

FUNDO AMOREIRAS

REGULAMENTO DE GESTÃO

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Amoreiras

28 de Setembro de 2015

A autorização do Fundo significa que a CMVM considera a sua constituição conforme com a legislação aplicável, mas não envolve da sua parte qualquer garantia ou responsabilidade quanto à suficiência, veracidade, objetividade ou 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

FUNDO AMOREIRAS

CAPITULO I

INFORMAÇÕES GERAIS

O FUNDO, A SOCIEDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES

Artigo 1º

Fundo

1. O denominado Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Amoreiras, adiante designado simplesmente por Fundo, é um organismo de investimento coletivo, supervisionado pela CMVM na modalidade de organismo de investimento alternativo fechado cujo objeto é o investimento em ativos imobiliários ou organismo de investimento imobiliário, no caso concreto de subscrição particular.
2. O Fundo, fica sujeito ao Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, (adiante RGOIC) aprovado pela Lei 16/2015 de 24 de Fevereiro sem prejuízo do que ali se dispõe no nº 4 do Artigo 1º no que respeita à adequação daquele regime ao carácter particular da subscrição do Fundo.
3. Foi constituído em 28 / 12 / 06, conforme autorização da Comissão de Mercado de Valores Mobiliários (adiante designada simplesmente por CMVM) concedida em 14 / 12 / 06.
- 4.. O Fundo, foi constituído com um capital inicial de € 5.000.000,00 (cinco milhões de euros), representado por 1.000.000 Unidades de Participação, com um valor unitário de € 5,00 (cinco euros), prevendo-se aumentos e reduções de capital desde que respeitadas as condições previstas no artigo 60º do RGOIC.
5. Em 06 de Julho de 2015 foi comunicado à CMVM, a realização de um aumento de capital no montante de € 163.430.000,00, dividido em 3.608.706 unidades de participação subscritas pelo novo participante.
6. O Fundo constitui um património autónomo sem personalidade jurídica que pertence, no regime especial de comunhão regulada no RGOIC, aos Participantes que não podem, em caso algum, responder pelas dívidas do Fundo ou da sociedade gestora que assegura a sua gestão.

FUNDO AMOREIRAS

7. O Fundo foi constituído por um prazo inicial de 10 (dez) anos, prorrogável por iguais períodos, após deliberação favorável da Assembleia de Participantes.
8. O Fundo a 31 de Dezembro de 2014 tem dois participantes.
9. O presente regulamento foi atualizado no dia 28 de Setembro 2015
10. O presente Regulamento de Gestão será atualizado anualmente até dez dias úteis após o dia 30 de Abril de cada ano no que respeita aos indicadores que dada a natureza do Fundo sejam passíveis de divulgação nos termos do Regulamento nº 2/2015 da CMVM.

Artigo 2º

Sociedade Gestora

1. A Administração, gestão e representação do Fundo é feita pela sua sociedade gestora com a denominação “GEF - Gestão de Fundos Imobiliários, S.A.”, adiante abreviadamente designada por GEF, S.A., constituída sob a forma de sociedade anónima, em 5 de Março de 1990, com sede na Av. Eng. Duarte Pacheco, Torre 2, 17º B andar, em Lisboa, titular do NIPC 502.318.988, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa (2ª Secção) sob o nº 1.291, com o capital social integralmente realizado de 1.000.000,00 € e registada no Banco de Portugal, com o código 606, desde 8 de Junho de 1990. A GEF, SA encontra-se registada na CMVM sob o nº 236 desde 5 de Janeiro de 1996.

2. Os órgãos sociais da GEF, SA são compostos pelos seguintes membros:

- Mesa da Assembleia Geral:

Presidente: Vasco Manuel de Quevedo Pereira Coutinho;

Secretária: Maria João Antunes dos Santos

- Conselho de Administração:

Presidente: Fernando Pedro Silva Gomes;

FUNDO AMOREIRAS

Vogal: Lourenço Nobre da Veiga Pereira Coutinho

- *Fiscal Único:*

“Moore Stephens e Associados, SROC”, (SROC 173), representada pelo Dra Patricia Correia Monteiro (ROC nº 1418);

Suplente: Armando José Bernardo (ROC nº1028)

3.O Administrador Fernando Pedro da Silva Gomes exerce advocacia em escritório sito na Rua Pinheiro Chagas, 44-3º em 1050 Lisboa

4. Não existem quaisquer relações de grupo entre a Sociedade Gestora e o Banco Depositário.

5.Para além do Fundo a GEF, SA gere, representa e administra os Fundos, que de seguida se indicam conforme quadro abaixo reportado a 31 de Maio de 2015.

Denominação	Tipo	Política de Investimento	VLGF em euros	Número de Participantes
FIIF GEF 2	Fechado de oferta particular de subscrição	Aplicação de poupanças em investimentos imobiliários e valorização do capital a longo prazo	10.326.080,97	3
FIIF GEF 3			12.543.566,73	4
(em liquidação)			2.230.987,00	5
FIIF 2011			11.056.339,51	4
(em liquidação)			8.969.475,78	3
Quinta da Ribeira			6.809.014,44*	1
Global Fundo			45.287.664,58	2
Bom Sucesso (Insolvência) Amoreiras			3.559.987,48	1
Praça Maior			22.570.417,43	1
Imoportugal				
Totais	9 Fundos		116.544.519,48	
*Valor apurado à data de insolvência				

FUNDO AMOREIRAS

6. Compete à GEF, SA, administrar o Fundo, em representação e no exclusivo interesse dos participantes, com o objetivo de maximizar o valor do Fundo, cabendo-lhe, em geral, a prática de todos os atos e operações necessários ou convenientes à boa administração do Fundo, de acordo com critérios de elevada diligência e competência.

7. Em particular, compete à GEF, S.A. gerir o investimento, praticando os atos e operações necessários à boa concretização da política de investimento, administrar o Fundo e prestar outros serviços relacionados com a gestão do Fundo e ativos.

a) Emitir, resgatar ou reembolsar em ligação com as demais entidades, unidades de participação, efetuar os procedimentos de liquidação e compensação, incluindo o envio de certificados;

b) Proceder ao registo dos participantes, caso aplicável;

c) Distribuir rendimentos;

d) Efetuar as operações adequadas à execução da política de distribuição dos resultados prevista no Regulamento de gestão do Fundo;

e) Determinar, nos termos legais, o valor do Fundo e das respetivas Unidades de Participação e dá-lo a conhecer aos participantes e ao público em geral;

f) Avaliar a carteira e determinar o valor das unidades de participações e emitir declarações fiscais;

g) Acompanhar os aspetos jurídicos e de contabilidade necessários à gestão do Fundo, sem prejuízo da legislação específica aplicável a estas atividades;

h) 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;

i) Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento prevista no Regulamento de Gestão e exercer os direitos direta ou indiretamente relacionados com os valores do Fundo;

j) Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo nomeadamente o desenvolvimento dos projetos objeto de promoção imobiliária nas respetivas fases;

FUNDO AMOREIRAS

k) A gestão do risco associado ao investimento, incluindo a sua identificação, avaliação e acompanhamento.

l) Decidir quanto às aplicações em instrumentos financeiros autorizados e no mercado dos bens imóveis de acordo com a política de investimentos e tendo em atenção os condicionalismos legais;

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 dos mesmos;

n) Administrar imóveis, gerir instalações e controlar e supervisionar o desenvolvimento dos projetos objeto de promoção imobiliária nas suas fases;

o) Deliberar, de forma fundamentada e atentas as limitações legais, sobre a obtenção de financiamentos por conta do Fundo;

p) Manter em ordem as contas do Fundo, preparando e divulgando anualmente um relatório da atividade e as contas do Fundo ;

q) Prestar os serviços necessários ao cumprimento das suas obrigações fiduciárias:

r) Esclarecer e analisar as questões e reclamações dos participantes Apresentar propostas relativamente às matérias da competência da Assembleia de Participantes;

s) Dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos por Lei e por este Regulamento;

t) Registar e conservar os documentos.

u) Observar, no exercício das suas atribuições, os condicionalismos legais, nomeadamente os que se referem às operações especialmente vedadas, e adotar a prudência requerida para defesa e promoção do Fundo.

v) Apresentar propostas relativamente às matérias da competência da Assembleia de Participantes;

8. Não se encontra prevista a substituição da sociedade gestora.

9. Para qualquer contato e esclarecimentos sobre quaisquer dúvidas relativas a este Fundo utilizar:

FUNDO AMOREIRAS

e-mail : gef@gef.pt

Telefone : 213812860

Artigo 2º A

Relativamente a este Fundo a sociedade gestora não procede a qualquer subcontratação.

Artigo 3º

Depositário

1. As funções de Depositário são desempenhadas pelo Novo Banco, S.A., adiante abreviadamente designado por NOVO BANCO, com sede na Avenida da Liberdade, 195 em Lisboa, NIPC 513204016 matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa, com a capital social de € 4.900.000.000,00 (quatro mil e novecentos milhões e euros) registado na CMVM com o numero 362.

2. Ao NOVO BANCO na qualidade de Depositário e nos termos da Lei compete cumprir a Lei, os Regulamentos, os documentos constitutivos do fundo e o contrato celebrado com a GEF, S.A., no que designadamente se refere à aquisição, alienação, subscrição, resgate reembolso e à extinção de Unidades de Participação do Fundo, guarda dos ativos com exceção de numerário, executar as instruções da GEF, S.A., salvo se forem contrárias à legislação aplicável e aos documentos constitutivos, assegurar a entrega de contrapartidas, promover pagamentos aos participantes, elaborar inventários, em especial:

a) receber em depósito os valores mobiliários do Fundo;

b) assumir uma função de vigilância e garantir, perante os participantes, o cumprimento da lei e do Regulamento de Gestão do Fundo especialmente no que se refere à política de investimentos e ao cálculo do valor patrimonial das Unidades de Participação;

c) efetuar compras e vendas de títulos, de cobrança de juros e dividendos por eles produzidos e as relativas ao exercício dos direitos de subscrição, incorporação e opção;

FUNDO AMOREIRAS

d) assegurar a subscrição das Unidades de Participação do Fundo referentes ao período que vier a ser definido, fazendo o registo das Unidades de Participação contra o débito em conta da importância correspondente ao preço da emissão;

e) assegurar o reembolso de Unidades de Participação em caso de liquidação e partilha do Fundo mediante o crédito em conta do valor das Unidades de Participação deles objeto;

f) pagar aos participantes a sua quota-parte nos lucros do Fundo que forem distribuídos;

g) prestar diariamente e quando solicitada informação sobre os saldos das contas do Fundo, através dos meios a acordar com o NOVO BANCO e a GEF, mas prioritariamente por via de telefax ou email;

h) ter em dia a relação cronológica de todas as operações realizadas e estabelecer, semanalmente, um inventário discriminado dos valores mobiliários do Fundo em registo ou depósito;

i) registar as unidades de participação representativas do Fundo.

3. Nas funções a que se referem as alíneas a) e c) do nº 1 não se incluem as de guarda, conservação e cobrança de rendas dos imóveis, que ao Fundo pertencerem, as quais ficam exclusivamente a cargo da GEF.

4. Não se encontra prevista a substituição do depositário.

Artigo 4º

Entidades Colocadoras

A entidade colocadora é a GEF, SA a quem compete satisfazer os pedidos de subscrição a serem solicitados nas suas instalações.

Artigo 5º

Peritos Avaliadores

1. Exercem as funções de peritos avaliadores do Fundo:

FUNDO AMOREIRAS

- Estrutovia - Consultores de Engenharia, Lda., registada na CMVM com o n° AVFII/04/027
- Arquitecto Mário João Alves Chaves, registado na CMVM com o n° AVFII/03/017
- António Manuel de Sousa Ferreira Pereira, registado na CMVM com o n° AVFII/04/004
- José Luís Alves de Pádua e Silva, registado na CMVM com o n° AVFII/03/029
- Nuno Miguel Dias Freire, registado na CMVM com o n° AVFII/10/027
- IN BUILT VALUE – Unipessoal Lda, registada na CMVM com o n° AVFII/09/023
- Primeaval – Avaliação e Consultoria Imobiliária SA, registado na CMVM com o n° AVFII/06/018
- More Value Avaliações Lda, registada na CMVM com o n° AVFII/14/116
- João Ferreira Lima – Avaliação Imobiliária, Unipessoal Lda, registada na CMVM com o n° AVFII/11/048

2. A GEF, S.A. reserva-se o direito de substituir qualquer um dos peritos independentes por quaisquer outros que entenda escolher, desde que previamente autorizada pela CMVM.

Artigo 6º

Auditor

As funções de revisor oficial de contas do Fundo são exercidas pela sociedade com a denominação **“MAZARS & ASSOCIADOS, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A.”** (SROC 51), com sede na Rua Tomás da Fonseca - Torres de Lisboa, Torre G, 5º Andar 1600-209 Lisboa , em Lisboa, representada por Luís Batista (ROC nº924)

CAPITULO II

POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DO PATRIMÓNIO DO FUNDO

FUNDO AMOREIRAS

E POLÍTICA DE RENDIMENTOS

Artigo 7º

Política de Investimento do Fundo

1. O objetivo do Fundo consiste no desenvolvimento de um projeto imobiliário no prédio, de que já é proprietário, designado por PM68/Lisboa-Quartel de Campolide, sito na Rua Artilharia Um, em Lisboa, com a área total de 49.937,42 m2, constituído pelos prédios inscritos na matriz predial urbana da freguesia de Campolide sob o artigo 3097, com área de 3180m2 e o artigo 3098, com a área de 570 m2, descritos na 6ª Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob os nº 00130/131090 e 00131/131090, ambos da freguesia de S. Mamede, e por uma área de 46.187,42 m2, constituída pelo prédio inscrito na matriz predial urbana da freguesia de São Sebastião da Pedreira sob o artigo provisório P 1028, descrito na 9ª Conservatória do registo Predial de Lisboa sob o nº 3020/20010828.
2. O desenvolvimento do predito projeto imobiliário passa pela promoção dos inerentes projetos de loteamento e construção de imóveis destinados ao comércio, habitação, logística e serviços, com a sua posterior venda ao público em geral.
3. A título acessório, a carteira do Fundo pode ser constituída por liquidez, entendendo-se como tal numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de fundos de tesouraria e valores mobiliários emitidos ou garantidos por um Estado Membro da União Europeia, com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses, bem como outros que a CMVM defina como possíveis.
4. As alterações à política de investimentos do Fundo deverão ser propostas pela Sociedade Gestora à Assembleia de Participantes e aprovadas por esta por deliberação tomada com o voto favorável de, pelo menos, noventa por cento do capital do Fundo.

Artigo 8º

Limites Legais e Auto Limites

FUNDO AMOREIRAS

Limite Legal de Investimento:

1. Os imóveis que integram o Fundo ou que o vierem a integrar, não devem ter ónus ou encargos que dificultem excessivamente a sua alienação.
2. O valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de 2/3 do ativo total do Fundo.
3. O valor das Unidades de Participação de outros fundos de investimento imobiliário, não pode no seu conjunto ser superior a 25% do ativo total do fundo.
4. A sociedade gestora não pode, relativamente ao conjunto de fundos que administra, adquirir mais de 25% das Unidades de Participação de um fundo de investimento imobiliário.
5. A participação do Fundo em sociedades imobiliárias não fica sujeita a qualquer tipo de limite.
6. O nível de endividamento do Fundo não está sujeito a qualquer tipo de limite.

Artigo 9º

Derivados, Reportes e Empréstimos

1. Só poderão ser utilizados instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco cambial e de taxa de juro.
2. Só são admissíveis os instrumentos financeiros derivados transacionados em mercados regulamentados e cujo ativo subjacente e maturidade correspondam à natureza dos ativos e passivos detidos pelo Fundo.
3. A exposição resultante dos ativos subjacentes dos instrumentos financeiros derivados não pode ser superior ao valor do património líquido do Fundo.

Artigo 10º

Valorização dos Ativos

1. A avaliação dos imóveis deve ser realizada por, pelo menos, dois peritos avaliadores nas seguintes situações:

- a) Com uma periodicidade mínima de 12 meses;
- b) 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;
- c) Sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, nomeadamente a alteração da classificação do solo;
- d) 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;
- e) Previamente à fusão e cisão de Fundo, caso a última avaliação dos imóveis que integrem o respetivo património tenha sido realizada há mais de seis meses relativamente à data de produção de efeitos da fusão;
- f) Previamente à liquidação em espécie de Fundo, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização da liquidação.

2 - No que respeita a projetos de construção, a avaliação deve ser realizada por, pelo menos, dois peritos avaliadores nos seguintes termos:

- a) Previamente ao início do projeto;
- b) Com uma periodicidade mínima de 12 meses e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel;
- c) Em caso de aumento e redução de capital, de fusão, de cisão ou de liquidação, com uma antecedência máxima de três meses.

3 - Os projetos de reabilitação e as obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis de montante significativo ficam sujeitas ao regime aplicável aos projetos de construção.

4 - Sem prejuízo do disposto na alínea d) do n.º 8, os imóveis são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores de imóveis.

5 - 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 de imóveis.

6 - Sempre que ocorra uma terceira avaliação, 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.

7 - Em derrogação do disposto no n.º 4, 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 o previsto nos n.os 1 e 2.

8 - São definidos por regulamento da CMVM:

- a) Os critérios, métodos e normas técnicas de avaliação dos imóveis;
- b) As condições de divulgação dos relatórios de avaliação, bem como do seu envio à CMVM;
- c) O montante significativo de obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis; e
- d) Regras específicas de valorização para os projetos de construção

9. As Unidades de Participação que o Fundo detiver noutros fundos são avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva entidade gestora, exceto no caso das Unidades de Participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto no número seguinte.

10. Os restantes ativos são valorizados ao preço de fecho do mercado mais representativo e com maior liquidez onde os valores se encontrem admitidos à negociação ou na sua falta de acordo com o disposto nos Artigos 3º e 5º do Regulamento da CMVM nº 1/2006 com as devidas adaptações.

11. O valor líquido global do Fundo é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram, a importância dos encargos efetivos ou pendentes.

12. O valor da unidade de participação determina-se pelo quociente entre o valor líquido global do Fundo e o número de Unidades de Participação em circulação e é calculado e publicado mensalmente, com referência ao último dia do mês.

Artigo 11º

Comissão de Gestão

A GEF, S.A., na qualidade de sociedade gestora, para cobrir todas as despesas e realizar a sua margem beneficiária, é remunerada por uma comissão de gestão anual nominal correspondente a 0,25% (zero virgula vinte e cinco por cento), calculada sobre o valor do património líquido do Fundo (antes de comissões), apurado com referência ao último dia de cada mês, e cobrada mensalmente até ao termo da primeira quinzena do mês seguinte àquele a que respeita, não podendo em caso algum esta comissão ser inferior a um mínimo anual de € 30.000,00 (trinta mil Euros/ano) nem superior a um máximo também anual de € 115.000,00 (cento e quinze mil euros)

Artigo 12º

Comissão de Depósito

A remuneração do NOVO BANCO consistirá no recebimento de uma comissão de depositário no montante anual nominal de 0,75‰ (zero virgula setenta e cinco por mil), cobrada trimestralmente até ao final da primeira quinzena do trimestre seguinte e calculada sobre o valor do património líquido do Fundo (antes de comissões), apurado com referência ao último dia de cada mês, não podendo em caso algum, esta comissão ser inferior a um mínimo anual de € 25.000 (vinte e cinco mil euros/anos) nem superior a um máximo anual de € 35.000,00 (trinta e cinco mil euros).

Artigo 13º

Outros Encargos

1. Para além das comissões mencionadas nos artigos anteriores, constituem encargos do Fundo os 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:

- a) 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;
- b) Atos notariais e registais inerentes aos ativos que integram o Fundo;
- c) Custas judiciais referentes a processos em que o Fundo esteja envolvido por força dos ativos do Fundo, incluindo honorários de advogados e solicitadores;
- d) Comissões relativas a prospeção comercial e mediação imobiliária, quando a estas houver lugar, relativas a operações efetivamente concretizadas;
- e) Realização de obras de conservação, manutenção e/ou benfeitorias em imóveis ou equipamentos do Fundo;
- f) Custos com compensações e indemnizações devidas pelo fundo, a inquilinos ou outros ocupantes de imóveis objeto de reabilitação que integrem o património do Fundo.
- g) Despesas de acompanhamento administrativo, processual e de coordenação geral relativamente aos projetos em curso.
- h) 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;
- i) Despesas relativas a auditorias e revisões de contas obrigatórias relativas ao Fundo, incluindo os encargos com o Revisor Oficial de Contas do Fundo;
- j) 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

FUNDO AMOREIRAS

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;
- k) Despesas relativas a taxas e impostos devidos pelo Fundo pela transação e detenção de valores imobiliários e mobiliários que integrem o património do Fundo;
 - l) Despesas relativas a campanhas publicitárias realizadas com o objetivo de promoção do património do Fundo;
 - m) Despesas relacionadas com a celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo;
 - n) Despesas de condomínio ou equiparadas, incluindo a vigilância e segurança, 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;
 - o) Despesas relativas a avaliações e publicações obrigatórias realizadas por conta do Fundo;
 - p) Pagamento da taxa de supervisão da CMVM;
 - q) Outras despesas e encargos que devam ser suportados pelo Fundo para o cumprimento de obrigações legais ou diretamente conexos com o património do Fundo.

Artigo 14º

Regras de Determinação dos Resultados e Respetiva Afetação

FUNDO AMOREIRAS

Os resultados do Fundo são determinados de acordo com as regras estabelecidas no Plano de Contas para os fundos de investimento imobiliário e regulamentação complementar emitida pela CMVM.

Artigo 15º

Política de Rendimentos

1. O Fundo é um fundo de distribuição.
2. A distribuição de rendimentos será efetuada trimestralmente, sem prejuízo de se poderem realizar distribuições extraordinárias, nos termos e condições dos números seguintes
3. Para efeitos da distribuição prevista no número anterior, a GEF, S.A., propõe à Assembleia de Participantes, o montante de rendimentos a distribuir e a respetiva data de distribuição, recebendo cada participante a parcela dos rendimentos a distribuir correspondentes à respetiva quota parte.

Será objeto de distribuição parte dos proveitos líquidos correntes deduzidos dos encargos gerais de gestão e acrescidos ou diminuídos, consoante os casos, dos saldos da conta de regularização de rendimentos respeitantes a exercícios anteriores e dos resultados transitados.

4. Aquando da determinação do montante a distribuir, a GEF, S.A., considerando a natureza específica do Fundo, e o faseamento do empreendimento imobiliário que lhe está subjacente, certificar-se-á, previamente, que as necessidades de liquidez inerentes à atividade do Fundo estão garantidas, nomeadamente as necessárias à realização de infra-estruturas e demais meios financeiros necessários às obras de construção e encargos de promoção.

CAPÍTULO III

UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE

FUNDO AMOREIRAS

SUBSCRIÇÃO

Artigo 16º

Características Gerais das Unidades de Participação

1. O património do Fundo é dividido em partes de características e valor iguais, com um valor de subscrição de 5 € cada, designadas por Unidades de Participação e emitidas sob a forma de certificados nominativos, podendo agrupar várias unidades.
2. As unidades de participação do Fundo são inteiras.
3. Por deliberação da Sociedade Gestora, as Unidades de Participação podem passar a ser escriturais.
4. Dependendo da autorização de todos os participantes a liquidação dos atos de subscrição e reembolso das Unidades de Participação pode ser realizada em espécie.

Artigo 17º

Valor da Unidade de Participação

1. O valor inicial das Unidades de Participação é de € 5,00 (cinco Euros) cada.
2. O valor da unidade de participação é determinado pelo quociente entre o valor líquido global do Fundo e o número de Unidades de Participação em circulação.

Artigo 18º

Condições de Subscrição

FUNDO AMOREIRAS

1. A qualidade de participante do Fundo adquire-se mediante a aceitação pela sociedade gestora de um boletim de subscrição devidamente preenchido e assinado pelo interessado ou seu representante e pelo pagamento da importância correspondente ao preço da emissão.
2. O Fundo não será constituído caso a subscrição venha a ser incompleta.
3. 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 179º dia seguinte, devendo a respetiva liquidação financeira ter lugar no dia seguinte. Se as Unidades de Participação forem integralmente subscritas antes do termo desse período, termina o período de subscrição inicial, ocorrendo a liquidação financeira no dia útil seguinte. A Sociedade Gestora comunicará de imediato à CMVM a data de constituição do Fundo.
4. O Fundo considerar-se-á constituído no momento em que a importância correspondente à subscrição de Unidades de Participação for integrada no seu respetivo ativo.
5. Na eventualidade de se realizarem aumentos de capital do Fundo, o valor de subscrição das novas Unidades de Participação será igual ao último valor da Unidade de Participação calculado antes da liquidação financeira da operação de aumento de capital.
6. Caso a subscrição, nos aumentos de capital, não atinja o montante total, o mesmo considera-se realizado para o montante de capital efetivamente subscrito.
7. Não será cobrada qualquer comissão de subscrição.

Artigo 19º

Condições de Reembolso

1. Sendo o Fundo um fundo fechado, as Unidades de Participação só são resgatadas aquando da sua liquidação, redução de capital ou, eventualmente, em casos de transformação ou prorrogação do prazo de duração do Fundo e pelo valor correspondente à respetiva quota parte do valor líquido do mesmo.

2. Caso seja deliberada a prorrogação ou transformação do Fundo, nos termos e de acordo com a maioria qualificada prevista no presente Regulamento, os participantes que na mesma tenham votado vencido e que pretendam ver resgatadas as respectivas participações, devem comunicar tal intenção à GEF, SA por carta registada com aviso de receção, enviada até ao final do prazo de 30 dias após a data de realização da Assembleia de Participantes deliberativa da decisão.

Artigo 19ºA

Preferência na Transmissão das Unidades de Participação

1. As unidades de participação transmitem-se por declaração de transmissão escrita no respetivo certificado a favor do transmissário, seguida de registo junto da Sociedade Gestora.
2. A declaração de transmissão é efetuada pelo transmitente ou por quem o represente ou por funcionário judicial, nos termos previstos na lei.
3. A transmissão de unidades de participação produz efeitos a partir da apresentação do requerimento de registo junto da Sociedade Gestora.
4. Os participantes no Fundo não transmitentes têm direito de preferência na transmissão a terceiros da totalidade ou de parte das Unidades de Participação do Fundo.
5. A transmissão sujeita a preferência deve ser comunicada, por escrito, aos demais Participantes no Fundo, com a indicação do adquirente, do numero de Unidades de Participação a transmitir, preço, prazo, condições de pagamento e a data da respetiva concretização.
6. No prazo de 30 (trinta) dias contados sobre a receção da comunicação prevista no numero anterior, devem os respetivos destinatários exercer, querendo, o respetivo direito de preferência, mediante comunicação escrita dirigida ao Participante transmitente, aos demais Participantes e à GEF, SA, declarando exercer aquele direito de preferência.
7. Havendo mais do que um preferente serão rateadas de acordo com a proporção que cada uma detiver no capital do Fundo.

8. Tratando-se de transmissão de Unidades de Participação que não permita o exercício de direito de preferência, nomeadamente a título gratuito ou por permuta, os demais Participantes poderão, querendo, adquirir essas Unidades de Participação, o que sucederá pelo ultimo valor divulgado para as mesmas através do sistema de difusão de informação da CMVM, conforme o previsto no artigo 23º do presente regulamento.

CAPITULO IV

DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES

Artigo 20º

Direitos e Obrigações dos Participantes

1. São direitos dos participantes nomeadamente os seguintes:

- a) receber, em caso de liquidação e partilha do Fundo, a parte do produto da respetiva liquidação proporcional ao número de Unidades de Participação de que sejam titulares;
- b) ser reembolsado das Unidades de Participação nos termos da lei e do presente regulamento e subscrevê-las quanto participe em aumento de capital, nos termos do artigo 1º do presente regulamento;
- c) obter o regulamento de gestão junto da GEF, S.A. ou do Millennium antes da subscrição de Unidades de Participação do Fundo, bem como toda e qualquer outra informação sobre o Fundo;
- d) consultar os documentos de prestação de contas do Fundo que a pedido do participante poderão ser-lhe enviadas sem qualquer custo;
- e) receber a quota parte dos resultados distribuídos;
- f) aceder aos benefícios fiscais que a legislação em vigor conceda aos participantes de fundos de investimento imobiliário;

g) reunir, em Assembleia de Participantes, e deliberar, entre outras, sobre as matérias constantes no artigo 61º do RGOIC, bem como sobre aquelas que nos termos do presente regulamento lhe sejam cometidas.

h) ser ressarcido pela sociedade gestora dos prejuízos sofridos sempre que, em consequência de erros imputáveis àquela ocorridos no processo de valorização e divulgação do valor da Unidade de Participação, a diferença entre o valor que deveria ter sido apurado de acordo com as normas aplicáveis e o valor efetivamente utilizado nas subscrições e reembolsos seja igual ou superior a 0,5 % do valor da Unidade de Participação, sem prejuízo do exercício do direito de indemnização que lhe seja reconhecido, nos termos gerais de direito.

2. Os participantes, ao subscreverem Unidades de Participação, aceitam plenamente e sem reservas o teor do presente regulamento de gestão e conferem à GEF, S.A., os poderes necessários para realizar os atos de representação, gestão e administração do Fundo.

Artigo 21º

Assembleia de Participantes

1. As Assembleias de Participantes são convocadas pela Sociedade Gestora:

a) Por iniciativa própria;

b) A pedido de um Participante que detenha unidades de participação em percentagem superior a 5% do capital do Fundo.

devendo, no caso previsto na alínea b) supra, promover a convocatória no prazo de 30 dias contado sobre a data do pedido ou deliberação.

2. A Assembleia de Participantes será convocada mediante o envio de carta registada com aviso de receção, remetida para cada um dos participantes com a antecedência mínima de 15 dias em relação, sem prejuízo da aplicação do disposto do nº 1 do artigo 54º do Código das Sociedades Comerciais.

3. As deliberações dos participantes poderão ser tomadas fora da Assembleia de Participantes através de declaração subscrita por cada um, da qual conste o sentido do seu voto.

4. Sem prejuízo do disposto no número anterior, a Assembleia de Participantes rege-se pelas regras constantes do Código das Sociedades Comerciais.

5. Compete especialmente à Assembleia de Participantes:

- a) Deliberar sobre a prorrogação, liquidação e partilha do Fundo.
- b) Deliberar sobre o aumento das comissões que constituem encargo do Fundo.
- c) Deliberar sobre a modificação substancial da política de investimento do Fundo.
- d) Deliberar sobre a substituição da Sociedade Gestora ou do Depositário.
- e) Deliberar sobre o aumento e redução do capital, bem como a transformação do Fundo.

6. As deliberações da Assembleia de Participantes são tomadas pelos votos representativos de, pelo menos, noventa por cento do capital do Fundo.

Artigo 22º

Comité Consultivo

1. O Fundo tem um Comité Consultivo, composto por quatro pessoas duas indicadas pela GEF,SA e duas pelos participantes..

2. As reuniões do Comité Consultivo são convocadas com 15 dias de antecedência à data da sua realização, sem prejuízo do estabelecido no artigo 54º do Código das Sociedades Comerciais, pela Sociedade Gestora, por iniciativa própria ou a pedido de um dos seus membros.

3. As decisões do Comité Consultivo serão tomadas pela maioria dos seus membros.

4. Competirá ao Comité Consultivo:

- a) solicitar informações à sociedade gestora sobre o andamento dos processos de promoção e construção imobiliária;
- b) dar parecer em matérias de investimento e desinvestimento, tomadas de decisão quanto a financiamentos sempre que tal lhe for solicitado pela sociedade gestora;
- c) dar pareceres sobre outras matérias que a Sociedade Gestora entenda serem relevantes para a atividade do Fundo e que para as quais pretenda consultar o Comité Consultivo.

FUNDO AMOREIRAS

CAPÍTULO V DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO

Artigo 23º

Valor da Unidade de Participação

O valor da Unidade de Participação é divulgado no sistema de difusão de informação da CMVM e nas suas instalações junto de quem o solicitar com referência ao último dia de cada mês.

Artigo 24º

Consulta da Carteira do Fundo

1. A sociedade gestora faz publicar no sistema de difusão de informação da CMVM e nas suas instalações junto de quem o solicitar com referência ao último dia de cada mês, a composição discriminada dos ativos do Fundo, o respetivo valor líquido global e o número de Unidades de Participação em circulação.
2. A publicação é efetuada até ao dia 10 do mês subsequente àquele a que a informação respeite.

Artigo 25º

Documentação do Fundo

1. O presente regulamento de gestão é colocado à disposição dos interessados na sede da GEF, S.A. e do NOVO BANCO sendo divulgado no sistema de difusão de informação da CMVM.
2. Nos três meses após o encerramento das contas, a GEF, S.A. deve publicar, através do sistema de difusão de informação da Comissão de Mercados de Valores Mobiliários, os documentos de prestação de contas do fundo de investimento, compreendendo o relatório de gestão, as contas e o relatório de auditoria os quais se encontram à disposição do público nas instalações da sociedade gestora e de que os mesmos serão enviados, sem encargos, aos participantes que o requeiram.
3. A GEF, S.A. deve publicar o aviso de distribuição dos rendimentos do Fundo no sistema de difusão de informação da CMVM.

FUNDO AMOREIRAS

CAPÍTULO VI DAS CONTAS DOS FUNDOS

ARTIGO 26º Contas do Fundo

1. As contas do Fundo compreendem o balanço, a demonstração de resultados, a demonstração de fluxos de caixa e os respetivos anexos.
2. As referidas contas são encerradas anualmente, com referência a 31 de Dezembro, sendo acompanhadas por relatório de gestão, e por relatório do Revisor Oficial de Contas elaborado por auditor registado junto da CMVM que não integre o Conselho Fiscal da GEF, S.A.. 3.O relatório de gestão, deve conter a descrição das atividades do período a que diz respeito, bem como outras informações que permitam aos participantes formar um juízo fundamentado sobre a evolução da atividade e os resultados do Fundo.
3. Os documentos de prestação de contas são disponibilizados nos quatro meses seguintes ao encerramento das contas, sem prejuízo do seu envio a cada um dos seus participantes.

CAPÍTULO VII CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 27º Liquidação do Fundo

- 1 - O Fundo dissolve-se por:
 - a) Decurso do prazo pelo qual foi constituído;
 - b) Decisão da entidade responsável pela gestão, fundada no interesse dos participantes;
 - c) Deliberação da assembleia de participantes, nos casos aplicáveis;
2. Nos demais termos e condições do processo de dissolução, liquidação, partilha extinção e reversão da liquidação do Fundo, aplica-se com as devidas adaptações o disposto nos Artigos 42º e ss do RGOIC.

CAPÍTULO VIII REGIME FISCAL

Artigo 28º Regime Fiscal

Do Fundo

O Decreto Lei nº7/2015 de 13 de janeiro, sem prejuízo do regime transitório a aplicar no exercício de 2015 procedeu à reforma do regime de tributação, entre outros dos Fundos de Investimento Imobiliário. Alterando o Estatuto dos Benefícios Fiscais e o Código do Imposto de selo.

Em resumo passa a ser o seguinte o novo enquadramento fiscal do fundo:

- tributação em sede de IRC, nos termos do Artigo 22º do EBF;
- para efeito de apuramento do lucro tributável não serão considerados
- os rendimentos de capitais, prediais e mais-valias, tal como definidos no Código do IRS exceto se esses rendimentos forem provenientes de entidades com residência ou domicílio em país, território ou região sujeitos a um regime fiscal claramente mais favorável constante de lista aprovado por Portaria;
- os gastos ligados àqueles rendimentos, ou os que não sejam dedutíveis para a generalidade dos sujeitos passivos do IRC;
- os rendimentos e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a favor do Fundo.

A matéria coletável dos Fundos, apurada nos termos previstos, passa a ser tributada à taxa geral de IRC.

Às fusões, cisões e subscrições em espécie realizadas entre Fundos poderá ser aplicado o regime da neutralidade fiscal, previsto do Código do IRC.

Os prejuízos fiscais apurados podem ser reportados durante um período de 12 anos.

O Fundo está isento de Derrama Municipal e Derrama Estadual.

O Fundo passa a suportar, trimestralmente em sede de imposto de selo, incidente sobre o respetivo valor líquido global 0,0125%

Dos Participantes

- O denominado regime de tributação “à saída”, caracteriza-se pela tributação dos rendimentos distribuídos pelo Fundo e pelas mais-valias que resultem da transmissão onerosa, resgate ou liquidação das unidades de participação.

A tributação de rendimentos que digam respeito a unidades de participação fica dependente do enquadramento fiscal do titular dessas mesmas unidades de participação e da sua residência fiscal.

Relativamente a titulares residentes ou cujos rendimentos sejam imputáveis a estabelecimento estável situado em território português, a tributação opera nos seguintes termos:

Pessoas singulares – tributação por retenção na fonte à taxa liberatória de 28%, sobre os rendimentos distribuídos e à taxa autónoma de 28% sobre os rendimentos decorrentes do resgate das UP's.

Pessoas coletivas – tributação por retenção na fonte à taxa de 25% sobre os rendimentos distribuídos. Esta retenção na fonte terá a natureza de imposto por conta, exceto quando o titular beneficie de isenção de IRC que exclua os rendimentos de capitais, caso em que tem carácter definitivo.

Investidores não residentes (pessoas singulares ou coletivas) os rendimentos distribuídos ou resultantes do resgate das unidades de participação são tributados por retenção na fonte a título definitivo à taxa de 10%.

A tributação especial de 10% supra referida não será aplicável quando os titulares dos rendimentos sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante de lista aprovada por portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças, ou sejam detidos direta ou indiretamente, em mais de 25% por entidades ou pessoas singulares residentes em território nacional.

Os sujeitos passivos não residentes deverão fazer prova desta qualidade nos termos do Decreto – Lei nº 193/2005, de 7 de Novembro. Caso não efetuem prova atempada do seu estatuto, os sujeitos passivos não residentes poderão solicitar o reembolso total ou parcial do imposto que tenha sido retido na fonte, no prazo de dois anos (após o termo do ano em que se verificou o facto gerador do imposto).

CAPÍTULO IX

AFORAMENTO

Artigo 29º

Cláusula Compromissória

1. O presente regulamento está sujeito à lei portuguesa.

2. Todos os diferendos emergentes do presente regulamento serão resolvidos por recurso à arbitragem que será realizada por um Tribunal Arbitral, constituído nos termos desta Cláusula e, supletivamente, pelo disposto na Lei nº 31/86, de 29 de Agosto.
3. O Tribunal Arbitral será composto por um árbitro único, se as Partes em litígio acordarem na sua designação ou, na falta de acordo por três árbitros, sendo um nomeado por cada uma das Partes em litígio e um terceiro, que presidirá, nomeado por acordo dos outros dois árbitros; não havendo acordo quanto a esta nomeação, o terceiro árbitro será indicado pelo Presidente do Tribunal da Relação de Lisboa, a requerimento da Parte mais diligente, aplicando-se a Lei nº31/86, de 29-08.
4. O Tribunal Arbitral funcionará em Lisboa no local que for escolhido pelo árbitro Presidente.