



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

Regulamento de Gestão

“Patrimóvel I - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado” de subscrição particular

09 de Agosto de 2017

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

Capítulo I

Informações gerais sobre o OIC, a Entidade Responsável pela Gestão e Outras Entidades

1. O OIC

- a) A denominação do organismo de investimento coletivo é Património I – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado.
- b) O organismo de investimento coletivo constitui-se como um organismo 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.
- c) A constituição do organismo de investimento coletivo foi autorizada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 13/07/2006, tem a duração inicial de 10 anos contados a partir da data da sua constituição, tendo a sua prorrogação por 10 (dez) anos, até 31 de Agosto de 2026 sido deliberada pelos participantes em 26 de Fevereiro de 2009 e relativamente à qual a C.M.V.M. não deduziu oposição.
- d) O organismo de investimento coletivo iniciou a sua atividade em 01/09/2006.
- e) A data da última atualização do Regulamento de Gestão foi 09/08/2017.
- f) O número de participantes do organismo de investimento coletivo em 31 de Dezembro de 2016 é de 6.

2. A entidade responsável pela gestão

- a) O organismo de investimento coletivo é gerido pela Atlantic – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., com sede na Praça de Liége nº 86, 4150-455 Porto, Portugal.
- b) A entidade responsável pela gestão é uma sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente realizado é de 425.000,00 € (quatrocentos e vinte e cinco mil euros).
- c) A entidade responsável pela gestão constituiu-se em 7 de Outubro de 2005 e encontra-se registada na C.M.V.M. como intermediário financeiro autorizado desde 1 de Junho de 2006.
- d) Compete à entidade responsável pela gestão, no exercício da sua atividade e enquanto representante legal dos participantes, a boa administração e gestão do OII/Fundo e, em especial:
 1. Seleccionar os valores que devem constituir o Fundo, de acordo com a política de investimentos definida no presente Regulamento de Gestão;
 2. 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;

3. Efectuar as operações adequadas à execução da política de distribuição dos resultados prevista no Regulamento de Gestão do Fundo;
4. Emitir, em ligação com o Depositário, as unidades de participação e autorizar o seu reembolso;
5. Determinar o valor patrimonial das unidades de participação;
6. Manter em ordem a escrita do Fundo;
7. Dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos por lei ou pelo Regulamento de Gestão;
8. 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;
9. Elaborar e manter actualizado o presente Regulamento de Gestão;
10. 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 OII/Fundo.

3. As entidades subcontratadas

a) A Entidade Gestora subcontratou a “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.

b) 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 Martins¹” 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, há já mais de 15 anos.

¹ O “Grupo Ferreira Martins”, em Fevereiro de 2009, abrangia o seguinte universo de sociedades:

- Grupo Ferreira Martins – Investimentos S.G.P.S., S.A.

¹ O “Grupo Ferreira Martins”, em Agosto de 2015, abrangia o seguinte universo:

- Ferreira Martins & Filhos, S. A.

- Habideia, S. A.

- José Joaquim Ferreira Martins, S. A.

- Trivima – Empreendimentos Imobiliários, S.A.

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

4. O depositário

a) O depositário dos ativos do organismo de investimento coletivo é o Bankinter, S.A. – Sucursal em Portugal, sociedade constituída ao abrigo das Leis do Reino de Espanha, com sede em, Espanha e Sucursal em Portugal, na Av. do Colégio Militar nº 37-F, 13º, Torre Oriente, 1500-180 Lisboa, e encontra-se registado na C.M.V.M. como intermediário financeiro desde 24/03/2016.

b) São obrigações/funções do depositário, no exercício da sua atividade, as seguintes:

1. Assumir uma função de vigilância e garantir perante os participantes o cumprimento da lei e do presente Prospecto do OII/Fundo, especialmente no que se refere à política de investimentos e ao cálculo do valor patrimonial das unidades de participação;
2. Pagar aos participantes a sua quota-parte dos resultados do OII/Fundo;
3. Executar as instruções da sociedade gestora, salvo se forem contrárias à lei ou ao Regulamento de Gestão do OIC/Fundo;
4. Receber em depósito ou inscrever em registo os valores do Fundo, consoante sejam titulados ou escriturais;
5. Efectuar todas as compras e vendas dos valores dos fundos de que a entidade gestora o incumba, as operações de cobrança de juros, dividendos e outros rendimentos por eles produzidos, bem como as operações decorrentes do exercício de outros direitos de natureza patrimonial relativos aos mesmos valores;
6. Proceder ao registo das unidades de participação representativas do Fundo não integradas em sistema centralizado.

c) Não existem condições específicas susceptíveis de conduzir à substituição do depositário.

5. As entidades comercializadoras

a) A entidade responsável pela colocação das unidades de participação do OII junto dos investidores é a Atlantic – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., com sede na Praça de Liège, nº 86, 4150-455 Porto, Portugal.

b) O organismo de investimento coletivo é comercializado nas instalações da Atlantic – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A..

6. Os Peritos Avaliadores de Imóveis

Os peritos avaliadores de imóveis do OII são os abaixo identificados:

Denominação	Registo na CMVM
Aguirre Newman Portugal - Consultoria, Lda.	PAI/2006/0004
CBRE - Consultoria e Avaliação de Imóveis, Unipessoal, Lda.	PAI/2006/0001
CNF – Consultoria, Negócios e Formação, Lda.	PAI/2008/0032
ContraValor – Consultores de Avaliação, Lda.	PAI/2009/0050
CPU – Consultores de Avaliação, Lda.	PAI/2003/0014
Cristina de Carvalho Morais	PAI/2011/0103
Cushman & Wakefield – Consultoria Imobiliária, Unipessoal, Lda.	PAI/2006/0007
Deloitte Consultores, S.A.	PAI/2009/0039
Deolinda Márcia Pereira Correia	PAI/2011/0097
DNN – Avaliações e Vistorias Imobiliárias, Lda.	PAI/2005/0008
Euroengineering - Serviços Técnicos, Lda.	PAI/2003/0001
Fast Value, Lda.	PAI/2006/0026
J. Curvelo, Lda.	PAI/2003/0036
JFBF – Consultores, Lda.	PAI/2009/0058
João Humberto Borges de Andrade Pissarra	PAI/2008/0017
Jones Lang Lasalle (Portugal) - Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda.	PAI/2006/0009
JP Vasconcelos – Consultores, Lda.	PAI/2003/0021
Luís Manuel de Azeredo Pinto Barata de Tovar	PAI/2009/0015
Lusoaval – Avaliação de Património, Lda.	PAI/2005/0012
L2 I - Investimentos Imobiliários, Lda.	PAI/2003/0048
M. Moreira Braga – Estudos de Engenharia, Lda.	PAI/2005/0027
Nelson Manuel da Silva Rêgo	PAI/2004/0001
Neoconsul – Estudos e Consultoria Imobiliária, Lda.	PAI/2007/012
P&I - Propriedade Investimento, Consultores Investimento Imobiliário, Lda.	PAI/2003/0018
Plano Neutro, Lda.	PAI/2010/0009
Prea – Administração e Investimento Imobiliário, Lda.	PAI/2009/0038
Prime Yield - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda.	PAI/2005/0013
P2S – Project, S.A.	PAI/2009/0018
Quadrante – Engenharia e Consultoria, Lda.	PAI/2003/0005
RHB – Avaliações Imobiliárias, Lda.	PAI/2004/0017
Right Value – Avaliação e Consultoria Imobiliária, Lda.	PAI/2009/0044
Structure Value – Avaliações Imobiliárias, Lda.	PAI/2009/0047
Valor M2 – Avaliações e Consultoria Imobiliária, Lda.	PAI/2004/0030
Valor Venal – Avaliações e Engenharia, Lda.	PAI/2008/0014
Worx Consultoria, Lda.	PAI/2006/0005



7. O Auditor

O Fundo é auditado pela Sociedade PALM – Pereira, Almeida, Linhares, Monteiro & Associados, Sroc, Lda., com sede na Rua de Júlio Dinis n° 247, 6° Piso, Sala 11, 4050-324 Porto, inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas com o n° 219 e na C.M.V.M. sob o n° 20161514, representada pelo sócio Hélder Manuel Martins Pereira, Revisor Oficial de Contas n° 1222.

Capítulo II
Política de investimento do património do Organismo de Investimento Colectivo/Política de rendimentos

1. Política de investimento do organismo de investimento coletivo

1.1. Política de investimento

1.1.1 Tipo de fundo, objectivo e estratégia de investimento

1.1.1.1 O Património I - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, é um Fundo constituído por subscrição particular, de distribuição parcial de rendimentos. As unidades de participação (UP's) do Fundo são nominativas, desmaterializadas e inteiras, não estando previsto que sejam objecto de pedido de admissão à negociação em qualquer mercado regulamentado. O Fundo foi constituído com um capital inicial 8.000.000 € (oito milhões de euros), representado por 8.000.000 (oito milhões) unidades de participação com o valor de subscrição inicial de 100 € (um euro), em que o valor mínimo de subscrição foi de 10.000,00 € (dez mil euros), correspondente a 10.000 unidades de participação. O Fundo tinha a duração inicial de 10 anos, a qual já foi prorrogada por mais 10 anos, podendo ser prorrogado por um ou mais períodos de igual duração.

1.1.1.2 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.

1.1.1.3 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, cessão de exploração ou qualquer outra forma de exploração onerosa, com vista a potenciar a geração de rendimentos por parte dos activos em carteira, ou à realização de mais valias;
- b) a compra e venda de imóveis destinados a habitação, escritórios, comércio, serviços e indústria, com vista à realização de mais-valias.

1.1.2 Tipo de imóveis e instrumentos financeiros que compõem a carteira e respectivos limites

1.1.2.1 Limites legais à política de investimento:

- a) O Fundo poderá investir a sua liquidez em numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de fundos de tesouraria e valores mobiliários emitidos ou

garantidos por um Estado-Membro da Comunidade Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses, até um máximo de 25%.

- b) Não podem integrar o património dos organismos de investimento imobiliário os activos com ónus ou encargos que dificultem excessivamente a sua alienação, nomeadamente os activos objeto de garantias reais, penhoras ou procedimentos cautelares.
- c) O Fundo não pode investir em prédios rústicos.

1.1.2.2 Autolimites à política de investimento:

- a) O Fundo não pode investir em sociedades imobiliárias.
- b) As unidades de participação em OII não poderão representar mais de 10% do activo total do Fundo.
- c) Por referência ao valor do Activo, o valor dos prédios urbanos está compreendido no intervalo [75,00% ; 100,00%].
- d) Relativamente ao valor dos prédios urbanos, o valor dos projectos de promoção urbana está compreendido no intervalo [0,00% ; 75,00%].
- e) A concentração geográfica máxima por município, ou circunscrição territorial equivalente, será menor ou igual a 90,00%.
- f) O Fundo poderá contrair empréstimos, mediante aprovação prévia por parte da Assembleia de Participantes, quando tal se revele necessário à execução da política de investimento, até ao limite de 100% do valor dos seus activos.
- g) O limite máximo por entidade arrendatária é de 50,00%, excepto para entidades pertencentes ao universo do Grupo Ferreira Martins ¹, situação em que este limite passa para 100,00%.
- h) O valor dos imóveis do Fundo e de outros activos equiparáveis não poderá representar menos de 80% do activo total do Fundo.
- i) A Entidade Gestora não poderá, relativamente ao conjunto de OII que administre, adquirir mais de 20% das unidades de participação de um fundo de investimento imobiliário.

1.1.2.3 Instrumentos financeiros

- a) O Fundo poderá recorrer à utilização de instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco cambial e do risco de taxa de juro proveniente do património, nos termos da lei e da regulamentação aplicáveis.
- b) Os instrumentos financeiros derivados a utilizar poderão ser negociados em qualquer mercado financeiro da União Europeia, desde que reconhecido pela respectiva autoridade de supervisão.

1.1.3 Nível de especialização do fundo

A carteira de imóveis do Fundo será concentrada geograficamente nas regiões do Minho e Douro Litoral, sem prejuízo do investimento em imóveis localizados em outras regiões do país ou do estrangeiro, em função do aproveitamento de oportunidades que a análise da situação e evolução previsível do mercado permitam detectar em cada momento.

1.2. Parâmetro de referência (*benchmark*)

O Fundo não tem nenhum “benchmark” por referência.

1.3. Limites ao investimento e de endividamento

1.3.1 Limites legais e regulamentares à política de investimento:

- a) O Fundo poderá investir a sua liquidez em numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de fundos de tesouraria e valores mobiliários emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da Comunidade Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses até um máximo de 25,00%.
- b) Não podem integrar o património dos organismos de investimento imobiliário os activos com ónus ou encargos que dificultem excessivamente a sua alienação, nomeadamente os activos objeto de garantias reais, penhoras ou procedimentos cautelares.
- c) O Fundo não pode investir em prédios rústicos.

1.3.2 Limites contratuais à política de investimento:

- a) O Fundo não pode investir em sociedades imobiliárias.
- b) As unidades de participação em OII não poderão representar mais de 10% do activo total do Fundo.
- c) Por referência ao valor do Activo, o valor dos prédios urbanos está compreendido no intervalo [75,00% ; 100,00%].
- d) Relativamente ao valor dos prédios urbanos, o valor dos projectos de promoção urbana está compreendido no intervalo [0,00% ; 75,00%].
- e) A concentração geográfica máxima por município, ou circunscrição territorial equivalente, será menor ou igual a 90,00%.
- f) O Fundo não investe em sociedades imobiliárias.
- g) O Fundo poderá contrair empréstimos, mediante aprovação prévia por parte da Assembleia de Participantes, quando tal se revele necessário à execução da política de investimento, até ao limite de 100% do valor dos seus activos.
- h) O limite máximo por entidade arrendatária é de 50,00%, excepto para entidades pertencentes ao universo do Grupo Ferreira Martins ¹, situação em que este limite passa para 100,00%.

- i) O valor dos imóveis do Fundo e de outros activos equiparáveis não poderá representar menos de 80% do activo total do Fundo.
- j) A Entidade Gestora não poderá, relativamente ao conjunto de OII que administre, adquirir mais de 20% das unidades de participação de um fundo de investimento imobiliário.

1.4. Características especiais dos organismos de investimento coletivo

O Organismo de Investimento Imobiliário foi constituído por subscrição particular.

2. Instrumentos financeiros derivados, reportes e empréstimos

O Fundo poderá recorrer à utilização de instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco cambial e do risco de taxa de juro proveniente do património. Os instrumentos financeiros derivados a utilizar poderão ser negociados em qualquer mercado financeiro da União Europeia, desde que reconhecido pela respectiva autoridade de supervisão.

3. Valorização dos ativos

3.1. Momento de referência da valorização

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

As 18.00 horas representam o momento relevante do dia para efeitos da valorização dos ativos que integram o património do organismo de investimento coletivo.

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

Na valorização dos activos do OII/Fundo são adoptados os seguintes critérios:

- 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 anual, ou sempre que ocorram circunstâncias susceptíveis de induzir alterações significativas do respectivo valor;
- c) 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”;
- d) Os projectos de construção devem ser reavaliados sempre que o auto de medição da situação da obra, elaborado pela empresa de fiscalização, apresentar uma incorporação de valor superior a 20% relativamente ao anterior;

- e) Para efeitos do cálculo do Valor Líquido Global do OII/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;
- f) As unidades de participação de outros fundos de investimento que integrem o património do Fundo serão valorizadas ao último valor divulgado ao mercado pela respectiva Entidade Gestora, excepto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto na alínea seguinte;
- g) Os restantes activos serão valorizados ao preço de referência do mercado mais relevante em termos de liquidez onde os valores se encontrem admitidos à negociação ou, na sua falta, de acordo com o disposto no regime jurídico dos fundos e sociedades de capital de risco;
- h) O câmbio a utilizar na conversão dos activos do OII/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 organismo de investimento coletivo

4.1. Comissão de gestão

4.1.1 Comissão de Gestão, componente Fixa

4.1.1.1 A comissão de gestão é fixa e varia de modo regressivo de acordo com o Valor Líquido Global do fundo “Património I – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado”.

4.1.1.2 A comissão de gestão aplica-se sempre à totalidade do saldo.

4.1.1.3 A comissão de gestão está sujeita a mínimos mensais globais, segundo a tabela abaixo apresentada no ponto 4.1.1.5 deste artigo.

4.1.1.4 A comissão de gestão a aplicar em cada mês é determinada com base no Valor Líquido Global do Fundo.

4.1.1.5 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 a taxa da comissão de gestão, segundo a tabela abaixo apresentada:

V.L.G. 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 €

** Taxa anual nominal da comissão de gestão (valores máximos)

4.1.1.6 A comissão de gestão é liquidada mensalmente, pela Sociedade gestora, até ao dia 10 do mês seguinte àquele a que respeita.

4.2. Comissão de depósito

4.2.1 Pelo exercício das funções que lhe incumbem enquanto depositário, o Bankinter, S.A. – Sucursal em Portugal” cobrará ao Fundo uma comissão anual nominal de 0,050%, com um valor mínimo de 1.000,00 € por trimestre, 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.

4.2.2 A comissão de depósito é liquidada trimestralmente até ao 10º dia útil do mês seguinte ao termo de cada trimestre.

4.3. Outros encargos

4.3.1 Taxa de Supervisão da C.M.V.M.

a) A taxa de supervisão da C.M.V.M., fixada no nº 2 do artigo 4º da Portaria Nº 342-B/2016, de 29 de Dezembro, é de 0,026‰ mensal e incide sobre o Valor Líquido Global do património do Fundo do último dia de cada mês.

b) A colecta mensal não pode ser inferior a 200 € (duzentos euros) nem superior a 20.000 € (vinte mil euros).

c) A taxa de supervisão é liquidada mensalmente até ao dia 10 do mês seguinte àquele a que respeite.

4.3.2 Imposto de selo

Incide Imposto de Selo à taxa de 0,0125% por cada trimestre, sobre a média dos Valores Líquidos Globais do OII apurados no último dia de cada mês que compõem o trimestre.

4.3.3 Outros encargos

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

- a) os encargos com as avaliações de imóveis que por lei sejam obrigatórias ou cuja gestão são prudente do Fundo julgue adequadas;
- b) os encargos com as auditorias às contas dos fundos que sejam legalmente exigíveis;
- c) os encargos de conservação e manutenção assim como as respectivas benfeitorias em imóveis e equipamentos que integrem o património do Fundo;
- d) os encargos relacionados com a compra, venda e arrendamento dos activos do Fundo;
- e) 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 do Fundo, que não sejam devidos a consultores externos do fundo;
- f) as despesas notariais de escrituras e registos prediais devidos pelo Fundo;
- g) quaisquer impostos ou taxas devidos pelo Fundo;

- h) despesas de condomínio, incluindo a vigilância, jardinagem e outras despesas a que o Fundo esteja obrigado por força dos direitos que lhe assistam sobre os imóveis;
- i) despesas provenientes da colocação e manutenção de contadores de água, electricidade ou gás em imóveis do Fundo;
- j) taxas de esgoto, de lixo ou outras camarárias, telefones, electricidade, água e gás;
- k) custos com indemnizações a arrendatários do Fundo;
- l) taxas de saneamento relativas a imóveis que façam parte do património do Fundo;
- m) os encargos relacionados com a celebração de contratos de seguro sobre imóveis que façam parte do património do Fundo;
- n) as comissões de mediação imobiliária relativas a activos do Fundo, desde que seja concretizada a operação;
- o) despesas e honorários de advogados e solicitadores relativos a serviços jurídicos prestados ao Fundo e as custas judiciais referentes a processos em que o Fundo na sua qualidade de proprietário esteja envolvido;
- p) campanhas publicitárias realizadas com o objectivo de promoção dos bens do Fundo;
- q) comissões bancárias que não recaiam no âmbito da função de Depositário do Fundo, nomeadamente as decorrentes da emissão de cheques, das ordens de cobrança e pagamento e da emissão de transferências;
- r) 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 recaiam no âmbito da função de Depositário do Fundo;
- s) outros custos directamente conexos com o património do Fundo.

5. Política de distribuição de rendimentos

5.1 O Fundo tem como política de rendimentos a distribuição parcial de rendimentos aos participantes.

5.2 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.

5.3 É da responsabilidade da Entidade 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.

5.4 A periodicidade da distribuição dos resultados é anual podendo todavia a Entidade Gestora decidir distribuições antecipadas por conta dos resultados do exercício em curso.

5.5 A distribuição de rendimentos é determinada anualmente pela Entidade Gestora em face das contas relativas ao ano anterior e, no caso de distribuições antecipadas, em face das contas do exercício em curso.



5.6 Os rendimentos a distribuir poderão ser liquidados, conforme seja o entendimento da Entidade Gestora, de uma só vez ou através de pagamentos fraccionados.

5.7 Os rendimentos serão distribuídos pelos participantes em função do número de unidades de participação de que cada um seja titular à data da distribuição.

5.8 As distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo Fundo serão comunicadas por carta registada aos seus participantes.

5.9 Será feita a publicação de um aviso de distribuição de resultados no sistema de difusão de informação da C.M.V.M.

Capítulo III

Unidades de participação e condições de subscrição, transferência, resgate ou reembolso

1. Características gerais das unidades de participação

1.1. Definição

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

1.2. Forma de representação

As unidades de participação revestem a forma escritural.

2. Valor da unidade de participação

2.1. Valor inicial

O valor da unidade de participação para efeitos de constituição do organismo de investimento coletivo foi de 1,00 € (um euro) cada uma.

2.2. Valor para efeitos de subscrição

2.2.1 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.

2.2.2 Dado tratar-se de um OII fechado, com excepção 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, assim a subscrição é realizada a preço desconhecido, devendo o auditor do Fundo emitir parecer sobre o preço fixado.

2.3. Valor para efeitos de resgate

Dado tratar-se de um OII fechado não está contemplada a possibilidade de os participantes resgatarem as unidades de participação. Sendo um Fundo fechado, as unidades de participação só serão reembolsáveis aquando da sua liquidação, redução do capital ou prorrogação do prazo e pelo valor correspondente à respectiva quota-parte do valor líquido do mesmo.

3. Condições de subscrição e de resgate

3.1. Períodos de subscrição e resgate

O período de subscrição das unidades de participação correspondentes ao capital inicial do Fundo teve início às 8.30 h do dia 17 de Julho de 2006 e prolongou-se até às 16.30 h do dia 14 de Setembro de 2006.

3.2. Subscrições e resgates em numerário ou em espécie

As unidades de participação foram subscritas presencialmente, em numerário, nas instalações da Entidade Gestora.

4. Condições de subscrição

4.1. Mínimos de subscrição

O Fundo foi constituído com um capital inicial de 8.000.000 € (oito milhões de euros), representado por 8.000.000 (oito milhões) unidades de participação com um valor unitário inicial de 1,00 € (um euros) cada, colocado por subscrição particular, tendo sido a subscrição mínima de unidades de participação a correspondente ao montante de 10.000,00 € (dez mil euros), ou seja, 10.000 unidades de participação.

4.2. Comissões de subscrição

Não existe comissão de subscrição.

4.3. Data da subscrição efetiva

A subscrição efetiva, ou seja, a emissão da unidade de participação só se realiza quando a importância correspondente ao preço de emissão é integrada no ativo do organismo de investimento coletivo. No presente caso a liquidação física e financeira das unidades de participação correspondentes ao capital inicial do Fundo ocorreu no dia 1 de Setembro de 2006.

5. Condições de resgate

5.1. Comissões de resgate

Não existe comissão de resgate.

5.2. Pré-aviso

Sendo um Fundo fechado, as unidades de participação só serão reembolsáveis aquando da sua liquidação, redução do capital ou prorrogação do prazo e pelo valor correspondente à respectiva quota-parte do valor líquido do mesmo.

5.3. Condições de transferência

Não aplicável.



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

Não aplicável.

7. Admissão à negociação

Não existe intenção de solicitar a admissão à negociação em mercado regulamentado das unidades de participação que compõem o Fundo.

Capítulo IV

Direitos e obrigações dos participantes

1. Os participantes do Fundo têm direito a:

a) Obter, com suficiente antecedência relativamente à subscrição, o documento sucinto com as informações fundamentais destinadas aos investidores (IFI), qualquer que seja a modalidade de comercialização do organismo de investimento coletivo.

b) Obter, num suporte duradouro ou através de um sítio na Internet, o Regulamento de Gestão e os relatórios e contas anual e semestral, 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 requeriram.

c) Subscrever as unidades de participação nos termos da lei e das condições constantes dos documentos constitutivos. Sempre 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 solicitar o respectivo reembolso das unidades de participação sem pagar a respetiva comissão até à entrada em vigor das alterações.

d) Receber o montante correspondente ao valor do reembolso ou do produto da liquidação das unidades de participação.

e) A ser ressarcidos pela entidade responsável pela gestão dos prejuízos sofridos, sem prejuízo do exercício do direito de indemnização que lhe seja reconhecido, nos termos gerais de direito, sempre que:

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

§ A diferença entre o valor que deveria ter sido apurado e o valor efetivamente utilizado nas subscrições e resgates seja igual ou superior, em termos acumulados a 0,5%;

§ O prejuízo sofrido, por participante, seja superior a €5.

ii) Ocorram erros na imputação das operações de subscrição e resgate ao património do organismo de investimento coletivo, designadamente pelo intempestivo processamento das mesmas.

2. A subscrição de unidades de participação implica a aceitação do disposto nos documentos constitutivos.

Capítulo V
Condições de liquidação do Organismo de Investimento Colectivo

1. 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.
2. Decidida a liquidação do Fundo, nos termos do número anterior, a Entidade 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.
3. O reembolso das unidades de participação do Fundo ocorrerá no prazo máximo de 9 meses a contar da data de início da liquidação.
4. O valor final de liquidação do Fundo será divulgado pela Entidade Gestora no sistema de difusão de informação da C.M.V.M., no decurso dos cinco dias subsequentes ao seu apuramento definitivo.
5. 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.
6. Alternativamente à realização do activo e posterior distribuição aos participantes do produto da liquidação, mediante autorização de todos eles em Assembleia de Participantes, a liquidação poderá ser realizada em espécie.
7. A decisão de liquidação determina a imediata suspensão das subscrições do Fundo passíveis de serem realizadas no âmbito de um aumento de capital.

Capítulo VI

Organismos de Investimento Colectivo Fechados

1. Capital do Fundo

1.1 O Fundo foi constituído com um valor de 8.000.000 € (oito milhões de euros), representado por 8.000.000 unidades de participação com um valor unitário inicial de 1,00 € (um euro) cada.

1.2 O capital do Fundo pode ser aumentado, por uma ou mais vezes, por deliberação da Assembleia de Participantes, mediante autorização da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, podendo também ser reduzido a título excepcional mediante autorização da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

2. Duração do Fundo

2.1 A data de constituição do Fundo é o dia 1 de Setembro de 2006.

2.2 O Fundo tem uma duração inicial de 10 anos, contados a partir da data da sua constituição tendo a sua prorrogação por mais 10 anos, até 31 de Agosto de 2026 sido deliberada pelos participantes em 26 de Fevereiro de 2009 e relativamente à qual a CMVM não deduziu oposição.

3. Admissão à negociação

Não existe a intenção de solicitar a admissão à negociação em mercado regulamentado ou sistema de negociação multilateral.

4. Prorrogação da duração do Fundo

4.1 A duração do Fundo pode ser prorrogada por um ou mais períodos de 5 anos ou de 10 anos, desde que obtida a deliberação favorável da Assembleia de Participantes e uma vez comunicada a prorrogação à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

4.2 No caso de se verificar a prorrogação da duração 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 de Gestão.

5. Assembleia de Participantes

5.1 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.

5.2 Competirá à Entidade Gestora, por sua iniciativa ou a requerimento de qualquer participante ou conjunto de participantes 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.

5.3 Caso a Entidade 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, devendo fazê-lo conforme previsto no número anterior.

5.4 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.

5.5 As deliberações serão tomadas quando aprovadas por maioria de 75,00% dos votos correspondentes às unidades de participação do Fundo em circulação.

5.6 Dependerá de deliberação favorável da Assembleia de Participantes:

- 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;
- f) A substituição da Sociedade Gestora;
- g) A liquidação do Fundo.

5.7 Em caso algum, 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.

5.8 À convocação e funcionamento da Assembleia de Participantes aplica-se subsidiariamente o disposto na lei para as assembleias gerais de accionistas das sociedades anónimas.

6. Prazo de subscrição, critérios de rateio e regime da subscrição incompleta

6.1 O montante de oferta de subscrição do Fundo teve um valor máximo de 8.000.000 € (oito milhões de euros), tendo sido o Fundo constituído com um capital inicial de 8.000.000 € (oito milhões de euros), representado, respectivamente por tantas unidades de participação quanto a divisão do capital inicial do fundo por unidades de participação com um valor unitário inicial de 1,00 € (um euro) cada.

6.2 O Fundo foi colocado por subscrição particular tendo sido a subscrição mínima de unidades de participação do capital inicial, a correspondente ao montante de 10.000,00 € (dez mil euros), ou seja, 10.000 unidades de participação.

6.3 O período de subscrição das unidades de participação correspondentes ao capital inicial do Fundo teve início às 8.30 h do dia 17 de Julho de 2006 e prolongou-se até às 16.30 h do dia 14 de Setembro de 2006, tendo a liquidação física e financeira das unidades de participação ocorrido no dia 1 de Setembro de 2006.

6.4 Se a quantidade total das unidades de participação que são objecto das declarações de subscrição pelos destinatários for superior à quantidade das unidades de participação oferecida (8.000.000), procede-se a rateio na proporção das unidades de participação cuja subscrição for pretendida pelos destinatários.

6.5 No caso de subscrição incompleta do capital inicial o Fundo não se constituirá. No caso de não se alcançar a subscrição mínima de 8.000.000 € (oito milhões de euros), os montantes entregues pelos subscritores no âmbito da presente oferta particular ficarão disponíveis para movimentação a partir do dia 15 (inclusive) de Setembro de 2006.

7. Existência de garantias

O Fundo não dispõe de qualquer garantia de rentabilidade ou protecção de capital.

8. Regime de liquidação do Fundo

8.1 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.

8.2 Decidida a liquidação do Fundo, nos termos do número anterior, a Entidade 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.

8.3 O reembolso das unidades de participação do Fundo ocorrerá no prazo máximo de 9 meses a contar da data de início da liquidação.

8.4 O valor final de liquidação do Fundo será divulgado pela Entidade Gestora no sistema de difusão de informação da C.M.V.M., no decurso dos cinco dias subsequentes ao seu apuramento definitivo.

8.5 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.

8.6 Alternativamente à realização do activo e posterior distribuição aos participantes do produto da liquidação, mediante autorização de todos eles em Assembleia de Participantes, a liquidação poderá ser realizada em espécie.

9. O Comité Consultivo

9.1 O Fundo tem um Comité Consultivo, com carácter meramente consultivo.

9.2 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.

9.3 A Sociedade Gestora designa igual número de elementos para o Comité Consultivo.

9.4 O Comité Consultivo reunirá com uma periodicidade semestral ou mediante convocação escrita da Sociedade Gestora, e deliberará por maioria simples dos seus membros.

9.5 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 idoneidade 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.