

FUNDO NACIONAL DE REABILITAÇÃO DO EDIFICADO - FNRE

Entre:

Fundiestamo – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., com sede na Avenida Defensores de Chaves, nº 6, 3º andar, 1000-117 Lisboa, freguesia de Arroios, com o número único de matrícula e registo na Conservatória de Registo Comercial de Lisboa 505091500, com capital social de 1.000.000,00€ (um milhão de euros), na qualidade de sociedade gestora e legal representante do Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado, neste ato representada pelo seu Presidente do Conselho de Administração, Alberto Afonso Souto de Miranda, adiante designada por **FUNDIESTAMO**;

E

[.....]..., a seguir designada por “**PROPONENTE**”.

CELEBRA-SE O SEGUINTE PROTOCOLO:

ENQUADRAMENTO

1. O FNRE: Um Fundo imobiliário de Subfundos

O Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (“FNRE”) é um Fundo imobiliário especial, de subscrição particular, fechado, constituído por um ou vários Subfundos, nos termos do artigo 12º da Lei 16/2015 de 24 de Fevereiro (Regime Geral dos Organismos de Investimento Colectivo - RGOIC).

2. A resolução do Conselho de Ministros de criar o FNRE

A decisão de criar o FNRE consta da Resolução do Conselho de Ministros nº 48/2016, de 8 de Junho de 2016, publicada no Diário da República, 1ª série, de 1 de Setembro de 2016, que atribuiu essa incumbência à Fundiestamo.

3. A sociedade gestora do FNRE

A Fundiestamo é uma sociedade financeira gestora de fundos de investimento imobiliários, de capitais exclusivamente públicos e é regulada e supervisionada pela CMVM e pelo Banco de Portugal. Os fundos imobiliários que gere ou venha a criar e gerir dependem de autorização da CMVM, que aprova o respectivo Regulamento de Gestão.

4. Os objectivos do FNRE

O FNRE tem como principal objetivo o desenvolvimento de projetos de reabilitação de imóveis e a promoção do arrendamento dos imóveis por si detidos, pretendendo alcançar, numa perspectiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente das unidades de participação. Em especial, o Fundo procurará através da sua política de investimento (a) valorizar os imóveis detidos pelos Subfundos, especialmente através da respetiva reabilitação; (b) após a reabilitação dos imóveis, afetar a maioria da sua área de construção ao arrendamento habitacional permanente, podendo, acessoriamente, afetar a restante a outros fins, como comércio, serviços, equipamentos, turismo e lazer ou outros; (c) Procurar alcançar uma rentabilidade para os titulares das unidades de participação que assegure uma remuneração do capital em função do mercado.

5. As entradas dos Participantes e as contrapartidas

Nos termos do RGOIC os participantes podem entrar para o Fundo através de contribuições em capital ou em espécie, recebendo por contrapartida o valor correspondente em Unidades de

Participação. Através das entradas em espécie, os participantes alienam, a título definitivo, os bens em causa ao FNRE.

6. O Regulamento de Gestão do FNRE

O Regulamento de Gestão do FNRE, aprovado pela CMVM, regula o processo de constituição em concreto do Fundo (ou de cada Subfundo), a política de investimento de rendimento e os direitos dos participantes e consta do ANEXO I do presente Protocolo.

COMPROMISSOS DAS PARTES

7. Interesse potencial em integrar o FNRE

O Proponente declara o seu interesse em ser participante do FNRE mediante entradas em espécie, identificando, para o efeito, os seguintes imóveis de que é proprietário, como candidatos a integrarem os ativos do Fundo:

i. ...

ii. ...

iii. ...

8. Reabilitação dos imóveis pela Fundiestamo

A reabilitação dos imóveis que venham a integrar o FNRE será promovida e gerida sob inteira responsabilidade da Fundiestamo e o respectivo custo será suportado pelo FNRE.

9. Integração dos imóveis em Subfundos

Os imóveis em causa podem integrar um único Subfundo, sem quaisquer outros imóveis de terceiros ou vir a integrar um único Subfundo, composto com outros imóveis de terceiros, ou vir a integrar vários Subfundos.

10. Requisitos para as subscrições em espécie

As subscrições em espécie só podem ser efetuadas se os imóveis em causa cumprirem os seguintes requisitos:

i) necessitarem de obras de reabilitação;

ii) estarem livres de ónus ou encargos;

iii) estarem, preferencialmente, disponíveis na sua totalidade;

iv) terem uma informação prévia favorável da autarquia respetiva (outro título similar de consolidação de direitos urbanísticos sobre o imóvel), que assegure a viabilidade de uma intervenção de reabilitação do edifício para o fim em causa;

v) consistirem, preferencialmente, na totalidade do prédio em questão, podendo ser aceites casos pontuais, após avaliação favorável, em que se trate de somente parte das frações do imóvel, sendo que estas nunca poderão ser em proporção inferior ao estabelecido no regulamento do respetivo condomínio para a tomada de decisão;

vi) cujo Plano de Negócio verifique a viabilidade financeira do investimento dentro do quadro de atuação do FNRE e tendo em conta o programa para o edifício, bem como as condições para as quais esta se verifica;

11. Valor das entradas em espécie

O valor das entradas em espécie será determinado, nos termos legais e regulamentarmente previstos, por duas avaliações realizadas por peritos avaliadores externos, registados na

Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, e tendo em conta o Plano de Negócios definido para o imóvel em causa;

12. Instrução da candidatura dos imóveis

1. A candidatura de cada um dos imóveis deverá ser instruída, a expensas suas, com os seguintes elementos, a fornecer pelo Proponente:

- a. Caderneta Predial Urbana;
- b. Certidão de Registo Predial;
- c. Certificação energética ou comprovativo da respetiva dispensa;
- d. Licença de utilização ou comprovativo da respetiva dispensa;
- e. Contratos incidentes sobre o imóvel (quando existam);
- f. Informação sobre eventuais direitos de preferência que recaiam sobre o prédio e respetivas entidades detentoras dos mesmos;
- g. Levantamento arquitetónico atualizado e assinado por técnico responsável, a uma escala adequada (preferencialmente 1/100);
- h. Levantamento fotográfico representativo do imóvel (interior e exterior) e da sua localização; i. Ficha de caracterização sumária do imóvel preenchida (a fornecer pela Fundiestamo);
- j. outros elementos que existam e que possam ser úteis e relevantes para a avaliação do imóvel e para o desenvolvimento dos projetos de reabilitação (por exemplo, outros levantamentos de diagnóstico relevantes, projetos – original, de intervenções anteriores ou proposto -, Manuais de Manutenção; Ficha Técnica da Habitação; etc.);
- k. No caso de serem frações, acrescem:
 - (i). Regulamento do Condomínio;
 - (ii). Declaração de não dívidas ao Condomínio;
 - (iii). Escritura da Propriedade Horizontal, caso da certidão não resultem os aspetos relevantes.

l. Uma análise técnica das vertentes arquitetónica, construtiva e funcional do imóvel.

2. Somente após a receção dos elementos referidos no ponto anterior a candidatura do respetivo imóvel é considerada formalizada;

3. Após a formalização da candidatura a Fundiestamo dará início ao processo de apreciação da mesma;

13. Apreciação da candidatura

A Fundiestamo promoverá:

- a) os estudos prévios e os pedidos de informação prévia à autarquia respetiva (outro título similar de consolidação de direitos urbanísticos sobre o imóvel), que assegure a viabilidade de uma intervenção de reabilitação do imóvel para o fim em causa;
- b) concomitantemente, os estudos económico-financeiros e os Planos de Negócio dos imóveis candidatos, em si mesmo e no quadro global do Subfundo em vierem a ser integrados;
- c) as avaliações, cujo resultado determina o valor de entrada do imóvel, após verificada a viabilidade financeira pelo Plano de Negócios;

14. Integração efectiva no FNRE

A integração efectiva no FNRE depende de uma avaliação e decisão da Fundiestamo sobre a adequação dos imóveis à prossecução dos objectivos do FNRE e aos resultados do estudo económico –financeiro sobre a respectiva viabilidade e rentabilidade.

15. Imputação de custos de apreciação da candidatura

Os custos inerentes ao processo de apreciação das candidaturas (estudos técnicos, Planos de Negócios e avaliações, bem como quaisquer outros elementos que venham a ser necessários produzir no âmbito do processo de apreciação das candidaturas ficam a cargo:

- a. **Do Subfundo, respectivo:** as avaliações dos imóveis, nos casos em que se materialize a entrada do imóvel em causa para esse Subfundo,
- b. **Da Fundiestamo:** todos os custos, quando a apreciação da candidatura concluir pela não viabilidade do investimento dentro do quadro de atuação do FNRE e, por tal motivo o imóvel não for proposto para integração no fundo; todos os custos, excepto o das avaliações, nos imóveis que integrem um Subfundo;
- c. **Do Proponente:** quando, após a comunicação pela Fundiestamo da apreciação positiva da candidatura e da determinação do valor de entrada do imóvel, esta entidade não concretizar a integração do imóvel no FNRE no prazo de 45 dias;

16. Comunicação da Decisão e eventual renúncia

A decisão da Fundiestamo – e respectivos fundamentos - em resultado do processo de apreciação da candidatura será comunicada ao Proponente, que terá 45 dias para concretizar a integração do imóvel no FNRE ou para renunciar à integração no mesmo.

A decisão de não integração no Fundo é da exclusiva competência da Fundiestamo, que é soberana nos seus critérios de gestão e a assinatura deste Protocolo e identificação dos imóveis candidatos não cria qualquer expectativa jurídica de que os mesmos possam vir a integrar o Fundo.

17. A alienação em concreto para o Fundo deverá ser diligenciada pelo Proponente, uma vez obtida a autorização dos respectivos órgãos com competência para deliberar a alienação de imóveis.

18. Autorizações dos órgãos competentes

A alienação em concreto para o Fundo deverá ser diligenciada pelo Proponente, uma vez obtida a autorização dos respectivos órgãos com competência para deliberar a alienação de imóveis.

19. Interlocutores técnicos

Como interlocutores técnicos para a operacionalização do presente Protocolo as Partes designam, respetivamente, pela Fundiestamo.....[título, nome, e-mail, telefone] e pelo Proponente o[título, nome, e-mail, telefone].