

## REGULAMENTO DE GESTÃO

### “INVESFUNDO VII”

#### FUNDO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

Data de Atualização:  
11 de maio de 2018

“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 neste Regulamento de Gestão, nem qualquer juízo sobre a qualidade dos valores que integram o património do Fundo”

## ÍNDICE

Capítulo I.....	4
INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O FUNDO, A ENTIDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES.....	4
ARTIGO 1º .....	4
O Fundo .....	4
ARTIGO 2º .....	5
Entidade Gestora .....	5
ARTIGO 3º .....	13
Depositário .....	13
ARTIGO 4º .....	15
Entidades Colocadoras .....	15
ARTIGO 5º .....	15
Peritos Avaliadores .....	15
ARTIGO 6º .....	16
Entidades Subcontratadas .....	16
ARTIGO 7º .....	17
Revisor Oficial de Contas do Fundo .....	17
Capítulo II.....	17
POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO E POLÍTICA DE RENDIMENTOS.....	17
ARTIGO 8º .....	17
Política de Investimento .....	17
ARTIGO 10º .....	19
Instrumentos Financeiros Derivados .....	19
ARTIGO 11º .....	19
Valorização dos Activos .....	19
ARTIGO 12º .....	21
Comissões e Encargos do Fundo.....	21
ARTIGO 13º .....	23
ARTIGO 14º .....	23
Política de Rendimentos.....	23
Capítulo III.....	24
UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO E REEMBOLSO24	
ARTIGO 15º .....	24
Características Gerais das UP's .....	24
ARTIGO 16º .....	24
Valor da Unidade de Participação .....	24
ARTIGO 17º .....	25
Condições de Subscrição.....	25
ARTIGO 18º .....	26
Condições de Reembolso .....	26
Capítulo IV .....	26
DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES.....	26
ARTIGO 19º .....	26
Direitos e Obrigações dos Participantes.....	26
ARTIGO 20º .....	28
Assembleia de Participantes .....	28
ARTIGO 21º .....	30
Aumentos e reduções de capital .....	30
Capítulo V .....	30
DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO .....	30
ARTIGO 22º .....	30

Valor das Unidades de Participação.....	30
ARTIGO 23º .....	30
Divulgação da Composição da Carteira .....	30
ARTIGO 24º .....	31
Documentação do Fundo .....	31
Capítulo VI .....	31
CONTAS DOS FUNDOS.....	31
ARTIGO 25º .....	31
Relatório e Contas do Fundo.....	31
Capítulo VII .....	31
CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO FUNDO .....	31
ARTIGO 26º .....	31
Liquidação e Partilha do Fundo .....	31
Capítulo VIII .....	33
REGIME FISCAL.....	33
ARTIGO 30º .....	33
Regime Fiscal .....	33

**Capítulo I****INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O FUNDO, A ENTIDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES****ARTIGO 1º****O Fundo**

1. O OIC adota a denominação de “INVESFUNDO VII - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado”, sendo adiante designado apenas por FUNDO.
2. O FUNDO é um organismo de investimento imobiliário fechado de distribuição, constituído por subscrição particular.
3. O FUNDO é formado por um conjunto de valores pertencentes a uma pluralidade de pessoas singulares ou coletivas e constitui um património autónomo que não responde pelas dívidas dos participantes ou da sociedade gestora.
4. A constituição do FUNDO foi autorizada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 24 de abril de 2008 e iniciou a sua atividade em 14 de maio de 2008.
5. O FUNDO tem uma duração de 10 (dez) anos, contados a partir da data da sua constituição, em 14 de maio de 2008. Este prazo pode ser prorrogado por períodos adicionais de 5 (cinco) anos, por deliberação em Assembleia de Participantes, nos termos da lei e do presente Regulamento de Gestão.
6. Por deliberação da Assembleia de Participantes de doze de dezembro de dois mil e dezassete, foi prorrogado o prazo de duração do Fundo por mais 5 (cinco) anos, até 14 de maio de 2023, passando o Fundo a ter uma duração de 15 anos, contados da data da sua constituição.
7. No caso de se verificar a prorrogação do FUNDO, os participantes que tenham votado contrariamente a tal prorrogação em Assembleia de Participantes, poderão, se assim o pretenderem, obter o resgate das unidades de participação de que sejam titulares, nos termos estabelecidos no presente Regulamento.
8. A prorrogação prazo do FUNDO em nada afeta os direitos e obrigações da entidade gestora ou dos participantes, nos termos da lei e deste Regulamento de Gestão.
9. A 31 de dezembro de 2017 o FUNDO tinha 2 participantes.

10. O capital inicial do FUNDO é de € 5.000.000 (cinco milhões de euros), representado por 5.000 (cinco mil) unidades de participação, com o valor nominal de €1.000,00 (mil euros), cada uma.

11. No dia 10 de setembro de 2013, foi comunicado à CMVM, o aumento de capital do FUNDO no montante de € 39.749.919,95 (trinta e nove milhões setecentos e quarenta e nove mil, novecentos e dezanove euros e noventa e cinco cêntimos), correspondentes a 37.300 unidades de participação, passando o capital do FUNDO a ser de € 45.078.327,33 (quarenta e cinco milhões, setenta e oito mil, trezentos e vinte e sete euros e trinta e três cêntimos) representado por 42.300 unidades de participação.

12. Havendo acordo prévio de todos os participantes, poderá ser admitido pagamento em espécie na subscrição, no resgate e no reembolso das unidades de participação ou no produto da liquidação.

## ARTIGO 2º

1

### Entidade Gestora

1. A administração, gestão e representação do FUNDO compete, por mandato dos participantes, que se considera atribuído por simples subscrição das unidades de participação, e que se mantém enquanto essa participação subsistir, à GNB – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. (adiante a “GNB-FII” ou “Entidade Gestora”).

2. A GNB-FII é uma sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente realizado, é de € 1.250.000, 00 (um milhão, duzentos e cinquenta mil Euros).

3. A GNB-FII iniciou a sua atividade em 24 de março de 1992 por duração indeterminada, e encontra-se registada na CMVM como intermediário financeiro autorizado desde 5 de janeiro de 1996.

4. A composição dos Órgãos Sociais da Entidade Gestora é a seguinte:

#### **MESA DA ASSEMBLEIA GERAL**

*Presidente*

Dr. Pedro Moreira de Almeida Queiroz de Barros

*Secretário*

Dr. Francisco Maria Pimentel Vilhena de Carvalho

---

1 A administração do FUNDO cabe à GNB – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. por autorização da CMVM de 31/08/2016. Até 10/10/2016 a administração do FUNDO foi efetuada pela GESFIMO – ESPÍRITO SANTO IRMÃOS, SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO, S.A.

**CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO***Presidente*Dr. Paulo Alexandre Ramos Vasconcelos<sup>2</sup>*Vogais*

Dr. Nuno Manuel Patrício dos Santos

Dr. José António Rodrigues Nunes Coelho<sup>3</sup>**Conselho Fiscal****Presidente**

Dr. António Joaquim Andrade Gonçalves

**Vogais**

Dr. Joaquim Manuel da Silva Neves

Dr. Sérgio Sousa Nunes

*Vogal Suplente*

José Maria Ribeiro da Cunha

As principais funções exercidas pelos membros do Conselho de Administração fora da Entidade Gestora são os seguintes:

**- Dr. Paulo Alexandre Ramos Vasconcelos:**

Administrador de várias sociedades do Grupo Novo Banco, nomeadamente:

GNB – Gestão de Ativos, SGPS, S.A.,

GNB – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A.,

GNB – Sociedade Gestora de Fundos de Pensões, S.A.,

GNB – Sociedade Gestora de Gestão de Patrimónios, S.A.,

GNB – Companhia de Seguros Vida, S.A.,

GNB – Companhia de Seguros, S.A.,

GNB – International Management S.A.,

Novo Activos Financieros España, S.A..

**- Dr. Nuno Manuel Patrício dos Santos:**

GNB – International Management S.A.,

Novo Activos Financieros España, S.A..

**- Dr. José António Rodrigues Nunes Coelho:**

GNB – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A.,

GNB – Companhia de Seguros Vida, S.A.,

GNB – Companhia de Seguros, S.A..

5. A Entidade Gestora encontra-se integrada na Holding GNB – Gestão de Ativos, SGPS, S.A., conjuntamente com a GNB – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento

<sup>2</sup> Renunciou ao cargo com efeitos a 28/02/2018.

<sup>3</sup> Renunciou ao cargo com efeitos a 28/02/2018.

Mobiliário, S.A., a GNB – Sociedade Gestora de Fundos de Pensões, S.A., a GNB – Sociedade Gestora de Patrimónios, S.A., a GNB – International Management S.A. e a Novo Activos Financieros España, S.A..

6. A GNB – Gestão de Ativos, SGPS, S.A., é detida a 100% pelo NOVO BANCO S.A..

7. Compete à Entidade Gestora, administrar e gerir o investimento adotando um elevado grau de diligência na seleção e no acompanhamento contínuo dos investimentos, praticando os atos e operações necessários à boa concretização da política de investimento, em especial:

- a) A gestão do património, incluindo a seleção, aquisição e alienação dos ativos, cumprindo as formalidades necessárias para a sua válida e regular transmissão e o exercício dos direitos relacionados com os mesmos;
- b) A gestão do risco associado ao investimento incluindo a sua identificação, avaliação e acompanhamento.
- c) Selecionar os valores que devem constituir o FUNDO, de acordo com a política de investimentos prevista no presente Regulamento de Gestão;
- d) Administrar imóveis, gerir instalações e controlar e supervisionar o desenvolvimento dos projetos objeto de promoção imobiliária nas suas respetivas fases;
- e) Prestar os serviços necessários ao cumprimento das suas obrigações fiduciárias;
- f) Prestar os serviços jurídicos e de contabilidade necessários à gestão dos organismos de investimento coletivo, sem prejuízo da legislação específica aplicável a estas atividades;
- g) Prestar outros serviços relacionados com a gestão do organismo de investimento alternativo e ativos, incluindo sociedades, em que tenha investido por conta do FUNDO;
- h) Garantir que os participantes dos organismos de investimento coletivo que gere são tratados equitativamente, abstendo-se de colocar os interesses de um grupo de participantes acima dos interesses de qualquer outro grupo de participantes;
- i) Esclarecer e analisar as questões e reclamações dos participantes;
- j) Assegurar o estabelecimento de procedimentos apropriados e coerentes para se poder efetuar uma valorização correta e independente dos ativos sob gestão;
- k) Avaliar a carteira e determinar o valor das unidades de participação e emitir declarações fiscais;
- l) Emitir, em ligação com o depositário, as unidades de participação e autorizar o seu reembolso;
- m) Cumprir e controlar a observância das normas aplicáveis, dos documentos constitutivos dos organismos de investimento coletivo e dos contratos celebrados no âmbito da atividade do FUNDO;
- n) Assegurar-se que não são cobrados ou imputados ao FUNDO, ou aos seus participantes, custos que não se encontrem previstos nos respetivos documentos constitutivos;
- o) Proceder ao registo dos participantes, caso aplicável;
- p) Emitir, resgatar ou reembolsar unidades de participação;
- q) Efetuar os procedimentos de liquidação e compensação, incluindo o envio de certificados;
- r) Registar e conservar os documentos do FUNDO;
- s) Comercializar as unidades de participação dos organismos de investimento coletivo sob gestão;

- t) Tomar as decisões necessárias no âmbito da política de distribuição de rendimentos do FUNDO e efetuar as operações adequadas à respetiva execução;
- u) Dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos por lei ou pelo regulamento de gestão.

8. No exercício das suas atribuições, a Entidade Gestora observará os condicionalismos legais em vigor, nomeadamente os que se referem às operações especialmente vedadas.

9. A substituição da Entidade Gestora depende da deliberação da Assembleia de Participantes (exceto quando por iniciativa da Entidade Gestora se verifique a transferência dos poderes de administração e da estrutura de recursos humanos, materiais e técnicos para uma entidade gestora integrada no mesmo grupo económico) e da autorização da CMVM, a qual é notificada à Entidade Gestora no prazo de 15 dias, a contar da receção do pedido, tornando-se eficaz 40 dias após a data de notificação da decisão de deferimento ou após o decurso daquele prazo, ou em data posterior indicada pela Entidade Gestora.

10. A Entidade Gestora e o Depositário respondem solidariamente perante os participantes pelo cumprimento das obrigações contraídas nos termos da Lei e do presente Regulamento de Gestão.

11. A Entidade Gestora e o Depositário respondem, designadamente, pelos prejuízos causados aos participantes em consequência de erros e irregularidades na valorização do património do FUNDO e na distribuição dos resultados, estando definido no Regulamento da CMVM 2/2015, os termos da prestação das informações à CMVM e as condições em que os participantes devem ser compensados.

12. O recurso por parte da Entidade Gestora a serviços de terceiras entidades não afeta a responsabilidade prevista nos nºs 10 e 11 do presente artigo.

13. No âmbito da sua atividade, a Entidade Gestora tem sob gestão os seguintes fundos:

Elementos a 31 de dezembro de 2017

Denominação	Tipo	Política de Investimento	VLGF (Milhares de Euros)	Nº Participantes
NB Património	Fundo Aberto	O Fundo investe em valores imobiliários (como por exemplo hotéis, terrenos, centros comerciais, escritórios, armazéns, habitações, agências bancárias e outros), liquidez e fundos imobiliários.	211.154.955,51	1489
NB Logística	Fundo Aberto	O Fundo investirá em valores imobiliários na sua maioria ligados à logística e distribuição, e acessoriamente em liquidez e fundos imobiliários, decidindo a Entidade Gestora, em cada momento, dentro dos limites exigidos por lei, qual a proporção ideal.	37.237.659,81	50



Denominação	Tipo	Política de Investimento	VLGF (Milhares de Euros)	Nº Participantes
NB Reconversão Urbana *	Fundo Fechado	Realização de projetos de construção e de reabilitação de imóveis para revenda, arrendamento ou outras formas de exploração onerosa.	3.084.861,10	66
Imovalor	Fundo Fechado	Aquisição de terrenos (nos termos do Parecer Genérico emitido pela CMVM) destinados a projetos de urbanização ou de construção.	23.081.154,53	4
Rendifundo	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis acabados destinados a escritórios, comércio ou serviços que se enquadrem no mercado de arrendamento e de compra e venda.	9.810.901,68	2
NB Reconversão Urbana II *	Fundo Fechado	Realização de projetos de construção e de reabilitação de imóveis, para revenda, arrendamento ou outras formas de exploração onerosa.	3.545.816,22	44
NB Alta Vista	Fundo Fechado	Realização de projetos de construção, para revenda, arrendamento ou outras formas de exploração onerosa.	7.766.283,21	7
Arrábida	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis destinados ao arrendamento. O arrendamento não se encontra sujeito a qualquer limite de concentração.	29.501.457,04	4
Edifundo **	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis destinados ao arrendamento, venda ou valorização consoante as condições de mercado.	-28.059.734,36	1
Five Stars	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis destinados ao arrendamento, venda ou valorização consoante as condições de mercado.	3.840.178,10	3
FundoCantial *	Fundo Fechado	Desenvolvimento de projetos de urbanização e construção de imóveis destinados nomeadamente a habitação, escritórios, comércio e serviços para sua posterior venda ou arrendamento.	-23.944.291,04	2
Imoarruda	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis destinados ao arrendamento.	7.317.528,39	5
MGE **	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis destinados ao arrendamento, venda ou valorização consoante as condições de mercado.	-668.458,55	2
Guebar	Fundo Fechado	Aquisição de prédios urbanos ou frações autónomas para valorização ou para arrendamento, consoante as condições de mercado.	11.116.372,95	35
Costa Atlântica *	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis urbanos ou frações autónomas destinadas a logística, comércio, habitação e serviços, entre outras funções imobiliárias.	4.254.323,92	3

Denominação	Tipo	Política de Investimento	VLGF (Milhares de Euros)	Nº Participantes
Gestindustria	Fundo Fechado	Desenvolvimento de projetos de urbanização e construção de imóveis para sua posterior venda, arrendamento ou valorização consoante as condições de mercado à data.	5.728.924,35	1
Promofundo	Fundo Fechado	Desenvolvimento de projetos de urbanização e construção de imóveis para sua posterior venda, arrendamento ou valorização consoante as condições de mercado à data.	-425.319,17	1
ACIF	Fundo Fechado	Desenvolvimento de projetos de urbanização e construção de imóveis para sua posterior venda, arrendamento ou valorização consoante as condições de mercado à data.	4.773.993,40	1
NB Arrendamento	Fundo Fechado	Constituído pelos ativos que, nos termos e condições estabelecidas nas disposições legais e regulamentares aplicáveis, são passíveis de integrar o património dos fundos de investimento imobiliários fechados para arrendamento habitacional de subscrição particular, nomeadamente em valores imobiliários ou outros ativos equiparáveis e acessoriamente em liquidez e participações em sociedades imobiliárias e Unidades de Participação em outros Fundos Imobiliários.	5.965.440,83	1
Unicampus	Fundo Fechado	Desenvolvimento de projetos de urbanização e construção de imóveis para sua posterior venda, arrendamento ou valorização consoante as condições de mercado à data.	12.114.156,72	7
Asas Invest	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis urbanos ou frações autónomas destinadas a serviços, logística, comércio, habitação e serviços, entre outras funções imobiliárias.	3.394.178,45	1
Imocais	Fundo Fechado	Desenvolvimento de projetos de urbanização e construção de imóveis para sua posterior venda, arrendamento, cessão de exploração, trespasse ou qualquer outra forma de exploração onerosa ou valorização consoante as condições de mercado à data.	19.572.796,44	1
Tavira	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis urbanos ou frações autónomas destinadas a serviços, logística, comércio, habitação e serviços, entre outras funções imobiliárias.	3.572.590,88	3

Denominação	Tipo	Política de Investimento	VLGF (Milhares de Euros)	Nº Participantes
Prediloc	Fundo Fechado	Aplicação das poupanças recebidas dos participantes no investimento efetuado no mercado imobiliário procurando, através da sua política de investimentos, criar condições de rentabilidade, segurança e liquidez, não privilegiando nenhuma área em particular da atividade imobiliária.	19.857.270,90	1
Lisbon Urban	Fundo Fechado	Alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização satisfatória do capital, através da constituição e gestão de um conjunto diversificado de ativos, predominantemente imobiliários	2.207.211,72	2
Lamego Premium	Fundo Fechado	Aquisição, do direito de propriedade, de superfície ou de outros direitos com conteúdo equivalente, de prédios urbanos, mistos ou rústicos.	8.787.118,19	3
CIMÓVEL	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis para arrendamento destinados prioritariamente a serviços e à indústria, podendo investir também no desenvolvimento de projetos de construção, destinados a revenda, a arrendamento, ou a outra forma de exploração onerosa permitida por lei, ocupados ou não.	48.560.167,86	19
FUNGERE	Fundo Aberto	Aquisição de bens imóveis com vista à concretização de projetos de investimento de reestruturação, racionalização ou conversão financeira.	152.883.219,05	6
FUNGEPI NOVO BANCO	Fundo Aberto	Aquisição de bens imóveis não afetos à exploração, de empresas que pretendam concretizar projetos de investimento, de reestruturação, racionalização ou conversão, tecnológica e financeira ou de internacionalização, com a constituição e gestão de uma carteira de valores constituída por um conjunto diversificado de ativos, predominantemente imobiliários.	157.222.385,53	4
FUNGEPI NOVO BANCO II	Fundo Aberto	Aquisição de bens imóveis não afetos à exploração, de empresas que pretendam concretizar projetos de investimento, de reestruturação, racionalização ou conversão, tecnológica e financeira ou de internacionalização, com a constituição e gestão de uma carteira de valores constituída por um conjunto diversificado de ativos, predominantemente imobiliários.	189.122.435,91	9

Denominação	Tipo	Política de Investimento	VLGF (Milhares de Euros)	Nº Participantes
FUNDES	Fundo Fechado	O objetivo de investimento do FUNDO é o de alcançar, numa perspetiva de longo prazo, uma valorização satisfatória do capital, através da constituição e gestão de um conjunto diversificado de ativos, predominantemente imobiliários, nos termos e segundo as regras previstas neste Regulamento, e baseado em critérios de prudência, estabilidade, escolha criteriosa e rentabilidade, de forma a acautelar e valorizar os interesses dos Participantes	110.388.301,35	1
FIMES ORIENTE	Fundo Fechado	Promover e desenvolver os terrenos destinados à construção de que é proprietário	275.761.178,05	1
INVESFUNDO VII	Fundo Fechado	Promover e desenvolver, em Portugal, privilegiando a região do Algarve, projetos imobiliários de loteamento e construção em terrenos de sua propriedade e de clara aptidão para o efeito, nos termos da legislação e vigor, seja para habitação, seja para comércio ou serviços, bem como a adquirir imóveis que serão destinados à venda e a arrendamento, distribuindo estes projetos e imóveis de acordo com os parâmetros previstos na lei.	23.902.898,55	2
SOLID	Fundo Fechado	Alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente de capital, através da constituição e gestão de uma carteira de valores, predominantemente imobiliários	7.619.097,43	1
Imoinvestimento	Fundo Fechado	O Fundo orientará a sua política de investimento numa perspetiva de médio e longo prazo, através de uma criteriosa seleção dos valores, predominantemente imobiliários, que permitam gerar rendimento para o Fundo através das rendas dos imóveis, do desenvolvimento de projetos de construção e de reabilitação de imóveis, e pela sua valorização, não privilegiando nenhuma área particular de atividade	86.124.575,14	1

Denominação	Tipo	Política de Investimento	VLGF (Milhares de Euros)	Nº Participantes
Imogestão	Fundo Fechado	O Fundo orientará ainda a sua política de investimentos, entre outros pelo desenvolvimento de projetos de urbanização e construção de imóveis para sua posterior venda ou arrendamento, pela aquisição de imóveis urbanos ou frações autónomas destinadas a logística, comércio, habitação e serviços.	46.551.272,45	2
R Invest	Fundo Fechado	O Fundo investirá, preferencialmente no desenvolvimento de projetos de construção destinados a logística, comércio, habitação, e serviços para posterior venda ou arrendamento, em imóveis urbanos ou suas frações autónomas, para valorização ou para arrendamento.	4.624.634,61	1
Orey Reabilitação Urbana	Fundo Fechado	O Fundo irá privilegiar o investimento no desenvolvimento de projetos de construção ou reabilitação de imóveis para habitação.	3.675.937,38	1
<b>Nº TOTAL DE FUNDOS</b>	<b>38</b>		<b>1.491.023.474,53</b>	<b>1.787</b>

\* Em Liquidação

\* Em Liquidação por insolvência.

### ARTIGO 3º

#### Depositário

1. É Depositário dos valores que constituem os FUNDO o NOVO BANCO, S.A., com sede na Avenida da Liberdade, 195, em Lisboa, com o número único 513 204 016 de Pessoa Coletiva e de matrícula na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa, e encontra-se registado na CMVM como intermediário financeiro desde 26 de setembro de 2014.

2. O Depositário obriga-se, no exercício das suas funções, a agir de modo independente e no exclusivo interesse dos participantes do FUNDO, competindo, designadamente, as seguintes funções:

- a) Cumprir a lei, os regulamentos, os Documentos Constitutivos e os contratos celebrados no âmbito da gestão do FUNDO;
- b) Guardar os ativos do FUNDO, incluindo os ativos que sejam transferidos para o FUNDO pelas contrapartes deste para garantia de operações de empréstimo ou de reporte de instrumentos financeiros ou de operações de derivados realizadas por conta do FUNDO, e:
  - i. tendo os ativos a natureza de instrumentos financeiros suscetíveis de ser recebidos em depósito ou inscritos em registo, obriga-se a assegurar a guarda desses ativos, por registo ou por entrega física, numa conta de instrumentos financeiros aberta nos seus livros,

- devendo ainda assegurar que todos os instrumentos financeiros suscetíveis de registo sejam registados nos seus livros em contas separadas, em nome de cada um dos Fundos, de modo a que possam a todo o tempo ser claramente identificados como pertencentes ao FUNDO;
- ii. no que respeita aos ativos referidos na subalínea anterior, deverá verificar a titularidade do FUNDO sobre esses ativos bem como registar e manter atualizado o registo dos ativos relativamente aos quais essa titularidade seja comprovada, sendo essa verificação efetuada com base nas informações ou documentos facultados pela Entidade Gestora, e caso estejam disponíveis, com base em comprovativos externos.
  - c) Receber em depósito ou inscrever em registo os ativos do FUNDO;
  - d) Executar as instruções da Entidade Gestora relacionadas com os ativos do FUNDO, salvo se as mesmas forem contrárias à lei, aos regulamentos ou aos documentos constitutivos;
  - e) Assegurar que, nas operações relativas aos ativos que integram o FUNDO, a contrapartida lhe é entregue nos prazos conformes à prática do mercado;
  - f) Pagar aos participantes os rendimentos e o valor do resgate, reembolso ou produto da liquidação das unidades de participação;
  - g) Elaborar e manter atualizada a relação cronológica de todas as operações realizadas para o FUNDO;
  - h) Elaborar mensalmente o inventário discriminado dos ativos à sua guarda e dos passivos do FUNDO;
  - i) Fiscalizar e garantir perante os participantes o cumprimento da lei, dos regulamentos e dos Documentos Constitutivos, designadamente no que se refere:
    - i. à política de investimentos;
    - ii. à política de distribuição dos rendimentos dos Fundos;
    - iii. ao cálculo do valor, à emissão, ao resgate, reembolso, alienação e extinção de registo das unidades de participação;
    - iv. à matéria de conflito de interesses.
  - j) Informar imediatamente a Entidade Gestora de qualquer alteração na composição dos seus órgãos de administração, devendo a Entidade Gestora notificar imediatamente a CMVM sobre a referida alteração;
  - k) Salvo no caso em que as unidades de participação estejam integradas na Central de Valores Mobiliários, será responsável pela reprodução do registo da emissão das unidades de participação representativas do património do FUNDO;
  - l) Pela abertura e manutenção das contas de registo individualizado em nome de cada um dos participantes do FUNDO.

3. A Entidade Gestora e o Depositário respondem solidariamente perante os participantes pelo cumprimento das obrigações contraídas nos termos da Lei e do Regulamento de Gestão.

4. O recurso por parte do Depositário a serviços de terceiras entidades não afeta a responsabilidade prevista no n.º 3 do presente artigo.

5. As relações entre o Depositário e a Entidade Gestora regem-se por contrato escrito, nos termos da legislação em vigor.

**ARTIGO 4º****Entidades Colocadoras**

1. As entidades encarregues da colocação das unidades de participação do FUNDO junto dos investidores serão a Entidade Gestora e o Depositário.
2. A colocação do FUNDO será efetuada exclusivamente na sede da Entidade Gestora e aos balcões do Depositário.

**ARTIGO 5º****Peritos Avaliadores**

As avaliações dos ativos imobiliários que integram a carteira do FUNDO, são efetuadas por diferentes peritos avaliadores independentes, diretamente contratados pela Entidade Gestora, a saber:

<b>Peritos Avaliadores</b>	<b>N.º de Registo na CMVM:</b>
Aguirre Newman Portugal - Consultoria, Lda.	PAI/2006/0004
António Manuel Braz	PAI/2013/0154
António Pedro de Oliveira e Costa	PAI/2009/0070
António Pedro Gomes dos Santos	PAI/2011/0100
AVALIFE - Avaliação e Fiscalização de Imóveis, Lda.	PAI/2011/0039
Avalengis - Avaliações de Património, Estudos e Projetos de Engenharia, Lda.	PAI/2012/0081
Benege - Serviços de Engenharia e Avaliações, S.A.	PAI/2003/0006
Casaol - Gestão de Projetos Imobiliários, Lda.	PAI/2006/0010
Cerat - Consultores de Engenharia, SA	PAI/2005/0009
CPU - Consultores de Avaliação, Lda.	PAI/2003/0014
Custo Marginal - Serviços de Avaliação Imobiliária e Consultoria, Lda.	PAI/2013/0068
Eleutério Félix Ferreira	PAI/2015/0109
Fernando Augusto Rodrigues Couto	PAI/2009/0066
Garen - Avaliações de Ativos, Lda.	PAI/2007/0019
H - TUR, Habitação e Turismo, Lda.	PAI/2011/0124
J. Curvelo, Lda.	PAI/2003/0036
João Manuel dos Santos Caldeira	PAI/2012/0005



J. M. Oliveira e Costa - Avaliações, Consultadoria e Projetos de Engenharia, Lda.	PAI/2011/0057
J.P. Carvalho - Projetos de Engenharia e Consultoria, Sociedade Unipessoal, Limitada	PAI/2012/0057
Krata - Sociedade de Avaliação de Bens, Lda.	PAI/2006/0003
ECN - Projetos e Construções Lda.	PAI/2016/0185
Luís Miguel Gomes Vieira	PAI/2011/0082
Luso-Roux, Avaliações, Lda.	PAI/2016/0160
MA2R - Consulting, Lda.	PAI/2014/0085
Mencovaz - Consultoria Imobiliária e Avaliações, Lda.	PAI/2008/0011
Miguel Ângelo Faria dos Santos Pereira	PAI/2016/0167
More Value - Avaliações, Lda.	PAI/2014/0116
Pedro Soucasaux Valério Fortuna de Carvalho	PAI/2004/0011
PVW - Price, Value and Worth - Avaliação Imobiliários, Lda.	PAI/2003/0050
Prime Yield - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda.	PAI/2005/0013
Qualitas - Sociedade de Avaliações Técnicas, Lda.	PAI/2005/0026
Rockvalue Consulting Portugal, Lda.	PAI/2011/0023
Sotrimo - Global Appraisals, Lda.	PAI/2014/0169
Structure Value - Sociedade de Consultadoria e Avaliação de Ativos, Lda.	PAI/2009/0047
Tinsa Portugal - Avaliações e Consultadoria, S.A.	PAI/2009/0067
Torres Mascarenhas, Lda.	PAI/2010/0054
Urbanflow - Engenharia e Consultoria, Lda.	PAI/2012/0032
Urbanprime, Lda.	PAI/2015/0018
X - Yield - Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal Lda.	PAI/2016/0204

## ARTIGO 6º

### Entidades Subcontratadas

Não existem entidades subcontratadas pela Entidade Gestora nos termos e para os efeitos do previsto na alínea i) do n.º 1 do artigo 76º do RGOIC.



**ARTIGO 7º****Revisor Oficial de Contas do Fundo**

1. As contas do FUNDO são auditadas pela Baker Tilly, PG & Associados, SROC, S.A., pessoa coletiva n.º 509224547, inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas com o n.º 235 e inscrita na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários com o n.º de registo 20161528, com sede no Edifício Taurus, Campo Pequeno, n.º 48, 4.º Dto., 1000-081 Lisboa, representada por Paulo Jorge Duarte Gil Galvão André, inscrito na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas com o n.º 979, inscrito na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários com o n.º 20160596 ou por qualquer um dos sócios ou Revisores Oficiais de Contas contratados.

2. A fim de acautelar situações suscetíveis de gerar conflitos de interesses a entidade gestora garantirá a rotatividade dos auditores do FUNDO.

**Capítulo II****POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO FUNDO E POLÍTICA DE RENDIMENTOS****ARTIGO 8º****Política de Investimento**

1. O FUNDO destina-se a promover e desenvolver, em Portugal, privilegiando a região do Algarve, projetos imobiliários de loteamento e construção em terrenos de sua propriedade e de clara aptidão para o efeito, nos termos da legislação e vigor, seja para habitação, seja para comércio ou serviços, bem como a adquirir imóveis que serão destinados à venda e a arrendamento, distribuindo estes projetos e imóveis de acordo com os parâmetros previstos na lei.

2. O FUNDO é administrado por conta dos participantes, em ordem à maximização dos valores das participações e ao bom desempenho das suas finalidades económicas, sociais e financeiras.

3. Para a realização eficaz dos objetivos que se propõe, a política de aplicações do FUNDO será norteadada por princípios de diversificação de riscos e por critérios de rentabilidade, efetiva ou potencial, no tocante aos investimentos em bens imobiliários.

A carteira de valores do FUNDO será constituída em obediência a critérios de segurança, rendibilidade e liquidez e dela farão parte terrenos destinados a projetos de urbanização ou

de construção, situados em Portugal, outros bens imóveis e demais valores legalmente permitidos.

4. Participação em Sociedades Imobiliárias - O ativo do FUNDO pode ainda, ser constituído por participações em sociedades imobiliárias, de acordo com os termos que, em cada momento, sejam definidos na legislação de enquadramento, não se impondo qualquer limite.

5. Participação em Fundos de Investimento Imobiliário – O ativo do FUNDO pode, ainda, ser constituído por unidades de participação de outros organismos de investimento imobiliário. O limite para a aquisição destas unidades de participação é de 25% do ativo total do FUNDO. A entidade gestora não pode, relativamente ao conjunto de fundos que administre, deter mais de 25% das unidades de participação de um só fundo de investimento imobiliário.

6. Benchmark (parâmetro de referência do mercado imobiliário)

Na gestão do FUNDO, a entidade gestora não utiliza nenhum parâmetro de referência.

7. No exercício das suas atribuições, a entidade gestora observará os condicionalismos legais em vigor relativos aos organismos de investimento imobiliário fechados de subscrição particular, em cujo património o valor dos imóveis (sendo aos mesmos equiparadas, neste particular, as participações em sociedades imobiliárias e as unidades de participação de outros organismos de investimento imobiliário) não pode representar menos de 75% (setenta e cinco por cento) do ativo total do FUNDO, e sendo-lhe especialmente vedado:

- a) Onerar por qualquer forma os seus valores, exceto para a obtenção de financiamento, dentro dos limites legais;
- b) Conceder crédito, incluindo a prestação de garantias;
- c) Efetuar promessas de venda de imóveis que ainda não estejam na titularidade do FUNDO, excetuando-se as promessas de venda de imóveis efetuadas no âmbito da atividade do desenvolvimento de projetos de construção de imóveis.

8. A entidade gestora pode, no entanto, por conta do FUNDO, aceitar a prestação de garantias ou a concessão de crédito por participantes do mesmo organismo desde que se verifiquem as condições previstas nas alíneas a) e b) do nº 2 do Artigo 149º do RGOIC, ou seja:

- a ) as operações se enquadrem no exercício da atividade dos participantes e as condições acordadas respeitarem os termos comerciais praticados no mercado; ou;

b) nos organismos de investimento alternativo de subscrição particular ou exclusivamente dirigidos a investidores qualificados, haja acordo prévio de todos os participantes.

9. O FUNDO não estabelece limites ao endividamento. Quando recorrer ao endividamento, o FUNDO deverá ter como objetivo ou a valorização dos bens que integram o seu ativo ou o aumento deste pela aquisição de novos bens.

## **ARTIGO 10º**

### **Instrumentos Financeiros Derivados**

1. A entidade gestora poderá recorrer à utilização de instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco do património dos fundos que administre, sendo admissíveis os instrumentos financeiros derivados transacionados em mercados regulamentados ou fora deles e cujo ativo subjacente e maturidade correspondam à natureza dos ativos e passivos detidos pelos fundos. Tendo por base requerimento fundamentado da entidade gestora, a CMVM poderá autorizar a utilização de outro tipo de instrumentos financeiros derivados.

2. Limites – A exposição resultante aos ativos subjacentes dos instrumentos financeiros derivados não pode ser superior ao valor do património líquido do FUNDO. Sempre que sejam utilizados instrumentos financeiros derivados transacionados fora de mercado regulamentado, o FUNDO não pode, relativamente a cada contraparte, apresentar uma exposição superior a um terço do seu património, medida nos termos definidos neste número.

## **ARTIGO 11º**

### **Valorização dos Activos**

1. A Entidade Gestora calculará no último dia de cada mês, às dezassete horas e trinta minutos, e com referência ao último dia desse mês, o valor da unidade de participação dividindo o valor líquido global do FUNDO pelo número de unidades de participação em circulação.

2. O valor líquido global do FUNDO é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira, independentemente do seu pagamento, efetuando a Entidade Gestora a dedução da seguinte forma sequencial:

- a) Dedução ao património do FUNDO todos os encargos legais e regulamentares, com exceção dos referentes às comissões de gestão e depósito e à taxa de supervisão;
- b) Dedução, em simultâneo, da comissão de gestão fixa e da comissão de depósito;

- c) Dedução da comissão de gestão variável, caso aplicável; e
- d) Dedução da taxa de supervisão devida à CMVM.

3. O cálculo do valor dos imóveis é feito pela média simples dos valores atribuídos por dois peritos avaliadores de imóveis, estando os imóveis sujeitos a avaliações com uma periodicidade mínima de doze meses por dois peritos independentes, e ainda nas seguintes situações:

- a. 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;
- b. Sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, nomeadamente alteração da classificação do solo;
- c. Previamente a qualquer aumento ou redução de capital, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização do aumento ou redução;
- d. Previamente à fusão e cisão do FUNDO, caso a última avaliação dos imóveis que integrem os respetivos patrimónios tenha sido realizada há mais de seis meses relativamente à data de produção de efeitos da fusão ou cisão.
- e. Os projetos de construção, projetos de reabilitação e as obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis de montante que represente pelo menos 50% do valor final do imóvel (montante significativo) são avaliados:
  - i. Previamente ao início do projeto;
  - ii. Com uma periodicidade mínima de 12 meses e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, as quais correspondem à uma incorporação de valor superior a 20%, relativamente ao custo inicial estimado do projeto,
- f. Previamente à liquidação em espécie do FUNDO, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização da liquidação.

4. Em derrogação do disposto no n.º 3 do presente artigo, os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde o momento em que passam a integrar o património do FUNDO e até que ocorra uma avaliação exigida de acordo com as alíneas a) a c) do n.º 3 do presente artigo.

5. Caso os valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores difiram entre si em mais de 20%, por referência ao valor menor, o imóvel em causa é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador de imóveis, sendo o imóvel, neste caso, 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 avaliações anteriores.

6. Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no ativo do FUNDO na proporção da parte por este adquirida, respeitando a regra constante do n.º 4 do presente artigo.

7. Os imóveis adquiridos em regime de permuta são avaliados nos termos do n.º 4 do presente artigo, sendo a responsabilidade decorrente da respetiva contrapartida, inscrita no passivo do FUNDO.

8. Os imóveis prometidos vender são valorizados ao preço constante do contrato-promessa de compra e venda, atualizado pela taxa de juro adequada ao risco da contraparte quando, cumulativamente:

- a) O organismo de investimento coletivo:

- i. receba tempestivamente, nos termos do contrato-promessa, os fluxos financeiros associados à transação;
  - ii. transfira para o promitente adquirente os riscos e vantagens da propriedade do imóvel;
  - iii. transfira a posse para o promitente adquirente.
- b) O preço da promessa de venda seja objetivamente quantificável;
- c) Os fluxos financeiros em dívida, nos termos do contrato-promessa, sejam quantificáveis.

9. As transações de imóveis efetuadas a preço que varie, em termos absolutos, 20% em relação à valorização do ativo são justificadas de imediato pela Entidade Gestora à CMVM.

10. São definidos por regulamento da CMVM os requisitos de competência e independência dos peritos avaliadores no âmbito da atividade desenvolvida para efeitos do presente regulamento de gestão, os critérios e normas técnicas de avaliação dos imóveis, o conteúdo dos relatórios de avaliação e as condições de divulgação destes relatórios ou das informações neles contidas, bem como do seu envio à CMVM.

11. As unidades de participação de organismos de investimento coletivo são avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva entidade gestora, exceto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto no número seguinte.

12. Os restantes valores mobiliários são avaliados ao preço de fecho no momento de referência, do mercado mais representativo e com maior liquidez, ou no mercado onde os mesmos são normalmente transacionados pela Entidade Gestora, onde os valores se encontrem admitidos à negociação, ou na sua falta, de acordo com o critério do justo valor ou do valor conservador previstos no Regulamento da CMVM 1/2008.

13. O valor líquido global do FUNDO é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira, reportando-se este cálculo para valores mobiliários, às cotações do último fecho de sessão de bolsa.

14. O câmbio a utilizar na conversão dos ativos do FUNDO, expressos em moeda estrangeira, será o câmbio de divisas divulgado a título indicativo pelo Banco de Portugal do dia a que se refere a valorização.

15. O valor da unidade de participação calculado no último dia de cada mês poderá ser, superior, inferior ou igual ao do mês anterior. A oscilação do valor da unidade de participação é função da variação do preço dos ativos que compõem a carteira do FUNDO.

## ARTIGO 12º

### Comissões e Encargos do Fundo

1. Comissão de gestão: Pelo exercício da sua atividade, a entidade gestora receberá do FUNDO uma Comissão de Gestão anual de três por mil (3%), calculada e cobrada

mensalmente sobre o valor do património líquido do FUNDO, não podendo esta comissão ser inferior a cinco mil euros (5.000 €) por mês.

2. Comissão de depósito: Valor da comissão: zero vírgula cinco por mil (0,5%) nominal ao ano.

- Modo de cálculo e cobrança da comissão: Calculada mensalmente sobre o valor do património líquido do FUNDO e cobrada até ao dia 5 do mês seguinte ao termo de cada trimestre.

3. Outros encargos: Para além da comissão de gestão e de depósito, constituem encargos do FUNDO todas as despesas que são legalmente da responsabilidade dos proprietários de imóveis e outros custos diretamente conexos com o património do FUNDO, que a seguir se indicam:

a) Custos de transação ou de exploração onerosa dos ativos do FUNDO, relativos as compras, vendas e arrendamento de valores por conta do FUNDO, designadamente as notariais, registrais, promocionais e de mediação imobiliária relativamente a negócios concretizados para o FUNDO;

b) Seguros;

c) Prestações de condomínio e do fundo de reserva;

d) Conservação e manutenção dos ativos;

e) Serviço de segurança e vigilância;

f) Taxas de saneamento, telecomunicações, eletricidade, gás e água;

g) Preparo, custas e outras despesas judiciais ocasionadas por ações judiciais em que o FUNDO esteja envolvido como parte;

h) Honorários e despesas relacionadas com serviços excecionais (não correntes);

i) Custos emergentes das auditorias e de avaliações externas exigidas por lei ou por Regulamento da CMVM;

j) Honorários e despesas com as avaliações obrigatórias quando o negócio se concretize;

k) Honorários com o Revisor Oficial de Contas e Auditores externos do FUNDO relativos a auditorias legalmente exigíveis;

l) Impostos e taxas relativos a atividade do FUNDO.

m) Outras despesas e encargos devidamente documentados e que decorra, de obrigações legais;

n) Taxa de supervisão.

4. Custos das Operações realizadas pelo Depositário – Nas operações que realizar sobre valores mobiliários que compõem a carteira do FUNDO, o depositário cobrará ao FUNDO as

comissões e outros encargos de acordo com o preçário do banco em cada momento em vigor.

5. Tabela de encargos correntes do FUNDO durante o ano de 2017:

ENCARGOS	VALOR	% VLGF <sup>(1)</sup>
Comissão de Gestão	72.719	0,2999%
Comissão de depósito	12.117	0,0500%
Taxa de supervisão	7.625	0,0315%
Custos de auditoria	4.920	0,0203%
Custos de avaliação	3.690	0,0152%
Outros encargos correntes	158	0,0006%
<b>TOTAL (Valor)</b>	101.228	
<b>TAXA DE ENCARGOS CORRENTES (%VLGF)</b>	0,4175%	

### ARTIGO 13º

#### Determinação dos resultados do Fundo e respetiva afetação

Os resultados do FUNDO são determinados de acordo com os critérios financeiros e com as normas legais e regulamentares aplicáveis, sendo, no caso de aquisição de imóveis para revenda que envolvam obras de construção ou de infra – estruturação, os resultados reconhecidos de acordo com o método do custo completo.

Os resultados gerados pelo FUNDO e não distribuídos são nele integrados para efeitos do cálculo do valor da unidade de participação.

### ARTIGO 14º

#### Política de Rendimentos

1. Política de Rendimentos - A política de rendimentos do FUNDO privilegia a distribuição dos resultados distribuíveis, caracterizando-se consequentemente como um fundo de distribuição.

2. Montantes Objeto de Distribuição - São distribuíveis os montantes correspondentes aos resultados do FUNDO que excedam as necessidades previsíveis de reinvestimento, salvaguardadas que estejam a solvabilidade e solidez financeira do FUNDO, bem como a sua tesouraria e a normal evolução dos negócios.

3. Critérios de Distribuição - Cabe à entidade gestora definir as necessidades previsíveis de reinvestimento, bem como os montantes necessários para salvaguardar a solvabilidade e



solidez financeira do FUNDO, a sua tesouraria e a normal evolução dos negócios, sendo o excedente dos resultados do FUNDO distribuído pelos participantes em função do número de unidades de participação de que cada um seja titular à data da distribuição.

4 Periodicidade da Distribuição - A periodicidade da distribuição dos resultados, se os houver, é anual, sendo a ocorrência de tal distribuição determinada pela entidade gestora em face das contas encerradas relativamente a esse ano e concretizada nos trinta dias seguintes ao termo do prazo de consulta das contas do FUNDO.

5. Publicidade da Distribuição – As distribuições de resultados que vierem a ser efetuadas serão devidamente publicitadas por um dos meios legalmente previstos, preferencialmente, através do sistema de difusão de informações da CMVM.

### **Capítulo III**

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

### **ARTIGO 15º**

#### **Características Gerais das UP's**

##### **1. Definição**

O património do FUNDO é representado por partes de conteúdo idêntico, que asseguram aos seus titulares direitos iguais, sem valor nominal, que se designam unidades de participação.

##### **2. Forma de representação**

As unidades de participação podem ser representadas por certificados, nominativos ou ao portador, de dez, cem, quinhentas ou mais unidades de participação, ou, mediante decisão da entidade gestora, sob a forma escritural, sendo admitido o seu fracionamento para efeitos de subscrição e de resgate ou reembolso.

3. Não está previsto o pedido de admissão à cotação oficial em bolsa das unidades de participação do FUNDO.

### **ARTIGO 16º**

#### **Valor da Unidade de Participação**

##### **1. Valor inicial:**

O valor da unidade de participação para efeitos de constituição do FUNDO foi de € 1.000,00 (mil euros).



2. Valor para efeitos de subscrição subsequente em aumentos de capital:

Para efeitos de subscrição subsequente que só pode ter lugar em caso de aumento de capital, o valor da unidade de participação será o definido pela entidade responsável pela gestão e corresponderá ao valor da unidade de participação do último dia do mês anterior ao da subscrição, confirmado por auditor do FUNDO, que se pronunciará sobre a avaliação do património do FUNDO.

3. Valor para efeitos de resgate:

O valor das unidades de participação para efeitos de regaste é o previsto na alínea b) do artigo 18º.

## **ARTIGO 17º**

### **Condições de Subscrição**

1. Mínimos de subscrição:

O mínimo de subscrição é de dez unidades de participação.

2. Comissões de subscrição:

Não há lugar a comissão de subscrição.

3. Data da subscrição efetiva:

A subscrição considera-se efetiva no dia útil seguinte ao da respetiva liquidação financeira, sendo que a emissão da unidade de participação só se realiza quando a importância correspondente ao preço de emissão for integrada no ativo do FUNDO.

4. Condições Gerais de Subscrição – A subscrição inicial das unidades de participação faz-se no prazo de 15 dias a contar da receção da autorização da CMVM, obedecendo aos seguintes formalismos: recebimento pela entidade gestora de uma proposta de aquisição apresentada na sua sede, assinada pelo interessado ou seu representante, da qual constarão a identificação do proponente, a indicação do montante da subscrição a realizar, o mandato conferido à entidade gestora para administração do FUNDO e a declaração de aceitação dos termos do presente Regulamento. Apresentada a proposta a entidade gestora apreciará e decidirá, até ao dia útil seguinte, da sua aceitação. A liquidação financeira das unidades de participação subscritas deve ocorrer até ao primeiro dia útil seguinte ao final do prazo de subscrição, ou antes, se se verificar a subscrição integral do capital, ocorrendo a liquidação, nessa eventualidade, no dia útil seguinte a essa subscrição.

5. Subscrição Incompleta – Havendo subscrição incompleta, o capital do FUNDO considera-se automaticamente reduzido para o montante do capital efetivamente subscrito.

6. Subscrição em espécie - Poderá ser decidida, mediante acordo de todos os participantes, a liquidação em espécie dos atos de subscrição de unidades de participação deste FUNDO.

## **ARTIGO 18º**

### **Condições de Reembolso**

1. Pré-aviso e Comissões de resgate ou reembolso:

No caso de se verificar a prorrogação do FUNDO, os participantes que tenham votado contrariamente a tal prorrogação, em Assembleia de participantes, têm a possibilidade de efetuar um pedido de reembolso das unidades de participação de que sejam titulares, nos seguintes termos:

- a) o pedido de resgate será apresentado no prazo de trinta dias subsequentes a deliberação de prorrogação da duração do FUNDO;
- b) o valor das unidades de participação para efeitos de reembolso, corresponderá ao valor conhecido e divulgado do último dia do prazo de duração em curso, confirmado por parecer do auditor do FUNDO;
- c) a entidade gestora procederá por uma só vez à liquidação financeira dos reembolsos solicitados, no prazo de 90 dias, contados a partir do termo do prazo estabelecido para apresentação do respetivo pedido, podendo aquele prazo ser prorrogado até um ano, sempre que para o efeito se verifique a necessidade de proceder à alienação de imóveis.
- d) Não existe comissão de resgate.

2. Reembolso em espécie – Poderá ser decidido em Assembleia de Participantes, mediante deliberação obtida por acordo de todos os participantes, a liquidação em espécie dos atos de reembolso de unidades de participação do FUNDO.

## **Capítulo IV**

### **DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES**

## **ARTIGO 19º**

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

1. A qualidade de participante do FUNDO adquire-se mediante a subscrição efetiva de unidades de participação.

2. Os participantes adquirem os seguintes direitos:

a) A titularidade da quota-parte do patrimônio do FUNDO correspondente às unidades de participação de que forem titulares;

b) A obterem o presente Regulamento de Gestão, junto da Entidade Gestora e do Depositário, previamente à subscrição;

c) A obter, num suporte duradouro ou através de um sítio na Internet, o prospeto e os relatórios e contas anual, gratuitamente, junto da entidade responsável pela gestão e das entidades comercializadoras, qualquer que seja a modalidade de comercialização do organismo de investimento coletivo, que serão facultados, gratuitamente, em papel aos participantes que o requeiram;

d) A subscrever e resgatar as unidades de participação nos termos da lei e das condições constantes dos documentos constitutivos, indicando que, nos casos em que se verifique um aumento global das comissões de gestão e de depósito a suportar pelo organismo de investimento coletivo ou uma modificação significativa da política de investimentos e da política de distribuição de rendimentos, os participantes podem proceder ao resgate das unidades de participação sem pagar a respetiva comissão até à entrada em vigor das alterações;

e) A receber o montante correspondente ao valor do resgate, do reembolso ou do produto da liquidação das unidades de participação;

f) A receber a sua quota-parte do FUNDO em caso de liquidação do mesmo;

g) A receber uma parcela dos rendimentos líquidos do FUNDO, na proporção da sua quota-parte, desde que tal tenha sido decidido pela entidade gestora;

h) A participar e votar nas Assembleias de Participantes que venham a ter lugar.

i) 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:

a) Se verifique cumulativamente as seguintes condições, em consequência de erros imputáveis aquela ocorridos no processo de cálculo e divulgação do valor da unidade de participação:

i) 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:

- 0,2%, no caso de organismo de investimento coletivo do mercado monetário e de organismo de investimento coletivo do mercado monetário de curto prazo;

- e 0,5%, nos restantes casos;

ii). O prejuízo sofrido, por participante, seja superior a € 5,00.

b) Ocorram erros na imputação das operações de subscrição e resgate ao FUNDO, designadamente pelo intempestivo processamento das mesmas.

3. A subscrição de unidades de participação implica a aceitação do disposto no regulamento de gestão e confere a entidade gestora os poderes necessários para realizar os atos de administração do FUNDO.

## ARTIGO 20º

### Assembleia de Participantes

1. Têm direito a participar na Assembleia de Participantes todos os detentores de unidades de participação do FUNDO, cabendo a cada participante um voto por cada unidade de participação detida.

2. Compete à entidade gestora a convocação da Assembleia de Participantes por aviso publicado com um mínimo de trinta dias de antecedência no Sistema de Difusão de Informações da CMVM.

3. Em primeira convocatória, a Assembleia de Participantes poderá deliberar desde que estejam presentes ou representados participantes que detenham dois terços (2/3) das unidades de participação do FUNDO e em segunda convocatória, a Assembleia de Participantes deliberará qualquer que seja o número de unidades de participação representado.

4. As deliberações serão tomadas quando aprovadas por maioria simples de votos representados na Assembleia, com exceção das situações previstas no presente regulamento em que se exige voto favorável de todos os participantes.

5. Depende de deliberação favorável da Assembleia de Participantes:

- a) o aumento das comissões que constituem encargo do FUNDO;
- b) a modificação significativa da política de investimento do FUNDO;
- c) a modificação significativa da política de distribuição de resultados do FUNDO;
- d) a alteração do prazo de cálculo ou divulgação do valor das unidades de participação;
- e) o aumento e redução do capital do FUNDO;
- f) a prorrogação da duração do FUNDO;

- g) a fusão, cisão e transformação;
- h) a substituição da entidade gestora;

6. Regime Subsidiário - Aplica-se ainda à convocação e funcionamento da Assembleia de Participantes o disposto na Lei para as Sociedades Comerciais.

7. Acordo dos Participantes – Relativamente a cada operação em que se verifique o conflito de interesses, conforme previsto no artigo 147º do RGOIC, não se aplica a exigência da autorização prevista na alínea b) do nº 2 e no nº 4 do referido artigo, desde que exista acordo em assembleia de participantes de 75% dos votos correspondentes às unidades de participação; e da maioria dos votos correspondentes às unidades de participação dos participantes que não se encontrem numa das relações previstas no nº 1 do mesmo artigo.

8. A Assembleia de Participantes destinada a deliberar sobre a prorrogação do prazo de duração do FUNDO deve realizar-se com uma antecedência mínima de seis meses em relação ao termo da duração do FUNDO.

9. No caso de ser deliberada a prorrogação do FUNDO, os participantes que tenham votado contrariamente a tal prorrogação, em Assembleia de participantes, tem a possibilidade de solicitar o resgate das unidades de participação de que sejam titulares, nos termos e condições previstas no n.º 1 do artigo 18º do presente regulamento de gestão.

10. Sendo deliberada a não prorrogação e havendo interesse dos participantes que tenham votado a favor da prorrogação na continuidade do FUNDO, este pode ser prorrogado verificadas as seguintes condições:

a) Haja deliberação favorável a prorrogação do FUNDO apenas com os participantes que votaram a favor da prorrogação;

b) Haja acordo quanto a aplicação do critério fixado no número seguinte para o valor das unidades de participação ou quanto a outro critério que a assembleia de participantes defina, bem como quanto aos critérios de alienação dos ativos para efeito do pagamento dos resgates, caso não estejam previamente definidos no regulamento de gestão;

c) Se verifiquem os requisitos mínimos de constituição de organismo de investimento alternativo fechado.

**ARTIGO 21º****Aumentos e reduções de capital**

1. Aumento de capital: O capital do FUNDO poderá ser aumentado, por uma ou mais vezes, devendo a entidade gestora convocar uma Assembleia de participantes para deliberar sobre as condições do aumento, os respetivos montantes e prazos de realização, bem como se a subscrição é reservada aos atuais participantes. Caso qualquer subscrição de aumento de capital não atinja o montante total fixado do capital, o mesmo considera-se automaticamente reduzido para o montante do capital efetivamente subscrito.

A deliberação do aumento deve ser comunicada à CMVM.

2. Redução de capital:

Salvo casos excecionais devidamente fundamentados pela entidade gestora e mediante deliberação favorável da Assembleia de participantes nesses sentido, a redução do capital apenas se poderá verificar em caso de reembolso das unidades de participação dos participantes que se tenham manifestado contra a prorrogação do FUNDO.

**Capítulo V****DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO****ARTIGO 22º****Valor das Unidades de Participação**

Valor da unidade de participação é divulgado mensalmente, com referência ao último dia de cada mês, no sistema de difusão da CMVM.

**ARTIGO 23º****Divulgação da Composição da Carteira**

A Entidade Gestora publicará mensalmente, com referência ao último dia de cada mês anterior, no sistema de difusão de informação da CMVM, website [www.cmvm.pt](http://www.cmvm.pt), a composição discriminada das aplicações do FUNDO, o respetivo valor líquido global e o número e valor das unidades de participação em circulação.

**ARTIGO 24º****Documentação do Fundo**

1. A Entidade Gestora terá à disposição dos participantes do FUNDO, para consulta, na sua sede e na do Depositário, informação discriminada sobre o património do FUNDO.
2. Cabe à Entidade Gestora preparar e divulgar relatórios da atividade e das contas do FUNDO e publicitar outras informações periódicas nos termos das normas legais e regulamentares aplicáveis.
3. Cabe ainda à Entidade Gestora publicar, até 30 de abril de cada ano no sistema de difusão de informação da CMVM, aviso para dar conta de que os documentos de prestação de contas, compreendendo o relatório de gestão, as contas e o relatório de auditoria, se encontram à disposição para consulta do público na sua sede e no balcão da sede do Depositário, e de que os mesmos serão enviados sem encargos aos participantes que o requeiram.
4. O presente Regulamento de Gestão e as respetivas alterações estarão igualmente disponíveis na sede da Entidade Gestora e no balcão da sede do Depositário.

**Capítulo VI****CONTAS DOS FUNDOS****ARTIGO 25º****Relatório e Contas do Fundo**

As contas do FUNDO são organizadas de acordo com as normas legais e regulamentares aplicáveis, sendo encerradas anualmente com referência a 31 de dezembro e disponibilizadas para consulta do público nos 4 (quatro) meses seguintes à data da sua realização.

**Capítulo VII****CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO FUNDO****ARTIGO 26º****Liquidação e Partilha do Fundo**

1. O FUNDO entrará em liquidação no termo do seu prazo de constituição, ou no fim do prazo da sua prorrogação, nos termos disposto no artigo 1º do presente Regulamento, comunicando a Entidade Gestora esse facto à CMVM e procedendo à publicação de aviso dando conta da entrada do FUNDO em processo de liquidação, e qual o prazo previsto para a conclusão do processo, no sistema de difusão de informação da CMVM.

2. Por iniciativa da Entidade Gestora no interesse dos participantes, o FUNDO poderá ser liquidado antes do termo do seu prazo de constituição ou, antes do fim do prazo da sua prorrogação, devendo a mesma ser de imediato comunicada à CMVM, e publicada no sistema de difusão de informação da CMVM acedendo ao website [www.cmvm.pt](http://www.cmvm.pt).
3. O prazo para a liquidação do FUNDO, a contar da produção de efeitos dos eventos de dissolução, nomeadamente os previstos nos números anterior, não pode ser superior a um ano, exceto se a CMVM prorrogar o prazo, a requerimento fundamentado da Entidade Gestora, fundamento que pode ter por base a necessidade de prazo adicional para se proceder à alienação dos ativos imobiliários detidos pelo FUNDO.
4. A liquidação do património do FUNDO, e a correspondente alienação dos seus ativos, deverá ser feita de acordo com o estipulado na lei, adotando a Entidade Gestora todos os procedimentos necessários para a salvaguarda dos interesses e dos direitos dos participantes.
5. Além de outros deveres previstos legalmente, a Entidade Gestora deve elaborar, enviar e publicar o relatório e contas bem como, enviar mensalmente à CMVM uma memória explicativa da evolução do processo de liquidação.
6. O pagamento do produto da liquidação aos participantes no FUNDO será efetuado à medida que for feita a liquidação do património do FUNDO, devendo a Entidade Gestora publicar imediatamente aviso dando conta de tal facto no sistema de difusão de informação da CMVM, e comunicar individualmente esse facto a cada um dos participantes.
7. O prazo para pagamento aos participantes do produto da liquidação do FUNDO, contado a partir do apuramento do valor final de liquidação, não pode exceder em cinco dias úteis o prazo previsto para o reembolso de unidades de participação previsto na alínea c) do n.º 1 do artigo 18º do presente Regulamento de Gestão, salvo se, mediante justificação devidamente fundamentada pela Entidade Gestora, a CMVM autorizar um prazo superior.
8. As contas da liquidação do FUNDO são enviadas à CMVM no prazo de cinco dias úteis a contar da data do encerramento da liquidação, que ocorre no momento do pagamento do produto de liquidação aos participantes, considerando-se o FUNDO extinto na data de receção das contas de liquidação.
9. Sendo o FUNDO promotor imobiliário, caso a garantia legal dos adquirentes dos imóveis termine em data posterior à extinção do mesmo, poderá a Entidade Gestora ficar fiel depositária do valor por si considerado razoável para suportar os custos resultantes da responsabilidade imputada ao FUNDO.
10. Findo o período referido no número anterior e caso não tenha sido utilizado a totalidade do valor, deve esse saldo ser partilhado pelos participantes de acordo com a distribuição das unidades de participação à data de encerramento da liquidação.



11. A Entidade Gestora responde pelos prejuízos causados aos participantes em consequência de erros e irregularidades no processo de liquidação que lhe sejam imputáveis.

12. Poderá proceder-se à liquidação em espécie mediante autorização da totalidade dos participantes.

## **Capítulo VIII**

### **REGIME FISCAL**

#### **ARTIGO 30º**

##### **Regime Fiscal**

#### **1. Tributação do organismos de investimento coletivo (OIC)/Fundo**

##### **Imposto sobre o rendimento das Pessoas Coletivas (IRC)**

O organismo de investimento coletivo (OIC)/FUNDO é tributado, à taxa geral de IRC (21% em 2015), 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.

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 que 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.

O FUNDO está, ainda, sujeito às taxas de tributação autónoma em IRC legalmente previstas, mas encontra-se isento de qualquer derrama estadual ou municipal.

Adicionalmente, pode deduzir os prejuízos fiscais apurados aos lucros tributáveis, caso os haja, de um ou mais dos 12 períodos de tributação posteriores. A dedução a efetuar em cada um dos períodos de tributação não pode exceder o montante correspondente a 70% do respetivo lucro tributável.

##### **Imposto do Selo**

É devido, trimestralmente, Imposto do Selo sobre o ativo líquido global do FUNDO, à taxa de 0,0125% (apenas no caso de fundos que não invistam exclusivamente em instrumentos de mercado monetário e depósitos).

## 2. Tributação dos participantes

### Participante

No que diz respeito à tributação dos participantes, o regime fiscal aplicável assenta numa lógica de “tributação à saída”.

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 aquisição/subscrição da unidade de participação, exceto quanto a unidades de participação adquiridas/subscritas antes de 1 de julho de 2015, em que a valia apurada no resgate ou transmissão onerosa da unidade de participação, é dada pela diferença entre o valor de realização e o valor da unidade de participação que reflita os preços de mercado de 30 de junho de 2015 (salvo se o valor de aquisição tiver sido superior).

### Pessoas singulares

#### **a) Residentes** *(i.e., titulares de unidades de participação residentes em território português)*

- i. 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 unidade 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.

- ii. Rendimentos obtidos no âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola.

Os rendimentos distribuídos pelo OIC 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 Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS).

#### **a) Não residentes**

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%.

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

Os rendimentos obtidos estão isentos de IRS.

Quando os titulares pessoas singulares sejam residentes em países sujeitos a um regime fiscal claramente mais favorável, os rendimentos decorrentes das unidades de participação são sujeitos a tributação, por retenção na fonte, à taxa de 35% no caso dos rendimentos de capitais e à taxa de 28% no caso rendimentos obtidos com as operações de resgate das unidades de participação, ou via tributação autónoma, á taxa de 28%, no caso de rendimentos decorrentes da transmissão onerosa da unidade de participação.

### **Pessoas coletivas**

#### **a) Residentes**

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.

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

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 caráter definitivo, à taxa de 25%.

**b) Não residentes**

Os rendimentos distribuídos pelo FUNDO, enquanto rendimentos de capitais, bem como os rendimentos decorrentes de operações de resgate de unidades de participação, estão sujeitos a retenção na fonte, a título definitivo, de 10%.

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

Os rendimentos obtidos com as unidades de participação são isentos de IRC.

No caso de titulares pessoas coletivas residentes em países sujeitos a um regime fiscal claramente mais favorável, os rendimentos decorrentes das unidades de participação estão sujeitos a tributação à taxa de 35%, por retenção na fonte, no caso dos rendimentos distribuídos, ou tributação autónoma à taxa de 25%, no caso de rendimentos auferidos com o regaste ou com a transmissão onerosa da unidade de participação.

Quando se tratem de titulares pessoas coletivas não residentes que sejam detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25% por entidades ou pessoas singulares residentes em território nacional, os rendimentos decorrentes das unidades de participação estão sujeitos a tributação, por retenção na fonte, à taxa de 25%.

**O REGIME FISCAL AQUI DESCRITO NÃO DISPENSA A CONSULTA DA LEGISLAÇÃO EM VIGOR NEM REPRESENTA QUALQUER GARANTIA QUE O MESMO SE MANTENHA ESTÁVEL PELO PERÍODO DE INVESTIMENTO.**