

Regulamento de Gestão

Retail Properties – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de subscrição pública

22 de novembro de 2023

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 Retail Properties – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado.
- b) O organismo de investimento coletivo constitui-se como um organismo de investimento alternativo imobiliário, fechado, constituído por subscrição pública, 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 10/10/2012, tem a duração inicial de 10 anos contados a partir da data da sua constituição, tendo a sua prorrogação por 5 (cinco) anos, até 17 de fevereiro de 2028 sido deliberada pelos participantes em 22 de outubro de 2018 e relativamente à qual a CMVM não deduziu oposição.
- d) A Assembleia de Participantes realizada em 19/03/2018 aprovou a transformação do Fundo em “Fundo Especial” e, em 28/06/2018, a CMVM deliberou autorizar esta transformação.
- e) O organismo de investimento coletivo iniciou a sua atividade em 18/02/2013.
- f) A data da última atualização do Regulamento de Gestão foi em 22/11/2023.
- g) O número de participantes do organismo de investimento coletivo em 31 de março de 2023 era de 130.

2. A entidade responsável pela gestão

- a) O organismo de investimento coletivo é gerido, desde 31 de março de 2021, pela CARREGOSA – SOCIEDADE GESTORA DE ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO, S.A., com sede na Avenida da Boavista, n.º 1057 4100-129 Porto, Portugal.
- b) A entidade responsável pela gestão é uma sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente realizado é de 600.000,00€ (seiscentos mil euros).
- c) A entidade responsável pela gestão constituiu-se em 23 de novembro de 2020 e encontra-

se registada na CMVM para o exercício da Gestão de organismos de investimento alternativo imobiliário e autorizada desde 3 de novembro 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 OIAI/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 OIAI/Fundo.

e) A Entidade Gestora pode ser substituída por iniciativa desta ou por deliberação da Assembleia de Participantes, por maioria dos votos correspondentes às unidades de participação do Fundo em circulação, mediante autorização da CMVM. A decisão de autorização é notificada ao requerente no prazo de 15 dias a contar da data da receção do pedido completamente instruído e torna-se eficaz 40 dias após a data da notificação da decisão de deferimento ou após o decurso daquele prazo, ou em data posterior indicada pelo requerente.

3. As entidades subcontratadas

Não existem entidades subcontratadas.

4. O depositário

a) O depositário dos ativos do organismo de investimento coletivo é o Banco L. J. Carregosa, S.A., com sede na Avenida da Boavista n.º 1083, 4100-129 Porto, Portugal, e encontra-se registado na CMVM como intermediário financeiro com o número 169 desde 12/01/1995.

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 Regulamento de Gestão do OIAI/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 OIAI/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;

c) Não existem condições específicas suscetíveis de conduzir à substituição do depositário. A substituição do depositário pode ocorrer por cessação do respetivo Contrato de Depósito celebrado entre a Entidade Gestora e o depositário. A substituição depende de autorização da CMVM 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

a) A entidade responsável pela colocação das unidades de participação do OIAI junto dos investidores é o Banco L. J. Carregosa, S.A., com sede na Avenida da Boavista n.º 1083, 4100-129 Porto, Portugal.

b) O organismo de investimento coletivo é comercializado presencialmente nas instalações do

6. Os Peritos Avaliadores de Imóveis

Os peritos avaliadores de imóveis do OIAI são os seguintes:

Denominação	Registo na CMVM
BPicture – Consultoria, Unipessoal, Lda.	PAI/2019/0033
CBRE - Consultoria e Avaliação de Imóveis, Unipessoal, Lda.	PAI/2006/0001
Cushman & Wakefield – Consultoria Imobiliária, Unipessoal, Lda.	PAI/2006/0007
ECN – Projectos e Construções, Lda.	PAI/2016/0185
Jones Lang Lasalle (Portugal) - Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda.	PAI/2006/0009
L2 I - Investimentos Imobiliários, Lda.	PAI/2003/0048
PFC Value, Lda.	PAI/2019/0023
Prime Yield - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda.	PAI/2005/0013
Savills Portugal – Consultoria, Lda.	PAI/2006/0004
TKA, Lda.	PAI/2006/0005
Trustval Avaliações e Consultoria, Lda.	PAI/2017/0047
Envisábio, Engenharia Unipessoal, Lda.	PAI/2011/0015
P&I – Propriedade Investimento, Consultores em Investimento Imobiliário, Lda.	PAI/2003/0018
Ktesios Apprasal – Consultoria e Avaliações Imobiliárias, Lda.	PAI/2009/0049
Torres Mascarenhas, Lda.	PAI/2010/0054
VALTECSA – Sociedade de Avaliação de Bens, Lda.	PAI/2006/0003
Structure Value – Sociedade de Consultoria e Avaliação de Ativos, Lda.	PAI/2009/0047
Nuno Alexandre Rodrigues Antunes	PAI/2021/0082
Gil Manuel Madureira Antunes	PAI/2004/0026
Oliveiros José da Silva Branco Cheta	PAI/2022/0004
Amélia Brandão da Costa Lima	PAI/2022/0050
Mencovaz – Consultoria Imobiliária, Lda	PAI/2008/0011
Nunes & Rocha Consultores, Avaliações, Preparação e Acompanhamento Empreendimentos Imobiliários, Lda	PAI/2013/0163

7. O Auditor

O OIAI/Fundo é auditado pela Sociedade “BDO & Associados, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda.”, com sede na Avenida Da República N.º 50, 10.º, 1069-211 Lisboa, inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas com o n.º 29 e na CMVM sob o n.º

20161384, representada pelo sócio Paulo Jorge de Sousa Ferreira ou por qualquer um dos sócios Revisores Oficiais de Contas.

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 Retail Properties – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, é um Fundo constituído por subscrição pública, de distribuição parcial de rendimentos. As unidades de participação (UP) do Fundo são nominativas, desmaterializadas e inteiras. O Fundo foi constituído com um capital inicial 10.000.000€, representado por 10.000.000 de unidades de participação com o valor de subscrição inicial de 1,00€, em que o valor mínimo de subscrição foi de 500,00€, correspondente a 500 unidades de participação. Em 30/12/2015 o Fundo realizou um aumento de capital no valor de 8.138.200,01€, representado por 7.000.000 de unidades de participação com um valor de subscrição de 1,1626€, em que o valor mínimo de subscrição foi de 581,30€ (quinhentos e oitenta e um euros e trinta cêntimos), correspondente a 500 unidades de participação. A Assembleia de Participantes, realizada em 22 de outubro de 2018, deliberou alterar a representação das unidades de participação e o valor de cada unidade de participação, passando por consequência a ser representado, a partir do dia 18 de janeiro de 2019, por 1.700.000 (um milhão e setecentas mil) unidades de participação, com o valor de 10,00€ (dez euros) cada uma. O Fundo tinha a duração inicial de 10 anos, a qual já foi prorrogada por mais 5 anos, podendo ser prorrogado por um ou mais períodos de duração de 5 ou mais anos. A 24/06/2022, o Fundo realizou um segundo aumento de capital no valor de 10.045.074,60€, representado por 526.000 unidades de participação com um valor de subscrição de 19,0971€.

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 arrendamento, a cessão de exploração ou qualquer outra forma de exploração

onerosa de imóveis destinados ao comércio, serviços, indústria e armazenagem, com vista a potenciar a geração de rendimentos por parte dos ativos em carteira;

b) o desenvolvimento de projetos de construção de imóveis destinados ao comércio, serviços, indústria e armazenagem, 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 ativos em carteira;

c) a compra e venda de imóveis destinados ao comércio, serviços, indústria e armazenagem, com vista à realização de mais-valias.

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 depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de fundos de tesouraria e valores mobiliários emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da União Europeia, pertencente à Zona Euro, com prazo residual inferior a 12 meses.

b) O Fundo não pode investir em prédios rústicos.

c) O valor dos projetos de promoção urbana está compreendido no intervalo [0,00% ; 50,00%] do valor global dos prédios urbanos.

d) O Fundo poderá contrair empréstimos, quando tal se revele necessário à execução da política de investimento, até ao limite de 33% do valor dos seus ativos.

e) Não podem integrar o património dos organismos de investimento alternativo 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) Os imóveis sitos na Zona Metropolitana de Lisboa e na Zona Metropolitana do Porto não poderão representar menos de 33% do valor total dos imóveis do Fundo.

b) O valor dos imóveis arrendados a uma única entidade não pode representar mais de 60% do ativo total do Fundo.

c) O valor de um imóvel ou equiparado não pode representar mais de 33% do ativo total do Fundo.

d) O Fundo não pode deter numerário.

e) O Fundo apenas pode deter ativos imobiliários localizados em países pertencentes

à Zona Euro.

f) O Fundo apenas pode deter ativos denominados em euros.

g) O Fundo não pode investir em unidades de participação de outros fundos de investimento imobiliário.

h) O Fundo não pode investir em sociedades imobiliárias.

i) O valor dos imóveis do Fundo e de outros ativos equiparáveis não poderá representar menos de 75% 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 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 em Portugal, na Zona Metropolitana de Lisboa e na Zona Metropolitana do Porto, sem prejuízo de o investimento poder ser feito, em nível mais reduzido, em imóveis localizados noutras regiões do país e em países pertencentes à Zona Euro da União Europeia, em função do aproveitamento de oportunidades que a análise da situação e evolução previsível do mercado permitam detetar em cada momento.

Os investimentos do Fundo dirigem-se simultaneamente aos segmentos de comércio, serviços, indústria e armazenagem com o objetivo de arrendar, promover a construção e alienar os imóveis, pretende-se assegurar uma adequada dispersão do risco.

Em termos sectoriais o Fundo tenderá a concentrar os investimentos imobiliários em insígnias ligadas à distribuição/comercialização alimentar. De forma a assegurar uma adequada dispersão do risco, o Fundo vai procurar dirigir-se a um número mínimo de 6 a 7 insígnias, nomeadamente: insígnias do universo da distribuição alimentar e restauração; insígnias do retalho não alimentar, pode justificar-se o alargamento a outras áreas de negócio, tais como colégios, clínicas, cuidados continuados, ginásios, oficinas e postos de combustíveis. Pretende privilegiar-se insígnias com marcas de elevada notoriedade, forte implantação no mercado nacional, pertencentes a empresas com dimensão relevante e situação financeira sólida.

Com a entrada em vigor do Regulamento (UE) 2020/852 do Parlamento Europeu e do Conselho de 18 de junho de 2020 (Regulamento da Taxonomia), que complementa as obrigações de divulgação previstas no Regulamento 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de novembro de 2019, foram estabelecidos Critérios Técnicos de Avaliação ("Critérios") para atividades económicas ambientalmente sustentáveis, que se encontram desenvolvidos no Regulamento Delegado (UE) 2021/2139 da Comissão, de 4 de junho de 2021.

Os investimentos subjacentes a este produto financeiro não têm em conta os Critérios da UE aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental.

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 Coletivo foi constituído por subscrição pública.

2. Instrumentos financeiros derivados, reportes e empréstimos

O Fundo poderá recorrer à utilização de instrumentos financeiros derivados para cobertura 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 OIAI/Fundo são adotados os seguintes critérios:

- a) Todos os imóveis do Fundo são sujeitos avaliação por parte de pelo menos dois Peritos Avaliadores.
- b) Cada imóvel do Fundo é avaliado com uma periodicidade mínima de 12 meses e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no seu valor, nomeadamente a classificação do solo.
- c) A avaliação de cada imóvel e dos projetos de construção deverá recorrer a pelo menos dois dos três métodos de avaliação previstos em Regulamento da CMVM, o “Método comparativo”, o “Método do rendimento” e o “Método do custo”.
- d) Os imóveis acabados e os projetos de construção são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores nas avaliações efetuadas. Caso os valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores difiram entre si em mais de 20%, por referência ao valor menor, o imóvel é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador de imóveis. Sempre que ocorra uma terceira avaliação, o imóvel é valorizado pela média simples dos dois valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso corresponda à média das anteriores.
- e) Em derrogação da alínea anterior, os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição desde o momento em que passam a integrar o património do Fundo até que ocorra uma avaliação exigível de acordo com o Regime da Gestão de Ativos e regulamentação da CMVM.
- f) Os projetos de construção são avaliados: (i) previamente ao início do projeto; (ii) com uma periodicidade mínima de 12 meses; (iii) com uma antecedência máxima de 3 meses em caso de aumento e redução de capital, de fusão, cisão ou de liquidação do organismo de investimento coletivo; (iv) sempre que o auto de medição da situação da obra, elaborado pela empresa de fiscalização, apresentar uma incorporação de valor superior a 20% face à última medição relevante.
- g) Os imóveis são sujeitos a avaliação: (i) previamente à aquisição e alienação com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço de transação; (ii) previamente a qualquer aumento ou redução de capital com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data do aumento ou redução do capital;

- (iii) previamente à fusão e cisão de organismos de investimento coletivo com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data de produção de efeitos da fusão e cisão; (iv) previamente à liquidação em espécie do organismo de investimento coletivo com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data de realização da liquidação.
- h) Os imóveis adquiridos em regime de permuta são valorizados no ativo do Fundo pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da respetiva contrapartida ser inscrita no passivo do Fundo, registada ao seu preço de custo ou de construção. A contribuição dos imóveis adquiridos neste regime é aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo.
- i) Os imóveis prometidos vender pelo Fundo são valorizados ao preço constante do respetivo contrato-promessa de compra e venda. Este montante será atualizado pela taxa de juro adequada ao risco da contraparte, sempre que se verificarem os requisitos regulamentares que o justifiquem.
- j) As unidades de participação de outros fundos de investimento que integrem o património do Fundo, designadamente as unidades de participação de organismos de investimento do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo, 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.
- k) Os instrumentos financeiros negociados em mercado regulamentado serão valorizados ao preço de fecho ou preço de referência divulgado pela entidade gestora do mercado em que os valores se encontrem admitidos a negociação. Caso os preços praticados em mercado regulamentado não sejam considerados representativos, são utilizadas: (i) as ofertas de compra firmes de entidades especializadas que não se encontrem em relação de domínio ou de grupo, nos termos previstos nos artigos 20.º e 21.º do Código de Valores Mobiliários, com a entidade responsável pela gestão; (ii) o valor médio das ofertas de compra, sendo apenas elegíveis as médias que não incluam valores resultantes de ofertas das entidades anteriormente referidas ou cuja composição e critérios de ponderação sejam conhecidos. Se for o caso serão utilizados modelos de avaliação independentes, utilizados e reconhecidos nos mercados financeiros, assegurando-se que os pressupostos utilizados na avaliação têm aderência a valores de mercado.

4. Comissões e encargos a suportar pelo organismo de investimento coletivo

Custos	% da Comissão
Imputáveis diretamente ao participante	
Encargos de subscrição	0%
Encargos de resgate	0%
Imputáveis diretamente ao OIC	
Comissão de Gestão (anual)	
Comissão de Depósito (anual)	
Taxa de Supervisão (mensal)	0,026‰ sobre o valor líquido global do Fundo, no último dia de cada mês.
Outros Custos	<ul style="list-style-type: none"> - Encargos com as avaliações de imóveis que por lei sejam obrigatórias ou cuja gestão são prudente do Fundo julgue adequadas; - Encargos com as auditorias às contas dos fundos que sejam legalmente exigíveis; - Encargos de conservação e manutenção assim como as respetivas benfeitorias em imóveis e equipamentos que integrem o património do Fundo; - Encargos relacionados com a compra, venda e arrendamento dos ativos do Fundo; - 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; - As despesas notariais de escrituras e registos prediais devidos pelo Fundo; - Quaisquer impostos ou taxas devidos pelo Fundo; - 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; - Despesas provenientes da colocação e manutenção de contadores de água, eletricidade ou gás em imóveis do Fundo;

	<ul style="list-style-type: none">- Taxas de esgoto, de lixo ou outras camarárias, telefones, eletricidade, água e gás;- Custos com indemnizações a arrendatários do Fundo;- Taxas de saneamento relativas a imóveis que façam parte do património do Fundo;- Encargos relacionados com a celebração de contratos de seguro sobre imóveis que façam parte do património do Fundo;- Comissões de mediação imobiliária relativas a ativos do Fundo, desde que seja concretizada a operação;- 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;- Campanhas publicitárias realizadas com o objetivo de promoção dos bens do Fundo;- 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;- 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;- Custos decorrentes da admissão à negociação das unidades de participação em mercado regulamentado. <p>outros custos diretamente conexos com o património do Fundo.</p>
--	---

4.1 Comissão de gestão

4.1.1. Comissão de Gestão, componente fixa

4.1.1.1 A comissão de gestão é fixa e incide sobre o Valor do Ativo Global Mensal do Fundo (valor global bruto dos ativos totais do Fundo, doravante abreviadamente designado por V.A.G.M.) “Retail Properties – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado”.

4.1.1.2 Sobre o V.A.G.M do Fundo, reportado ao mês anterior, apurado mensalmente, incide a taxa da comissão de gestão de 0,375 %. Esta taxa vigora a partir do dia 1 de outubro de 2019.

4.1.1.3 A comissão de gestão é calculada mensalmente, sendo liquidada mensalmente pela Sociedade Gestora, até ao dia 10 do mês seguinte àquele a que respeita.

4.1.2. Comissão de Gestão, componente variável

4.1.2.1. A componente variável da comissão de gestão será equivalente a:

a) 15,00% da rentabilidade efetiva anual do Fundo que exceder a valorização de 4,50%, até 31 de dezembro de 2015.

b) 12,50% da rentabilidade efetiva anual do Fundo que exceder a valorização de 5,75%, a partir de 1 de janeiro de 2016.

4.1.2.2. A componente variável da comissão de gestão é calculada mensalmente e apurada por referência ao ano civil, sendo liquidada até ao dia 10 do mês de janeiro após o fecho do exercício.

4.1.2.3. A componente variável da comissão de gestão no exercício de 2013 aplica-se ao período compreendido entre o dia 18 de fevereiro de 2013 e o dia 31 de dezembro de 2013.

4.1.2.4. A componente variável da comissão de gestão será liquidada mais cedo que o previsto no ponto 4.12.2. se se verificar uma das seguintes situações: (i) liquidação antecipada do Fundo; (ii) transferência da gestão do Fundo para outra Entidade Gestora.

4.1.2.5. Se aquando do momento relevante para a liquidação da componente variável da comissão de gestão, tal como definido nos números anteriores, a rentabilidade acumulada do Fundo no exercício, for negativa, então não haverá direito a cobrar qualquer importância a esse título.

4.1.2.6. A rentabilidade efetiva do Fundo, para os sucessivos períodos anuais, será apurada de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{a) Rentabilidade efetiva} = \left[\frac{UP_f}{UP_i} \times \prod_i^f \left(1 + \frac{R_j}{UP_j} \right) - 1 \right]$$

em que:

UP_f : Valor da unidade de participação no final do período de referência, de liquidação ou outra prevista no ponto 4.1.2.4

UP_i : Valor da unidade de participação no início do período de referência

R_j : Rendimento atribuído na data *j*, por unidade de participação

UP_j : Valor da unidade de participação utilizada na capitalização dos rendimentos distribuídos ou utilizável se os rendimentos distribuídos tivessem sido capitalizados

i : Data início do período de referência

j : Data fim do período de referência, de liquidação ou outra prevista no ponto 4.1.2.4

$$b) \text{Rendibilidade anualizada} = (1 + \text{rendibilidade efetiva})^{365/n} - 1$$

$$4.1.2.7 \text{ Comissão de Performance} = \left\{ \begin{array}{l} \text{Max} = 15\% \times \left[\left[\frac{UP_f}{UP_i} \times \prod_i^f \left(1 + \frac{R_j}{UP_j} \right) - 1 \right] - [(1 + 4,5\%)^{(f-i)/365} - 1] \right] \times \\ N^{\circ} UP_f \times UP_f; \text{Min} = 0 \end{array} \right\}$$

em que:

UP_f : Valor da unidade de participação no final do período de referência, de liquidação ou outra prevista no ponto 4.1.2.4

UP_i : Valor da unidade de participação no início do período de referência

R_j : Rendimento atribuído na data *j*, por unidade de participação

UP_j : Valor da unidade de participação utilizada na capitalização dos rendimentos distribuídos ou utilizável se os rendimentos distribuídos tivessem sido capitalizados

N.ºUP_f : Número de unidades de participação em circulação no final do período de referência, de liquidação ou outra prevista no ponto 4.1.2.4

i : Data início do período de referência

j : Data fim do período de referência, de liquidação ou outra prevista no ponto 4.1.2.4

4.1.2.8. No cálculo das medidas de rendibilidade não devem ser incluídos quaisquer impostos aplicáveis, exceto aqueles que se encontrem implícitos no valor da unidade de participação.

4.2. Comissão de depósito

a) Pelo exercício das funções que lhe incumbem enquanto depositário, o “Banco L. J. Carregosa, S.A.” cobrará ao Fundo uma comissão de depósito que é fixa e varia de modo regressivo de acordo com o V.A.G.M. do Fundo “Retail Properties – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado”.

b) A comissão de depósito está sujeita a mínimos mensais globais, segundo a tabela abaixo apresentada.

c) Sobre o V.A.G.M. do Fundo, reportado ao mês anterior, apurado mensalmente, incide a taxa da comissão de depósito, aplicada marginalmente, segundo a tabela abaixo apresentada:

V.A.G.M.	Comissão	Base de	Mínimo
----------	----------	---------	--------

	Depósito *	Incidência	mensal
[0 €; 15.000.000 €]	0,350 %	Totalidade do saldo	3.500 €
] 15.000.000 €; 30.000.000 €]	0,325 %	> 15.000.000 €	-
] 30.000.000 €; +∞ [0,300 %	> 30.000.000 €	-

* Taxa anual nominal

d) A Comissão de Depósito é calculada mensalmente e liquidada mensalmente até ao dia 10 do mês seguinte ao termo daquele a que respeitar.

4.3. Outros encargos

4.3.1 Taxa de Supervisão da CMVM

a) A taxa de supervisão da CMVM, fixada no n.º 2 do artigo 4.º da Portaria N.º 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 Comissão de liquidação antecipada do Fundo

Se a Assembleia de Participantes deliberar a liquidação antecipada do Fundo (decisão que não decorra de iniciativa da Entidade Gestora), este pagará à Entidade Gestora, imediatamente antes da ocorrência daquele evento ou no prazo máximo de 10 dias contados da deliberação da Assembleia de Participantes, as comissões de gestão que se vencerem até à data da efetivação da liquidação e uma comissão de liquidação antecipada calculada da seguinte forma:

- 1,50% sobre o V.A.G.M. do Fundo, se tiverem decorridos 5 ou menos anos sobre a data da sua constituição e a da deliberação;
- 1,25% sobre o V.A.G.M. do Fundo, se tiverem decorridos mais de 5 anos e menos de 8 anos entre a data da sua constituição e a da deliberação.

4.3.3 Imposto de selo

Ao OIAI aplicam-se as todas regras previstas no Código do Imposto de Selo, nomeadamente a incidência da taxa de 0,0125%, por trimestre, sobre a média dos Valores Líquidos Globais do OIAI apurados no último dia de cada mês que compõem o trimestre.

4.3.4 Outros encargos

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

- a) os encargos com as avaliações de imóveis que por lei sejam obrigatórias ou cuja gestão sã e 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 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, 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) os custos decorrentes da admissão à negociação das unidades de participação em mercado regulamentado.
- t) outros custos diretamente 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 A partir de 2017 (inclusive) e por referência ao exercício anterior, são distribuídos resultados líquidos do Fundo num montante definido pelo menor dos seguintes valores: 80% dos rendimentos de ativos imobiliários ou 90% dos resultados líquidos do Fundo, ambos calculados com referência ao último dia de cada ano e determinados de acordo com as regras estabelecidas no Plano de Contas para os OIAI e demais regulamentação complementar emitida pela CMVM.

5.3 Definidas 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 Entidade Gestora poderá decidir sobre a distribuição de rendimentos num montante superior ao definido no ponto anterior.

5.4 Haverá distribuição de resultados duas vezes por ano, devendo a primeira ocorrer até ao dia 31 de março, após o fecho do exercício, e a segunda até 30 de agosto, após a

apresentação das contas semestrais.

5.5 A primeira distribuição de rendimentos do Fundo só é passível de ocorrer em 2014 por referência aos resultados líquidos do Fundo obtidos no exercício de 2013.

5.6 Sem prejuízo do referido nos pontos anteriores, enquanto o endividamento bancário, determinado pelos montantes registados nas contas de empréstimos, representar, por referência ao mês anterior ao do anúncio do pagamento de rendimentos, mais de 5% do total do Ativo Líquido do Fundo, o valor do rendimento a distribuir nessa ocasião não poderá ser superior a 0,50€ (cinquenta cêntimos) por Unidade de Participação

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 Será feita a publicação de um aviso de distribuição de resultados no sistema de difusão de informação da CMVM.

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 do Fundo são nominativas, desmaterializadas e inteiras, sendo o seu registo centralizado na “Interbolsa – Sociedade Gestora de Sistemas de Liquidação e de Sistemas Centralizados de Valores Mobiliários, S.A.”.

2. Valor da unidade de participação

2.1. Valor inicial

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

2.1.2 A Assembleia de Participantes, realizada em 22 de outubro de 2018, deliberou alterar a representação das unidades de participação e o valor de cada unidade de participação, passando por consequência a ser representado, a partir do dia 18 de janeiro de 2019, por 1.700.000 (um milhão e setecentas mil) unidades de participação, com o valor de 10,00€ (dez euros) 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 OIAI 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 OIAI 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

3.1.1 Capital inicial do Fundo

O período de subscrição das unidades de participação correspondentes ao capital inicial do Fundo teve início às 8.30 h do dia 18 de outubro de 2012 e prolongou-se até às 16.30 h do dia 14 de fevereiro de 2013.

3.1.2. Primeiro Aumento de capital do Fundo

O período de subscrição das unidades de participação correspondentes ao aumento de capital do Fundo teve início às 8.30 h do dia 14 de dezembro de 2015 e prolongou-se até às 16.30 h do dia 29 de dezembro de 2015.

3.1.3. Segundo Aumento de capital do Fundo

O período de subscrição das unidades de participação correspondentes ao segundo aumento de capital do Fundo teve início às 08.30h do dia 8 de junho de 2022 e prolongou-se até às 12.00h do dia 23 de junho de 2022.

3.2. Subscrições e resgates em numerário ou em espécie

As unidades de participação foram subscritas presencialmente, em numerário, nas instalações do Banco Depositário.

4. Condições de subscrição

4.1. Mínimos de subscrição

4.1.1 Capital inicial do Fundo

O Fundo foi colocado por subscrição pública tendo sido a subscrição mínima de unidades de participação, a correspondente ao montante de 500,00 € (quinhentos euros), ou seja, 500 unidades de participação.

4.1.2. Primeiro Aumento de capital do Fundo

O Fundo foi colocado por subscrição pública sendo o valor mínimo de subscrição o correspondente ao montante de 581,30€ (quinhentos e oitenta e um euros e trinta cêntimos), ou seja, 500 unidades de participação.

4.1.3. Segundo Aumento de capital do Fundo

O Fundo foi colocado por subscrição pública sendo o valor mínimo de subscrição, necessário para a concretização do segundo aumento de capital, o correspondente ao montante 263.00 unidades de participação.

4.2. Comissões de subscrição

4.2.1 Capital inicial do Fundo

Não existe comissão de subscrição.

4.2.2. Primeiro Aumento de capital do Fundo

Para os participantes que o sejam no dia útil anterior ao início do período de subscrição, não se aplica qualquer comissão de subscrição. Para os novos participantes que subscrevam as unidades de participação no decurso da Oferta Pública de Subscrição no período compreendido entre 21 de dezembro de 2015 e 29 de dezembro de 2015, foi aplicada uma comissão de subscrição de 1,75%.

4.2.2. Segundo Aumento de capital do Fundo

Para os participantes que o sejam no dia útil anterior ao início do período de subscrição, não se aplica qualquer comissão de subscrição. Para os novos participantes que subscrevam as

unidades de participação no decurso da Oferta Pública de Subscrição no período compreendido entre 17 de junho de 2022 e 23 de junho de 2022, foi aplicada uma comissão de subscrição de 2%.

4.3. Data da subscrição efetiva

4.3.1. Capital inicial do Fundo

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 18 de fevereiro de 2013.

4.3.2. Primeiro Aumento de capital do Fundo

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 aumento de capital do Fundo ocorreu no dia 30 de dezembro de 2015.

4.3.3. Segundo Aumento de capital do Fundo

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 segundo aumento de capital do Fundo ocorreu no dia 24 de junho de 2022.

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

7.1 Em 24 de maio 2019 foi solicitada a admissão à negociação das unidades de participação que compõem o Fundo no mercado da EURONEXT ACCESS+.

7.2 A admissão à negociação concretizou-se no dia 2 de setembro de 2019.

7.3 Foram admitidas à negociação 1.700.000 unidades de participação, representativas de 100% do capital do Fundo.

8. Listing Sponsor (Patrocinador da Cotação)

8.1 O “Listing Sponsor” das unidades de participação junto da EURONEXT ACCESS+ é o Banco L. J. Carregosa, S.A., com sede na Avenida da Boavista n.º 1083, 4100-129 Porto, Portugal, e encontra-se registado na CMVM como intermediário financeiro desde 12/01/1995.

8.2 O “Listing Sponsor”, no exercício da sua atividade, na Fase de Pré Admissão (avaliação de adequação para admissão á cotação) apoia o Fundo a partir do momento em que a decisão de cotação é tomada: na escolha do Mercado que melhor se adequa á sua dimensão e objetivos; no processo de seleção dos parceiros operacionais; leva a cabo as medidas de “due diligence” regulatório; presta assessoria legal e auditoria estatutária; presta aconselhamento relativamente à estrutura de participantes.

8.3 O “Listing Sponsor”, no exercício da sua atividade, na Fase de Admissão (coordenação do processo de admissão á cotação): leva a cabo a coordenação entre os diferentes “stakeholders”; coordena a calendarização e as operações; fornece o Prospeto ou o documento de informação, a avaliação do Fundo (quando aplicável) e todos os demais documentos informativos necessários; monitoriza e assegura o apoio durante a fase de apreciação do requerimento por parte das autoridades de mercado (o Supervisor e a

Euronext); proporciona aconselhamento com as operações de marketing.

8.4 O “Listing Sponsor”, no exercício da sua atividade, na Fase de Pós Admissão (obrigações continuadas) aconselha e apoia o Fundo cotado nas suas interações com o Mercado numa base diária: mantém o contacto regular com o Fundo e o contacto de primeira linha com a Euronext; assegura de uma forma contínua o cumprimento dos requisitos leais e regulatórios (incluindo publicações) e obrigações contratuais; provê aconselhamento e apoio ao Fundo nas suas interações com o Mercado especialmente fazendo o possível para organizar uma reunião de investidores por ano, no mínimo.

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 (corresponde ao Sumário do Prospecção da Oferta Pública do Aumento de Capital), 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 requeiram.

c) Subscriver 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 CMVM e divulgada no sistema de difusão de informação da CMVM, 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 90 dias 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 CMVM, 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. 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 10.000.000€ (dez milhões de euros), representado por 10.000.000 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 excecional mediante autorização da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

1.3 A Assembleia de Participantes realizada no dia 12 de outubro de 2015 aprovou por unanimidade a realização de um:

a) aumento do capital do Fundo, a realizar até 31 de dezembro de 2015, através da emissão de um mínimo de 5.000.000 e de um máximo de 15.000.000 de novas unidades de participação, cujo valor de subscrição unitário será o correspondente ao valor da unidade de participação à data da realização mesmo.

b) segundo e posterior aumento do capital do Fundo, a realizar não antes de decorridos 6 meses após a realização do primeiro aumento de capital e até 30 de setembro de 2016, através da emissão de um mínimo de 5.000.000 e de um máximo de 15.000.000 de novas unidades de participação, cujo valor de subscrição unitário será o correspondente ao valor da unidade de participação à data da realização mesmo. Este aumento de capital estará sujeito a autorização da CMVM.

1.4 O Fundo realizou um aumento de capital, em 30 de dezembro de 2015, no valor de 8.138.200,01€ (oito milhões, cento e trinta e oito mil e duzentos euros e um cêntimo), representado por 7.000.000 unidades de participação com um valor unitário de 1,1626 € cada.

1.5 A Assembleia de Participantes, realizada em 22 de outubro de 2018, deliberou alterar a representação das unidades de participação e o valor de cada unidade de participação, passando por consequência a ser representado, a partir do dia 18 de janeiro de 2019, por 1.700.000 (um milhão e setecentas mil) unidades de participação, com o valor de 10,00€ (dez euros) cada uma.

1.6 A Assembleia de Participantes realizada no dia 15 de fevereiro de 2022 aprovou a

realização de um:

a) Segundo aumento do capital do Fundo, a realizar até 30 de junho de 2022, através da emissão de um mínimo de 263.000 e de um máximo de 526.000 de novas unidades de participação, cujo valor de subscrição unitário será fixado, nos termos legais, no intervalo entre o valor correspondente ao valor da unidade participação do dia útil anterior à data da liquidação financeira do aumento de capital e o valor da última cotação verificada no período de subscrição definido nos documentos da operação.

1.7 O Fundo realizou um aumento de capital, em 24 de junho de 2022, no valor de 10.045.074,60€, representado por 526.000 unidades de participação com um valor unitário de 19,0971€ cada.

2. Duração do Fundo

2.1 A data de constituição do Fundo é o dia 18 de fevereiro de 2013.

2.2 O Fundo tem uma duração inicial de dez (10) anos, contados a partir da data da sua constituição tendo a sua prorrogação por 5 (cinco) anos, até 17 de fevereiro de 2028 sido deliberada pelos participantes em 22 de outubro de 2018 e relativamente à qual a CMVM não deduziu oposição.

3. Admissão à negociação

3.1 Em 24 de maio 2019 foi solicitada a admissão à negociação das unidades de participação que compõem o Fundo no mercado da EURONEXT ACCESS+.

3.2 A admissão à negociação concretizou-se no dia 2 de setembro de 2019.

3.3 Foram admitidas à negociação 1.700.000 unidades de participação que representam 100% do capital do Fundo.

4. Prorrogação da duração do Fundo

4.1 A duração do Fundo pode ser prorrogada por um ou mais períodos de duração de 5 (cinco) ou mais 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 unidades de participação do Fundo, cabendo a cada participante um voto por cada unidade de participação que possuir.

5.2 Competirá à Sociedade Gestora, por sua iniciativa ou a requerimento de qualquer participante ou conjunto de participantes detentor de 33,00% ou mais unidades de participação em circulação, a convocação da Assembleia de Participantes, mediante o envio de carta registada a cada um dos participantes com a antecedência mínima de 15 (quinze) dias em relação à data da respetiva realização.

5.3 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, apenas no que se refere à convocação da Assembleia de Participantes, 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 dos participantes presentes.

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 Capital inicial do Fundo

6.1.1 O montante de oferta pública de subscrição do Fundo teve um valor máximo de 10.000.000€ (dez milhões de euros), tendo sido o Fundo constituído com um capital inicial de 10.000.000€ (dez 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.

6.1.2 O Fundo foi colocado por subscrição pública tendo sido a subscrição mínima de unidades de participação, a correspondente ao montante de 500,00 € (quinhentos euros), ou seja, 500 unidades de participação.

6.1.3 O período de subscrição das unidades de participação correspondentes ao capital inicial do Fundo teve início no dia 18 de outubro de 2012 e prolongou-se até ao dia 14 de fevereiro de 2013, tendo a liquidação física e financeira das unidades de participação ocorrido no dia 18 de fevereiro de 2013.

6.1.4 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 (10.000.000), procede-se a rateio na proporção das unidades de participação cuja subscrição for pretendida pelos destinatários.

6.1.5 No caso de subscrição incompleta, a emissão ficará limitada ao número de subscrições efetivamente recolhidas desde que alcançado o valor mínimo de 6.500.000€ (seis milhões e quinhentos mil euros). No caso de não se alcançar a subscrição mínima de 6.500.000€ (seis milhões e quinhentos mil euros), os montantes entregues pelos subscritores no âmbito da presente oferta pública ficarão disponíveis para movimentação a partir do dia 18 (inclusive) de fevereiro de 2013.

6.2. Primeiro Aumento de capital do Fundo

6.2.1 O aumento de capital do Fundo só será realizado desde que reunidas intenções de subscrição de um número mínimo de 5.000.000 unidades de participação com um valor unitário de subscrição correspondente à cotação de fecho do dia 30 de dezembro de 2015. A oferta pública de subscrição é representada por um número máximo de 15.000.000 unidades de

participação com um valor unitário de subscrição correspondente à cotação de fecho do dia 30 de dezembro de 2015. O aumento de capital do Fundo foi colocado por subscrição pública tendo sido a quantidade mínima de subscrição de 500 unidades de participação.

6.2.2O período de subscrição das unidades de participação correspondentes ao aumento de capital do Fundo teve início no dia 14 de dezembro de 2015 e prolongou-se até ao dia 29 de dezembro de 2015, tendo a liquidação física e financeira das unidades de participação ocorrido no dia 30 de dezembro de 2015.

6.2.3 Se a quantidade total das unidades de participação que são objeto das declarações de subscrição pelos destinatários não for superior a 15.000.000 de unidades de participação, as ordens de subscrição serão satisfeitas na totalidade.

Se a quantidade total das unidades de participação que são objeto das declarações de subscrição pelos destinatários for superior a 15.000.000 de unidades de participação, procede-se a rateio nos seguintes termos:

a) Se as ordens transmitidas no decurso da Oferta Pública de Subscrição no período compreendido entre 14 de dezembro de 2015 e 20 de dezembro de 2015 excederem 15.000.000 de unidades de participação procede-se a rateio pela aplicação do quociente os 15.000.000 de unidades de participação em oferta e o montante das ordens expressas. Nesta situação, não serão satisfeitas as ordens transmitidas no período de 21 a 29 de dezembro de 2015.

b) Senão, será realizado um rateio entre as ordens transmitidas no período de 21 a 29 de dezembro de 2015, pela aplicação do quociente entre o montante resultante da diferença entre os 15.000.000 de unidades de participação em oferta e a quantidade satisfeita relativa às ordens transmitidas no período de 14 a 20 de dezembro de 2015 e as ordens remanescentes.

6.2.4 No caso de subscrição incompleta, a emissão ficará limitada ao número de subscrições efetivamente recolhidas desde que alcançada a quantidade mínima de 5.000.000 (cinco milhões) de unidades de participação. No caso de não se alcançar a subscrição mínima de 5.000.000 (cinco milhões) de unidades de participação, os montantes entregues pelos subscritores no âmbito da presente oferta pública ficarão disponíveis para movimentação a partir do dia 30 (inclusive) de dezembro de 2015.

6.2.5 O Fundo realizou um aumento de capital, em 30 de dezembro de 2015, no valor de 8.138.200,01€ (oito milhões cento e trinta e oito mil e duzentos euros e um cêntimo), representado por 7.000.000 unidades de participação com um valor unitário de 1,1626€ cada.

6.3. Segundo Aumento de capital do Fundo

6.3.1 O segundo aumento de capital do Fundo só será realizado desde que reunidas intenções de subscrição de um número mínimo de 263.000 de e de um número máximo de 526.000 unidades de participação com um valor unitário de subscrição fixado, nos termos legais, no intervalo entre o valor correspondente ao valor da unidade participação do dia útil anterior à data da liquidação financeira do aumento de capital e o valor da última cotação verificada no período de subscrição definido nos documentos da operação.

6.3.2 O período de subscrição das unidades de participação correspondentes ao segundo aumento de capital do Fundo teve início no dia 8 de junho de 2022 e prolongou-se até ao dia 23 de junho de 2022, tendo a liquidação física e financeira das unidades de participação ocorrido no dia 24 de junho de 2022.

6.3.3 Se a quantidade total das unidades de participação que são objeto das declarações de subscrição pelos destinatários não for superior a 526.000 de unidades de participação, as ordens de subscrição serão satisfeitas na totalidade.

Se a quantidade total das unidades de participação que são objeto das declarações de subscrição pelos destinatários for superior a 526.000 de unidades de participação, procede-se a rateio nos seguintes termos:

a) Se as ordens transmitidas no decurso da Oferta Pública de Subscrição no período compreendido entre 8 de junho de 2022 e 15 de junho de 2022, correspondente à primeira semana do período da oferta, excederem 526.000 Unidades de Participação procede-se a rateio pela aplicação do quociente entre 526.000 Unidades de Participação em oferta e o montante das ordens expressas. Nesta situação, não serão satisfeitas as ordens transmitidas no período de 17 a 23 de junho de 2022, correspondente à segunda semana do período da oferta.

b) Senão, as ordens referidas no parágrafo a) anterior serão satisfeitas na totalidade e será realizado um rateio entre as ordens transmitidas no período de 17 a 23 de junho de 2022, correspondente à segunda semana do período da oferta, pela aplicação do quociente entre o montante resultante da diferença entre as 526.000 Unidades de Participação em oferta e a quantidade satisfeita relativa às ordens transmitidas no período de 8 a 15 de junho de 2022 e as ordens remanescentes.

6.3.4 No caso de subscrição incompleta, a emissão ficará limitada ao número de subscrições efetivamente recolhidas desde que alcançada a quantidade mínima de 263.000 (duzentos e sessenta e três mil) de unidades de participação.

6.3.5 O Fundo realizou um segundo aumento de capital, em 24 de junho de 2022, no valor de 10.045.074,60€, representado por 526.000 unidades de participação com um valor unitário de 19,0971€ cada.

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 CMVM e divulgada no sistema de difusão de informação da CMVM, contendo a indicação do prazo previsto para a conclusão do processo de liquidação. 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.

8.2 O reembolso das unidades de participação do Fundo ocorrerá no prazo máximo de 90 dias a contar da data de início da liquidação.

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

8.4 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.

9.0 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.

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.