

## **REGULAMENTO DE GESTÃO**

### **ORGANISMO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO / FUNDO**

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

**15 de outubro de 2020**

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 Gestora no regulamento de gestão, nem qualquer juízo sobre a qualidade dos valores que integram o património do Fundo.

## ÍNDICE

<b>CAPÍTULO I</b> .....	4
<b>INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O FUNDO, A ENTIDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES</b> .....	4
1. O Fundo .....	4
2. A Entidade Gestora .....	4
3. As entidades subcontratadas .....	6
4. O depositário .....	6
5. A entidade comercializadora .....	7
6. Os Peritos Avaliadores de Imóveis .....	7
7. O Auditor .....	8
<b>CAPÍTULO II</b> .....	8
<b>POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO / POLÍTICA DE RENDIMENTOS</b> .....	8
1. Política de investimento do Fundo .....	8
1.1 Política de Investimento .....	8
1.2 Parâmetro de Referência (benchmark) .....	9
1.3 Limites ao investimento e de endividamento .....	9
1.4 Características especiais do Fundo .....	10
2. Instrumentos financeiros derivados, reportes e empréstimos .....	10
3. Valorização dos ativos .....	10
3.1 Momento de referência da valorização .....	10
3.2 Regras de valorimetria e cálculo do valor da unidade de participação .....	10
3.2.2. Valorização dos outros ativos .....	11
3.2.3. Câmbio .....	11
3.3 Responsabilidade pela valorização .....	12
4. Comissões e encargos a suportar pelo Fundo .....	12
4.1 Comissão de gestão .....	12
4.2 Comissão de depósito .....	12
4.3 Outros encargos .....	13
5. Política de distribuição de rendimentos .....	14
6. Política de Exercício de Direitos de Voto .....	14
7. Garantias de capital e rendimentos .....	15
8. Política de Execução de Operações .....	15
<b>CAPÍTULO III</b> .....	15
<b>UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO, TRASFERÊNCIA, RESGATE OU REEMBOLSO</b> .....	16
1. Características gerais das unidades de participação .....	16
1.1 Definição .....	16
1.2 Forma de representação .....	16
2. Valor da unidade de participação .....	16
2.1 Valor inicial .....	16
2.2 Valor para efeitos de subscrição .....	16
2.3 Valor para efeitos de resgate .....	16
3. Condições de subscrição e resgate .....	17
3.1 Períodos de subscrição e resgate .....	17
3.2 Subscrições e resgates em numerário ou em espécie .....	17
4. Condições de subscrição .....	17
4.1 Mínimos de subscrição .....	17

4.2	Comissões de subscrição .....	17
4.3	Data da subscrição efetiva .....	17
4.4	Subscrição incompleta .....	17
5.	Condições de resgate .....	18
5.1	Comissões de resgate .....	18
5.2	Pré-aviso.....	18
5.3	Condições de transferência .....	18
6.	Condições de suspensão das operações de subscrição e resgate das unidades de participação 18	
7.	Admissão à negociação.....	18
<b>CAPÍTULO IV .....</b>		<b>19</b>
<b>DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES .....</b>		<b>19</b>
<b>CAPÍTULO V .....</b>		<b>19</b>
<b>CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO FUNDO .....</b>		<b>19</b>
<b>CAPÍTULO VI.....</b>		<b>20</b>
<b>ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO FECHADOS .....</b>		<b>20</b>
1.	Montante do capital, número de unidades de participação .....	20
2.	Aumento ou redução de capital do Fundo .....	20
3.	Assembleia de Participantes .....	21
3.1.	Composição e direito de voto .....	21
3.2.	Competência .....	21
3.3.	Convocação .....	21
3.4.	Quórum.....	22
3.5.	Maioria .....	22
3.6.	Disposições subsidiárias .....	22
4.	Prestação de garantias ou concessão de crédito ao Fundo pelos seus participantes .....	22
5.	Assunção de dívidas do Fundo pelos seus participantes .....	22
6.	Comité Consultivo ou de investimentos .....	22
<b>CAPÍTULO VII.....</b>		<b>22</b>
<b>DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO.....</b>		<b>22</b>
1.	Valor da unidade de participação.....	22
2.	Consulta da Carteira .....	22
3.	Documentação .....	22
4.	Relatório e contas .....	22
5.	Auditor do Fundo .....	22

## CAPÍTULO I

### INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O FUNDO, A ENTIDADE GESTORA 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 constituiu-se como fundo de investimento imobiliário fechado de subscrição particular, na classificação do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24/02, conforme alterado (o "RGOIC")

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.

Em 29 de março de 2016 a Assembleia de Participantes deliberou a prorrogação do prazo de vigência do Fundo por um período adicional de cinco anos, ou seja, até 10 de outubro de 2021.

- c) O Fundo iniciou a sua atividade a 10 de outubro de 2006, data da sua constituição.
- d) A data da última atualização do Regulamento foi 15 de outubro de 2020.
- e) O número de participantes do Fundo em 15 de março de 2019 é de 1 (um).
- 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.
- g) Foi comunicado à CMVM em 6 de julho de 2017 o aumento de capital do Fundo de € 49.999.995,60, realizado em dinheiro no dia 4 de julho de 2017, tendo sido subscritas 1.216.687 novas unidades de participação. Após este aumento, o capital do Fundo passou a ser de € 139.999.901,63, representado por 3.098.876 unidades de participação.
- h) Foi comunicada à CMVM em 15 de março de 2019 a redução de capital do Fundo de € 10.000.029,38, passando o capital do Fundo, após esta redução, a ser de € 129.999.872,25, representado por 2.855.700 unidades de participação.
- i) Foi comunicado à CMVM em 15 de outubro de 2020 o aumento de capital do Fundo de € 4.999.985,76, via conversão de crédito no dia 9 de outubro de 2020, tendo sido subscritas 133.030 novas unidades de participação. Após este aumento, o capital do Fundo passou a ser de € 134.999.858,01, representado por 2.988.730 unidades de participação.

#### 2. A Entidade Gestora

- a) O Fundo é gerido pela Institutional Investment Partners GmbH (a seguir "Entidade Gestora"), com sede na Hamburger Allee 45, 60486 Frankfurt am Main, registada junto do Tribunal de Frankfurt am Main sob o número HRB 90129.

- b) A Entidade Gestora é uma sociedade de responsabilidade limitada constituída ao abrigo do direito da República Federal da Alemanha, que desde 11 de Julho de 2011 gere organismos de investimento coletivo, estando registada junto da Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) com o número 124100 para o efeito e devidamente autorizada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários para exercer a atividade em Portugal.
- c) Como responsável pela administração do Fundo, compete nomeadamente à Entidade Gestora desenvolver a sua atividade de forma independente, com um elevado grau de diligência na seleção e no acompanhamento contínuo dos investimentos, sempre com prevalência do interesse dos participantes do Fundo que gere e da integridade do mercado, praticando os atos e operações necessários, nomeadamente, 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.
- d) Em observância da política de investimento estabelecida, compete à Entidade Gestora 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.
- e) Em particular, compete à Entidade Gestora:
- i. Prestar os serviços jurídicos e de contabilidade necessários à gestão do Fundo, sem prejuízo da legislação específica aplicável;
  - ii. Administrar imóveis, gerir instalações e controlar e supervisionar o desenvolvimento dos projetos objeto de promoção imobiliária nas suas respetivas fases;
  - iii. 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;
  - iv. 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;
  - v. 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;
  - vi. 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;
  - vii. Tomar as decisões necessárias no âmbito da política de distribuição de resultados do Fundo e efetuar as operações adequadas à respetiva execução;
  - viii. Deliberar, de forma fundamentada e atentas as limitações legais, acerca da obtenção de empréstimos por conta do Fundo;
  - ix. Dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos por lei e por este Regulamento de Gestão;
  - x. Manter em ordem as contas do Fundo e nomeadamente preparar e divulgar anualmente um relatório da atividade e das contas do Fundo;
  - xi. Assegurar o cumprimento das relações contratuais estabelecidas com o Depositário, os participantes ou quaisquer terceiros no âmbito da administração do Fundo;
  - xii. 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;
  - xiii. 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;

xiv. Exercer todas as funções que incumbem legalmente às entidades gestoras de Fundos.

- f) No exercício das suas atribuições, a Entidade Gestora 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.
- g) 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.
- h) A Entidade Gestora e o depositário, no exercício das suas funções, devem agir de modo independente e no exclusivo interesse dos participantes.
- i) A Entidade Gestora responde perante os participantes pelo incumprimento ou cumprimento defeituoso dos deveres legais e regulamentares aplicáveis e das obrigações assumidas nos termos da lei e do presente Regulamento.
- j) A Entidade Gestora é responsável pelo adequado exercício das suas funções nos termos das normas aplicáveis e do presente Regulamento.
- k) Verificado o cumprimento dos requisitos legais e regulamentares aplicáveis, a substituição da Entidade Gestora pode ser requerida pelos participantes.
- l) Em caso de substituição, a Entidade Gestora manter-se-á em funções até à sua substituição efetiva e cooperará com os participantes e com a nova entidade gestora na transição da gestão, designadamente no que respeita à entrega a esta de toda a informação e documentação legal e contabilística relevante.

### **3. As entidades subcontratadas**

- a) A Entidade Gestora celebrou com a Lace Investment Partners, Lda., sociedade por quotas, com sede na Avenida Duque de Ávila, n.º 141 - 5.º Dto, 1050-081 Lisboa, com número único de registo e de pessoa coletiva junto da Conservatória do Registo Comercial 514823810 e capital social integralmente realizado de € 5.000,00 ("Prestador de Serviços"), um contrato de prestação de serviços através do qual o Prestador de Serviços se obriga a prestar à Entidade Gestora (atuando esta enquanto entidade gestora do Fundo) nomeadamente, os seguintes serviços: (i) aconselhamento relativo à composição da carteira do Fundo e exposição a riscos; (ii) pesquisa de mercado; (iii) aconselhamento e coordenação do fluxo de trabalho diário relativo a aquisições e vendas de ativos; (iv) aconselhamento relativo à implementação e execução de planos de negócios; (v) organização de concursos e aconselhamento relativo à contratação de consultores e prestadores de serviços; (vi) gestão das atividades do dia-a-dia relacionadas com os *stakeholders* dos ativos; (vii) preparação da contabilidade do Fundo, incluindo o cálculo do ativo total do fundo e cálculo do valor das respetivas unidades de participação; e (viii) preparação dos relatórios legalmente exigidos a ser apresentados à CMVM.
- b) Pelos serviços prestados pelo Prestador de Serviços é devida uma remuneração a pagar pela Entidade Gestora, fixada no respetivo acordo de subcontratação.

### **4. O depositário**

- a) O depositário dos ativos do Fundo é o Banco L. J. Carregosa, S.A., com sede na Avenida da Boavista n.º 1083, em Lordelo do Ouro, no Porto, e encontra-se registada na CMVM como intermediário financeiro com o número de registo 0169.

- b) O depositário desempenha as suas funções, nos termos da lei, do presente Regulamento e das disposições contratuais acordadas com a Entidade Gestora, competindo-lhe, especialmente:
- i. Receber em depósito ou inscrever em registo os valores mobiliários detidos pelo Fundo, consoante sejam titulados ou escriturais;
  - ii. 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;
  - iii. 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;
  - iv. Pagar aos participantes o valor correspondente à respetiva quota-parte dos resultados distribuíveis do Fundo, bem como o valor do respetivo resgate, reembolso ou produto da liquidação;
  - iv. Manter em dia a relação cronológica de todas as operações realizadas e elaborar mensalmente o inventário discriminado das aplicações do Fundo;
  - v. Assumir uma função de vigilância e garantir perante os participantes o cumprimento da lei e do presente Regulamento no que se refere à política de investimentos e ao cálculo do valor patrimonial das unidades de participação;
  - vi. 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;
  - vii. 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;
  - viii. Executar as instruções da Entidade Gestora, salvo se forem contrárias à lei ou ao Regulamento de Gestão;
  - ix. Assegurar que nas operações relativas aos valores que integram o Fundo, a correspondente contrapartida seja entregue nos prazos conformes à prática do mercado;
  - x. Assegurar que os rendimentos do Fundo sejam aplicados nos termos da lei e o Regulamento de Gestão.
- c) Não existem condições específicas de substituição do Depositário, devendo obedecer às regras legais aplicáveis. A substituição do depositário pode ocorrer por cessação do respetivo do contrato de Depósito celebrado entre a Entidade Gestora e o Depositário, desde que seja autorizada pela CMVM e desde que fique assegurado a continuidade das suas funções até que ocorra a respetiva substituição nos termos da lei.

## 5. A entidade comercializadora

A entidade responsável pela colocação das unidades de participação do Fundo junto dos investidores é a Entidade Gestora.

O Fundo é comercializado presencialmente nas instalações da Entidade Gestora, dirigindo-se primordialmente a investidores profissionais.

A comercialização das unidades de participação do Fundo será desenvolvida apenas em território português.

## 6. Os Peritos Avaliadores de Imóveis

- a) Os imóveis do Fundo são avaliados pelos seguintes avaliadores externos, designados peritos avaliadores de imóveis, individualmente registados na CMVM:

Nome   Denominação	Nº de registo
Trustval – Avaliações e Consultadoria, Lda.	PAI/2017/0047
Torres Mascarenhas, Lda.	PAI/2010/0054

Prime Yield – Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda.	PAI/2005/0013
Novimed Serviços – Serviços Imobiliários, Lda.	PAI/2010/0040
Mencovaz – Consultoria Imobiliária e Avaliações, Lda.	PAI/2008/0011
Luso-Roux, Avaliações, Lda.	PAI/2016/0160
João Ferreira Lima – Avaliação Imobiliária, Lda.	PAI/2011/0048
Garen – Avaliação de Ativos, Lda.	PAI/2007/0019
Fast Value, Lda.	PAI/2006/0026
Engivalor, Consultoria e Avaliações de Engenharia, Lda.	PAI/2003/0047
Cushman & Wakefield – Consultoria Imobiliária, Unipessoal, Lda.	PAI/2006/0007
CPU Consultores – Avaliação Imobiliária e Certificação Energética, Lda.	PAI/2013/0121
Contra Valor, Lda. – Consultores de Avaliação	PAI/2009/0050
BDOTPRIME – Mediação Imobiliária, Lda.	PAI/2015/0029
BENEGE – Serviços de Engenharia e Avaliações, S. A.	PAI/2003/0006
BPICTURE – Consultoria, Unipessoal, Lda.	PAI/2019/0033
Structure Value – Sociedade de Consultoria e Avaliação de Ativos, Lda.	PAI/2009/0047
AGDI, Avaliação e Gestão de Imóveis, Lda.	PAI/2011/0092
Rockvalue Consulting Portugal, Lda.	PAI/2011/0023
Savills Portugal – Consultoria, Lda.	PAI/2006/0004

## 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 nº 29 e na CMVM com o nº 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 dentro de 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, suscetíveis de mobilização a todo o tempo, 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 Gestora não pode, relativamente ao conjunto de fundos que administre, adquirir mais de 25% das unidades de participação de um fundo de investimento imobiliário.
- f) O Fundo tem uma política de endividamento moderado com vista a otimizar a rentabilidade dos participantes, sem, no entanto, comprometer a solvabilidade do Fundo; nesta medida, a Entidade Gestora poderá contrair empréstimos por conta do Fundo, com carácter não permanente;
- g) Os níveis de endividamento serão decididos ativo a ativo tendo em conta nomeadamente as seguintes considerações:
  - i. O valor e expectativa de desenvolvimento futuro do valor do ativo imobiliário;
  - ii. A libertação de caixa atual e esperada, disponível para servir pagamentos de dívida (custos e amortização), gerada pelo ativo imobiliário.
- h) O Fundo recorrerá a financiamento juntos dos bancos nacionais e internacionais sem prejuízo do eventual recurso a outras entidades legalmente habilitadas para o efeito.
- i) Em qualquer momento, o endividamento consolidado do Fundo estará limitado a 100% do

ativo total do Fundo.

#### **1.4 Características especiais do Fundo**

Não aplicável.

#### **2. Instrumentos financeiros derivados, reportes e empréstimos**

- a) A Entidade 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 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;
- e) Nos termos e para os efeitos do disposto no número 5 do artigo 159.º do RGOIC, a Entidade Gestora não está autorizada a realizar operações financeiras sobre valores mobiliários (OFVM – conforme este termo se encontra definido no Regulamento (UE) 2015/2365 do Parlamento Europeu e do Conselho de 25 de novembro de 2015), nem utilizar swaps de retorno absoluto (*total return swaps*).

#### **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 imóveis**

- a) Os imóveis devem ser avaliados, nos termos da lei, por, pelo menos, dois peritos avaliadores nas seguintes situações:
  - i. com uma periodicidade mínima de doze meses;
  - ii. previamente à sua aquisição e alienação, não podendo a data de referência da avaliação do imóvel ser superior a seis meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transação;
  - iii. previamente a qualquer aumento ou redução de capital, com uma antecedência não superior a seis meses relativamente à data da realização do aumento ou redução;
  - iv. sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no

- valor do imóvel, nomeadamente, a alteração da classificação do solo;
- v. previamente à fusão e cisão do Fundo, caso a última avaliação dos imóveis tenha sido realizada há mais de seis meses relativamente à data da produção de efeitos da fusão;
  - vi. previamente à liquidação em espécie, com uma antecedência não superior a seis meses relativamente à data da realização da liquidação.
- b) Os imóveis acabados são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores.
  - c) 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.
  - d) Os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde que integrem o património do Fundo até que ocorra uma avaliação exigida nos termos da al. a).
  - e) Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no ativo do Fundo na proporção da parte por este adquirida, respeitando a regra constante da alínea anterior.
  - f) Os projetos de construção devem ser reavaliados nos termos da lei e 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.
  - g) 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 em organismos de investimento imobiliário que integrem o património do Fundo são avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva entidade responsável pela gestão conforme disposto no número 10 do art. 32.º do Regulamento n.º 2/2015; no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado, aplicar-se-á o disposto na alínea seguinte.
- b) Os instrumentos financeiros negociados em mercado regulamentado são valorizados ao preço de fecho ou preço de referência divulgado pela entidade gestora do mercado em que os valores se encontrem admitidos à negociação ou, caso os mesmos não sejam considerados representativos, por recurso à aplicação dos critérios previstos na alínea i) supra e nos números 3 a 5 do artigo 32.º do Regulamento n.º 2/2015 da CMVM.
- c) Os ativos denominados em moeda estrangeira serão valorizados diariamente utilizando o câmbio indicativo divulgado pelo Banco de Portugal, com exceção para aqueles cujas divisas não se encontrem cotadas, caso em que se utilizarão os câmbios obtidos ao meio-dia de Lisboa, através da consulta dos sistemas de informação internacionalmente reconhecidos.

### **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.

### 3.3 Responsabilidade pela valorização

A Entidade Gestora é responsável pela correta valorização dos Ativos sob gestão, pelo cálculo do valor líquido global do Fundo, pelo reporte à CMVM e pela divulgação deste valor.

A Entidade Gestora é responsável perante o Fundo e perante os participantes pela valorização dos ativos, independentemente de designação de avaliador externo.

O perito avaliador é responsável perante a Entidade Gestora por qualquer prejuízo por esta sofrido em resultado do incumprimento doloso ou negligente das suas funções.

## 4. Comissões e encargos a suportar pelo Fundo

### 4.1 Comissão de gestão

- a) Pelo exercício da sua atividade, a Entidade Gestora cobrará uma comissão de gestão que resulta da aplicação das taxas a seguir indicadas em função do valor do ativo total do Fundo (calculado no último dia de cada mês) sob gestão e calculada sobre esse mesmo valor nos termos previstos nos números seguintes:
- Se o ativo total do Fundo sob gestão for inferior a 30.000.000€ (trinta milhões de euros), aplicar-se-á uma taxa nominal anual de 0,55% sobre o ativo total do Fundo sob gestão; ou
  - Se o ativo total do Fundo sob gestão for igual ou superior a 30.000.000€ (trinta milhões de euros) e inferior a 120.000.000€ (cento e vinte milhões de euros), aplicar-se-á uma taxa nominal anual de 0,50% sobre o *ativo total do* Fundo sob gestão; ou
  - Se o ativo total do Fundo sob gestão for igual ou superior a 120.000.000€ (cento e vinte milhões de euros) e inferior a 240.000.000€ (duzentos e quarenta milhões de euros), aplicar-se-á uma taxa nominal anual de 0,45% sobre o ativo total do Fundo sob gestão; ou
  - Se o ativo total do Fundo sob gestão for superior a 240.000.000€ (duzentos e quarenta milhões de euros), aplicar-se-á uma taxa nominal anual de 0,40% sobre o ativo total do Fundo sob gestão.
- b) O valor do ativo total do Fundo relevante para o cálculo da comissão de gestão nos termos da alínea anterior define-se como o valor total do ativo antes de deduzidos os eventuais empréstimos e outros passivos e antes de deduzidas as comissões de gestão e depósito e da taxa de supervisão.

A comissão de gestão será liquidada e paga em duodécimos, mensal e postecipadamente e será calculada, para efeitos internos, sobre o valor mensal do ativo total do Fundo, sendo refletida mensalmente nas contas do Fundo.

### 4.2 Comissão de depósito

- a) Pelo exercício da sua atividade, o Depositário cobrará ao Fundo, mensalmente, uma comissão de depósito calculada nos termos do número seguinte.
- b) O montante da comissão de depósito corresponderá ao valor apurado pela aplicação de uma taxa anual nominal sobre o valor líquido global do Fundo (VLGF), conforme a seguinte tabela. A comissão mensal resulta da divisão por doze da comissão anual calculada:

Valor líquido global do Fundo (VLGF)	Comissão Depósito (Taxa Anual)	Base de Incidência
--------------------------------------	--------------------------------	--------------------

0 €; 30.000.000 €	0,100 % sobre o VLGF	Min (30.000.000 €; VLGF)
30.000.000 €; 60.000.000 €	0,085 % sobre o VLGF	Min (30.000.000 €; VLGF - 30.000.000 €)
60.000.000 €; 90.000.000 €	0,070 % sobre o VLGF	Min (30.000.000 €; VLGF - 60.000.000 €)
90.000.000 €; 120.000.000 €	0,055 % sobre o VLGF	Min (30.000.000 €; VLGF - 90.000.000 €)
120.000.000 €; +∞	0,045 % sobre o VLGF	(VLGF - 120.000.000 €)

- c) A comissão de depósito será calculada sobre o Valor Líquido Global do Fundo (VLGF) apurado com referência ao último dia do mês a que respeita, e será refletida mensalmente nas contas do Fundo pela sociedade gestora, sendo apurada e paga mensalmente ao Depositário, mediante débito da sua conta até ao 10º dia útil do mês seguinte ao do seu vencimento.

### 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 auditor 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) Sempre que aplicável, outras despesas e encargos, incluindo de natureza fiscal, que devam ser suportados pelo Fundo para o cumprimento de obrigações legais ou diretamente conexos com o património do Fundo.

§ Único. A Entidade Gestora não recorrerá à contratação de estudos de investimento (*research*), com exceção dos estudos realizados pelo Prestador de Serviços previstos no disposto da secção 5. do Capítulo I e pelos quais o Fundo não suporta quaisquer encargos.

## **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 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.

## **6. Política de Exercício de Direitos de Voto**

Em caso de detenção pelo Fundo de ações e unidades de participação em sociedades imobiliárias e organismos de investimento imobiliário, a Entidade Gestora seguirá, quanto ao

exercício dos direitos de voto inerentes às mesmas, as seguintes linhas orientadoras:

- a) em regra, a Entidade Gestora participará nas assembleias das sociedades e organismos de investimento coletivo em que o Fundo seja titular de direito de voto e, quando não o faça diretamente, nomeará representante a quem conferirá instruções escritas quanto ao sentido do voto a expressar;
- b) não está pré-definida uma política geral no que respeita ao sentido do voto. Em cada caso e perante cada deliberação em concreto a sociedade ponderará qual o sentido de voto mais favorável aos interesses do Fundo e dos seus participantes no propósito da valorização das participações em causa;
- c) sem prejuízo do disposto na alínea anterior e salvo quando, especificamente no que respeita às sociedades imobiliárias, a participação do Fundo lhe confira uma posição dominante ou relevante na gestão da sociedade participada, caso em que a sua intervenção será direta na administração das sociedades, a Entidade Gestora seguirá uma linha geral orientadora de exercício de voto favorável às propostas da gestão e da manutenção das condições subjacentes ao investimento realizado;
- d) no exercício dos direitos de voto do Fundo a Entidade Gestora acautelará devidamente a existência de situações de potencial conflito de interesse, designadamente prevenindo o exercício dos direitos de voto inerentes aos valores mobiliários detidos pelos organismos de investimento coletivo que gere com o objetivo de reforçar a influência societária de entidade que com ela se encontre em relação de domínio ou de grupo ou que seja parte relacionada com aquela. Para o efeito do disposto no número anterior, a sociedade gestora não será, diretamente ou por intermédio de sociedade que consigo mantenha uma relação de domínio ou de grupo, detentora de qualquer interesse próprio nas sociedades participadas pelos OII sob gestão.

#### **7. Garantias de capital e rendimentos**

Não existem garantias, prestadas por terceiros, de reembolso do capital ou de pagamento de rendimentos.

#### **8. Política de Execução de Operações**

Na execução das operações do Fundo, designadamente na execução dos investimentos e desinvestimentos do Fundo assim como na sua avaliação e valorização, a Entidade Gestora seguirá procedimentos instituídos no âmbito da sua organização e sistema de controlo interno que garantam a salvaguarda dos interesses dos participantes e o cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis e que assegurarão, em síntese:

- a) a segregação de funções de decisão, execução, registo e controlo e a existência de canais de comunicação claros e transparentes;
- b) a definição clara de funções e responsabilidade na execução das operações relevantes e a adequada formação e capacidade técnica dos seus colaboradores;
- c) o cumprimento da legislação aplicável e das recomendações das instituições internacionais ao nível da prevenção do Branqueamento de Capitais e do Financiamento ao Terrorismo;
- d) a deteção, prevenção e resolução de situações de conflito de interesses.

A política de transmissão de ordens e execução de operações da Entidade Gestora encontra-se disponível na sede da Entidade Gestora e será disponibilizada, gratuitamente e mediante pedido, a qualquer participante.

### **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 nominativas e adotam a forma escritural, sendo o depositário a única entidade registadora.

### **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**

Dado tratar-se de um fundo de investimento imobiliário fechado, para além das subscrições realizadas no período de subscrição inicial só poderá haver novas subscrições por meio de aumento de capital do Fundo.

Com a única exceção da primeira subscrição, que será liquidada ao valor constante do ponto anterior, todas as subscrições subseqüentes à constituição do Fundo serão efetuadas a preço desconhecido, sendo o respetivo valor o correspondente ao valor da unidade de participação do dia útil anterior ao da respetiva liquidação financeira, confirmado por parecer do auditor do Fundo que se pronuncie expressamente sobre a avaliação do seu património.

#### **2.3 Valor para efeitos de resgate**

Tratando-se de um fundo fechado, as unidades de participação só serão reembolsáveis aquando da sua liquidação, redução do capital, prorrogação do prazo ou transformação em fundo de prazo indeterminado, bem como nas demais circunstâncias expressamente previstas na lei.

No caso de liquidação, o valor do resgate corresponderá ao valor final de liquidação que venha a ser apurado no final do respetivo processo, devidamente auditado.

Nos casos de redução de capital o valor do resgate corresponderá ao valor da unidade de participação do dia útil anterior ao da respetiva liquidação financeira, tal como definida pela deliberação que a tenha aprovado, o qual deverá ser confirmado por parecer do auditor do Fundo que se pronuncie expressamente sobre a avaliação do seu património.

Quando o resgate ocorra no âmbito de decisão de prorrogação do Fundo, será relevante para o efeito o valor da unidade de participação apurado na data em que ocorreria o termo do período de duração do Fundo então em curso (duração inicial ou sua prorrogação), sem prejuízo do prazo de pagamento que venha a ser definido na deliberação em causa ou no presente Regulamento de Gestão.

As deliberações que envolvam, ou das quais decorra, a possibilidade de resgate de unidades de participação do Fundo indicarão a data relevante e o critério de apuramento do respetivo



valor de referência, sem prejuízo do disposto no número anterior e das normas legais e regulamentares de natureza imperativa;

Pelos motivos expostos nos parágrafos anteriores os pedidos de resgate são feitos a preço desconhecido.

### **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.

Dado tratar-se de um fundo de investimento imobiliário fechado os resgates não são permitidos.

#### **3.2 Subscrições e resgates em numerário ou em espécie**

- a) As subscrições e os resgates de unidades de participação do Fundo serão, por regra, realizadas em numerário nas datas e condições previstas nas respetivas ordens de subscrição ou nos termos definidos pelo presente Regulamento de Gestão.
- b) As subscrições e os resgates poderão ser realizadas em espécie mediante acordo de todos os participantes.
- c) Para o efeito da liquidação em espécie de pedidos de subscrição e resgate:
  - i. Os imóveis terão de ser avaliados com antecedência não superior a seis meses relativamente à data da sua entrada ou saída do património do Fundo;
  - ii. Os imóveis serão valorizados pela média simples do valor que lhes seja atribuído por dois peritos avaliadores de imóveis; Caso os valores atribuídos difiram entre si em mais de 20%, o imóvel em causa é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador de imóveis, sendo o imóvel 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;
  - iii. Para o efeito da sua divisão pelo valor de subscrição relevante, o valor atribuído aos imóveis dados para pagamento em espécie das entradas de capital será arredondado por defeito à quarta casa decimal.

### **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**

Não haverá lugar à cobrança de comissão de subscrição.

#### **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**

A liquidação dos pedidos de resgate, traduzido no pagamento ao participante da quantia devida nos termos definidos no ponto 2.3. do presente capítulo, será, por regra e sem prejuízo do que venha a ser deliberado a este respeito pela assembleia de participantes, realizado no prazo de 60 (sessenta) dias contados do termo do período para a respetiva apresentação ou da data em que tais pedidos se tornem efetivos.

Caso para a liquidação financeira dos resgates seja necessária a venda de ativos imobiliários, o prazo de 60 (sessenta) dias previsto no número anterior apenas se iniciará com a venda dos ativos que permita a obtenção da quantia suficiente para esse fim, tendo sempre como limite o prazo de um ano, nos termos previstos nos números 1 e 2 do artigo 45.º do RGOIC.

As deliberações que envolvam, ou das quais decorra, a possibilidade de apresentação de pedidos de resgate de unidades de participação do Fundo, indicarão os períodos específicos para esse efeito, a hora limite de aceitação dos respetivos pedidos e o prazo de pagamento dos mesmos, sem prejuízo das normas legais e regulamentares de natureza imperativa; Na ausência de deliberação específica a este respeito, apenas serão aceites e satisfeitos os pedidos de resgate enviados para a sede da sociedade gestora por carta registada com aviso de receção até ao décimo quinto dia seguinte ao da deliberação, sendo os mesmos pagos nos prazos fixados nos números anteriores;

Caso seja deliberada a prorrogação do prazo de duração do Fundo ou a sua transformação em fundo de prazo indeterminado (mediante admissão à negociação em mercado regulamentado ou em sistema de negociação multilateral das suas unidades de participação), os participantes que tenham participado na deliberação e votado contra a referida prorrogação ou transformação terão o direito a ser reembolsados das respetivas participações;

Para o efeito do disposto no número anterior, os participantes que tenham participado na deliberação e votado contra a deliberação em causa, deverão comunicar tal intenção à Sociedade Gestora mediante o envio de carta registada com aviso de receção no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da data de realização da Assembleia de Participantes relevante para o efeito, sendo os prazos previstos nos números 2 e 3 supra contados do termo do período de duração do Fundo então em curso.

### **5.3 Condições de transferência**

Não aplicável.

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

Sem prejuízo de outras causas expressamente previstas na lei, a dissolução do Fundo e a sua entrada em liquidação determinam a imediata suspensão das subscrições e resgates das suas unidades de participação.

## **7. Admissão à negociação**

Não está prevista a admissão à negociação das unidades de participação.

## **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 Gestora, 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 Gestora e do depositário, que serão facultados, gratuitamente, em papel aos participantes que o requeiram;
- c) Subscriver 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/reembolso ou do produto da liquidação das unidades de participação;
- e) A receber a sua quota-parte dos rendimentos líquidos distribuídos pelo Fundo;
- f) A ser ressarcidos pela Entidade Gestora 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/reembolsos 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 da 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.

- g) O preenchimento e assinatura do boletim de subscrição pelo subscritor, bem como a aquisição de unidades de participação em mercado secundário, pressupõe e implica a aceitação plena e sem reservas dos termos e condições do presente Regulamento, bem como a atribuição à Entidade Gestora dos poderes necessários para realizar os atos de administração do Fundo, nos termos da lei e do presente Regulamento.

## **CAPÍTULO V**

### **CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO FUNDO**

- a) A liquidação e subsequente partilha do Fundo poderá ser deliberada pela Entidade Gestora na defesa dos interesses dos participantes, poderá ser exigida pela Assembleia de Participantes ou poderá ocorrer por qualquer outra das causas previstas na lei. A decisão de liquidação deverá ser anunciada por aviso publicado no Sistema de Difusão

de Informação da CMVM.

- b) O prazo para liquidação, a contar da data da dissolução, deve ocorrer no máximo de um ano a contar da data de início da liquidação do Fundo (salvo se a CMVM, mediante justificação devidamente fundamentada pelo liquidatário, autorizar prazo superior.)
- c) O prazo de pagamento aos participantes não poderá exceder 5 dias úteis a contar do apuramento do valor final de liquidação.
- d) O valor final da liquidação do Fundo é divulgado pela Entidade Gestora, no Sistema de Difusão de Informação da CMVM, no decurso dos cinco dias subsequentes ao seu apuramento definitivo.
- e) Entrando o Fundo em liquidação, a Sociedade Gestora aprovará e divulgará aos Participantes o plano de liquidação, com uma estimativa calendarizada dos procedimentos de liquidação a desenvolver, o qual incluirá, se aplicável, o processo de venda dos ativos imobiliários do Fundo
- f) Durante o período de liquidação do Fundo, a Sociedade Gestora:
  - i. divulgará aos participantes cópia da memória explicativa enviada mensalmente à CMVM nos termos do disposto no artigo 43.º, n.º 2, alínea b) do RGOIC;
  - ii. Procederá à distribuição antecipada da totalidade da liquidez disponível por conta do valor final de liquidação a apurar, sem prejuízo da retenção das quantias necessárias a assegurar as responsabilidades estimadas no âmbito do processo de liquidação. Para este efeito, fica dispensada a necessidade de deliberação da Assembleia de Participantes do Fundo nos termos previstos no artigo 45.º, n.º 5, alínea b) do RGOIC; A Sociedade Gestora justificará por escrito aos participantes a não distribuição antecipada de liquidez disponível, a qual não será retida sem motivo justificativo razoável. Não será considerada irrazoável ou injustificada a retenção pela Sociedade Gestora da liquidez disponível que, na sua avaliação, sejam adequadas a assegurar riscos, incertezas, contingências e custos associados/as com o processo de liquidação e relacionados, designada mas não exclusivamente, com responsabilidades legais ou fiscais ou potenciais reclamações de terceiros (v.g. art. 43.º, n.º 8 do RGOIC);
  - iii. Divulgará aos participantes cópia das contas de liquidação no momento da sua apresentação à CMVM nos termos legais.
- g) quando a liquidação do Fundo decorra de decisão dos participantes nos termos da alínea c) do número 1 do artigo 42.º do RGOIC, o Fundo suportará todos os custos e encargos associados com o processo de liquidação.
- h) A decisão de liquidação determina a imediata suspensão das subscrições do Fundo passíveis de serem realizadas no âmbito de um aumento de capital.

## 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 Gestora 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.

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 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 Entidade Gestora, salvo exceção legalmente prevista;
- g) A substituição do Depositário, nos termos legalmente previstos;
- h) A dissolução do Fundo nos termos previstos na lei quando se pretenda que esta ocorra antes do termo de duração inicialmente prevista;
- i) A aceitação de prestação de garantias ou concessão de créditos ao Fundo pelos seus participantes, nos termos do presente Regulamento;
- j) A assunção de dívidas do Fundo pelos seus participantes, nos termos previstos no presente Regulamento;
- k) A fusão, cisão e transformação do Fundo;
- l) Outras matérias que a lei faça depender da deliberação favorável da Assembleia de Participantes.

#### **3.3. Convocação**

Sem prejuízo da possibilidade de realização de reuniões ao abrigo do artigo 54.º, n.º 1, do Código das Sociedades Comerciais, competirá à Entidade Gestora, por sua iniciativa ou a requerimento de participantes detentores de pelo menos 25% do total de unidades de participação em circulação, a convocação da Assembleia de Participantes, mediante o envio de convocatória por email (com recibo de leitura) a cada um dos participantes com a antecedência mínima de 10 dias em relação à data da respetiva realização e publicação de anúncio convocatório no sistema de difusão de informação da CMVM no mesmo prazo.

Para efeitos da realização das convocatórias previstas no número anterior, é da responsabilidade do participante a atualização do seu domicílio e endereço eletrónico, junto da Entidade Gestora e do banco depositário ou da entidade registadora/custodiante das unidades de participação de que seja detentor.

Caso a Entidade Gestora não proceda à convocação da Assembleia de Participantes no prazo de 5 (cinco) dias após o requerimento de participantes com legitimidade para o efeito, estes poderão substituir-se àquela e proceder à respetiva convocação, nos termos do primeiro

parágrafo desta Cláusula 3.2.

### **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.

### **3.6. Disposições subsidiárias**

À Assembleia de Participantes aplica-se subsidiariamente o disposto na lei para as assembleias de acionistas das sociedades anónimas.

## **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 Gestora.

## **6. Comité Consultivo ou de investimentos**

O Fundo não tem comités consultivos ou de investimento.

## **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](http://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](http://www.cmvm.pt)).

#### **3. Documentação**

Toda a documentação relativa ao Fundo poderá ser solicitada junto da Entidade Gestora, bem como aos balcões do Banco Depositário e, ainda, obtida no site da CMVM ([www.cmvm.pt](http://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 Gestora 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 Gestora 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.