

GRUPO FERREIRA MARTINS



Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.

Regulamento de Gestão

“GFM Rendimento - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado” de subscrição particular

01 de Maio de 2021

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 até 21/06/2018 foi Património I - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado e de 22/06/2018 em diante passou a ser GFM Rendimento – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado. A partir de 02/04/2020 a denominação do organismo de investimento coletivo passou a ser GFM Rendimento – Fundo Especial 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 coletivas, 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 e a sua prorrogação por 10 anos, até 31 de Agosto de 2036 sido deliberada pelos participantes em 14 de Janeiro de 2020, nos termos do Artigo 62º da Lei 16/2015 de 24 de Fevereiro.
- d) A Assembleia de Participantes realizada em 02/03/2020 aprovou a transformação do Fundo em “Fundo Especial”, previsto no artigo 215º do RGOIC.
- e) O organismo de investimento coletivo iniciou a sua atividade em 01/09/2006.
- f) A data da última atualização do Regulamento de Gestão foi 18/12/2020.
- g) O número de participantes do organismo de investimento coletivo em 31 de Dezembro de 2020 é de 6.

2. A entidade responsável pela gestão

- a) O organismo de investimento coletivo é gerido pela GFM Gestão de Ativos – SGOIC, S.A., com o número único de matrícula e pessoa coletiva 516 233 696, com sede na Rua do Pinheiro nº 3, 4710-348 Braga, Portugal.
- b) A entidade responsável pela gestão é uma sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente realizado é de 200.000,00 € (duzentos mil euros).

c) A entidade responsável pela gestão constituiu-se em 30 de novembro de 2020 e foi autorizada a iniciar a sua atividade por deliberação do Conselho de Administração da CMVM em 29 de dezembro de 2020.

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. Selecionar 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, direta ou indiretamente, relacionados com os valores do Fundo;
3. Efetuar 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 atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, nomeadamente o desenvolvimento dos projetos objeto de promoção imobiliária nas suas respetivas fases;
9. Elaborar e manter atualizado 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

Não existem entidades subcontratadas.

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, a título exemplificativo e sem prejudicar os restantes deveres previstos na legislação aplicável, em especial no artigo 121º do RGOIC, as seguintes:

1. Assumir uma função de vigilância e garantir perante os participantes o cumprimento da lei e do presente Prospeto 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. Efetuar 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 suscetíveis de conduzir à substituição do depositário. A substituição do depositário pode ocorrer por cessação do respetivo Contrato de Deposito celebrado entre a Entidade Gestora e o depositário. A substituição depende de autorização da C.M.V.M. e torna-se eficaz na data de notificação da decisão de deferimento ou em data posterior indicada pelo requerente. O depositário fica obrigado a assegurar a continuidade das suas funções até que ocorra a respetiva substituição nos termos da Lei.

5. As entidades comercializadoras e perfil do investidor

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

b) O organismo de investimento coletivo é comercializado nas instalações da Entidade Gestora.

O Fundo é especialmente dirigido a investidores não qualificados que procurem um investimento alternativo ao investimento direto em ativos imobiliários, através de um Fundo que se dedique à compra, venda e arrendamento no domínio da habitação, dos escritórios, do comércio, dos serviços e indústria, apostando no desenvolvimento das zonas urbanas onde investe. O investidor típico do Fundo está sensibilizado para a exposição ao risco associado ao investimento em mercados imobiliários, decorrente de um conjunto de fatores como a variação do preço dos imóveis, a qualidade e a diversificação da

carteira de imóveis, os sectores de atividade económica, a localização geográfica e a qualidade dos inquilinos.

6. Os Peritos Avaliadores de Imóveis

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

Denominação	Registo na CMVM
António Pedro Gomes dos Santos	PAI/2011/0100
CBRE - Consultoria e Avaliação de Imóveis, Unipessoal, Lda ^a	PAI/2006/0001
Cristina de Carvalho Morais	PAI/2011/0103
Cushman & Wakefield – Consultoria Imobiliária, Unipessoal, Lda.	PAI/2006/0007
Deolinda Márcia Pereira Correia	PAI/2011/0097
ECN – Projectos e Construções, Lda.	PAI/2016/0185
Fast Value, Lda.	PAI/2006/0026
Gonçalo Nuno Oliveira de Bastos e Silva	PAI/2016/0157
Jones Lang Lasalle (Portugal) - Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda.	PAI/2006/0009
Luís Manuel de Azeredo Pinto Barata de Tovar	PAI/2009/0015
Lusoaval – Avaliação de Património, Lda.	PAI/2005/0012
Neoconsul – Estudos e Consultoria Imobiliária, SA.	PAI/2007/0012
P&I - Propriedade Investimento, Consultores em Investimento Imobiliário, Lda.	PAI/2003/0018
PFC Value, Lda	PAI/2019/0023
Prime Yield - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda.	PAI/2005/0013
Savills Portugal - Consultoria, Lda.	PAI/2006/0004
Structure Value – Sociedade de Consultadoria e Avaliações de Ativos, Lda.	PAI/2009/0047

7. O Auditor

O Fundo é auditado pela Sociedade Mazars & Associados, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A., com sede na Rua Tomás da Fonseca – Torres de Lisboa, Torre G, 5º Andar, 1600-209 Lisboa, inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas com o nº 51 e na C.M.V.M. sob o nº 20161394, representada pelo sócio Fernando Jorge Marques Vieira, Revisor Oficial de Contas nº 564.

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

1. Política de investimento do organismo de investimento coletivo

1.1. Política de investimento

1.1.1 Tipo de fundo, objetivo e estratégia de investimento

1.1.1.1 O GFM Rendimento - Fundo Especial 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 objeto 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 1,00 € (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 duas vezes por períodos de 10 anos, podendo ser prorrogado por um ou mais períodos de igual duração.

1.1.1.2 O objetivo do Fundo consiste em alcançar, numa perspetiva 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, seletividade, segurança e rentabilidade, de forma a acautelar e valorizar os interesses dos participantes.

1.1.1.3 O Fundo terá como principais áreas de atuação:

- a) o desenvolvimento de projetos de construção de imóveis destinados a habitação, escritórios, comércio, serviços e indústria, assegurando 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 ativos 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.

1.1.1.4 De entre as principais áreas de atuação e no que se refere ao arrendamento, à cessão de exploração ou a qualquer outra forma de exploração onerosa, à compra para revenda de imóveis o Fundo investirá:

- a) predominantemente em imóveis destinados a comércio e serviços;
- b) de forma mais residual em imóveis destinados a habitação, escritórios e indústria.

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

1.1.2.1 Limites legais à política de investimento:

- a) A carteira de valores do Fundo poderá, ainda que residualmente, ser constituída por numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de organismos de investimento do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo e instrumentos financeiros emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da União Europeia, com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.
- b) O valor dos imóveis arrendados, ou objeto de outras formas de exploração onerosa, não pode representar menos de 10% do Ativo Total do Fundo.
- c) Não podem integrar o património dos organismos de investimento imobiliário os ativos com ónus ou encargos que dificultem excessivamente a sua alienação, nomeadamente os ativos objeto de garantias reais, penhoras ou procedimentos cautelares.

1.1.2.2 Autolimites à política de investimento:

- a) O Fundo apenas pode deter ativos imobiliários localizados em Portugal
- b) O Fundo apenas pode deter ativos denominados em euros.
- c) O valor dos imóveis do Fundo e de outros ativos equiparáveis não poderá representar menos de 75% do Ativo Total do Fundo.
- d) O Fundo pode investir em prédios rústicos ou mistos até ao limite de 50% do Ativo Total do Fundo.
- e) O Fundo pode investir em projetos de promoção urbana até ao limite de 75% do Ativo Total do Fundo.
- f) O arrendamento dos imóveis integrantes da carteira do Fundo não está sujeito a qualquer limite máximo por entidade arrendatária.
- g) O Fundo não está sujeito a qualquer limite mínimo de diversificação ou dispersão, seja por número de imóveis, seja pela sua localização geográfica ou qualquer outro critério.
- h) O Fundo não pode investir em sociedades imobiliárias.
- i) O Fundo não pode investir em unidades de participação de OII.
- j) O Fundo poderá contrair empréstimos, quando tal se revele necessário à execução da política de investimento, até ao limite de 40% do valor do Ativo Total do Fundo.

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 respetiva 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 detetar em cada momento.

Ao dirigir-se simultaneamente para os segmentos de a habitação, escritórios, comércio, serviços e indústria, com o objetivo de arrendar, promover a construção e alienar os imóveis, pretende-se assegurar uma adequada dispersão do risco, procurando desta forma compensar o eventual risco acrescido que resulta da concentração geográfica dos imóveis. Pretende-se obter uma adequada dispersão do risco ainda que, no que se refere ao arrendamento, à cessão de exploração ou a qualquer outra forma de exploração onerosa, ao desenvolvimento de projetos de construção, à compra para revenda de imóveis, o Fundo vá investir: (i) predominantemente em imóveis destinados a comércio e serviços; (ii) de forma mais residual em imóveis destinados a habitação, escritórios e indústria.

1.1.4 Política no que diz respeito à utilização do efeito alavancagem

a) Considerando que o Fundo apenas poderá recorrer à utilização de instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco de taxa de juro proveniente do património, a alavancagem é definida como sendo o método pelo qual se aumenta a exposição do Fundo, por recurso a empréstimos, que podem apenas ser contraídos junto de instituições de crédito ou dos próprios participantes do Fundo.

b) O recurso à alavancagem tem como objetivo elevar a rentabilidade da carteira de ativos, recorrendo a empréstimos cujo custo expectável é inferior à rentabilidade esperada dos ativos.

c) O recurso a financiamentos por parte do Fundo tem com o objetivo, no âmbito da sua política de investimento, a aquisição de ativos passíveis de integrar a carteira e/ou o reforço da liquidez com vista a uma melhor gestão da tesouraria.

d) A contratação de financiamentos por parte do Fundo tem por referência as condições de mercado, vigentes à data, em termos de prazo, garantias, indexante e “spread”.

e) Em matéria de contratação de financiamentos o Fundo não tem qualquer relação exclusiva ou preferencial com qualquer instituição de crédito.

f) O limite de alavancagem do Fundo não se rege por um rácio entre o ativo e o passivo, estando sim limitado pela capacidade de endividamento a qual é a correspondente a 33% do valor do ativo líquido do Fundo. Este limite é o considerado adequado:

- dado tratar-se de um Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de subscrição particular.
- considerando o valor mínimo de subscrição.
- considerando a política de investimento do Fundo.

- uma vez que nem a dimensão do Fundo, nem qualquer outra interdependência ou relação relevante com outras instituições de serviços financeiros é suscetível de constituir risco sistémico.
- considerando que a alavancagem do Fundo apenas decorre do recurso a empréstimos, não existe um limite de alavancagem por contraparte.
- sabendo-se que os empréstimos contraídos pelo Fundo vão estar cobertos por garantias hipotecárias.

1.2. Parâmetro de referência (*benchmark*)

O Fundo não tem nenhum “benchmark” por referência.

1.3 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 respetiva 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 17.00 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 ativos do OII/Fundo são adotados os seguintes critérios:

- a) Previamente à aquisição, alienação ou desenvolvimento de projetos 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 suscetíveis de induzir alterações significativas do respetivo valor;
- c) Cada avaliação dos projetos 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 projetos 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 respetivo valor de aquisição e a média aritmética dos valores atribuídos pelos respetivos peritos avaliadores nas avaliações efetuadas;
- 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 respetiva Entidade Gestora, exceto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto na alínea seguinte;
- g) Os restantes ativos 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 ativos 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 (doravante VLG) do Fundo “GFM Rendimento – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado”.

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

4.1.1.3 Sobre o VLG, 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:

VLG	Comissão Gestão *	Base de Incidência
[0 € ; 50.000.000 €]	1,200 %	Totalidade do saldo
] 50.000.000 € ; 100.000.000 €]	1,000 %	Totalidade do saldo
] 100.000.000 € ; +∞ [0,800 %	Totalidade do saldo

* Taxa anual nominal da comissão de gestão

4.1.1.4 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 coleta 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 respetivas benfeitorias em imóveis e equipamentos que integrem o património do Fundo;
- d) os encargos relacionados com a compra, venda e arrendamento dos ativos do Fundo;
- e) os encargos decorrentes da elaboração de projetos, fiscalização de obras, licenças, concursos, seguros e garantias e outros custos inerentes à construção e promoção e desenvolvimento de projetos 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 devidas 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, eletricidade ou gás em imóveis do Fundo;
- j) taxas de esgoto, de lixo ou outras camarárias, telefones, eletricidade, 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 ativos 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 objetivo 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 transações no mercado de capitais e despesas com transações no mercado monetário, que não recaiam no âmbito da função de Depositário do Fundo;
- s) outros custos diretamente conexos com o património do Fundo.

4.3.4 Encargos com estudos de investimento (research)

A Entidade Gestora não recorre a estudos de investimento (research) no âmbito da atividade de gestão do Fundo.

4.4 Encargos Correntes

Os encargos correntes do Fundo, no exercício de 2020, apresentaram a seguinte estrutura:

Encargos	Valor	% do VLGF (1)
Comissão de Gestão Fixa	96.939,69€	0,333%
Comissão de Depósito	14.562,55€	0,050%
Taxa de Supervisão	9.086,55€	0,031%
Auditoria	5.904,00€	0,020%
Custos com Avaliações	12.359,75€	0,042%
Total Encargos correntes	138.852,28€	0,477%

Nota: (1) Taxa face ao valor médio do VLGF

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 fracionados.

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 exceção da subscrição inicial na respetiva 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 efetuada a respetiva 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 respetiva 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 respetiva 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 respetivo 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 Coletivo

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 ativo, 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 atualizada do seu património.
6. Alternativamente à realização do ativo 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 Coletivo 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 e a sua prorrogação por 10 anos, até 31 de Agosto de 2036, sido deliberada pelos participantes em 14 de Janeiro de 2020, nos termos do Artigo 62º da Lei 16/2015 de 24 de Fevereiro.

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 receção a cada um dos participantes com a antecedência mínima de 15 (quinze) dias em relação à data da respetiva 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 respetiva 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 acionistas 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, respetivamente 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 objeto 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 proteção 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 ativo, 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 atualizada do seu património.

8.6 Alternativamente à realização do ativo 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 atividades 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 projetos 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 projetos de arquitetura 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 projetos de arquitetura 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.