



atlantic

sociedade gestora de fundos de investimento imobiliário, S.A.

## **Regulamento de Gestão**

**“Patrimóvel I - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado”**

**01 de Setembro de 2006**

A autorização do Fundo significa que a C.M.V.M. considera a sua constituição conforme com a legislação aplicável, mas não envolve da sua parte qualquer garantia ou responsabilidade quanto à suficiência, veracidade, objectividade ou actualidade da informação prestada pela Sociedade Gestora neste regulamento de gestão, nem qualquer juízo sobre a qualidade dos valores que integram o património do Fundo.

## Capítulo I

### Informações gerais sobre o Fundo, a Sociedade Gestora e Outras Entidades

#### 1. O Fundo

- O Fundo adopta a denominação de “Património I – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado”, de ora em diante abreviadamente designado por Fundo.
- O Fundo é um fundo de investimento imobiliário fechado, constituído por subscrição particular, de distribuição parcial de rendimentos, formado por um conjunto de valores pertencentes a uma pluralidade de pessoas singulares ou colectivas, em que cada participante é titular de unidades de participação representativas do mesmo, que obedece ao disposto no art. 48º, nº2 do Decreto-Lei 60/2002, de 20 de Março, na redacção que lhe foi dada pelo Decreto-lei nº 13/2005, de 7 de Janeiro (Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário, doravante R.J.F.I.I.).
- O Fundo é um património autónomo, pertencente, no regime especial de comunhão regulado pelo R.J.F.I.I., a uma pluralidade de pessoas singulares ou colectivas designadas participantes, que não responde, em caso algum, pelas dívidas destes ou das entidades que, nos termos da lei, asseguram a sua gestão.
- O Fundo tem uma duração inicial de dez (10) anos, contados a partir da data da sua constituição.
- A duração do Fundo pode ser prorrogada por um ou mais períodos de cinco (5) ou dez (10) anos, desde que obtidas as autorizações e deliberações legalmente previstas. 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 desejarem, proceder ao resgate das unidades de participação de que sejam titulares, nos termos estabelecidos no presente Regulamento.
- O capital inicial do Fundo é de 8.000.000,00 € (oito milhões de euros), representado por 8.000.000 unidades de participação no valor unitário de 1,00 € (um euro), integralmente subscritas em dinheiro.
- O capital do Fundo pode ser aumentado, por uma ou mais vezes, por deliberação da Assembleia de Participantes, mediante prévia autorização da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.
- O Fundo foi autorizado pela C.M.V.M. em 13 de Julho de 2006, com 2 participantes.
- A data de constituição do Fundo é de 01 de Setembro de 2006.

## 2. A Sociedade Gestora

- A administração, gestão e representação do Fundo competem à “Atlantic – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.”.
- A “Atlantic – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.”, foi constituída por escritura pública em 7 de Outubro de 2005 por duração indeterminada, tem sede na Rua de Diu nº 312, no Porto, de ora em diante abreviadamente designada por Sociedade Gestora.
- A Sociedade Gestora encontra-se registada no Banco de Portugal desde 20 de Fevereiro de 2006 e na C.M.V.M. desde 01 de Junho de 2006.
- A Sociedade Gestora é uma Sociedade Anónima, com o capital social de 425.000 € (quatrocentos e vinte e cinco mil euros) integralmente realizado.
- A composição dos Órgãos Sociais da Sociedade Gestora é a seguinte:

### **Mesa da Assembleia Geral**

Presidente, Engº João Manuel dos Santos Gonçalves

Vice – presidente e Secretário, Dr. Pedro Almeida e Sousa

### **Conselho de Administração**

Presidente, Dr. Miguel Espregueira Mendes Pereira Leite

Vogal, Engº João Manuel dos Santos Gonçalves

Vogal, Dr. Miguel de Campos Cabral de Noronha e Meneses

### **Fiscal Único e Revisor Oficial de Contas**

Efectivo, a sociedade “António Magalhães & Carlos Santos, SROC” inscrita com o nº 53. A sociedade será representada pelo Dr. António Monteiro de Magalhães, ROC nº 179.

Suplente, o Dr. Carlos Alberto Freitas dos Santos, ROC nº 177.

- As principais funções exercidas pelos membros do Conselho de Administração fora da Sociedade Gestora são:
  - Engº João Manuel dos Santos Gonçalves, administrador da “Caelum, S.G.P.S., S.A.” e Presidente do Conselho de Administração da “Pictorial, Impressão Digital, S.A.”;
  - Dr. Miguel Espregueira Mendes Pereira Leite, gerente da “PLC – Estratégia e Gestão, Lda.”
  - Dr. Miguel de Campos Cabral de Noronha e Meneses, gerente da “PLC – Estratégia e Gestão, Lda.”
- Não se verificam relações de grupo entre a Sociedade Gestora e quaisquer outras entidades;
- À data da autorização pela C.M.V.M. da constituição do presente fundo, a Sociedade Gestora não administrava nenhum outro fundo de investimento imobiliário.
- Compete à Sociedade Gestora a boa administração e gestão do Fundo e, em especial:
  - a) Seleccionar os valores que devem constituir o fundo de investimento, de acordo com a política de investimentos definida no presente Regulamento de Gestão;

- b) Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias ou convenientes à execução da política de investimentos prevista no Regulamento de Gestão e exercer os direitos, directa ou indirectamente, relacionados com os valores do Fundo;
- c) Efectuar as operações adequadas à execução da política de distribuição dos resultados prevista no Regulamento de Gestão do Fundo;
- d) Emitir, em ligação com o Depositário, as unidades de participação e autorizar o seu reembolso;
- e) Determinar o valor patrimonial das unidades de participação;
- f) Manter em ordem a escrita do Fundo;
- g) Dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos por lei ou pelo Regulamento de Gestão;
- h) Controlar e supervisionar as actividades inerentes à gestão dos activos do Fundo, nomeadamente o desenvolvimento dos projectos objecto de promoção imobiliária nas suas respectivas fases;
- i) Elaborar e manter actualizado o presente Regulamento de Gestão;
- j) Assegurar o relacionamento e a prestação de informações ao Ministério das Finanças, ao Banco de Portugal, à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários e ao Instituto Nacional de Estatística, sobre as operações realizadas por conta do Fundo.

### 3. O Depositário

- É depositário dos valores que constituem o Fundo a “Caixa Central de Crédito Agrícola, Crl”, com sede na Rua Castilho n.º 233, em Lisboa, com o capital social de 217.901.004 €, pessoa colectiva 501464301.
- Ao Depositário competem, designadamente, as seguintes funções:
  - a) Receber em depósito ou inscrever em registo os valores do Fundo, consoante sejam titulados ou escriturais;
  - b) Receber e satisfazer os pedidos de subscrição e de reembolso do valor das unidades de participação;
  - c) Pagar aos participantes a sua quota-parte dos resultados do fundo de investimento;
  - d) Assumir uma função de vigilância e garantir perante os participantes o cumprimento da lei e do presente Regulamento de Gestão do Fundo, especialmente no que se refere à política de investimentos e ao cálculo do valor patrimonial das unidades de participação;
  - e) Executar as instruções da sociedade gestora, salvo se forem contrárias à lei ou ao Regulamento de Gestão;
  - f) Proceder ao registo das unidades de participação representativas do Fundo não integradas em sistema centralizado.
- A Sociedade Gestora e o Depositário respondem solidariamente perante os participantes pelo cumprimento das obrigações contraídas nos termos da lei e do Regulamento de Gestão.
- A Sociedade 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, nos termos definidos pelo Regulamento da C.M.V.M. n.º 8/2002 tal como

alterado pelo Regulamento da CMVM nº 1/2005, designadamente os termos de prestação das informações à C.M.V.M. e as condições em que os participantes devem ser compensados.

- O recurso por parte da Sociedade Gestora e/ou do Depositário a serviços de terceiras entidades não afecta a responsabilidade prevista nos pontos anteriores.

#### **4. As Entidades Colocadoras**

- As unidades de participação do Fundo são colocadas presencialmente nas instalações da Sociedade Gestora.

#### **5. Os Peritos Avaliadores**

- As avaliações dos activos imobiliários que integram a carteira do Fundo, serão contratadas directamente pela Sociedade Gestora a peritos avaliadores independentes, de entre os registados na C.M.V.M., nomeadamente à:
  - a) Aguirre Newman Portugal - Consultoria, Lda.;
  - b) CB Richard Ellis - Consultoria e Avaliação de Imóveis Unipessoal, Lda.;
  - c) Euroengineering - Serviços Técnicos, Lda.;
  - d) J. Curvelo, Lda.;
  - e) L2 I - Investimentos Imobiliários, Lda.;
  - f) Manuel Afonso Espregueira;
  - g) Manuel Machado Espregueira.
- A Sociedade Gestora reserva-se o direito de substituir os peritos avaliadores, referidos no ponto anterior, por quaisquer outros que entenda escolher, desde que tal alteração seja previamente aprovada pela CMVM.

## 6. Entidades Subcontratadas

A Sociedade Gestora subcontratou, nos termos e para os efeitos do previsto no Art. 18º do R.J.F.I.La “Trivima – Empreendimentos Imobiliários, S.A.”, com sede no Cruzeiro – Fontarcada, na Póvoa do Lanhoso, pessoa colectiva número 502320672, para a prestação de serviços de consultadoria em matéria de compra e venda de imóveis e na estruturação de projectos de promoção imobiliária, designadamente mediante a análise de viabilidade de empreendimentos imobiliários, o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários com fim residencial, comercial e industrial, a apresentação de iniciativas resultantes de prospecção de mercado e de oportunidades de negócio, e o acompanhamento na gestão de projectos de promoção imobiliária, no licenciamento administrativo dos projectos em carteira, na fiscalização e realização de empreitadas, na manutenção e conservação dos imóveis e na realização de estudos e prospecções de mercado.

Tendo por objecto a construção civil, compra e venda de imóveis e revenda de imóveis adquiridos para esse fim, administração de imóveis próprios e exercício de actividade hoteleira e turística, a “Trivima – Empreendimentos Imobiliários, S.A.”, está inserida no “Grupo Ferreira Martins” o qual detém directamente 99,7% do capital social através da sua holding “Grupo Ferreira Martins – Investimentos, S.G.P.S., S. A.”, e tem-se dedicado à promoção de importantes empreendimentos imobiliários, em Portugal e no estrangeiro, ao longo dos últimos 15 anos.

Possui pois larga e acumulada experiência na análise e desenvolvimento das funções que lhe são cometidas pela Sociedade Gestora na prestação dos serviços acima elencados.

## 7. O Revisor Oficial de Contas do Fundo

- O Fundo é auditado pela Sociedade “Mazars & Associados, SROC, S.A.”, com sede na Rua General Firmino Miguel nº 3, Torre 2, 1º, em Lisboa, inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas com o 51 e na C.M.V.M. sob o nº 1254, representada pelo sócio José Fernando Abreu Rebouta, Revisor Oficial de Contas nº 1023 ou por qualquer um dos sócios Revisores Oficiais de Contas.

## Capítulo II

### Política de Investimento do Fundo e Política de Rendimentos

#### 1. Política de Investimento

- O objectivo do Fundo consiste em alcançar, numa perspectiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente do capital e a obtenção de um rendimento contínuo e estável, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários baseada em critérios de prudência, selectividade, segurança e rentabilidade, de forma a acautelar e valorizar os interesses dos participantes.
- O Fundo terá como principais áreas de actuação:
  - a) o desenvolvimento de projectos de construção de imóveis destinados a habitação, escritórios, comércio, serviços e indústria, de forma a assegurar a sua exploração com recurso ao arrendamento;
  - b) a compra e venda de imóveis destinados a habitação, escritórios, comércio, serviços e indústria, com vista à realização de mais-valias.
- Ao dirigir-se simultaneamente para os segmentos de habitação, escritórios, comércio, serviços e indústria pretende-se assegurar uma adequada dispersão do risco, procurando desta forma compensar o eventual risco acrescido que resulta da concentração geográfica dos imóveis.
- A carteira de imóveis do Fundo será concentrada geograficamente em Portugal, nas regiões do Minho e Douro Litoral, sem prejuízo de o investimento poder ser feito, em nível mais reduzido, em imóveis localizados noutras regiões do país ou no estrangeiro, em função do aproveitamento de oportunidades que a análise da situação e evolução previsível do mercado permitam detectar em cada momento.
- O valor dos imóveis do Fundo e de outros activos equiparáveis não poderá representar menos de 80% do activo total do Fundo.
- As unidades de participação em fundos de investimento imobiliário não poderão representar mais de 10% do activo total do Fundo.
- A Sociedade Gestora não poderá, relativamente ao conjunto de fundos que administre, adquirir mais de 20% das unidades de participação de um fundo de investimento imobiliário.
- A carteira de valores do Fundo poderá, ainda que residualmente ser constituída por numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de fundos de tesouraria, valores mobiliários emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da União Europeia com prazo residual inferior a 12 meses;
- relativamente ao valor global dos prédios urbanos, o valor dos projectos de promoção urbana está compreendido no intervalo [ 0,00% ; 75,00% ];

- o limite máximo por entidade arrendatária é de 50,00%, excepto para entidades pertencentes ao universo do Grupo Ferreira Martins, situação em que este limite passa para 100,00%<sup>1</sup>.
- O fundo não investe em sociedades imobiliárias.
- Para além do que antecede, o Fundo encontra-se sujeito aos seguintes limites legais ao investimento, por referência ao VLGF:
  - a) o valor dos prédios urbanos está compreendido no intervalo [ 75,00% ; 100,00% ];
  - b) o Fundo não pode investir em prédios rústicos;

## 2. Derivados, Reportes e Empréstimos

- O Fundo poderá recorrer à utilização de instrumentos financeiros derivados para cobertura de risco cambial e de taxa de juro proveniente do património, nos termos da lei e da regulamentação aplicáveis.
- Os instrumentos financeiros derivados a utilizar poderão ser negociados em qualquer mercado financeiro da União Europeia, desde que reconhecidos pelas respectivas autoridades de supervisão.
- O Fundo poderá contrair empréstimos, mediante aprovação prévia por parte da Assembleia de Participantes, quando necessário à execução da política de investimento até ao respectivo VLGF.

---

<sup>1</sup> O “Grupo Ferreira Martins”, em Junho de 2006, abrangia o seguinte universo de sociedades:

- Grupo Ferreira Martins – Investimentos S.G.P.S., S.A.
- Ferreira Martins & Filhos, S. A.
- Habideia, S. A.
- José Joaquim Ferreira Martins, S. A.
- Trivima – Empreendimentos Imobiliários, S.A.



### 3. Valorização dos activos

- O valor líquido global do Fundo é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram, avaliados de acordo com as normas legalmente estabelecidas, a importância dos encargos efectivos ou pendentes.
- O valor de cada unidade de participação será, para efeitos internos, calculado todos os dias úteis, e é apurado dividindo o valor líquido global do Fundo pelo número de unidades de participação emitidas, reportando-se o seu valor às dezoito horas de cada dia útil.
- Na valorização dos activos do Fundo são adoptadas as seguintes regras de valorimetria:
  - a) Previamente à aquisição, alienação ou desenvolvimento de projectos de construção de imóveis, estes deverão ser sempre sujeitos a avaliação de, pelo menos, dois Peritos Avaliadores;
  - b) Todos os imóveis do Fundo são avaliados, pelo menos por dois Peritos Avaliadores, com uma periodicidade mínima bienal, ou sempre que ocorram circunstâncias susceptíveis de induzir alterações significativas do respectivo valor;
  - c) Para efeitos do cálculo do Valor Líquido Global do Fundo, os imóveis acabados são valorizados no intervalo compreendido entre o respectivo valor de aquisição e a média aritmética dos valores atribuídos pelos respectivos peritos avaliadores nas avaliações efectuadas;
  - d) Cada avaliação dos projectos de construção e dos imóveis deverá recorrer a pelo menos dois dos três métodos de avaliação previstos em Regulamento da C.M.V.M., o “Método comparativo”, o “Método do rendimento” e o “Método do custo”;
  - e) Os valores mobiliários serão avaliados 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 previsto nos artigos 3º e 5º do Regulamento da CMVM nº 1/2006, com as necessárias adaptações;
  - f) As unidades de participação de outros fundos de investimento que integrem o património do Fundo serão avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela respectiva Sociedade Gestora, excepto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto na alínea anterior;
  - g) O câmbio a utilizar na conversão dos activos do Fundo, expressos em moeda estrangeira, será o câmbio de divisas do dia a que se refere a valorização, divulgado a título indicativo pelo Banco de Portugal.

#### 4. Comissões e encargos a suportar pelo Fundo

##### 4.1. Comissão de Gestão

- A comissão de gestão é variável e regressiva de acordo com o Valor Líquido Global do fundo “Património I – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado”.
- A comissão de gestão aplica-se sempre à totalidade do saldo.
- A comissão de gestão está sujeita a mínimos mensais globais, segundo a tabela abaixo apresentada.
- A comissão de gestão a aplicar em cada mês é determinada com base no Valor Líquido Global do Fundo.
- Sobre o Valor Líquido Global do património do Fundo antes de deduzidas as comissões de gestão e de depósito e da taxa de supervisão, apurado diariamente, incide uma comissão de gestão, segundo a tabela abaixo apresentada:

VLG Fundo	Comissão Gestão *	Base de Incidência	Mínimo mensal
[ 0 € ; 16.000.000 € ]	0,400%	Totalidade do saldo	3.000 €
] 16.000.000 € ; 23.000.000 € ]	0,350%	Totalidade do saldo	5.500 €
] 23.000.000 € ; ∞ € ]	0,300%	Totalidade do saldo	6.500 €

- A comissão de gestão é liquidada mensalmente, pela Sociedade Gestora, até ao dia 10 do mês seguinte aquele a que respeita.

\* Taxa anual nominal

##### 4.2. Comissão de Depósito

- Pelo exercício das funções que lhe incumbem enquanto depositário, a “Caixa Central de Crédito de Agrícola Mútuo, Crl” cobrará ao Fundo uma comissão anual nominal de 0,080%, apurada diariamente sobre o Valor Líquido Global do património do Fundo, depois de deduzida a comissão de gestão e antes da aplicação da comissão de depósito e da taxa de supervisão.
- A Comissão de Depósito é liquidada trimestralmente até ao dia 10 do mês seguinte ao termo de cada trimestre.

##### 4.3 Taxa de Supervisão da C.M.V.M.

- A taxa de supervisão da C.M.V.M., fixada pela Portaria nº 913-I/2003, de 30 de Agosto, é de 0,0026% mensal e incide sobre o Valor Líquido Global do património do Fundo.
- A colecta mensal não pode ser inferior a 200 € nem superior a 20.000 €.
- A taxa de supervisão é liquidada mensalmente até ao dia 10 do mês seguinte àquele a que respeite.

#### 4.4. Outros encargos do Fundo

Para além dos encargos com a comissão de gestão, comissão de depósito e taxa de supervisão da C.M.V.M., o Fundo suportará ainda:

- a) os encargos com as avaliações de imóveis, que por lei sejam obrigatórias;
- b) os encargos com as auditorias às contas dos fundos, que sejam legalmente exigíveis;
- c) constituirão ainda encargos do Fundo todas as despesas relativas à convocatória e realização de Assembleias Gerais de Participantes, bem como quaisquer despesas relativas à publicação de distribuição de resultados;
- d) os encargos de conservação e manutenção assim como as respectivas benfeitorias em imóveis e equipamentos pertencentes ao Fundo;
- e) os encargos relacionados com a compra, venda e arrendamento dos activos;
- f) os encargos decorrentes da elaboração de projectos, fiscalização de obras, licenças, concursos, seguros e garantias e outros custos inerentes à construção e promoção e desenvolvimento de projectos de construção e/ou reabilitação de imóveis, que não sejam devidos a consultores externos do fundo;
- g) as despesas notariais de escrituras e registos prediais devidos pelo Fundo;
- h) quaisquer impostos ou taxas devidos pelo Fundo;
- i) despesas de condomínio, incluindo a vigilância, jardinagem e outras despesas a que o fundo esteja obrigado por força da propriedade sobre os imóveis;
- j) despesas provenientes da colocação e manutenção de contadores de água, electricidade ou gás;
- k) taxas de esgoto, de lixo ou outras camarárias, telefones, electricidade, água e gás;
- l) custos com indemnizações a arrendatários;
- m) taxas de saneamento relativas a imóveis que façam parte do património do Fundo;
- n) os encargos relacionados com a celebração de contratos de seguro sobre os activos;
- o) as comissões de mediação imobiliária, desde que seja concretizada a operação;
- p) todas as custas judiciais referentes a processos em que o Fundo, na sua qualidade de proprietário esteja envolvido, assim como as despesas de honorários de advogados e solicitadores;
- q) campanhas publicitárias realizadas com o objectivo de promoção dos bens do Fundo;
- r) comissões bancárias que não sejam devidas ao Depositário do Fundo, nomeadamente as decorrentes da emissão de cheques, das ordens de cobrança e pagamento e da emissão de transferências;
- s) todas as despesas de compra e venda de valores por conta do Fundo, nomeadamente as despesas com transferências, despesas com operações cambiais, despesas com transacções no mercado de capitais e despesas com transacções no mercado monetário, que não sejam devidas ao Depositário do Fundo.

## 5. Regras de determinação dos resultados do fundo e da sua afectação

- Os resultados do Fundo serão determinados de acordo com as regras estabelecidas no Plano de Contas para os Fundos de Investimento Imobiliário e demais regulamentação complementar emitida pela C.M.V.M.

## 6. Política de Rendimentos

- O Fundo tem como política de rendimentos a distribuição parcial de rendimentos aos participantes;
- São passíveis de ser distribuídos os montantes correspondentes aos resultados do Fundo que excedam as necessidades previsíveis de reinvestimento, salvaguardadas que estejam a solvabilidade, a solidez financeira e as necessidades de tesouraria do Fundo, bem como a previsível evolução dos negócios;
- É da responsabilidade da Sociedade Gestora definir as necessidades previsíveis de reinvestimento, bem como os montantes necessários para salvaguardar a solvabilidade, a solidez financeira e as necessidades de tesouraria do Fundo, tendo presente a previsível evolução dos negócios;
- A periodicidade da distribuição dos resultados é variável, mas no máximo de uma vez por ano;
- A distribuição de rendimentos é determinada anualmente pela Sociedade Gestora em face das contas encerradas relativamente ao exercício anual a que respeite.
- Os rendimentos serão distribuídos pelos participantes em função do número de unidades de participação de que cada um seja titular à data da distribuição.
- Sempre que o Fundo proceder à distribuição de rendimentos esta será feita no decurso do primeiro semestre com referência ao exercício do ano imediatamente anterior.
- As distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo Fundo serão comunicadas por carta registada aos seus participantes.

## Capítulo III

### Unidades de participação e condições de subscrição e resgate

#### 1. Características gerais das unidades de participação

- O Fundo será dividido em partes de conteúdo idêntico denominadas “unidades de participação”;
- As unidades de participação revestem a forma escritural;
- Não existe intenção de solicitar a admissão à negociação em mercado regulamentado das unidades de participação que compõem o Fundo, a não ser que os participantes reunidos em Assembleia de Participantes deliberem a transformação do prazo de duração do Fundo de 10 anos em prazo em indeterminado.

#### 2. Valor da Unidade de Participação

- As unidades de participação têm um valor inicial de subscrição de 1,00 € (um euro) cada uma.
- O valor das unidades de participação determinar-se-á pelo quociente entre o Valor Líquido Global do Fundo e o número de unidades de participação em circulação.
- Dado tratar-se de um fundo de investimento imobiliário fechado, com exceção da subscrição inicial na respectiva constituição, as subscrições só podem ser realizadas em aumentos de capital. Neste caso o preço de subscrição das unidades de participação emitidas ao abrigo do aumento de capital é o correspondente ao último valor patrimonial conhecido e divulgado até ao dia útil anterior àquele em que for efectuada a respectiva liquidação financeira, devendo o auditor do Fundo emitir parecer sobre o preço fixado.

#### 3. Condições de subscrição, aquisição da qualidade de participante e aumentos e reduções de capital

##### 3.1. Condições de Subscrição

- O Fundo será colocado por subscrição particular sendo a subscrição mínima de unidades de participação, a correspondente ao montante de 10.000 € (dez mil euros), ou seja, 10.000 up's.
- O período de subscrição das unidades de participação correspondentes ao capital inicial do Fundo terá início no dia 17 de Julho de 2006 prolongando-se até ao dia 14 de Setembro de 2006.
- A liquidação financeira das unidades de participação ocorrerá, para todos os participantes, no dia 15 de Setembro de 2006. Se anteriormente a esta data forem subscritas todas as unidades de participação, a liquidação financeira ocorrerá no dia útil imediatamente subsequente. A data que, nestes termos, vier a ser considerada será a de constituição do Fundo.

- As unidades de participação serão subscritas presencialmente no estabelecimento da Sociedade Gestora.
- Caso a subscrição de unidades de participação não atinja o montante total do capital inicial previsto do Fundo, o capital do Fundo considerar-se-á automaticamente reduzido para o montante do capital efectivamente subscrito.
- A qualidade de participante do Fundo poderá adquirir-se também pela aquisição de unidades de participação em mercado secundário.
- Não existe comissão de subscrição.

### 3.2. Aquisição da qualidade de participante

- A qualidade de participante do Fundo adquire-se mediante a aceitação, pela Sociedade Gestora, de um boletim de subscrição devidamente preenchido, assinado pelo interessado ou seu representante, no qual consta:
  - a) A identificação do proponente;
  - b) A identificação do Fundo;
  - c) A indicação do valor ou da quantidade de unidades de participação a subscrever;
  - d) A data da operação;
  - e) Declaração de aceitação dos termos e condições do presente Regulamento de Gestão;
- Logo que apreciadas pela Sociedade Gestora as condições objectivas para a subscrição, designadamente o pagamento da importância correspondente ao valor da subscrição, esta decidirá, no mesmo dia útil ou no dia útil seguinte, quanto à sua aceitação.

### 3.3. Aumentos e reduções de capital

- Sempre que a defesa dos interesses dos participantes do Fundo o justifique, poderá a Sociedade Gestora, após deliberação da Assembleia de Participantes, promover o aumento ou redução do capital, respectivos montantes e prazos de realização, bem como o valor de subscrição das novas unidades de participação, tendo em atenção o valor patrimonial do Fundo.
- As deliberações de alteração do Regulamento de Gestão do Fundo, definidas nos termos do ponto anterior, só serão válidas após obtenção de aprovação por parte da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

#### 4. Condições de resgate

- Sendo um Fundo fechado, as unidades de participação só serão reembolsáveis aquando da sua liquidação, redução do capital, prorrogação do prazo ou transformação em fundo de prazo indeterminado e pelo valor correspondente à respectiva quota-parte do valor líquido do mesmo.
- Caso seja deliberado, em Assembleia de Participantes, a prorrogação do prazo de duração do Fundo ou a sua transformação num fundo de prazo indeterminado, os participantes que tenham votado contra a referida prorrogação ou transformação e que pretendam reembolsar as respectivas participações deverão comunicar tal intenção à Sociedade Gestora mediante carta registada com aviso de recepção no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da data de realização da Assembleia de Participantes relevante para o efeito.
- A Sociedade Gestora deverá proceder ao reembolso das unidades de participação no prazo máximo de três meses a contar da data de realização da Assembleia de Participantes relevante para o efeito.
- Não existe comissão de resgate.

## Capítulo IV

### Direitos e obrigações dos participantes

#### 1. Direitos e obrigações dos participantes em geral

- O Fundo é constituído no regime especial de comunhão dos participantes, sendo cada um deles titular de quota-parte dos valores que o integram, denominadas unidades de participação.
- As unidades de participação conferem aos seus titulares os seguintes direitos:
  - a) A serem reembolsados do valor correspondente às unidades de participação de que sejam titulares no momento da liquidação do Fundo;
  - b) A receber a sua quota-parte dos rendimentos líquidos distribuídos pelo Fundo;
  - c) À informação sobre o Fundo, designadamente aos elementos de informação periódica e detalhada acerca do património e da vida do Fundo, através do relatório da sua actividade elaborado nos termos da lei e anualmente disponível nos escritórios da Sociedade Gestora e do Depositário;
  - d) Aos benefícios fiscais que a legislação em vigor conceda aos participantes de fundos de investimento imobiliário;
  - e) Ser ressarcidos 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 efectivamente utilizado nas subscrições e resgates seja igual ou superior a 0,50% do valor da unidade de participação, sem prejuízo do exercício do direito de indemnização que lhe seja reconhecido, nos termos gerais de direito.
- O prazo máximo de reembolso, no caso de liquidação do Fundo, é de noventa dias.
- O preenchimento e assinatura do boletim de subscrição por parte de cada um dos participantes, pressupõe e implica a aceitação plena e sem reservas dos termos e condições do presente Regulamento de Gestão, e confere à Sociedade Gestora os poderes necessários para a realização dos actos de administração do Fundo.
- Obter o Regulamento de Gestão, junto da Sociedade Gestora ou do Depositário.
- Consultar os documentos de prestação de contas do Fundo, que poderão ser enviados ou entregues, sem encargos, aos participantes que o requeiram.



## 2. A Assembleia de Participantes

- Terão o direito a participar na Assembleia de Participantes todos os detentores de 5.000 (cinco mil) unidades de participação do Fundo, cabendo a cada participante um voto por cada 5.000 (cinco mil) unidades de participação que possuir.
- Competirá à Sociedade Gestora, por sua iniciativa ou a requerimento de qualquer participante detentor de 25,00% ou mais unidades de participação em circulação, a convocação da Assembleia de Participantes, mediante o envio de carta registada com aviso de recepção a cada um dos participantes com a antecedência mínima de 15 (quinze) dias em relação à data da respectiva realização.
- Caso a Sociedade Gestora não proceda à convocação da Assembleia de Participantes no prazo de 5 (cinco) dias após o requerimento de qualquer participante, este poderá substituir-se àquela e proceder à respectiva convocação, nos termos do número anterior.
- A Assembleia de Participantes poderá deliberar desde que estejam presentes ou representados participantes que detenham, pelo menos, 75,00% das unidades de participação do Fundo em circulação.
- As deliberações serão tomadas quando aprovadas por maioria de 75,00% dos votos correspondentes às unidades de participação do Fundo em circulação.
- Dependerá de deliberação favorável da Assembleia de Participantes, nomeadamente:
  - a) O aumento das comissões que constituem encargos do Fundo;
  - b) A modificação substancial da política de investimento do Fundo;
  - c) A modificação da política de distribuição dos resultados do Fundo;
  - d) O aumento e redução do capital do Fundo;
  - e) A prorrogação da duração do Fundo ou a sua transformação;
  - f) A substituição da Sociedade Gestora;
  - g) A liquidação do Fundo, nos termos previstos no Artigo 47º do R.J.F.I.I.
- Em caso algum, conforme previsto no Artigo 45º do R.J.F.I.I., a Assembleia de Participantes pode pronunciar-se sobre decisões concretas de investimento ou aprovar orientações ou recomendações sobre esta matéria que não se limitem ao exercício da competência referida na alínea b) do número anterior.
- À Assembleia de Participantes aplica-se subsidiariamente o disposto na lei para as assembleias de accionistas das sociedades anónimas.

### 3. O Comité Consultivo

- O Fundo tem um Comité Consultivo, com carácter meramente consultivo.
- Por cada 25% das unidades de participação em circulação, cada participante ou grupo de participantes tem o direito a designar um elemento para o Comité Consultivo. Os 4 membros eleitos por este processo elegerão um quinto elemento por maioria simples dos seus membros.
- A Sociedade Gestora designa igual número de elementos para o Comité Consultivo.
- O Comité Consultivo reunirá com uma periodicidade semestral ou mediante convocação escrita da Sociedade Gestora, e deliberará por maioria simples dos seus membros.
- Competirá ao Comité Consultivo:
  - a) Acompanhar as actividades da Sociedade Gestora, nomeadamente a tomada de decisões quanto a investimentos e desinvestimentos relevantes do Fundo;
  - b) Pronunciar-se sobre os termos e condições do desenvolvimento urbanístico de terrenos, nomeadamente, sobre os projectos de loteamento e obras de urbanização e sobre as diligências a tomar tendentes à sua expedita aprovação e licenciamento;
  - c) Pronunciar-se sobre os termos e condições de elaboração e submissão a aprovação e licenciamento junto das entidades competentes de quaisquer projectos de arquitectura e de especialidades relativos aos edifícios a construir em terrenos, pronunciando-se sobre as diligências a tomar tendentes à sua expedita aprovação e licenciamento;
  - d) Pronunciar-se sobre os termos e condições de contratação de terceiros quer na elaboração dos projectos de arquitectura quer na realização das obras de urbanização ou de construção, manifestando-se sobre a identidade dos contratantes e as minutas dos contratos a celebrar, bem como sobre os termos e condições da contratação do serviço de fiscalização e coordenação das obras;
  - e) Pronunciar-se sobre os termos e condições da contratação de terceiros para a comercialização dos bens imóveis propriedade do Fundo, manifestando-se sobre a forma de comercialização por compra e venda ou arrendamento;
  - f) Solicitar informações à Sociedade Gestora sobre o andamento dos processos de promoção imobiliária.

## Capítulo V

### Divulgação da informação

#### 1. Valor das unidades de participação

A Sociedade Gestora fará publicar mensalmente no sistema de difusão de informação da C.M.V.M., com referência ao último dia de cada mês, o valor da unidade de participação.

Se se verificar uma variação da cotação da unidade de participação superior a 3,00% em relação à última divulgação, será divulgado o novo valor no espaço de tempo de dois dias úteis após a verificação dessa variação.

#### 2. Consulta da Carteira do Fundo

- Com uma periodicidade mensal, tendo como referência o último dia do mês, a Sociedade Gestora fará publicar no sistema de difusão de informação da C.M.V.M., a composição discriminada da carteira do Fundo, o respectivo Valor Líquido Global e o número de unidades de participação em circulação.

#### 3. Documentação do Fundo

- O presente Regulamento de Gestão e eventuais alterações ao mesmo serão colocados à disposição dos interessados na sede da Sociedade Gestora e do Depositário e divulgados no sistema de difusão de informação da CMVM.
- A Sociedade Gestora, nos três meses seguintes ao encerramento das contas anuais do Fundo, divulgará no sistema de difusão de informação da CMVM, um aviso com menção de que os documentos de prestação de contas do Fundo, compreendendo, entre outros, o relatório de gestão, o balanço, a demonstração dos resultados, a demonstração dos fluxos de caixa e o relatório de auditoria do Auditor do Fundo, se encontrarão à disposição do público na sede da Sociedade Gestora e do Depositário e de que os mesmos serão enviados, sem encargos, aos participantes do Fundo que o requeiram.

## Capítulo VI

### Contas do Fundo

- As contas do Fundo encerram-se a 31 de Dezembro de cada ano, sendo acompanhadas do Relatório de Gestão e do Relatório do Auditor registado na C.M.V.M., de acordo com o estabelecido na Lei.
- Até 31 de Março do ano seguinte será feita menção no sistema de difusão de informação da C.M.V.M., que as contas se encontram à disposição do público nas instalações da Sociedade Gestora e do Depositário, as quais serão enviadas sem encargos para os participantes que o pretendam.

## Capítulo VII

### Condições de liquidação do Fundo

#### Liquidação e partilha

- Os participantes do Fundo, podem deliberar em Assembleia de Participantes a liquidação e partilha do Fundo, por maioria de 75,00% dos votos correspondentes ao capital, devendo a mesma ser de imediato comunicada à C.M.V.M. e divulgada no sistema de difusão de informação da C.M.V.M., contendo a indicação do prazo previsto para a conclusão do processo de liquidação;
- Decidida, nos termos dos números anteriores, a liquidação do Fundo, a Sociedade Gestora realizará o activo, pagará o passivo e distribuirá aos participantes, por meio da Entidade Depositária, o produto da liquidação, na proporção das unidades de participação detidas.
- O reembolso das unidades de participação do Fundo ocorrerá no prazo máximo de nove meses a contar da data de início da liquidação.
- O valor final de liquidação do Fundo será divulgado pela Sociedade Gestora no sistema de difusão de informação da C.M.V.M., no decurso dos cinco dias subsequentes ao seu apuramento definitivo.
- A dissolução do Fundo será sempre justificada às autoridades competentes e precedida de uma auditoria completa às suas demonstrações financeiras, bem como de uma avaliação independente e actualizada do seu património.

## Capítulo VIII

### Regime fiscal do Fundo e dos Participantes

#### 1. Fiscalidade do Fundo

- Os rendimentos prediais (rendas) são tributados autonomamente a uma taxa de 20% que incidirá sobre os rendimentos líquidos dos encargos de conservação e manutenção efectivamente suportados e devidamente documentados. Estes rendimentos estão dispensados de retenção na fonte. O prazo de entrega do imposto é até ao fim do mês de Abril do ano seguinte àquele que respeitar, considerando-se o imposto eventualmente retido como pagamento por conta.
- As mais-valias prediais resultantes da alienação de imóveis são tributadas autonomamente a uma taxa de 25%, que incidirá sobre 50% da diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias realizadas, correspondendo a uma taxa de tributação efectiva de 12,5%. O prazo de entrega do imposto é até ao fim do mês de Abril do ano seguinte àquele que respeitar.
- As mais-valias, que não prediais, obtidas em território português ou fora dele, são tributadas autonomamente, nas condições aplicáveis às pessoas singulares residentes em território português, fazendo-se a tributação à taxa de 10% que incidirá sobre a diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias obtidas em cada ano, encontrando-se excluídas de tributação as mais-valias provenientes da alienação de:
  - acções detidas pelo Fundo por um período superior a 12 meses;
  - obrigações e outros títulos de dívida.
- Os restantes rendimentos, se obtidos em território português, são tributados por retenção na fonte nos mesmos termos das pessoas singulares residentes em território português. Tratando-se de rendimentos não sujeitos a retenção na fonte, haverá tributação autónoma a uma taxa de 25% que incidirá sobre o respectivo valor líquido. Se os rendimentos forem obtidos fora do território português serão tributados autonomamente à taxa de 20%, no caso de rendimentos de títulos de dívida e de rendimentos provenientes de fundos de investimento, e à taxa de 25% nos restantes casos, incidente sobre o respectivo valor líquido.
- Relativamente aos rendimentos obtidos fora do território português a aplicação de crédito de imposto por dupla tributação internacional fica sujeita às regras seguintes:
  - a) O crédito de imposto consiste na dedução ao imposto devido sobre esses rendimentos, da menor das seguintes importâncias: Imposto sobre o rendimento efectivamente pago no estrangeiro em relação aos rendimentos em causa; Imposto, calculado nos termos deste artigo, sobre os rendimentos que no país em causa tenham sido tributados.

- b) Quando existir convenção destinada a eliminar a dupla tributação celebrada por Portugal e o país onde os rendimentos são obtidos que não exclua do respectivo âmbito os fundos de investimento, a dedução a que se refere a alínea anterior não pode ultrapassar o imposto pago nesse país nos termos previstos pela convenção.
  - c) Sempre que sejam obtidos, no mesmo ano, rendimentos provenientes de diferentes países, a dedução deve ser calculada separadamente para cada tipo de rendimentos procedentes do mesmo país.
  - d) Os rendimentos que dão direito ao crédito de imposto devem ser considerados, para efeitos de tributação, pelas respectivas importâncias líquidas dos impostos sobre o rendimento pagos no estrangeiro.
- A aquisição de imóveis para integrarem o património do Fundo está isenta de Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMI).
  - A aquisição de imóveis para integrarem o património do Fundo está sujeita a Imposto do Selo a uma taxa de 0,8% que incidirá sobre o mais elevado dos seguintes valores: o preço declarado ou o valor constante da matriz predial respectiva.
  - Os imóveis que integram o património do Fundo estão isentos de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI).

## 2. **Fiscalidade dos participantes pessoas singulares residentes**

- No que respeita ao imposto sobre o rendimento das pessoas singulares (IRS), os rendimentos derivados de unidades de participação, quando obtidos por sujeitos passivos de IRS que adquiriam as referidas unidades de participação fora do âmbito de uma actividade comercial, industrial ou agrícola, estão isentos de IRS. Não obstante, o seu titular, se residente em território português, poderá optar pelo seu englobamento, caso em que o imposto retido ou devido pelo Fundo tem a natureza de pagamento por conta do imposto a pagar a final por aquele. Optando-se pelo englobamento, o titular poderá ainda beneficiar de uma dedução de 50% do montante correspondente aos lucros distribuídos por pessoas colectivas sujeitas e não isentas de IRC residentes em território português, e que terá sido considerado como rendimento do Fundo.
- Se as unidades de participação forem adquiridas por um sujeito passivo de IRS residente em território português no âmbito de uma actividade comercial, industrial ou agrícola, os rendimentos obtidos são tributados nos mesmos termos do regime aplicável às pessoas colectivas residentes.
- No que se refere ao imposto de selo, estão isentas as transmissões, em vida, ou por morte, a favor dos herdeiros legitimários, sendo a transmissão em favor de outros sujeitos passivos tributada à taxa de 10%, calculados sobre o último valor da Unidade de Participação disponível à data do óbito ou doação.

### **3. Fiscalidade dos participantes pessoas colectivas residentes**

- Os rendimentos de unidades de participação de que sejam titulares pessoas colectivas residentes ou imputáveis a estabelecimentos estáveis de entidades não residentes estão sujeitos a tributação em sede de imposto sobre o rendimento das pessoas colectivas (IRC), sendo considerados como proveitos ou ganhos do respectivo titular. A taxa normal de IRC em vigor é de 25%, a que acrescerá derrama à taxa máxima de 2,5%. O imposto retido ou devido pelo Fundo tem a natureza de pagamento por conta do imposto (artº 71º do Código de IRC) a pagar a final pelo titular das unidades de participação. Estes rendimentos não estão sujeitos a retenção na fonte.
- No caso de sujeitos passivos de IRC isentos, o imposto retido ou devido na esfera no Fundo, correspondente aos rendimentos das unidades de participação subscritas, é restituído pela entidade gestora do Fundo e pago conjuntamente com os rendimentos respeitantes a essas unidades de participação (nº.4 do artº 19º do Estatuto dos Benefícios Fiscais). Este imposto restituído é deduzido pelo Fundo ao montante global a entregar à Administração Fiscal.

### **4. Fiscalidade dos participantes não residentes**

- Os rendimentos de unidades de participação, quando obtidos por pessoas singulares não residentes em território português, estão isentos de IRS, não havendo por isso lugar a retenção na fonte.
- Os rendimentos de unidades de participação de que sejam titulares entidades não residentes ou não imputáveis a um estabelecimento estável de uma entidade não residente estão isentos de IRC, não havendo por isso lugar a retenção na fonte.

**O regime fiscal descrito no Capítulo VIII não dispensa a consulta da legislação em vigor nem representa qualquer garantia que o mesmo se mantenha em vigor no decurso do período de investimento.**



## Capítulo IX

### Disposições finais

#### 1. Alterações ao Regulamento de Gestão

As alterações ao presente Regulamento de Gestão carecem de aprovação da C.M.V.M. e da publicação no sistema de difusão de informação da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

#### 2. Foro

Para questões emergentes da aplicação deste Regulamento de Gestão, bem como dos actos de gestão por ele enquadrados, sempre que não seja possível o recurso à arbitragem, é competente o foro da comarca do Porto, com expressa renúncia a qualquer outro.