



REGULAMENTO DE GESTÃO

ORGANISMO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO / FUNDO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO SETE COLINAS

25 de setembro de 2015

A autorização do Fundo pela CMVM baseia-se em critérios de legalidade, não envolvendo por parte desta qualquer garantia quanto à suficiência, à veracidade, à objetividade ou à atualidade da informação prestada pela entidade responsável pela gestão no regulamento de gestão, nem qualquer juízo sobre a qualidade dos valores que integram o património do Fundo.

ÍNDICE

CAPÍTULO I	INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O FUNDO, A ENTIDADE RESPONSÁVEL PELA GESTÃO E OUTRAS ENTIDADES	3
1.	O Fundo	3
2.	A entidade responsável pela gestão.....	3
3.	As entidades subcontratadas	5
4.	O depositário	5
5.	A entidade comercializadora	6
6.	Os Peritos Avaliadores de Imóveis.....	6
7.	O Auditor	7
CAPÍTULO II	POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO FUNDO / POLÍTICA DE RENDIMENTOS	8
1.	Política de investimento do Fundo	8
2.	Instrumentos financeiros derivados, reportes e empréstimos	9
3.	Valorização dos ativos.....	9
4.	Comissões e encargos a suportar pelo Fundo	11
5.	Política de distribuição de rendimentos.....	14
CAPÍTULO III	UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO, TRASFERÊNCIA, RESGATE OU REEMBOLSO	15
1.	Características gerais das unidades de participação	15
2.	Valor da unidade de participação	15
3.	Condições de subscrição e resgate.....	15
4.	Condições de subscrição	16
5.	Condições de resgate.....	16
6.	Condições de suspensão das operações de subscrição e resgate das unidades de participação	17
7.	Admissão à negociação	17
CAPÍTULO IV	DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES	18
CAPÍTULO V	CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO FUNDO	19
CAPÍTULO VI	ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO FECHADOS	20
1.	Montante do capital, número de unidades de participação	20
2.	Aumento ou redução de capital do Fundo	20
3.	Assembleia de Participantes	20
4.	Prestação de garantias ou concessão de crédito ao Fundo pelos seus participantes	21
5.	Assunção de dívidas do Fundo pelos seus participantes	21
6.	Comité Consultivo	21
CAPÍTULO VII	DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO	23
1.	Valor da unidade de participação	23
2.	Consulta da Carteira.....	23
3.	Documentação	23
4.	Relatório e contas.....	23
5.	Auditor do Fundo	23
CAPÍTULO VIII	REGIME FISCAL	24
1.	No que ao Fundo respeita	24
2.	No que ao Participante respeita	24

CAPÍTULO I INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O FUNDO, A ENTIDADE RESPONSÁVEL PELA GESTÃO E OUTRAS ENTIDADES

1. O Fundo

- a) A denominação do organismo de investimento coletivo é Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Sete Colinas (a seguir, “Fundo”), não tendo ocorrido qualquer alteração de denominação ao longo da sua vida.
- b) O Fundo constitui-se como fundo de investimento imobiliário fechado de subscrição particular.

A constituição do Fundo foi autorizada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (adiante designada abreviadamente por “CMVM”) em 14 de setembro de 2006, e tem duração determinada.

O Fundo foi constituído por um período de duração inicial de 10 anos, contados a partir da data da sua constituição, prorrogável por períodos subsequentes de 5 anos, mediante decisão favorável da Assembleia de Participantes.

- c) O Fundo iniciou a sua atividade a 10 de outubro de 2006.
- d) A data da última atualização do Regulamento foi 25 de setembro de 2015.
- e) O número de participantes do Fundo em 31 de agosto de 2015 é de 6 (seis).
- f) Foi autorizado pela CMVM em 6 de Dezembro de 2007 o aumento do capital inicial do Fundo, que ocorreu em 31 de Janeiro de 2008 tendo sido subscritas 1.282.189 unidades de participação, ficando o Fundo representado por 1.882.189 unidades de participação.

2. A entidade responsável pela gestão

- a) O Fundo é gerido pela Fundger – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. (a seguir, “entidade responsável pela gestão”), com sede em Lisboa, na Avenida João XXI, 63, 1000-300 Lisboa.
- b) A entidade responsável pela gestão é uma sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente realizado, é de 600.000 Euros.
- c) A entidade responsável pela gestão foi autorizada pela Portaria nº. 673/86 de 11 de Novembro e constituída em 8 de Janeiro de 1987, estando registada na CMVM desde 5 de Janeiro de 1996.
- d) Como responsável pela administração do Fundo, compete nomeadamente à entidade responsável pela gestão adquirir, explorar, construir, arrendar, transacionar e valorizar bens imóveis e demais ativos suscetíveis 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 atos necessários à correta administração e desenvolvimento do Fundo.
- e) Em observância da política de investimento estabelecida, compete entidade responsável pela gestão selecionar os valores que devem constituir o Fundo e emitir ou dar instruções ao depositário para que esta efetue as operações adequadas à prossecução de tal política.

- f) Em particular, compete à entidade responsável pela gestão:
- i. Emitir, em ligação com o depositário, as respetivas unidades de participação do Fundo e, nos casos em que tal seja possível, autorizar o seu reembolso;
 - ii. Selecionar 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, direta e indiretamente relacionados com os valores do Fundo;
 - iv. Determinar nos termos legais o valor patrimonial do Fundo e das respetivas 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 efetuar as operações adequadas à respetiva 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 atividade 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 atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, nomeadamente o desenvolvimento dos projetos de reabilitação e de promoção imobiliária, nas suas respetivas 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.
- g) No exercício das suas atribuições, a entidade responsável pela gestão observará os condicionalismos legais em vigor, nomeadamente os que se referem às operações especialmente vedadas, e adotará a prudência requerida para defesa e promoção do Fundo e dos participantes.
- h) 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 norteada por princípios que permitam assegurar, com elevada diligência e competência profissional, uma correta diversificação de riscos, rentabilidade e liquidez.
- i) A entidade responsável pela gestão e o depositário, no exercício das suas funções, devem agir de modo independente e no exclusivo interesse dos participantes.
- j) A entidade responsável pela gestão e o depositário respondem solidariamente perante os participantes pelo cumprimento das obrigações assumidas nos termos da lei e do presente Regulamento.

- k) A entidade responsável pela gestão é responsável pelo adequado exercício das suas funções nos termos das normas aplicáveis e do presente Regulamento.

3. As entidades subcontratadas

- a) A entidade responsável pela gestão subcontrata a Assimec – Imóveis e Construções de A. Silva & Silva, S.A. (“Assimec”).
- b) A Assimec tem por objeto e principal atividade a promoção e desenvolvimento de projetos imobiliários, prestando também serviços de consultoria relativamente a projetos de terceiros. Em resultado dessa sua experiência, possui *know-how* em diversas áreas técnicas, tais como em arquitetura, engenharia, gestão financeira e auditoria técnica.
- c) Tendo em conta as valências referidas no número anterior, a Assimec obriga-se a prestar serviços de consultoria na promoção e desenvolvimento dos projetos imobiliários que venham a ser desenvolvidos pelo Fundo, prestando designadamente assessoria na elaboração e atualização pela Fundger do plano de negócios do Fundo e assessoria na elaboração pela Fundger dos business plans de cada projeto.
- d) A subcontratação não exime a entidade responsável pela gestão das suas próprias competências e responsabilidades, nos termos da lei e do presente Regulamento.
- e) O disposto na alínea anterior não prejudica a responsabilidade da Assimec pelo cumprimento das suas obrigações.

4. O depositário

- a) O depositário dos ativos do Fundo é a Caixa Geral de Depósitos, S.A. (“depositário”), com sede na Av. João XXI, 63, em Lisboa, e encontra-se registada na CMVM como intermediário financeiro desde 29/07/1991.
- b) O depositário desempenha as suas funções, nos termos da lei, do presente Regulamento e das disposições contratuais acordadas com a entidade responsável pela gestão, competindo-lhe especialmente:
- Receber em depósito ou inscrever em registo os valores mobiliários detidos pelo Fundo, consoante sejam titulados ou escriturais;
 - Efetuar 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;
 - Aceitar e satisfazer os pedidos de subscrição inscrevendo as unidades de participação subscritas na conta de títulos dos participantes, contra o efetivo recebimento da importância correspondente ao preço de emissão;
 - Pagar aos participantes o valor correspondente à respetiva quota-parte dos resultados distribuíveis do Fundo;
 - Manter em dia a relação cronológica de todas as operações realizadas e elaborar mensalmente o inventário discriminado das aplicações do Fundo;
 - 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;
 - Assegurar que a venda, a emissão, o reembolso e a anulação das unidades de participação sejam efetuados de acordo com a lei e o Regulamento de Gestão;

- viii. Assegurar que o cálculo do valor patrimonial do Fundo e das respetivas unidades de participação seja efetuado de acordo com a lei e o Regulamento de Gestão;
- ix. Executar as instruções da entidade responsável pela gestão, salvo se forem contrárias à lei ou ao Regulamento de Gestão;
- x. Assegurar que nas operações relativas aos valores que integram o Fundo, a correspondente contrapartida seja entregue nos prazos conformes à prática do mercado;
- xi. Assegurar que os rendimentos do Fundo sejam aplicados nos termos da lei e o Regulamento de Gestão.

5. A entidade comercializadora

A entidade responsável pela colocação das unidades de participação do Fundo junto dos investidores é a Caixa Geral de Depósitos, S.A., com sede em Lisboa, na Avenida João XXI, 63, 2º., 1000-300 Lisboa.

6. Os Peritos Avaliadores de Imóveis

- a) Os imóveis do Fundo são avaliados por peritos avaliadores individualmente registados na CMVM (“Peritos Avaliadores”) que fazem parte da seguinte lista:

Nome Denominação	Nº de registo
Aguirre Newman Portugal - Consultoria, Lda.	AVFII/06/004
CBRE - Consultoria e Avaliação de Imóveis, Unipessoal, Lda ^a	AVFII/06/001
CPU - Consultores de Avaliação, Lda	AVFII/03/014
Cushman & Wakefield - Consultoria Imobiliária, Unipessoal, Lda	AVFII/06/007
Engivalor - Consultoria e Avaliações de Engenharia, Lda	AVFII/03/047
Fast Value, Lda	AVFII/06/026
Garen - Avaliações de Activos, Lda	AVFII/07/019
Gonçalo Amaral do Nascimento Rodrigues	AVFII/09/046
J. Curvelo, Lda	AVFII/03/036
J. M. Oliveira e Costa - Avaliações, Consultadoria e Projectos de Engenharia, Lda	AVFII/11/057
João Ferreira Lima - Avaliação Imobiliária, Lda ^a	AVFII/11/048
Jones Lang Lasalle (Portugal) - Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda	AVFII/06/009
Lourivaz - Engenharia e Ambiente, Lda ^a	AVFII/11/060
Mencovaz - Consultoria Imobiliária e Avaliações, Lda	AVFII/08/011
Neves Carneiro - Consultores, Lda ^a	AVFII/11/081
Novimed Serviços - Serviços Imobiliários, Lda.	AVFII/10/040

Nome Denominação	Nº de registo
Nunes do Vale - Consultores, Lda	AVFII/11/066
Prime Yield - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda	AVFII/05/013
Right Value - Avaliação e Consultoria Imobiliária, Lda	AVFII/09/044
Structure Value - Avaliações Imobiliárias, Lda	AVFII/09/047
Worx Consultoria, Lda	AVFII/06/005
Zulmira Marcelino Bairros Moital	AVFII/13/093

b) O avaliador externo é responsável perante a entidade responsável pela gestão por qualquer prejuízo por esta sofrido em resultado do incumprimento doloso ou negligente das suas funções.

7. O Auditor

O Auditor do Fundo é a BDO & Associados, SROC, Lda., representada pelo Dr. João Cunha Ferreira (ROC n.º 956), com sede na Av. da República 50 - 10º 1069-211 Lisboa, inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas com o n.º 29 e na CMVM com o n.º 1122.

CAPÍTULO II POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO FUNDO / POLÍTICA DE RENDIMENTOS

1. Política de investimento do Fundo

1.1 Política de Investimento

- a) O objetivo do Fundo consiste em alcançar, numa perspetiva 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 ativos 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 respetivas finalidades económicas, sociais e financeiras.
- b) Para a realização eficaz dos objetivos 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 efetiva ou potencial no tocante às aplicações em imóveis e à respetiva exploração, obedecendo às regras definidas na lei e no presente Regulamento.
- c) O património do Fundo pode ser investido em:
 - i. 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 ativos);
 - ii. Participações em sociedades imobiliárias ou noutros fundos de investimento imobiliário; e
 - iii. 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.
- d) O investimento em ativos imobiliários será realizado preferencialmente na zona da Grande Lisboa.
- e) Sem prejuízo do aproveitamento de outras oportunidades que a análise da situação e da evolução previsível do mercado permitam em cada momento detetar, o património do Fundo deverá ser investido no desenvolvimento de projetos 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, suscetíveis de serem reconvertidos ou de alterarem o seu uso, ou ainda através da aquisição de terrenos onde possam ser desenvolvidos projetos de interesse com vista a uma efetiva 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.

- f) Não obstante o objetivo do Fundo, o valor das unidades de participação pode aumentar ou diminuir, de acordo com a evolução do valor dos ativos que integrem, a cada momento, o património do Fundo.

1.2 Parâmetro de Referência (*benchmark*)

Na gestão do Fundo, não é adotado nenhum parâmetro de referência.

1.3 Limites ao investimento e de endividamento

- 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 dois terços do ativo total do Fundo.
- d) O limite para aquisição de unidades de participação de outros fundos de investimento imobiliário é de 25% do ativo total dos fundos por conta dos quais a aquisição é efetuada.
- e) A entidade responsável pela gestão não pode, relativamente ao conjunto de fundos que administre, adquirir mais de 25% das unidades de participação de um fundo de investimento imobiliário.
- f) A entidade responsável pela gestão poderá contrair empréstimos por conta do Fundo, com carácter não permanente, não podendo o endividamento total representar um valor superior a 70% do ativo total do Fundo.

1.4 Características especiais do Fundo

Não aplicável.

2. Instrumentos financeiros derivados, reportes e empréstimos

- a) A entidade responsável pela gestão poderá recorrer à utilização de instrumentos financeiros derivados, para cobertura do risco associado à gestão do património do Fundo.
- b) A exposição resultante aos ativos subjacentes dos instrumentos financeiros derivados não pode ser superior ao valor do património líquido do Fundo.
- c) Sempre que sejam utilizados instrumentos financeiros derivados transacionados fora de mercados regulamentados, a exposição que o Fundo pode apresentar, relativamente a cada contraparte, não pode ser superior a um terço do respetivo 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 respetivas autoridades de supervisão.

3. Valorização dos ativos

3.1 Momento de referência da valorização

a) O valor da unidade de participação é calculado mensalmente e determina-se pela divisão do valor líquido global do Fundo pelo número de unidades de participação em circulação. O valor líquido global do Fundo é apurado deduzindo, à soma dos valores que o integram, o montante de comissões e encargos até ao momento da valorização da carteira.

b) O momento do dia relevante para efeitos de valorização dos ativos que integram o Fundo é o seguinte:

- i. 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;
- ii. Para efeitos internos, o valor das unidades de participação será apurado diariamente com referência às 17.00 horas de cada dia útil.

3.2 Regras de valorimetria e cálculo do valor da unidade de participação

3.2.1. Valorização dos imóveis¹

- a) As aquisições de bens imóveis para o Fundo e as respetivas alienações e o desenvolvimento de projetos 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 doze meses², previamente a qualquer aumento ou redução de capital e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel.
- c) Os imóveis acabados são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores.
- d) Caso os valores atribuídos difiram entre si em mais de 20% por referência ao valor menor, o imóvel em causa é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador. Nesse caso, o imóvel é valorizado pela média simples dos dois valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso corresponda à média das anteriores.
- e) Os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde o momento em que passam a integrar o património do Organismo de Investimento Coletivo e até que ocorra uma avaliação exigida nos termos da al. b).
- f) Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no ativo do Fundo na proporção da parte por este adquirida, respeitando a

¹ As regras de avaliação aqui elencadas produzirão efeitos a partir de 26 de Setembro de 2015, conforme estabelecido na Lei nº 16/2015, de 24 de Fevereiro. Até essa data, serão seguidas as normas estabelecidas no Decreto-Lei nº 60/2002, de 20 de Março, com as sucessivas alterações, e no Regulamento da CMVM nº 8/2002, conforme previsto no anterior Regulamento de Gestão do presente fundo.

² As avaliações que, de acordo com a legislação revogada pela Lei nº 16/2015 **i)** deveriam ser realizadas até 25-03-2016, devem ser efetuadas nas datas inicialmente previstas e, posteriormente, com a periodicidade mínima de 12 meses; **ii)** deveriam ser realizadas depois de 25-03-2016, devem ser efetuadas até 12 meses após a data da última avaliação.

regra constante do número anterior.

- g) Os projetos 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 20 % relativamente ao custo inicial estimado do projeto.
- h) Os imóveis adquiridos em regime de permuta devem ser avaliados no ativo do Fundo pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respetiva, 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 ativo e aquele que figura no passivo.

3.2.2. Valorização dos outros ativos

- a) As unidades de participação de fundos de investimento são avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva entidade responsável pela gestão, exceto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto infra relativo ao câmbio:
 - i. Desde que a data de divulgação do mesmo não diste mais de 3 meses da data de referência; ou
 - ii. Desde que, distando a data de divulgação do mesmo mais de 3 meses da data de referência, tal valor é o que reflete o justo valor atendendo às especificidades dos fundos de investimento mobiliário em que o Fundo invista.
- b) Os restantes ativos 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 5.º e 6.º do Regulamento da CMVM n.º 1/2008, com as devidas adaptações.

3.2.3. Câmbio

As posições cambiais são avaliadas em função das últimas cotações conhecidas no momento de referência de valorização da carteira difundidas através de meios de informação especializados como sejam a Bloomberg ou a Reuters, ou pelo Banco de Portugal.

4. Comissões e encargos a suportar pelo Fundo

4.1 Comissão de gestão

- a) Pelo exercício da sua atividade, a entidade responsável pela gestão cobrará uma comissão de gestão, composta por uma parte fixa e uma parte variável.

- b) Parte fixa da comissão de gestão
- i. A entidade responsável pela gestão cobrará mensalmente uma taxa de 0,05625% (taxa nominal) ao mês (a que corresponde uma taxa anual de 0,675%) sobre o ativo total do Fundo, que será calculada diariamente, sendo paga até ao último dia útil do mês seguinte àquele a que respeita.
 - ii. A parte fixa da comissão de gestão terá um valor mínimo anual de Euros 675.000 (seiscentos e setenta e cinco mil euros) e um valor máximo anual de Euros 1.000.000 (um milhão de euros).
- c) Parte variável da comissão de gestão ('success fee')
- i. A entidade responsável pela gestão terá ainda direito a receber uma componente variável de comissão de gestão, caso o valor total apurado, na data de liquidação e para efeitos de liquidação, na distribuição de rendimento e capital aos participantes exceda o valor, atualizado a uma taxa de Euribor a 12 meses acrescido de quinhentos pontos percentuais, dos desembolsos dos participantes (capital inicial subscrito, aumentos de capital deduzido de reduções de capital).
 - ii. A participação da entidade responsável pela gestão nesse excesso é de 10%, a ser paga até ao final do mês em que se fizer a liquidação do Fundo.
 - iii. No total, a componente variável da comissão de gestão não poderá ultrapassar os € 10.000.000 (dez milhões de euros).

4.2 Comissão de depósito

Pelo exercício da sua atividade, 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 atividade 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.

4.3 Outros encargos

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 projetos e fiscalização de obras, incluindo a respetiva 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. Atos notariais e registais inerentes aos ativos que integram o Fundo;
 - iii. Custas judiciais referentes a processos em que o Fundo esteja envolvido por força dos ativos do Fundo, incluindo honorários de advogados e solicitadores;
 - iv. Comissões relativas a prospeção comercial e mediação imobiliária, quando a estas houver lugar, relativas a operações efetivamente 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 objeto de reabilitação que integrem o património do Fundo.
 - vii. Despesas de acompanhamento administrativo, processual e de coordenação geral relativamente aos projetos em curso.
- d) Despesas relativas a avaliações patrimoniais obrigatórias a ativos da sua carteira ou a ativos 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 transações no mercado de capitais;
 - iv. Despesas com transações no mercado monetário;
- g) Despesas relativas a taxas e impostos devidos pelo Fundo pela transação e detenção de valores imobiliários e mobiliários que integrem o património do Fundo;
- h) Despesas relativas a campanhas publicitárias realizadas com o objetivo de promoção do património do Fundo;
- i) Despesas relacionadas com a celebração de contratos de seguro sobre os ativos 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, eletricidade 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 diretamente conexos com o património do Fundo.

5. Política de distribuição de rendimentos

- a) O Fundo caracteriza-se pela distribuição parcial de rendimentos aos participantes, desde que salvaguardada a liquidez, a solvabilidade e a solidez financeira do Fundo.
- b) 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.
- c) A periodicidade da distribuição de rendimentos é anual e terá lugar a partir do terceiro ano civil completo de atividade do Fundo. Os rendimentos a distribuir são iguais, no mínimo, a 50% dos resultados elegíveis gerados durante o ano anterior.
- d) Mediante proposta da entidade responsável pela gestão, 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, TRASFERÊNCIA, RESGATE OU REEMBOLSO

1. Características gerais das unidades de participação

1.1 Definição

O património do Fundo é representado por partes de conteúdo idêntico, sem valor nominal, que se designam unidades de participação.

1.2 Forma de representação

a) As unidades de participação não têm valor nominal.

b) As unidades de participação são meramente escriturais, podendo, porém, a entidade responsável pela gestão, em qualquer momento, optar pela sua representação em certificados nominativos ou ao portador, de acordo com o disposto no Código dos Valores Mobiliários.

2. Valor da unidade de participação

2.1 Valor inicial

O Fundo teve um capital inicial de € 30.000.000, representado por 600.000 unidades de participação com o valor unitário de € 50 euros.

2.2 Valor para efeitos de subscrição

Ver *infra* as condições de subscrição.

2.3 Valor para efeitos de resgate

Ver *infra* as condições de resgate.

3. Condições de subscrição e resgate

3.1 Períodos de subscrição e resgate

A subscrição do capital inicial do Fundo deverá ocorrer entre o dia da receção da notificação da autorização de constituição do Fundo pela CMVM e o 180º dia seguinte, devendo a respetiva 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.. Caso a subscrição não atinja o montante do capital previsto, o mesmo considera-se reduzido para o montante de capital efetivamente subscrito.

As unidades de participação do Fundo podem ser resgatadas em caso de redução de capital ou prorrogação da duração do Fundo para os participantes que tenham votado contra tal prorrogação e reembolsadas em caso de liquidação do Fundo, nos termos do presente Regulamento.

Dado tratar-se de um fundo de investimento imobiliário fechado os resgates não são permitidos. No entanto, sempre que o prazo de duração do Fundo seja prorrogado, os participantes que tiverem manifestado, por escrito, estarem contra a prorrogação, terão direito ao reembolso das unidades de participação que detiverem, sendo o valor para efeito de resgate o valor da unidade de participação referente à primeira avaliação subsequente à data do pedido, correspondendo ao último dia útil do mês respetivo, após dedução da comissão de resgate aplicável nos termos definidos neste Regulamento, pelo que o pedido é feito a preço desconhecido.

3.2 Subscrições e resgates em numerário ou em espécie

É admitida a liquidação em espécie dos atos de reembolso, desde que devidamente autorizada por todos os participantes.

4. Condições de subscrição

4.1 Mínimos de subscrição

O montante mínimo de subscrição é de 250.000 euros, correspondente a 5.000 unidades de participação.

4.2 Comissões de subscrição

Sobre o valor de cada subscrição inicial de unidades de participação, a entidade responsável pela gestão cobrará aos subscritores, através da Entidade Depositária, uma comissão de subscrição inicial no valor de 0,35%, que acrescerá ao montante da subscrição inicial.

4.3 Data da subscrição efetiva

A subscrição efetiva, ou seja, a emissão da unidade de participação, só se realiza quando a importância correspondente ao preço de emissão for integrada no ativo do Fundo.

4.4. Subscrição incompleta

Não sendo totalmente subscrita a emissão, o número de unidades de participação será fixo e igual ao número de unidades de participação que for efetivamente subscrito durante o período de subscrição.

5. Condições de resgate

5.1 Comissões de resgate

Não existem comissões de resgate.

5.2 Pré-aviso

Não aplicável.

5.3 Condições de transferência

Não aplicável.

6. Condições de suspensão das operações de subscrição e resgate das unidades de participação

Não aplicável.

7. Admissão à negociação

Não aplicável.

CAPÍTULO IV DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES

Sem prejuízo de outros direitos que lhes sejam conferidos pela lei ou por este Regulamento, os participantes têm os seguintes direitos:

- a) Obter o Regulamento de Gestão, junto da entidade responsável pela gestão, do depositário e das entidades colocadoras, qualquer que seja a modalidade de comercialização do Fundo;
- b) Obter, num suporte duradouro ou através de um sítio na Internet, o relatório e contas anual, gratuitamente, junto da entidade responsável pela gestão e do depositário, que serão facultados, gratuitamente, em papel aos participantes que o requeiram;
- c) Subscrever as unidades de participação nos termos da lei e das condições constantes dos documentos constitutivos;
- d) A receber o montante correspondente ao valor do resgate, do reembolso ou do produto da liquidação das unidades de participação;
- e) A ser ressarcidos pela entidade responsável pela gestão dos prejuízos sofridos, sem prejuízo do exercício do direito de indemnização que lhe seja reconhecido, nos termos gerais de direito, sempre que:
 - i) Se verifique cumulativamente as seguintes condições, em consequência de erros imputáveis àquela ocorridos no processo de cálculo e divulgação do valor da unidade de participação:
 - A diferença entre o valor que deveria ter sido apurado e o valor efetivamente utilizado nas subscrições e resgates seja igual ou superior, em termos acumulados a 0,5%;
 - O prejuízo sofrido, por participante, seja superior a €5.
 - ii) ocorram erros na imputação das operações de subscrição e reembolsos, ao património do Fundo, designadamente por intempestivo processamento das mesmas.

Os montantes devidos nos termos presente alínea devem ser pagos aos participantes lesados no prazo de 30 dias após a deteção e apuramento do erro, exceto se outra data for fixada pela CMVM, sendo tal procedimento individualmente comunicado a cada participante dentro daquele prazo.

- f) 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 entidade responsável pela gestão dos poderes necessários para realizar os atos de administração do Fundo, nos termos da lei e do presente Regulamento.
- g) É admitida a liquidação em espécie dos atos de reembolso, desde que com o acordo de todos os participantes.

CAPÍTULO V CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

a) A liquidação e subsequente partilha do Fundo poderá ser deliberada pela entidade responsável pela gestão na defesa dos interesses dos participantes ou poderá ser exigida pela Assembleia de Participantes. A decisão de liquidação deverá ser anunciada por aviso publicado no Sistema de Difusão de Informação da CMVM.

b) O reembolso das unidades de participação deve ocorrer no máximo de um ano a contar da data de início da liquidação do Fundo.

c) O valor final da liquidação do Fundo é divulgado pela entidade responsável pela gestão, no Sistema de Difusão de Informação da CMVM, no decurso dos cinco dias subsequentes ao seu apuramento definitivo.

CAPÍTULO VI ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO FECHADOS

1. Montante do capital, número de unidades de participação

O Fundo constituiu-se com um capital inicial de €30.000.000, representado por 600.000 unidades de participação com o valor unitário de €50 euros.

2. Aumento ou redução de capital do Fundo

Sempre que a defesa dos interesses dos participantes o justifique, a entidade responsável pela gestão poderá propor à Assembleia de Participantes o aumento ou redução de capital do Fundo (incluindo os respetivos 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 respeitarão sempre os devidos trâmites legais e regulamentares, designadamente a emissão de parecer do auditor e a prévia autorização da CMVM.

Durante o seu período de duração inicial, o Fundo tenderá a efetuar aumentos de capital até que seja atingida uma capitalização de aproximadamente € 150.000.000,00.

Os participantes que não subscrevam a totalidade das unidades de participação a que têm direito num determinado aumento de capital do Fundo podem ceder a terceiros os seus direitos de subscrição relativamente às unidades de participação não subscritas, tendo no entanto os demais participantes preferência na subscrição dessas unidades.

3. Assembleia de Participantes

3.1. 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.

3.2. Competência

Compete à Assembleia de Participantes pronunciar-se e deliberar sobre as seguintes matérias, sem prejuízo das competências da entidade responsável pela gestão:

- 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 entidade responsável pela gestão, salvo exceção legalmente prevista;
- g) A liquidação do Fundo nos termos previstos na lei;

- h) A aceitação de prestação de garantias ou concessão de créditos ao Fundo pelos seus participantes, nos termos do presente Regulamento;
- i) A assunção de dívidas do Fundo pelos seus participantes, nos termos previstos no presente Regulamento.

3.3. Convocação

Compete à entidade responsável pela gestão a convocação da Assembleia de Participantes, por carta registada com aviso de receção, com a antecedência mínima de trinta dias.

3.4. 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.

3.5. Maioria

As deliberações são aprovadas por maioria simples dos votos representados na Assembleia, salvo disposição em contrário.

4. Prestação de garantias ou concessão de crédito ao Fundo pelos seus participantes

Mediante o acordo prévio de todos os participantes do fundo, dado em Assembleia de Participantes convocada para o efeito, poderão os mesmos proceder à prestação de garantias ou à concessão de crédito ao Fundo.

5. Assunção de dívidas do Fundo pelos seus participantes

Mediante deliberação favorável da Assembleia de Participantes, os participantes poderão assumir as dívidas do Fundo, desde que haja acordo dos respetivos credores e que seja assegurado que as dívidas supervenientes à extinção do Fundo são da responsabilidade da sua entidade responsável pela gestão.

6. Comité Consultivo

- a) 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 entidade responsável pela gestão.
- b) O número de representantes eleitos pela Assembleia de Participantes e o número de representantes designados pela entidade responsável pela gestão 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 entidade responsável pela gestão no seu conjunto.

- c) O Comité Consultivo reunirá exclusivamente por convocação da entidade responsável pela gestão, mediante o envio de carta registada com aviso de receção a cada um dos membros do Comité, com a antecedência mínima de quinze dias em relação à data da sua realização.
- d) O Comité Consultivo emitirá o parecer por maioria simples, tendo o seu presidente voto de qualidade.
- e) Competirá ao Comité Consultivo:
 - i. Acompanhar as atividades da entidade responsável pela gestão, nomeadamente a tomada de decisões quanto a investimentos e desinvestimentos relevantes e tomada de decisões quanto a financiamentos;
 - ii. Solicitar informações à entidade responsável pela gestão sobre o andamento dos processos de promoção e construção imobiliária;
 - iii. Dar parecer em matéria de investimentos sempre que tal lhe for solicitado pela entidade responsável pela gestão.

CAPÍTULO VII DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO

1. Valor da unidade de participação

O valor da unidade de participação é publicado mensalmente com referência ao último dia de cada mês no Sistema de Difusão de Informação da CMVM (www.cmvm.pt).

2. Consulta da Carteira

A composição da carteira do Fundo é publicada trimestralmente no sistema de difusão de informação da CMVM (www.cmvm.pt).

3. Documentação

Toda a documentação relativa ao Fundo poderá ser solicitada junto da entidade responsável pela gestão, bem como aos balcões do Banco Depositário e, obtida no site da CMVM (www.cmvm.pt).

4. Relatório e contas

- a) 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.
- b) A entidade responsável pela gestão divulga um anúncio no prazo de quatro meses a contar do encerramento do exercício, através do Sistema de Difusão de Informação da CMVM, no qual é feita menção à possibilidade de consulta na sede da entidade responsável pela gestão e do depositário e do seu envio sem encargos aos participantes que os requeiram.

5. Auditor do Fundo

As contas do Fundo são auditadas pelo Auditor identificado no Capítulo I.

CAPÍTULO VIII REGIME FISCAL³

O enquadramento abaixo apresentado não dispensa a consulta da legislação em vigor a cada momento, nem constitui garantia da sua não alteração até à data do resgate/reembolso.

O enquadramento aqui expresso não obriga as autoridades fiscais ou judiciárias e não garante que essas entidades não possam adotar posições contrárias.

1. No que ao Fundo respeita

Os imóveis integrados no Fundo de investimento imobiliário fechado de subscrição particular estão sujeitos a tributação em sede de IMT e IMI, às taxas legalmente aplicáveis.

O Fundo é tributado, à taxa geral de IRC, sobre o seu lucro tributável, o qual corresponde ao resultado líquido do exercício, deduzido dos rendimentos (e gastos) de capitais, prediais e mais-valias obtidas, bem como dos rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a seu favor. O Fundo está, ainda, sujeito às taxas de tributação autónoma em IRC legalmente previstas, mas encontra-se isento de qualquer derrama estadual ou municipal.

As mais-valias de imóveis adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015 na proporção correspondente ao período de detenção daqueles ativos até 30 de junho de 2015, enquanto as mais-valias apuradas com os restantes ativos adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015, considerando-se, para este efeito, como valor de realização, o valor de mercado a 30 de junho de 2015.

É devido, trimestralmente, Imposto do Selo sobre o ativo líquido global do Fundo, à taxa de 0,0125%.

2. No que ao Participante respeita

A tributação, ao abrigo do novo regime, incide apenas sobre a parte dos rendimentos gerados a partir de 1 de julho de 2015. Assim, a valia apurada no resgate ou transmissão onerosa da unidade de participação é dada pela diferença entre o valor de realização e o valor de mercado da unidade de participação a 30 de junho de 2015 (salvo, no caso das transmissões, se o valor de aquisição tiver sido superior).

2.1. Pessoas singulares

2.1.1. Residentes (i.e., titulares de unidades de participação ou participações sociais residentes em território português)

³ Na sequência da aprovação do Decreto-Lei n.º 7/2015, de 13 de janeiro, procedeu-se a uma profunda reforma do regime de tributação dos fundos e respetivos participantes, que entrou em vigor a 01 de Julho de 2015.

a) Rendimentos obtidos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo e os rendimentos obtidos com o resgate de unidades de participação e que consistam numa mais-valia estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 28%, podendo o participante optar pelo seu englobamento.

Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de unidades de participação estão sujeitos a tributação autónoma, à taxa de 28%, sobre a diferença positiva entre as mais e as menos valias do período de tributação.

b) Rendimentos obtidos no âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 28%, tendo a retenção na fonte a natureza de pagamento por conta do imposto devido a final.

Os rendimentos obtidos com o resgate e com a transmissão onerosa de unidades de participação concorrem para o lucro tributável, aplicando-se as regras gerais dos Códigos de IRC e de IRS.

2.1.2. Não residentes

a) Os rendimentos distribuídos pelo Fundo e os rendimentos obtidos com o resgate de unidades de participação são sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 10%, podendo o participante optar pelo seu englobamento.

b) Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de unidades de participação são sujeitos a tributação autónoma à taxa de 10%.

2.2. Pessoas coletivas

2.2.1 Residentes

a) Os rendimentos distribuídos pelo Fundo estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa de 25%, tendo o imposto retido a natureza de imposto por conta.

b) Por outro lado, os rendimentos obtidos com o resgate ou a transmissão onerosa da unidade de participação concorrem para o apuramento do lucro tributável, nos termos do Código do IRC.

c) Os rendimentos obtidos por pessoas coletivas isentas de IRC estão isentos de IRC, exceto quando auferidos por pessoas coletivas que beneficiem de isenção parcial e respeitem a rendimentos de capitais, caso em que os rendimentos distribuídos são sujeitos a retenção na fonte, com carácter definitivo, à taxa de 25%.

2.2.2. Não residentes

a) Os rendimentos distribuídos pelo Fundo, enquanto rendimentos de capitais, bem como os rendimentos decorrentes de operações de resgate de unidade de participação, estão sujeitos a retenção na fonte, a título definitivo, à taxa liberatória de 10%.

b) Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de unidades de participação estão sujeitos a tributação autónoma, à taxa de 10%.