

## **REGULAMENTO DE GESTÃO**

### **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO SETE COLINAS**

**Autorizado em:**

**14-09-2006**

---

**Gerido por:**

**FUNDIMO-Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário,  
S.A.**

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.** Adopta a denominação de Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Sete Colinas (“Fundo”).
2. **Tipo de fundo.** O Fundo constitui-se como fundo de investimento imobiliário fechado de subscrição particular, sujeito ao regime constante do n.º 2 do artigo 48.º do Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de Março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 252/2003, de 17 de Outubro, e republicado pelo Decreto-Lei n.º 13/2005, de 7 de Janeiro), e de distribuição parcial anual.
3. **Duração.** O Fundo foi autorizado pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (adiante designada abreviadamente por “CMVM”) em 14 de Setembro de 2006, tendo a duração inicial de 10 anos, contados a partir da data da sua constituição que ocorreu em 10 de Outubro de 2006, prorrogável por períodos subsequentes de 5 anos desde que deliberada em Assembleia de Participantes e obtida autorização da CMVM.

#### **Artigo 2º.**

##### **A Sociedade Gestora**

1. **Identificação.** A administração, gestão e representação do Fundo compete à Fundimo – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. (“Sociedade Gestora”), com sede em Lisboa, na Avenida João XXI, 63, 2º., 1000-300 Lisboa, com o capital social de seiscentos mil euros, totalmente realizado, autorizada pela Portaria n.º. 673/86 de 11 de Novembro e constituída em 8 de Janeiro de 1987, estando registada na CMVM desde 5 de Janeiro de 1996, sendo o seu capital detido na sua totalidade pela Caixa – Gestão de Activos, SGPS, S.A., e esta detida na sua totalidade pela Caixa Geral de Depósitos.
2. **Órgãos Sociais.** Os Órgãos Sociais bem como os elementos que os constituem são os seguintes:
  - a. Mesa da Assembleia Geral
    - i. Presidente: Caixa Geral de Depósitos, S.A., representada por Salomão Jorge Barbosa Ribeiro;

- ii. Secretário: Caixa-Gestão de Activos, S.G.P.S., S.A., representada por Pedro Manuel Rodrigues de Araújo Martinez;
- iii. Secretário: Caixa-Participações, S.G.P.S., S.A., representada por Dina Maria Valente Antão.

**b. Conselho de Administração**

- i. Presidente: Caixa-Participações, S.G.P.S., S.A., que nomeia Filipe de Raimond da Silva Amado;
- ii. Vogal: Caixa Geral de Depósitos, S.A., que nomeia Maria José Marrafinha Pardana Constâncio;
- iii. Vogal: Caixa-Gestão de Activos, S.G.P.S., S.A., que nomeia Fernando Manuel Domingos Maximiano;
- iv. Vogal: Jorge Fernando Alves Ferreira Guimarães;
- v. Vogal: Paulo Alexandre Duarte Sousa.

**c. Fiscal Único**

- i. Fiscal Único/ROC: Deloitte & Associados, SROC, S.A., representada por Maria Augusta Cardador Francisco;
- ii. Fiscal Único/ROC Suplente: Carlos Luís Oliveira de Melo Loureiro, Revisor Oficial de Contas nº. 572.

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

- i. Filipe de Raimond da Silva Amado exerce funções de Administrador na Caixa Gestão de Activos, SGPS, S.A..
- ii. Fernando Manuel Domingos Maximiano exerce funções de Administrador na Caixagest – Técnicas de Gestão de Fundos, S.A. e Sogrupos III – Gestão de Activos, ACE.
- iii. Jorge Fernando Alves Ferreira Guimarães exerce funções de Administrador na Sogrupos IV – Gestão de Imóveis, ACE.
- iv. Paulo Alexandre Duarte Sousa exerce funções de direcção na Caixa Geral de Depósitos, S.A..

3. **Grupo económico a que pertence e relações de grupo com outros prestadores de serviços.** A Sociedade Gestora é indirectamente detida pela Caixa Geral de Depósitos, S.A., que exerce também as funções de Banco Depositário.

4. **Outros fundos de investimento geridos pela Sociedade Gestora.** A 30/04/2006, os seguintes fundos de investimento são geridos pela Sociedade Gestora:

Denominação	Tipo	Política de Investimento (a)	V.L.G.F. (€)	Nº. Participantes
Fundimo	Aberto		703.670.249,00	20.007
Eurofundo	Fechado		118.458.914,00	19
Fundicentro	Fechado		47.500.000,00	30
Promovest	Fechado		26.714.695,00	4
Saudeinveste	Fechado		35.830.089,00	5
Fundicapital	Fechado		10.429.962,00	2
Solid	Fechado		18.500.417,00	5
Crescendis	Fechado		5.800.000,00	7
Capitaltur	Fechado		5.064.236,00	4
Turifundo	Fechado		6.100.000,00	2
Fundigroup	Fechado		3.950.000,00	6
Estamo	Fechado		34.000.000,00	2
Fundolis	Fechado		13.000.000,00	3
Lisfundo	Fechado		10.990.276,00	2
<b>Nº. Total de Fundos</b>	<b>1 Aberto 13 Fechados</b>		<b>1.040.008.838,00</b>	

(a) A Política de Investimento de todos os Fundos, com excepção do Saudeinveste, é a aquisição de prédios urbanos enquadrados no mercado de arrendamento e compra e venda destinado a comércio e serviços e desenvolvimento de projectos de construção. No Saudeinveste é a aquisição de prédios urbanos enquadrados no mercado de arrendamento exclusivamente destinados a unidades hospitalares.

5. **Administração do Fundo.** O Fundo é administrado por conta e no interesse exclusivo dos participantes, em ordem à maximização do valor das participações e do seu património líquido. A política de aplicações do Fundo é norteadas por princípios que permitam assegurar, com elevada diligência e competência profissional, uma correcta diversificação de riscos, rentabilidade e liquidez.

a. Como responsável pela administração do Fundo, compete nomeadamente à Sociedade Gestora adquirir, explorar, construir, arrendar, transaccionar e valorizar bens imóveis e demais activos susceptíveis de integrar o património do Fundo, e comprar, vender, subscrever ou trocar quaisquer valores mobiliários, salvas as restrições impostas por lei e pelo presente Regulamento de Gestão, e bem assim, praticar os demais actos necessários à correcta administração e desenvolvimento do Fundo.

b. Em observância da política de investimento estabelecida, compete à Sociedade Gestora seleccionar os valores que devem constituir o Fundo e emitir ou dar

instruções ao Depositário para que esta efectue as operações adequadas à prossecução de tal política.

c. Em particular, compete à Sociedade Gestora:

- i. Emitir, em ligação com o Depositário, as respectivas unidades de participação do Fundo e, nos casos em que tal seja possível, autorizar o seu reembolso;
- ii. Seleccionar os valores que devem integrar o património do Fundo, nomeadamente quanto às aplicações em instrumentos financeiros autorizados e no mercado de bens imóveis, de acordo com os condicionalismos legais e do presente Regulamento;
- iii. 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;
- iv. 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, nos termos da lei e do presente Regulamento;
- v. Tomar as decisões necessárias no âmbito da política de distribuição de resultados do Fundo e efectuar as operações adequadas à respectiva execução;
- vi. Deliberar, de forma fundamentada e atentas as limitações legais, acerca da obtenção de empréstimos por conta do Fundo;
- vii. Dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos por lei e por este Regulamento Gestão;
- viii. Manter em ordem as contas do Fundo e nomeadamente preparar e divulgar anualmente um relatório da actividade e das contas do Fundo;
- ix. Assegurar o cumprimento das relações contratuais estabelecidas com o Depositário, os participantes ou quaisquer terceiros no âmbito da administração do Fundo;
- x. Controlar e supervisionar as actividades inerentes à gestão dos activos do Fundo, nomeadamente o desenvolvimento dos projectos de reabilitação e de promoção imobiliária, nas suas respectivas fases.
- xi. Deliberar sobre a celebração de contratos de liquidez com o Depositário e sobre propostas a apresentar à Assembleia de Participantes relativamente a alterações ao presente Regulamento,

incluindo nomeadamente alterações relativas à prorrogação da duração, ao aumento ou redução de capital ou à liquidação do Fundo e quaisquer outras alterações que se mostrem adequadas aos interesses dos participantes, de forma fundamentada e nos termos da lei e do presente Regulamento.

6. **Operações especialmente vedadas.** 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. **Responsabilidade.** A Sociedade Gestora é responsável pelo adequado exercício das suas funções nos termos das normas aplicáveis e do presente Regulamento.

### **Artigo 3º.**

#### **O Depositário**

1. **Depositário.** A entidade depositária do Fundo é a Caixa Geral de Depósitos, S.A. (“Depositário”), com sede na Av. João XXI, 63, em Lisboa.
2. **Funções do Depositário.** O Depositário desempenha as funções de depositário, nos termos da lei, do presente Regulamento e das disposições contratuais acordadas com a Sociedade Gestora, competindo-lhe especialmente:
  - a. Receber em depósito ou inscrever em registo os valores mobiliários detidos pelo Fundo, consoante sejam titulados ou escriturais;
  - b. Efectuar todas as operações de compra e venda de valores, de cobrança dos correspondentes juros e dividendos e de exercício de direitos de subscrição e opção;
  - c. Aceitar e satisfazer os pedidos de subscrição inscrevendo as unidades de participação inscritas na conta de títulos dos participantes, contra o efectivo recebimento da importância correspondente ao preço de emissão;
  - d. Pagar aos participantes o valor correspondente à respectiva quota-parte dos resultados distribuíveis do Fundo;
  - e. Manter em dia a relação cronológica de todas as operações realizadas e elaborar mensalmente o inventário discriminado das aplicações do Fundo;
  - f. Assumir uma função de vigilância e garantir perante os participantes o cumprimento da lei e do presente Regulamento, especialmente no que se

- refere à política de investimentos e ao cálculo do valor patrimonial das unidades de participação;
- g. Assegurar que a venda, a emissão, o reembolso e a anulação das unidades de participação sejam efectuados de acordo com a lei e o Regulamento de Gestão;
  - h. Assegurar que o cálculo do valor patrimonial do Fundo e das respectivas unidades de participação seja efectuado de acordo com a lei e o Regulamento de Gestão;
  - i. Executar as instruções da Sociedade Gestora, salvo se forem contrárias à lei ou ao Regulamento de Gestão;
  - j. Assegurar que nas operações relativas aos valores que integram o Fundo, a correspondente contrapartida seja entregue nos prazos conformes à prática do mercado;
  - k. Assegurar que os rendimentos do Fundo sejam aplicados nos termos da lei e o Regulamento de Gestão.
3. **Independência.** A Sociedade Gestora e o Depositário, no exercício das suas funções, devem agir de modo independente e no exclusivo interesse dos participantes.
4. **Responsabilidade.** A Sociedade Gestora e o Depositário respondem solidariamente perante os participantes pelo cumprimento das obrigações assumidas nos termos da lei e do Regulamento de Gestão.

#### **Artigo 4º.**

##### **Os Peritos Avaliadores**

1. **Peritos Avaliadores.** Os imóveis do fundo são avaliados por peritos avaliadores individualmente registados na CMVM (“Peritos Avaliadores”) que fazem parte da seguinte lista:

- a. Jones Lang Lasalle (Portugal) – Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda.;
- b. Cushman & Wakefield – Consultoria Imobiliária, Unipessoal, Lda.;
- c. Aguirre Newman Portugal – Consultoria, Lda.;
- d. CPU – Consultores de Avaliação, Lda.;
- e. Engivalor – Consultoria e Avaliações de Engenharia, Lda.;
- f. Prime Yield – Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda.;
- g. Eng. Vitor Manuel Louro Rodrigues;
- h. Eng. João Manuel Esteves de Sousa das Neves Carneiro;

- i. Eng. António Manuel Nunes do Valle.
2. **Responsabilidade.** 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 5º.**

#### **As Entidades Subcontratadas**

1. **Entidades Subcontratadas.** A Sociedade Gestora subcontrata a Assimec – Imóveis e Construções de A. Silva & Silva, S.A. (“Assimec”).
2. **Justificação:** A Assimec tem por objecto e principal actividade a promoção e desenvolvimento de projectos imobiliários, prestando também serviços de consultoria relativamente a projectos de terceiros. Em resultado dessa sua experiência, possui *know-how* em diversas áreas técnicas, tais como em arquitectura, engenharia, gestão financeira e auditoria técnica.
3. **Âmbito.** Tendo em conta as valências referidas no número anterior, a Assimec obriga-se a prestar serviços de consultoria na promoção e desenvolvimento dos projectos imobiliários que venham a ser desenvolvidos pelo Fundo, prestando designadamente assessoria na elaboração e actualização pela Fundimo do plano de negócios do Fundo e assessoria na elaboração pela Fundimo dos business plans de cada projecto.
4. **Responsabilidade.**
  - a) A subcontratação não exime a Sociedade Gestora das suas próprias competências e responsabilidades, nos termos da lei e do presente Regulamento;
  - b) O disposto na alínea anterior não prejudica a responsabilidade da Assimec pelo cumprimento das suas obrigações.

### **Artigo 6º.**

#### **Revisor Oficial de Contas do Fundo**

O Revisor Oficial de Contas do Fundo é Barbas, Martins, Mendonça & Associado, SROC, representada pelo Sr. Dr. José Luís Mesquita Barbas.

## **CAPITULO II**

### **POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO FUNDO E POLÍTICA DE RENDIMENTOS**

### **Artigo 7º.**



## **Política de Investimento do Fundo**

1. **Objectivo do Fundo.** O objectivo do Fundo consiste em alcançar, numa perspectiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente de capital em obediência a sãos critérios de segurança, rentabilidade e liquidez, através da constituição e gestão de uma carteira de valores e activos predominantemente imobiliários, nos termos da lei e do presente Regulamento. Neste contexto, a administração do Fundo por conta e no interesse exclusivo dos participantes tem em vista a maximização do valor das participações e dos rendimentos a distribuir aos participantes e o bom desempenho das respectivas finalidades económicas, sociais e financeiras.
2. **Estratégia de investimento.** Para a realização eficaz dos objectivos que se propõe, a política de aplicações do Fundo é norteada por princípios de diversificação de riscos e de liquidez, e por critérios de rentabilidade efectiva ou potencial no tocante às aplicações em imóveis e à respectiva exploração, obedecendo às regras definidas na lei e no presente Regulamento.
3. **Especialização sectorial.** Sem prejuízo do aproveitamento de outras oportunidades que a análise da situação e da evolução previsível do mercado permitam em cada momento detectar, o património do Fundo deverá ser investido no desenvolvimento de projectos de renovação, remodelação e promoção de imóveis, tendo em vista a reabilitação e dinamização urbana, nomeadamente através da aquisição de imóveis degradados e/ou com elevado grau de obsolescência, susceptíveis de serem reconvertidos ou de alterarem o seu uso, ou ainda através da aquisição de terrenos onde possam ser desenvolvidos projectos de interesse com vista a uma efectiva dinamização urbana, localizados na Grande Lisboa, em particular nas suas zonas históricas, preferencialmente na área de influência de parques de estacionamento, já construídos ou cuja construção esteja prevista.
4. **Activos do Fundo.** O património do Fundo pode ser investido em:
  - a. Aquisição de prédios urbanos ou de terrenos destinados à construção nos termos de parecer genérico da CMVM (ou aquisição de direito de superfície ou outro direito de conteúdo semelhante sobre os mesmos activos);
  - b. Participações em sociedades imobiliárias ou noutros fundos de investimento imobiliário; e
  - c. Numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de fundos de tesouraria, valores mobiliários representados ou

garantidos por um Estado membro da União Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.

5. **Limites de concentração geográfica.** O investimento em activos imobiliários será realizado preferencialmente na zona da Grande Lisboa.
6. **Parâmetro de referência do mercado imobiliário.** Não é adoptado qualquer parâmetro de referência do mercado imobiliário, na gestão do património do Fundo.
7. **Valor das unidades de participação.** 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 8º.**

### **Limites Legais ao Investimento**

- a. A carteira de valores do Fundo será constituída de acordo com as normas legais e regulamentares estabelecidas na lei.
- b. As percentagens legalmente estabelecidas deverão ser respeitadas no prazo de um ano a contar da data da constituição do Fundo.
- c. O valor dos imóveis não poderá representar menos de 75% do activo total do Fundo.
- d. 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.
- e. 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 9º.**

### **Empréstimos, Derivados e Reportes**

1. **Empréstimos.** A Sociedade Gestora poderá contrair empréstimos por conta do Fundo, com carácter não permanente, não podendo o endividamento total representar um valor superior a 70% do Activo total do Fundo.
2. **Derivados e Reportes.**
  - a. A Sociedade Gestora poderá recorrer à utilização de instrumentos financeiros derivados, para cobertura do risco associado à gestão do património do Fundo.

- b. A exposição resultante aos activos subjacentes dos instrumentos financeiros derivados não pode ser superior ao valor do património líquido do Fundo.
- c. 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.
- d. Os instrumentos financeiros derivados a utilizar poderão ser negociados em qualquer mercado financeiro da União Europeia ou dos Estados Unidos da América, desde que reconhecidos pelas respectivas autoridades de supervisão.

## **Artigo 10º.**

### **Valorização dos Activos**

1. **Valor líquido global do Fundo.** 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 e comissões efectivos e pendentes até ao momento de valorização da carteira.
2. **Valorização dos imóveis.**
  - a. As aquisições de bens imóveis para o Fundo e as respectivas alienações e o desenvolvimento de projectos de construção devem ser precedidos dos pareceres de, pelo menos, dois peritos avaliadores.
  - b. Os imóveis devem ser ainda avaliados, nos termos da alínea anterior, com uma periodicidade mínima de dois anos, previamente a qualquer aumento ou redução de capital e sempre que ocorram circunstâncias susceptíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel.
  - c. O valor dos imóveis acabados deverá estar compreendido no intervalo entre o respectivo valor de aquisição e a média simples do valor atribuído pelos respectivos peritos avaliadores nas avaliações efectuadas.
  - d. Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no activo do Fundo na proporção da parte por este adquirida, respeitando a regra constante do número anterior.
  - e. Os projectos de construção devem ser reavaliados, mediante os métodos de avaliação previstos em regulamento da CMVM sempre que o auto de medição da situação da obra, elaborado pela empresa de fiscalização,

apresentar uma incorporação de valor superior a 10% relativamente ao anterior.

- f. Os imóveis adquiridos em regime de permuta devem ser avaliados no activo do Fundo pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respectiva, inscrita no passivo do Fundo, ser registada ao preço de custo ou de construção. A contribuição dos imóveis adquiridos nos termos deste número 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.

**3. Valorização dos outros activos.**

- a. As unidades de participação de fundos de investimento não admitidas à negociação em mercado regulamentado são avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela respectiva Sociedade Gestora.
  - b. Os restantes activos são valorizados ao preço de fecho do mercado mais representativo e com maior liquidez onde os valores se encontrem admitidos à negociação ou, na sua falta, de acordo com o disposto nos artigos 3º e 5º do Regulamento da CMVM n.º 1/2006, com as devidas adaptações.
- 4. Câmbio.** 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. Valor patrimonial das unidades de participação.** O valor patrimonial das unidades de participação é apurado dividindo o valor líquido global do Fundo pelo número de unidades de participação em circulação. Relativamente à frequência e ao momento de valorização:
- a) Para efeitos de divulgação, o valor das unidades de participação será apurado com referência às 17.00 horas do último dia do mês a que respeite;
  - b) Para efeitos internos, o valor das unidades de participação será apurado diariamente com referência às 17.00 horas de cada dia útil.

**Artigo 11º.**

**Comissões e Encargos do Fundo**

- 1. Comissão de gestão.** Pelo exercício da sua actividade, a Sociedade Gestora cobrará uma comissão de gestão, composta por uma parte fixa e uma parte variável.

2. **Parte fixa da comissão de gestão.** A Sociedade Gestora cobrará mensalmente uma taxa de 0,1125% (taxa nominal) ao mês (a que corresponde um taxa anual de 1,35%) sobre o activo total do Fundo, que será calculada diariamente, produzindo efeitos a partir do primeiro dia do mês seguinte à data de início de actividade e sendo paga até ao último dia útil do mês seguinte àquele a que respeita.
3. **Parte variável da comissão de gestão ('success fee').** A partir do ano de 2008 *inclusive*, caso a rentabilidade anualizada em 31 Dezembro de cada ano, referente aos últimos 12 meses de actividade, seja igual ou superior a 15,0%, a Sociedade Gestora terá direito a uma componente variável igual ao valor resultante da aplicação de uma percentagem de 20,0% sobre o diferencial entre a referida rentabilidade anualizada e 15,0%, a ser paga até final do mês de Janeiro seguinte ao ano a que diz respeito. No total, a componente variável relativa a um determinado ano não pode exceder 10% do activo total do Fundo em 31 de Dezembro do ano a que disser respeito.

**Parágrafo Único** – No exercício em que ocorrer a liquidação do Fundo, caso a rentabilidade anualizada a essa data e referente ao período que medeia entre 1 de Janeiro desse ano e a data da liquidação, seja igual a 15% sobre o diferencial entre a referida rentabilidade e 15%, a Sociedade Gestora terá direito a uma componente variável igual ao valor resultante da aplicação de uma percentagem de 20,0% a ser paga até final do mês seguinte ao da liquidação e que, no total, não poderá exceder 10% do Activo Total do Fundo na data da liquidação, calculada de acordo com a seguinte expressão:

$$CV = \frac{N}{365} \times 20\% \times (Ra - 15\%)$$

em que CV – Componente variável, N – n.º. de dias que medeia entre 1 de Janeiro e a data de liquidação e Ra – Rentabilidade anualizada correspondente ao período de N dias.

4. **Comissão de depósito.** Pelo exercício da sua actividade, o Depositário cobrará mensalmente uma comissão de depósito de 0,01% (taxa nominal) ao mês (a que corresponde uma comissão anual de 0,12%), acrescida, quando aplicável, de IVA à taxa legal em vigor e outros encargos legais, calculada sobre o Valor Líquido Global do Fundo, apurado com referência ao último dia do mês a que respeita, produzindo efeitos a partir do primeiro dia do mês seguinte à data de início de actividade e sendo paga até ao último dia útil do mês seguinte àquele

a que respeita. Para efeitos do cálculo do valor da unidade de participação, esta comissão será calculada diariamente.

5. **Encargos do Fundo.** Constituem encargos do Fundo:

- a. A comissão de gestão;
- b. A comissão de depósito;
- c. As despesas relacionadas com a compra, construção, conservação, manutenção, exploração, arrendamento e venda de direitos sobre imóveis por conta do Fundo, nomeadamente despesas referentes a:
  - i. Elaboração de projectos e fiscalização de obras, incluindo a respectiva coordenação, licenças e outros custos inerentes à construção, promoção e exploração imobiliária, relativamente a imóveis que integrem ou venham a integrar o património do Fundo;
  - ii. Actos notariais e registais inerentes aos activos que integram o Fundo;
  - iii. Custas judiciais referentes a processos em que o Fundo esteja envolvido por força dos activos do Fundo, incluindo honorários de advogados e solicitadores;
  - iv. Comissões relativas a prospecção comercial e mediação imobiliária, quando a estas houver lugar, relativas a operações efectivamente concretizadas;
  - v. Realização de obras de conservação, manutenção e/ou benfeitorias em imóveis ou equipamentos do Fundo;
  - vi. Custos com compensações e indemnizações a inquilinos ou outros ocupantes de imóveis objecto de reabilitação que integrem o património do Fundo.
  - vii. Despesas de acompanhamento administrativo, processual e de coordenação geral relativamente aos projectos em curso.
- d. Despesas relativas a avaliações patrimoniais obrigatórias a activos da sua carteira ou a activos em estudo, realizadas por conta do Fundo para posterior deliberação quanto à sua aquisição para o Fundo e desde que seja concretizada a operação;
- e. Despesas relativas a auditorias e revisões de contas obrigatórias relativas ao Fundo, incluindo os encargos com o Revisor Oficial de Contas do Fundo;
- f. Despesas relativas a comissões bancárias e de corretagem, bem como outros encargos relativos à compra e venda ou realização de operações sobre valores mobiliários que integrem o património do Fundo, desde que

não correspondam a serviços a que o Depositário esteja obrigado a prestar nos termos do contrato de depósito, incluindo nomeadamente:

- i. Despesas de transferências;
  - ii. Despesas com conversões cambiais;
  - iii. Despesas com transacções no mercado de capitais;
  - iv. Despesas com transacções no mercado monetário;
- g. Despesas relativas a taxas e impostos devidos pelo Fundo pela transacção e detenção de valores imobiliários e mobiliários que integrem o património do Fundo;
- h. Despesas relativas a campanhas publicitárias realizadas com o objectivo de promoção do património do Fundo;
- i. Despesas relacionadas com a celebração de contratos de seguro sobre os activos do Fundo;
- j. Despesas de condomínio, incluindo a vigilância, seguros e outras despesas a que os imóveis do Fundo estejam obrigados, assim como despesas provenientes da colocação e manutenção de contadores de água, electricidade ou gás, televisão por cabo e telefones, desde que em qualquer caso sejam imputados ao Fundo enquanto proprietário, superficiário ou enquanto titular de outro direito de conteúdo equivalente;
- k. Despesas relativas a avaliações e publicações obrigatórias realizadas por conta do Fundo;
- l. Pagamento da taxa de supervisão da CMVM;
- m. Outras despesas e encargos que devam ser suportados pelo Fundo para o cumprimento de obrigações legais ou directamente conexos com o património do Fundo.

## **Artigo 12º.**

### **Regras de determinação dos resultados do Fundo e da sua afectação**

1. **Regras aplicáveis.** 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 Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.
2. **Princípios subjacentes.** A determinação dos resultados do Fundo é feita com base em princípios e critérios subjacentes à avaliação dos elementos patrimoniais, por forma a que as contas sejam formuladas com clareza,

expressando uma imagem fiel do património, da situação financeira e dos resultados do fundo.

3. **Resultados distribuíveis.** Os resultados distribuíveis do Fundo serão afectados a cada participante considerando o respectivo número de unidades de participação de que seja titular.

### **Artigo 13º.**

#### **Política de Rendimentos**

1. **Política de distribuição parcial de rendimentos.** O Fundo caracteriza-se pela distribuição parcial de rendimentos aos participantes, desde que salvaguardada a liquidez, a solvabilidade e a solidez financeira do Fundo.
2. **Incidência.** A distribuição de rendimentos incide sobre parte dos proveitos líquidos correntes deduzidos dos encargos gerais de gestão e acrescidos ou diminuídos, consoante o caso, dos saldos da conta de regularização de rendimentos respeitantes a exercícios anteriores e dos resultados transitados.
3. **Periodicidade.** A periodicidade da distribuição de rendimentos é anual e terá lugar a partir do terceiro ano civil completo de actividade do Fundo. Os rendimentos a distribuir são iguais, no mínimo, a 50% dos resultados elegíveis gerados durante o ano anterior.
4. **Deliberação de distribuição de rendimentos.** Mediante proposta da Sociedade Gestora, poderá a Assembleia de Participantes, por maioria igual ou superior a dois terços dos votos representados deliberar uma distribuição de resultados em percentagem diferente da estabelecida no número anterior.

### **CAPÍTULO III**

#### **UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO**

### **Artigo 14º.**

#### **Características Gerais das Unidades de Participação**

1. **Definição.** As unidades de participação representam partes de conteúdo idêntico do património autónomo constituído pelo Fundo, não estando prevista a emissão de unidades de participação de diferentes categorias.
2. **Forma de representação.** As unidades de participação são representadas sob a forma escritural, podendo a Sociedade Gestora a qualquer momento optar pela respectiva representação em certificados nominativos ou ao portador, nos termos do disposto no Código dos Valores Mobiliários.



## **Artigo 15º.**

### **Valor das Unidades de Participação**

1. **Valor de subscrição inicial.** As unidades de participação têm um valor de subscrição inicial para efeitos de constituição do Fundo de 50,00 de euros cada.
2. **Capital do Fundo.** O capital inicial do Fundo é de 30.000.000,00 de euros, representado por 600.000 unidades de participação com o valor unitário de 50,00 euros, podendo o mesmo ser aumentado ou reduzido de acordo com a legislação em vigor.

## **Artigo 16º.**

### **Aquisição da Qualidade de Participante do Fundo**

1. **Pedido de subscrição.** O pedido de subscrição é formulado mediante entrega ao Depositário na sede deste de um boletim de subscrição devidamente preenchido e assinado pelo subscritor (ou pelo respectivo representante), do qual conste:
  - a. A identificação do subscritor;
  - b. A indicação do montante a subscrever;
  - c. Declaração de aceitação plena e sem reservas dos termos e condições do presente Regulamento.
2. **Aceitação do pedido de subscrição.** Após apreciação das condições objectivas de subscrição, designadamente o perfil do investidor e a capacidade para o pagamento do valor de subscrição, o Depositário decide quanto à aceitação do pedido de subscrição.
3. **Aquisição da qualidade de participante.** A qualidade de participante do Fundo adquire-se mediante a liquidação do pedido de subscrição.

## **Artigo 17º.**

### **Condições de Subscrição**

1. **Montante mínimo de subscrição inicial.** O montante mínimo de subscrição é de 250.000,00 euros, correspondente a 5.000 unidades de participação.
2. **Período de subscrição inicial.** A subscrição do capital inicial do Fundo deverá ocorrer entre o dia da recepção da notificação da autorização de constituição do Fundo pela CMVM e o 180º dia seguinte, devendo a respectiva liquidação financeira ter lugar até essa data. Se as unidades de participação forem integralmente subscritas antes do termo desse período, termina o período de subscrição inicial, ocorrendo a liquidação financeira no dia útil seguinte. A

Sociedade Gestora comunicará de imediato à CMVM a data de constituição do Fundo.

3. **Comissão de subscrição inicial.** Sobre o valor de cada subscrição inicial de unidades de participação, a Sociedade Gestora cobrará aos subscritores, através da Entidade Depositária, uma comissão de subscrição inicial no valor de 0,35%, que acrescerá ao montante da subscrição inicial.
4. **Subscrição incompleta.** Caso a subscrição não atinja o montante do capital previsto, o mesmo considera-se reduzido para o montante de capital efectivamente subscrito.

## **CAPÍTULO IV DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES**

### **Artigo 18.º.**

#### **Direitos e Obrigações dos Participantes**

1. **Participantes.** O Fundo é constituído no regime especial de comunhão dos participantes, sendo cada participante titular da quota-parte do Fundo correspondente às unidades de participação por si subscritas.
2. **Direitos dos Participantes.** A titularidade de unidades de participação confere aos respectivos titulares os seguintes direitos:
  - a. A receber uma quota-parte dos rendimentos líquidos distribuídos pelo Fundo, na proporção das unidades de participação detidas, nos termos do artigo 14.º do presente Regulamento;
  - b. A deliberar em Assembleia de Participantes, nos termos da lei e do artigo 20.º do presente Regulamento;
  - c. A obter o presente Regulamento junto da Sociedade Gestora ou do Depositário;
  - d. Aos benefícios fiscais que a legislação em vigor conceda ou venha a conceder aos participantes de fundos de investimento imobiliário;
  - e. Ao reembolso do valor correspondente às unidades de participação detidas em caso de redução de capital, de liquidação do Fundo ou de amortização parcial do valor das unidades de participação, nos termos previstos na lei e no presente Regulamento;
  - f. A ser ressarcido 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 subscrito apurado de acordo com as normas aplicáveis e o valor efectivamente utilizado as subscrições e resgates seja igual ou superior a 0,5% do valor da unidade de participação, sem prejuízo do exercício do direito de indemnização que lhe seja reconhecido nos termos gerais do direito;

- g. A ser ressarcido pela sociedade Gestora dos prejuízos sofridos em consequência de erros imputáveis àquela ocorridos no processo de imputação ao património do Fundo de subscrições e reembolsos, designadamente por intempestivo processamento das mesmas.
3. **Erro de valorização ou de imputação.** Os montantes devidos nos termos das últimas duas alíneas anteriores devem ser pagos aos participantes lesados no prazo de 30 dias a contar da completa quantificação do erro, mas não superior a 60 dias a contar da detecção do erro, sendo tal procedimento individualmente comunicado a cada participante dentro deste último prazo.
4. **Aceitação do Regulamento de Gestão.** O preenchimento e assinatura do boletim de subscrição pelo subscritor pressupõe e implica a aceitação plena e sem reservas dos termos e condições do presente Regulamento, bem como a atribuição à Sociedade Gestora dos poderes necessários para realizar os actos de administração do Fundo, nos termos da lei e do presente Regulamento.

### **Artigo 19º.**

#### **Titularidade do Fundo e Autonomia do seu Património**

1. **Titularidade.** O Fundo pertence à pluralidade dos titulares de unidades de participação.
2. **Património Autónomo.** O Fundo é um património autónomo, que consequentemente não responde pelas dívidas dos participantes ou da Sociedade Gestora.

### **Artigo 20º.**

#### **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, sendo o direito de voto de cada participante correspondente à proporção de unidades de participação detidas.
2. **Competência.** Compete à Assembleia de Participantes pronunciar-se e deliberar sobre as seguintes matérias, sem prejuízo das competências da Sociedade Gestora:

- a. O aumento das comissões que constituem encargo do Fundo;
  - b. A modificação substancial 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 da duração do Fundo;
  - f. A substituição da Sociedade Gestora, salvo exceção legalmente prevista;
  - g. A liquidação do Fundo nos termos previstos na lei.
3. **Convocação.** Compete à Sociedade Gestora a convocação da Assembleia de Participantes, por carta registada com aviso de recepção, com a antecedência mínima de trinta dias.
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 21º.**

### **Comité Consultivo**

1. **Composição.** O Fundo tem um Comité Consultivo, com carácter meramente consultivo, composto por representantes eleitos pela Assembleia de Participantes e por igual número de elementos designados pela Sociedade Gestora.
2. **Número de representantes e direitos de voto.** O número de representantes eleitos pela Assembleia de Participantes e o número de representantes designados pela Sociedade Gestora podem ser divergentes. Não obstante, será igual a quantidade de direitos de voto atribuídos aos representantes eleitos pela Assembleia de Participantes no seu conjunto e aos representantes da Sociedade Gestora no seu conjunto.
3. **Convocação.** O Comité Consultivo reunirá exclusivamente por convocação da Sociedade Gestora, mediante o envio de carta registada com aviso de recepção a cada um dos membros do Comité, com a antecedência mínima de quinze dias em relação à data da sua realização.
4. **Maioria.** O Comité Consultivo emitirá o parecer por maioria simples, tendo o seu presidente voto de qualidade.

5. **Competência.** Competirá ao Comité Consultivo:
- a. Acompanhar as actividades da Sociedade Gestora, nomeadamente a tomada de decisões quanto a investimentos e desinvestimentos relevantes e tomada de decisões quanto a financiamentos;
  - b. Solicitar informações à Sociedade Gestora sobre o andamento dos processos de promoção e construção imobiliária;
  - c. Dar parecer em matéria de investimentos sempre que tal lhe for solicitado pela Sociedade Gestora.

## **CAPÍTULO V DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO**

### **Artigo 22º.**

#### **Valor das Unidades de Participação**

**Divulgação do valor da unidade de participação.** A Sociedade Gestora fará publicar diariamente, durante o período de subscrição, no sistema de difusão de informações da CMVM, o valor da unidade de participação. Terminado o período de subscrição, esta publicação será efectuada mensalmente, pelo mesmo meio, com referência ao último dia de cada mês.

### **Artigo 23º.**

#### **Carteira do Fundo**

**Divulgação da carteira do Fundo.** A Sociedade Gestora divulga no sistema de difusão de informação da CMVM, com uma periodicidade mensal e com referência ao último dia do mês, a composição discriminada da carteira do Fundo, o respectivo valor líquido global e o número de unidades de participação em circulação.

## **CAPÍTULO VI DOCUMENTAÇÃO E CONTAS DO FUNDO**

### **Artigo 24º.**

#### **Documentação do Fundo**

**Documentação do Fundo.** Toda a documentação relativa ao Fundo pode ser consultada na sede da Sociedade Gestora.

### **Artigo 25º.**

#### **Relatório e Contas**

1. **Relatório e Contas.** O relatório e contas do Fundo será elaborado anualmente com referência a 31 de Dezembro, sendo disponibilizado nos termos da lei e do presente Regulamento.

2. **Divulgação do relatório e contas.** A Sociedade Gestora divulga um anúncio no prazo de três meses a contar do encerramento das contas, através do Sistema de Difusão de Informação da CMVM, no qual é feita menção à possibilidade de consulta na sede da Sociedade Gestora e do Depositário e do seu envio sem encargos aos participantes que o requeiram.

## **CAPÍTULO VII**

### **CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO FUNDO E DE SUSPENSÃO DA EMISSÃO E DO RESGATE DE UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO**

#### **Artigo 26º.**

#### **Liquidação e Partilha**

1. **Deliberação de liquidação.** A liquidação e subsequente partilha do Fundo poderá ser deliberada pela Sociedade Gestora na defesa dos interesses dos participantes ou pela Assembleia de Participantes.
2. **Comunicação.** A deliberação de liquidação é comunicada imediatamente à CMVM e requerida a respectiva divulgação através do respectivo Sistema de Difusão de Informação com indicação do prazo previsto para a conclusão do processo de liquidação. O valor de liquidação é comunicado à CMVM e divulgado através do Sistema de Difusão de Informação da CMVM, no prazo de 5 dias a contar da data do respectivo apuramento definitivo.
3. **Execução da deliberação.** Decidida, nos termos dos números anteriores, a liquidação do Fundo, a Sociedade Gestora realizará o activo, pagará o passivo e distribuirá aos participantes, por meio do Depositário, o produto da liquidação, na proporção das unidades de participação detidas.
4. **Reembolso das unidades de participação.** Sendo um Fundo fechado, as unidades de participação só serão reembolsáveis aquando da liquidação, redução do capital ou prorrogação do Fundo, e pelo valor correspondente à respectiva quota-parte do valor líquido do mesmo.
5. **Dissolução do Fundo.** A dissolução do Fundo será sempre justificada às autoridades competentes e precedida de uma auditoria completa às demonstrações financeiras, bem como de uma avaliação independente e actualizada do património.
6. **Prazo de reembolso.** O reembolso das unidades de participação ocorrerá no prazo máximo de um ano a contar da data do início da liquidação do Fundo.

## **Artigo 27º.**

### **Aumento e Redução de Capital**

1. **Aumento e redução de capital.** Sempre que a defesa dos interesses dos participantes o justifique, a Sociedade Gestora poderá propor à Assembleia de Participantes o aumento ou redução de capital do Fundo (incluindo os respectivos montantes, prazos de realização e valor de subscrição ou reembolso atendendo ao valor patrimonial das unidades de participação). O aumento e a redução de capital respeitará sempre os devidos trâmites legais e regulamentares, designadamente a emissão de parecer do auditor e a prévia autorização da CMVM.
2. **Aumento de capital potencial.** Durante o seu período de duração inicial, o Fundo tenderá a efectuar aumentos de capital até que seja atingida uma capitalização de aproximadamente 150.000.000,00 de euros.

## **Artigo 28º.**

### **Prorrogação da duração do Fundo**

**Prorrogação da duração do Fundo.** Caso a Assembleia de Participantes decida a prorrogação da duração do Fundo, os participantes que tenham por escrito manifestado estar contra a prorrogação da duração do Fundo podem solicitar o reembolso das unidades de participação de que sejam titulares. O valor de reembolso de cada unidade de participação do Fundo corresponde ao valor patrimonial de cada unidade de participação em circulação na data de liquidação do pedido de reembolso, não sendo cobrada qualquer comissão para esses efeitos.

## **CAPÍTULO VIII**

### **REGIME FISCAL**

## **Artigo 29º.**

### **Do Fundo**

1. **Imposto Municipal sobre Imóveis.** Os prédios integrados no Fundo estão isentos de Imposto Municipal sobre Imóveis.
2. **Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis.** As aquisições de imóveis efectuadas pela Sociedade Gestora por conta do Fundo estão isentas de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis.
3. **Rendimentos prediais.** Os rendimentos prediais são tributados, autonomamente, à taxa de 20%, sobre os rendimentos líquidos de encargos de

conservação e manutenção efectivamente suportados e devidamente documentados, beneficiando de dispensa de retenção na fonte.

4. **Mais-valias prediais.** As mais-valias prediais são tributadas, autonomamente, à taxa de 25%, sobre 50% da diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias realizadas (correspondendo a uma taxa efectiva de 12.5%), apuradas de acordo com o Código do IRS.
5. **Outros rendimentos.** Os outros rendimentos são tributados de acordo com as normas aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, ou seja:
  - a. Rendimentos (que não sejam mais-valias) obtidos em território português, que não sejam mais-valias: Tratando-se de rendimentos tributados por retenção na fonte, a tributação será autónoma, por retenção na fonte. Nos casos de rendimentos não sujeitos a retenção na fonte, a tributação é autónoma, à taxa de 25%, incidente sobre o respectivo valor líquido obtido em cada ano;
  - b. Tratando-se de rendimentos (que não sejam mais-valias) obtidos fora do território português, há lugar a tributação, autonomamente, à taxa de 20%, tratando-se de rendimentos de títulos de dívida 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;
  - c. Mais-valias (que não sejam prediais) obtidas em território português ou fora dele: A tributação é autónoma, à taxa de 10% sobre a diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias realizadas em cada ano, encontrando-se excluídas de tributação as mais-valias provenientes da alienação de acções detidas pelo Fundo durante mais de 12 meses ou obrigações e outros títulos de dívida.

## **Artigo 30º.**

### **Dos Participantes**

1. **Impostos sobre o rendimento.**
  - a. Os sujeitos passivos de IRS que sejam titulares de unidades de participação em fundos de investimento imobiliário, fora do âmbito de uma actividade comercial, industrial ou agrícola, são isentos de IRS relativamente aos rendimentos respeitantes a unidades de participação nesses fundos, podendo, porém, os respectivos titulares, residentes em território português, englobá-los para efeitos desse imposto, caso em que o imposto retido ou devido tem a natureza de imposto por conta;



- b. Os rendimentos respeitantes a unidades de participação de que sejam titulares sujeitos passivos de IRC ou de IRS que os obtenham no âmbito de uma actividade comercial, industrial ou agrícola, residentes em território português ou que sejam imputáveis a estabelecimento estável de entidade não residente situado nesse território, os mesmos não estão sujeitos a retenção na fonte e são considerados pelos seus titulares como proveitos ou ganhos, tendo o montante do imposto retido ou devido à natureza de imposto por conta;
  - c. Aos sujeitos passivos de IRC residentes em território português que, em consequência de isenção, não estejam obrigados à entrega da declaração de rendimentos, o imposto retido ou devido, correspondente aos rendimentos das unidades de participação que tenham subscrito, dever ser restituído pela entidade gestora do fundo e pago conjuntamente com os rendimentos respeitantes a estas unidades;
  - d. Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos, obtidos por entidades não residentes em território português e que não sejam imputáveis a estabelecimento estável situado neste território, encontram-se isentos de IRS ou de IRC.
- 2. Imposto de selo.** As operações sobre certificados representativos de unidades de participação do Fundo estão isentas de imposto de selo.

## **CAPÍTULO IX**

### **Artigo 31º.**

#### **Estipulação de Foro**

Para as questões emergentes da execução ou interpretação do presente Regulamento, incluindo a actividade desenvolvida pela Sociedade Gestora ou outras entidades envolvidas, é competente o Foro da Comarca de Lisboa, com expressa renúncia a qualquer outro.