete, por mandato dos participantes, à Fund Box – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., com sede em Lisboa, na Rua Tomás Ribeiro, 111, 1050 -228 Lisboa, com o capital social de trezentos e setenta e cinco mil euros, doravante designada “Sociedade Gestora”.
2. A Sociedade Gestora foi constituída em 6 de Julho de 1992.
3. O Fundo é administrado por conta dos participantes, com o objectivo da maximização dos valores das participações.

Artigo 4º

Membros dos Órgãos Sociais

1. Mesa da Assembleia Geral: Dr. João Manuel Pereira de Lima de Freitas e Costa (Presidente) e Dra. Ana Margarida de Sá Gonçalves Antunes (Secretário).
2. Conselho de Administração: Famigeste II, SGPS, SA, representada pelo seu Presidente Dr. Carlos de Sottomayor Vaz Antunes (Presidente), Prof. Doutor Rui Manuel Meireles dos Anjos Alpalhão (Vice-Presidente e Presidente da Comissão Executiva), Dr. João Paulo Batista Safara (Vogal da Comissão Executiva), Dr. Joaquim Miguel Calado Cortes de Meirelles (Vogal da Comissão Executiva), Dr. Luís Filipe Rolim de Azevedo Coutinho (Presidente da Comissão de Auditoria), Dr. Luís Manuel Soares Franco (Vogal da Comissão de Auditoria), Dr. Álvaro Manuel Ricardo Nunes (Vogal da Comissão de Auditoria), Sir John Thompson (Vogal), Dr. Alfonso Cuesta Castro (Vogal), Santa Casa da Misericórdia de Lisboa, representada pelo seu Director Dr. Ricardo Bruno Cardoso Amantes (Vogal), Dr. Vasco Telmo Lopes Correia (Vogal).
3. Fiscal Único: Caiano Pereira, António e José Reimão, SROC n.º 38, com sede na Rua de São Domingos de Benfica, n.º 33, rés do chão, em Lisboa, representado pelo Dr. Luís Caiano Pereira, ROC n.º 842 (efectivo) e Dr. Carlos Pedro Machado de Sousa Góis, ROC n.º 597 (suplente).

Artigo 5º

Principais funções exercidas pelos membros do Conselho de Administração fora da Sociedade Gestora

1. As principais funções exercidas pelos membros do Conselho de Administração fora da Sociedade Gestora são as seguintes:
 - a. Dr. Carlos de Sottomayor Vaz Antunes: Presidente de Famigeste, SGPS, SA e de Famigeste II SGPS, SA;
 - b. Prof. Doutor Rui Manuel Meireles dos Anjos Alpalhão – Professor Auxiliar Convidado do Instituto Superior de Ciências do Trabalho e da Empresa;
 - c. Dr. Luís Filipe Rolim de Azevedo Coutinho – Administrador da Portugal Telecom;
 - d. Sir John Thompson – Managing Director de Rockspring Iberia, SL;
 - e. Dr. Alfonso Cuesta Castro – European Asset Manager de British Land European Fund Management LLP;
 - f. Dr. Ricardo Bruno Cardoso Amantes – Director Patrimonial de Santa Casa da Misericórdia de Lisboa;
 - g. Dr. Vasco Telmo Lopes Correia – Administrador de Famigeste SGPS, SA e de Famigeste II SGPS SA;

Artigo 6º.

Funções da Sociedade Gestora

1. Como responsável pela administração do Fundo e sua legal representante, compete à Sociedade Gestora adquirir, construir, arrendar, transaccionar e valorizar bens imóveis, e comprar, vender, subscrever, trocar ou reportar quaisquer valores mobiliários, salvas as restrições impostas por lei e por este Regulamento, e bem assim praticar os demais actos necessários à correcta administração e desenvolvimento do Fundo.
2. Em observância da política de investimento estabelecida, a Sociedade Gestora seleccionará os valores que devem constituir o Fundo e efectuará ou dará instruções ao depositário para que este efectue as operações adequadas com tal política.
3. Em particular, compete à Sociedade Gestora:
 - a. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos prevista no regulamento de gestão e exercer os direitos directa ou indirectamente relacionados com os valores do Fundo;
 - b. Efectuar as operações adequadas à execução da política de distribuição dos resultados prevista no regulamento de gestão do Fundo;
 - c. Emitir, em ligação com a Entidade Depositária, as unidades de participação e autorizar o seu reembolso;
 - d. Determinar o valor patrimonial das unidades de participação;
 - e. Manter em ordem a escrita do Fundo;
 - f. Dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos por lei ou pelo regulamento de gestão.
4. 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.

Artigo 7º.

Entidade Depositária e respectivas funções

1. A Caixa Geral de Depósitos, S.A., com sede na Avenida João XXI, 63, em Lisboa, adiante designada simplesmente por Entidade Depositária, desempenhará as funções de Entidade Depositária, nos termos das disposições contratuais acordadas com a Sociedade Gestora competindo-lhe especialmente:
 - a. Receber em depósito ou inscrever em registo os valores mobiliários do Fundo, consoante sejam titulados ou escriturais;
 - b. Efectuar todas as operações de compra e venda de títulos, de cobrança de juros e dividendos por eles produzidos e as relativas ao exercício dos direitos de subscrição e opção;

- c. Aceitar e satisfazer os pedidos de subscrição, inscrevendo na conta de títulos dos participantes, contra o efectivo recebimento da importância correspondente ao preço de emissão, as unidades de participação subscritas;
 - d. Ter em dia a relação cronológica de todas as operações realizadas e elaborar trimestralmente o inventário discriminado dos valores do Fundo;
 - e. Assumir uma função de vigilância e garantir perante os participantes o cumprimento do Regulamento de Gestão do Fundo, especialmente no que se refere à política de investimentos;
 - f. Assegurar que a emissão, o reembolso e a anulação das unidades de participação sejam efectuados de acordo com a lei e o Regulamento de Gestão;
 - g. Assegurar que o cálculo do valor das unidades de participação se efectue de acordo com a lei e o Regulamento de Gestão;
 - h. Executar as instruções da Sociedade Gestora, salvo se forem contrárias à lei ou ao Regulamento de Gestão;
 - i. Assegurar que, nas operações relativas aos valores que integram o Fundo, a contrapartida lhe seja entregue nos prazos conformes à prática do mercado;
 - j. Assegurar que os rendimentos do Fundo sejam aplicados em conformidade com a lei e o Regulamento de Gestão.
2. As relações entre a Entidade Depositária e a Sociedade Gestora serão regidas pelo contrato a que se refere o artigo 14º do Decreto-Lei nº 60/2002, de 20 de Março.

Artigo 8º.

Responsabilidade Solidária

1. A Sociedade Gestora e a Entidade Depositária respondem solidariamente pelo cumprimento das obrigações contraídas nos termos da lei e do presente Regulamento.
2. O recurso por parte da Sociedade Gestora a serviços de terceiras entidades não afecta a responsabilidade prevista no número 1 do presente artigo.

Artigo 9º

Entidades Colocadoras

1. As unidades de participação poderão ser subscritas nas instalações da Sociedade Gestora e da Entidade Depositária.
2. Na colocação das unidades de participação, a Sociedade Gestora recorrerá igualmente aos serviços do Caixa-Banco de Investimento, S.A., com sede em Lisboa, na Rua Barata Salgueiro, 33.
3. As relações entre a entidade colocadora identificada no número anterior e a Sociedade Gestora serão regidas pelo contrato a que se refere o artigo 17º do Decreto-Lei nº 60/2002, de 20 de Março.

Artigo 10º

Peritos avaliadores

1. As avaliações dos activos imobiliários que integram a carteira do Fundo são efectuadas pelos seguintes peritos avaliadores independentes, contratados para o efeito pela Sociedade Gestora:
 - a. J.Curvelo, Lda., com sede em Azeitão, na Rua Dr. Mário de Sá Carneiro, 3;
 - b. Phimo Avaliação II- Consultores de Avaliação, SA, com sede na Alameda das Linhas de Torres , nº.179, Edifício B, em Lisboa
 - c. Aguirre Newman Portugal – Mediação Imobiliária, Unipessoal, Lda., com sede na Rua Castilho, 13D, 7º, em Lisboa;
 - d. PVW – Price, Value and Worth, Avaliação Imobiliária, Lda, com sede na Praça Duque de Saldanha, 1, 8ºC, em Lisboa.
 - e. Cerat - Consultores de Engenharia, AS, com sede na Rua do Padre Américo, 14-B, Escritório 3 em Lisboa
 - f. CB Richard Ellis - Consultoria e Avaliação de Imóveis Unipessoal, Lda, com sede na Rua Carlos Alberto Mota Pinto, 17 - 10.º B em Lisboa

2. Atento o melhor interesse dos participantes, a Sociedade Gestora pode substituir os peritos avaliadores identificados na alínea anterior por outros de reputação profissional comparável, após prévia autorização da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

Artigo 11º

Revisor Oficial de Contas

1. O Fundo é auditado pela Baptista da Costa & Associados, SROC, com sede no Campo Grande, 380, Lote 3CK, piso 0, letra F, em Lisboa.
2. Atento o melhor interesse dos participantes, a Sociedade Gestora pode substituir o revisor oficial de contas identificado na alínea anterior por outro de reputação profissional comparável, após prévia autorização da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

CAPÍTULO II

Política de investimento do património do Fundo e política de rendimentos

Artigo 12º.

Objectivo e Política de Investimentos

1. O objectivo do Fundo consiste em regenerar e valorizar o património em que vier a investir, e que será seleccionado a partir do património imobiliário da Santa Casa da Misericórdia de Lisboa, através da gestão activa da sua carteira de valores imobiliários, nos termos e segundo as regras previstas no artigo 13º. deste Regulamento.
2. Da carteira de valores imobiliários do Fundo farão parte prédios urbanos na área metropolitana de Lisboa, preferencialmente destinados ao mercado de arrendamento, sem prejuízo da opção por outras utilizações, atento o melhor interesse dos participantes.
3. Acessoriamente, e sempre que tal se revele necessário para a prossecução do seu objectivo e concretização da sua política de investimentos, o Fundo poderá adquirir imóveis a proprietários distintos da Santa Casa da Misericórdia de Lisboa.
4. Não obstante o objectivo do Fundo, o valor das unidades de participação pode aumentar ou diminuir, de acordo com a evolução do valor dos activos que integrem, a cada momento, o património do Fundo.

Artigo 13º.

Composição do Fundo

1. A carteira de valores do Fundo será constituída de acordo com as normas legais e regulamentares, designadamente os valores imobiliários não podem representar menos de 80% do valor líquido global do Fundo, podendo o remanescente ser investido em numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de fundos de tesouraria e valores mobiliários emitidos ou garantidos por um Estado membro da União Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses ou outros valores que venham a ser definidos pela CMVM.
2. A percentagem referida no n.º 1 será respeitada no prazo máximo de dois anos a contar da data da constituição do Fundo.
3. Para efeitos do cálculo do valor da carteira do Fundo, os imóveis são relevados pelo seu valor venal, ou seja, o preço que poderia provavelmente ser obtido por cada bem, se fosse vendido, em condições normais de mercado, no momento da avaliação.
4. A Sociedade Gestora poderá contrair empréstimos por conta do Fundo até ao limite de 30% do valor do activo total do Fundo.

Artigo 14º.

Avaliação de Imóveis

1. As aquisições de bens imóveis para o Fundo e as respectivas alienações devem ser precedidas dos pareceres de, pelo menos, dois peritos independentes, nomeados de comum acordo entre a Sociedade Gestora e a Entidade Depositária.
2. O imóveis devem ser avaliados, nos termos do número anterior, com uma periodicidade mínima de dois anos e sempre que ocorram, na percepção da Sociedade Gestora, circunstâncias susceptíveis de induzir alterações significativas no valor dos imóveis.

3. Os imóveis acabados são valorizados no intervalo compreendido entre o respectivo valor de aquisição e a média simples dos valores fixados nas avaliações periciais.
4. Os imóveis eventualmente adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no activo do Fundo na proporção da parte por este adquirida, respeitando a regra constante no número anterior.

Artigo 15º.

Remuneração da Sociedade Gestora

Pelo exercício da sua actividade, a Sociedade Gestora cobrará uma comissão de gestão anual de 1,5% (um vírgula cinco por cento), calculada diariamente, cobrada trimestralmente e incidindo sobre a média aritmética simples, dos valores líquidos globais diários do Fundo no trimestre a que respeita.

Artigo 16º.

Remuneração da Entidade Depositária

Pelo exercício da sua actividade, a Entidade Depositária cobrará anualmente uma comissão de depositário de 0.5‰ (zero vírgula cinco por mil), com o valor mínimo de €10.000,00 (dez mil euros), calculada diariamente sobre a média aritmética simples dos valores líquidos globais diários do Fundo no semestre a que respeita, e cobrada duas vezes por ano, no primeiro dia útil após o semestre a que respeita.

Artigo 17º.

Encargos do Fundo

Constituirão encargos do Fundo, para além da comissão de gestão e da comissão de depositário:

1. Todas as despesas relacionadas com a construção, compra, manutenção, arrendamento e venda de imóveis, nomeadamente:
 - a. Elaboração de projectos, fiscalização de obras, licenças e outros custos inerentes à construção, renovação de propriedades e promoção imobiliária;
 - b. Despesas notariais, registrais e com obtenção de certidões devidas pelo Fundo;
 - c. Quaisquer impostos ou taxas devidos pelo Fundo;
 - d. Todas as custas judiciais referentes a processos em que o Fundo, na sua qualidade de proprietário esteja envolvido, assim como as despesas de honorários ou avenças de advogados e solicitadores;
 - e. Comissão de mediação imobiliária, se a ela houver lugar;
 - f. Todos os encargos com a realização de manutenção e/ou benfeitorias nos bens do Fundo incluindo as diversas taxas e impostos que existam ou venham a existir e que sejam devidos pelo Fundo;
 - g. Despesas com prémios de seguro dos imóveis do Fundo.
2. Despesas referentes a estudos, projectos e avaliações realizadas por conta do Fundo a bens da sua carteira ou a imóveis em estudo, que venham a ser adquiridos para o Fundo;
3. Quaisquer publicações obrigatórias realizadas por conta do Fundo;
4. Campanhas publicitárias realizadas com o objectivo de promoção dos bens do Fundo;
5. Todas as despesas de compra e venda de valores por conta do Fundo, nomeadamente:
 - a. Despesas de transferências;
 - b. Despesas com conversões cambiais;
 - c. Despesas com transacções no mercado de capitais;
 - d. Despesas com transacções no mercado monetário.
6. Encargos com o Revisor Oficial de Contas do Fundo;
7. Encargos relacionados com a admissão à cotação em Bolsa de Valores ou listagem em mercado registado;
8. Outros encargos devidamente documentados, que sejam realizados no cumprimento de obrigações legais do Fundo;
9. Constitui também encargo do Fundo a taxa de supervisão actualmente em vigor para ser entregue à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, calculada sobre o valor líquido global do Fundo correspondente ao último dia útil do mês.

Artigo 18º.

Política de Rendimentos

1. O Fundo caracteriza-se pela capitalização dos rendimentos gerados, a reinvestir em valores susceptíveis de integrar o seu património.
2. A Sociedade Gestora poderá, contudo, atentas as oportunidades de reinvestimento e quando o interesse dos participantes o recomendar, excepcionalmente deliberar a distribuição de rendimentos.

CAPÍTULO III

Unidades de participação e condições de subscrição e resgate

Artigo 19º.

Capital

1. Cada participante no Fundo é titular de quotas-partes dos valores que o integram, designadas unidades de participação.
2. As unidades de participação são nominativas e desmaterializadas.
3. O capital do Fundo é de 50.000.000 Euros (cinquenta milhões de Euros), representado por 10.000.000 de unidades de participação com o valor unitário de 5 Euros.
4. Caso a subscrição não atinja o montante total do capital, o mesmo considera-se reduzido para o montante do capital efectivamente subscrito.
5. Sempre que a defesa dos interesses dos participantes o justifique, poderá a Sociedade Gestora, ouvida a Assembleia de Participantes, deliberar pelo aumento ou redução do capital, respectivos montantes e prazos de realização, bem como o valor de subscrição das novas unidades de participação, tendo em atenção o valor patrimonial do Fundo.
6. As deliberações de alteração do Regulamento de Gestão do Fundo definidas nos termos do número anterior deverão obter aprovação por parte da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

Artigo 20º.

Aquisição da Qualidade de Participante do Fundo

1. A qualidade de participante do Fundo adquire-se mediante a aceitação, pela Entidade Depositária, de um boletim de subscrição devidamente preenchido, assinado pelo interessado ou seu representante, no qual conste:
 - a. A identificação do proponente;
 - b. A indicação do montante de subscrição a realizar;
 - c. Declaração de aceitação dos termos e condições do presente Regulamento de Gestão;
 - d. Os termos do mandato conferido à Sociedade Gestora para administração do Fundo, por força do disposto no nº. 2 do artigo 24º. do Decreto-Lei nº. 60/02, de 20 de Março.
2. Logo que apreciadas pela Entidade Depositária as condições objectivas para a subscrição, designadamente o pagamento da importância correspondente ao preço da emissão, esta decidirá, no mesmo dia útil ou no dia útil seguinte, quanto à sua aceitação.
3. O número mínimo de unidades de participação a subscrever é o correspondente ao montante de 500.000 Euros.
4. Existe uma comissão de subscrição de 0,4% (zero vírgula quatro por cento), a acrescer ao valor das unidades de participação subscritas.
5. O período de subscrição decorrerá entre 4 de Outubro e 30 de Novembro de 2004.
6. A liquidação financeira terá lugar até ao terceiro dia útil seguinte ao termo do período de subscrição.
7. Sem prejuízo do disposto no nº. 1 do presente artigo, a qualidade de participante do Fundo adquire-se também pela aquisição de unidades de participação em mercado secundário.

Artigo 21º.

Aumento de capital

1. O Fundo iniciou actividade em 26 de Novembro de 2004, com a subscrição de 8.700.000 unidades com o valor global de 43.500.000 euros.
2. A Assembleia de Participantes deliberou, em 25 de Fevereiro de 2005, o aumento de capital para 50.000,000 euros, por emissão de 1.300.000 unidades.
3. O período de subscrição do aumento de capital para 50.000.000 euros decorrerá num período de cinco dias, a iniciar no dia 27 de Junho de 2005 e a concluir no dia 1 de Julho de 2005.

4. Nesta operação de aumento de capital existe uma comissão de subscrição de 0,1% (zero vírgula um por cento), a acrescer ao valor das unidades de participação subscritas.
5. A liquidação financeira terá lugar no termo do período de subscrição, ou no dia útil seguinte se aquele não corresponder a um dia útil.
6. Em caso de subscrição incompleta, aplica-se o disposto no número 4 do artigo 19º.

Artigo 22º.

Titularidade do Fundo e Autonomia do seu Património

1. O Fundo pertence à pluralidade dos titulares de unidades de participação emitidas.
2. O património do Fundo é autónomo, e como tal não responde pelas dívidas dos participantes ou da Sociedade Gestora.

Artigo 23º.

Valor das Unidades de Participação

1. O valor inicial unitário das unidades de participação é de 5 euros.
2. A Sociedade Gestora calculará o valor da unidade de participação reportando-se às 17 horas de cada dia útil, de acordo com as normas legalmente estabelecidas e com os critérios contabilísticos e financeiros geralmente aceites.
3. O valor líquido global do Fundo é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram, avaliados de acordo com as normas legalmente estabelecidas, a importância dos encargos efectivos ou pendentes.
4. O câmbio a utilizar na conversão dos activos do Fundo, expressos em moeda estrangeira, será o câmbio de divisas do dia a que se refere a valorização, divulgado a título indicativo pelo Banco de Portugal.
5. Para efeitos de cálculo do valor da unidade de participação, o valor dos imóveis corresponde ao seu valor venal, ou seja, o preço que poderia ser obtido por cada bem, se fosse vendido, em condições normais de mercado, no momento da avaliação.

CAPÍTULO IV

Direitos e obrigações dos participantes

Artigo 24º.

Direitos e Obrigações dos Participantes

1. O Fundo é constituído no regime de compropriedade dos participantes, sendo cada um deles titular de quota-parte dos valores que o integram, denominadas unidades de participação.
2. O mandato para a administração do Fundo pela Sociedade Gestora é conferido através da simples subscrição das unidades de participação, mantém-se inalterado enquanto essa participação perdurar, e igualmente implica a aceitação do presente Regulamento de Gestão.
3. As unidades de participação conferem aos seus titulares os seguintes direitos:
 - a. À percepção, em caso de liquidação e partilha do Fundo, de parte do produto da respectiva liquidação proporcional ao número de unidades de participação de que sejam titulares;
 - b. À informação sobre o Fundo, designadamente aos elementos de informação periódica e detalhada acerca do património e da vida do Fundo, através do relatório da sua actividade elaborado nos termos da lei e anualmente disponível nos escritórios da Sociedade Gestora e da Entidade Depositária.
 - c. Aos benefícios fiscais que a legislação em vigor conceda aos participantes de fundos de investimento imobiliário;
 - d. O reembolso do valor correspondente às unidades de participação de que sejam titulares no momento da eventual liquidação do Fundo.
4. Caso seja deliberada, nos termos do nº2 do artigo 2º, a prorrogação do prazo de duração do Fundo, os participantes que tenham votado contra a referida prorrogação 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.
5. Para efeitos de satisfação dos pedidos de reembolso que lhe sejam formulados, o valor das unidades de participação cujo reembolso seja solicitado será calculado, à data da apresentação do pedido, nos termos do artigo 22º do presente Regulamento de Gestão e multiplicado pelo

número de unidades de participação cujo reembolso tenha sido solicitada, devendo a respectiva contrapartida financeira ser liquidada 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 reembolso.

6. O preenchimento e assinatura do boletim de subscrição por parte de cada um dos participantes, bem como a aquisição de unidades de participação em mercado secundário, pressupõe e implica a aceitação plena e sem reservas dos termos e condições do presente Regulamento de Gestão.

Artigo 25º.

Assembleia de Participantes

1. Tem o direito a participar na Assembleia de Participantes todos os detentores de unidades de participação do Fundo, cabendo a cada participante tantos votos quantas as unidades que possuir.
2. Compete à Sociedade Gestora a convocação da Assembleia de Participantes por aviso publicado com o mínimo de trinta dias de antecedência, em dois jornais de grande circulação, um em Lisboa e o outro no Porto, e no Boletim de Cotações da Euronext Lisboa.
3. Em primeira convocatória, a Assembleia de Participantes poderá deliberar desde que estejam presentes ou representados participantes que detenham pelo menos 2/3 das unidades de participação do Fundo. Em segunda convocatória a Assembleia de Participantes deliberará qualquer que seja o número de unidades de participação representado.
4. As deliberações serão tomadas quando aprovadas por maioria simples de votos representados na Assembleia.
5. Compete à Assembleia de Participantes, sem prejuízo das competências da Sociedade Gestora, pronunciar-se e deliberar sobre as seguintes matérias:
 - a. Liquidação do Fundo, quando a admissão à negociação em mercado regulamentado ou registado das unidades de participação haja sido deliberada, nos termos do artigo 28º deste Regulamento, e se não verifique no prazo de 12 meses a contar da data de constituição do fundo, bem como nos termos do nº 1 do artigo 32º deste Regulamento;
 - b. Aumentos e reduções de capital;
 - c. Prorrogações;
 - d. Admissão à cotação em bolsa de valores ou listagem em mercado registado.

CAPÍTULO V

Divulgação de informação

Artigo 26º.

Informação sobre o valor da unidade de participação

A Sociedade Gestora fará publicar mensalmente, no Boletim de Cotações da Euronext Lisboa, num jornal de grande circulação ou no sistema de difusão da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários o valor da unidade de participação. Terminado o período de subscrição, esta publicação será efectuada mensalmente com referência ao último dia de cada mês, excepto se existir uma variação superior a 3% em relação à última publicação, caso em que o novo valor será publicado no dia útil subsequente àquela variação.

Artigo 27º.

Consulta da carteira do Fundo

Trimestralmente, com referência ao último dia do mês imediatamente anterior, a Sociedade Gestora fará publicar, no Boletim de Cotações da Euronext Lisboa, num jornal de grande circulação ou no sistema de difusão da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, a composição discriminada da carteira do Fundo, o respectivo valor líquido global e o número de unidades de participação em circulação, nos termos definidos pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

CAPÍTULO VI

Contas do Fundo

Artigo 28º.

Relatório e Contas Anuais

1. As contas do Fundo, bem como da Sociedade Gestora, encerram-se em 31 de Dezembro de cada ano, sendo publicadas no Boletim de Cotações da Euronext Lisboa nos quatro meses subsequentes àquela data, conjuntamente com o relatório, elaborado nos termos da lei, e com o parecer da entidade fiscalizadora das contas.
2. As contas serão submetidas a certificação legal, por Revisor Oficial de Contas, que se pronunciará sobre a avaliação efectuada pela Sociedade Gestora dos valores do Fundo.
3. A Sociedade Gestora elaborará ainda um relatório semestral que abrangerá os seis primeiros meses de actividade e que, de acordo com a lei, publicará nos dois meses subsequentes.
4. Os relatórios anual e semestral acima referidos estarão à disposição do público nas instalações da Sociedade Gestora, e da Entidade Depositária, sendo enviados sem encargos aos participantes que o requeiram.

CAPÍTULO VII

Condições de liquidação do Fundo

Artigo 29º.

Liquidação e Partilha

1. A Sociedade Gestora, na defesa dos interesses dos participantes, poderá decidir a liquidação e subsequente partilha do Fundo, devendo anunciar a sua decisão por aviso publicado com um mínimo de noventa dias de antecedência, em dois jornais de grande circulação, um em Lisboa e outro no Porto, e no Boletim de Cotação da Euronext Lisboa, ouvida a Assembleia de Participantes.
2. Decidida, nos termos do número anterior, a liquidação do Fundo, a Sociedade Gestora realizará o activo, pagará o passivo e distribuirá aos participantes, por meio da Entidade Depositária, o produto da liquidação, na proporção das unidades de participação detidas.
3. O reembolso das unidades de participação deve ocorrer no prazo máximo de um ano a contar da data de liquidação do Fundo, podendo a Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, em casos excepcionais e a pedido, devidamente fundamentado, da Sociedade Gestora, prorrogar este prazo.
4. Durante o período de liquidação, mantêm-se as obrigações de prestação de informação consagradas neste Regulamento, devendo ser enviada mensalmente à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários uma memória explicativa da evolução do processo de liquidação do Fundo.
5. O valor final de liquidação do Fundo é divulgado pela Sociedade Gestora no decurso dos cinco dias subsequentes ao seu apuramento definitivo, devendo as contas de liquidação do Fundo ser enviadas à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários dentro do mesmo prazo.
6. A dissolução do Fundo será sempre justificada às autoridades competentes e precedida de uma auditoria completa às suas demonstrações financeiras, bem como de uma avaliação independente e actualizada do seu património.

CAPÍTULO VIII

Regime fiscal

Artigo 30º

Regime Fiscal do Fundo

1. Os bens imóveis encontram-se isentos de Impostos Municipais sobre Transacções e Imóveis.
2. Tratando-se de rendimentos prediais, há lugar a tributação, autonomamente, à taxa de 20%, que incide sobre os rendimentos líquidos dos encargos de conservação e manutenção efectivamente suportados e devidamente documentados.
3. Tratando-se de mais valias prediais, 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.
4. As aplicações financeiras são tributadas a uma taxa de 20% com retenção na fonte.

Artigo 31º

Regime fiscal do participante

1. Se o participante for um sujeito passivo de IRS, não há lugar a tributação dos rendimentos distribuídos pelo Fundo, 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.
2. Os participantes dispõem também de uma isenção parcial sobre Sucessões e Doações, nas condições previstas na Lei.
3. Se o participante for uma pessoa colectiva, os rendimentos estão sujeitos a IRC e derrama, quando aplicável, podendo os titulares deduzir no seu pagamento de impostos as verbas já liquidadas pelo Fundo, no montante proporcional às unidades de participação detidas.
4. Caso o participante seja uma pessoa colectiva isenta de IRC, existe direito à restituição, pela Sociedade Gestora, do montante do imposto retido ou devido correspondente aos rendimentos das unidades de participação que aquelas entidades tenham subscrito.

CAPÍTULO IX

Disposições finais

Artigo 32º.

Publicidade de Regulamento e Alterações

1. O presente Regulamento está disponível nas instalações da Sociedade Gestora, e da Entidade Depositária.
2. As alterações a este Regulamento carecem de autorização prévia da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, salvo nos casos e matérias em que essa autorização seja legalmente dispensável.
3. O Regulamento de Gestão do Fundo assim como as respectivas alterações são objecto de publicação no Boletim de Cotações da Euronext Lisboa.

Artigo 33º.

Estipulação de Foro

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

Artigo 34º.

Impressão Obrigatória do Regulamento de Gestão e Posteriores Alterações

1. O presente Regulamento será obrigatoriamente reproduzido no verso das propostas de subscrição.
2. As alterações a este Regulamento carecem de aprovação da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários e da publicação no Boletim de Cotações da Euronext Lisboa, num jornal de grande circulação ou no sistema de difusão da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

Mapa A

Fundos de Investimento geridos pela Sociedade gestora

Denominação	Tipo	Política de Investimento	VLGF em euros (a 30.04.2009, em €milhões)	Nº. de Participantes (em 30.04.2009)
Santa Casa 2004	Fechado de subscrição particular	Regenerar e valorizar o património em que vier a investir, e que será seleccionado a partir imobiliário da Santa Casa da Misericórdia de Lisboa	58.1	1
Portuguese Prime Property Box	Fechado de subscrição particular	Aquisição de prédios urbanos ou fracções para usos comerciais ou residenciais	47.1	1
Fundor	Fechado de subscrição particular	Aquisição de prédios urbanos para revenda ou arrendamento para comércio, serviços ou habitação: desenvolvimento de projectos de construção de edifícios para os aludidos fins	16.2	4
Lisbox	Fechado de subscrição particular	Aquisição de prédios urbanos para revenda ou arrendamento para comércio, serviços ou habitação: desenvolvimento de projectos de construção de edifícios	12.5	1

		para os aludidos fins		
Portugal Retail Europark Fund	Fechado de subscrição particular	Aquisição de Retail Parks em Portugal	68.1	1
Viriatus	Fechado de subscrição particular	Aquisição de Retail Parks em Portugal	33.7	1
White Raven Capital Partners	Fechado de subscrição particular	Aquisição de edifícios de habitação para reabilitação em Lisboa	1.4	1
Galleon Capital Partners	Fechado de subscrição particular	Aquisição de prédios urbanos para revenda ou arrendamento para comércio, serviços ou habitação: desenvolvimento de projectos de construção de edifícios para os aludidos fins	9.6	1
Sertorius	Fechado de subscrição particular	Aquisição de prédios urbanos ou fracções autónomas para rendimento, destinados a comércio, serviços ou habitação.	29.5	1
Lusitânia	Fechado de subscrição particular	Aquisição de prédios urbanos ou fracções autónomas para rendimento, destinados a comércio, serviços ou habitação.	4.9	1
Atlântida	Fechado de subscrição particular	Aquisição de prédios urbanos ou fracções autónomas para constituição de uma carteira de residências assistidas e de cuidados continuados.	7.9	2

Imogenesis	Fechado de subscrição particular	Aquisição de prédios, urbanos ou rústicos, ou fracções autónomas para revenda ou arrendamento para comércio, serviços ou habitação: desenvolvimento de projectos de construção de edifícios para os aludidos fins	5.5	5
Numero total de fundos: 12			Valor Total: 294.5	