

Regulamento de Gestão

Retail Properties – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de subscrição pública

30 de abril de 2025

O presente documento não envolve por parte da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) qualquer garantia quanto à suficiência, à veracidade, à objetividade ou à atualidade da informação prestada pela sociedade gestora, nem qualquer juízo sobre a qualidade dos valores que integram o património do OIC.

PARTE I – INFORMAÇÃO GERAL

CAPÍTULO I

INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O OIC, A SOCIEDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES

1. O OIC

- a) O organismo de investimento coletivo (OIC) denomina-se *Retail Properties* – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado (o “Fundo”).
- b) O OIC constituiu-se como um organismo de investimento alternativo imobiliário, fechado, de 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 (UP) representativas do mesmo, a 18/02/2013.
- c) A constituição do OIC foi autorizada pela CMVM em 10/10/2012 e tem a duração inicial de 10 anos contados a partir da data da sua constituição, tendo a sua prorrogação por 5 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 data da última atualização do presente documento foi a 30/04/2025.
- e) O número de Participantes do organismo de investimento coletivo em 31 de dezembro de 2024 era de 136.
- f) O OIC 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. A 30/12/2015, o OIC 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 a 22/10/2018, deliberou alterar o valor de cada UP, passando o OIC a ser representado, a partir do dia 18/01/2019, por 1.700.000 (um milhão e setecentas mil) UP, com o valor de 10,00€ (dez euros) cada uma. A 24/06/2022, o OIC 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€.

2. A sociedade gestora

- a) O OIC 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.
- b) A sociedade gestora é uma sociedade anónima, cujo capital social inteiramente realizado é de 600.000,00€ (seiscentos mil euros).
- c) A sociedade gestora constituiu-se a 23 de novembro de 2020 e encontra-se sujeita à supervisão da CMVM.
- d) A sociedade gestora pode ser substituída por iniciativa desta ou por deliberação da Assembleia de Participantes, por maioria dos votos correspondentes às unidades de participação do OIC em circulação.

3. As entidades subcontratadas

Não aplicável.

4. O depositário

- a) O depositário do OIC é o Banco L. J. Carregosa, S.A., com sede na Avenida da Boavista n.º 1083, 4100-129 Porto e encontra-se sujeito à supervisão do Banco de Portugal.
- b) São obrigações/funções do depositário, no exercício da sua atividade:
 - Cumprir a lei, os regulamentos, os documentos constitutivos do OIC e o contrato celebrado com a sociedade gestora, designadamente no que se refere à aquisição, alienação, subscrição, resgate, reembolso e à extinção de unidades de participação do OIC;
 - Guardar os ativos do OIC, nos seguintes termos:
 - No que respeita a instrumentos financeiros que podem ser recebidos em depósito ou inscritos em registo:
 - 1.º Guarda todos os instrumentos financeiros que possam ser registados numa conta de instrumentos financeiros aberta nos seus livros e todos os instrumentos financeiros que possam ser fisicamente entregues ao depositário;
 - 2.º Regista todos os instrumentos financeiros que possam ser registados numa conta de instrumentos financeiros aberta nos seus livros em contas separadas, nos termos dos n.ºs 5 a 7

do artigo 306.º do Código dos Valores Mobiliários, em nome do OIC ou da sociedade gestora agindo em nome deste, para que possam a todo o tempo ser claramente identificados como pertencentes ao organismo de investimento coletivo, nos termos da lei aplicável;

- No que respeita aos demais ativos:

1.º Verifica que o OIC é titular de direitos sobre tais ativos e regista os ativos relativamente aos quais essa titularidade é comprovada, com base nas informações ou documentos facultados pela sociedade gestora e, se disponíveis, em comprovativos externos;

2.º Mantém um registo atualizado dos mesmos;

- Executar as instruções da sociedade gestora, salvo se forem contrárias à legislação aplicável e aos documentos constitutivos;
- Assegurar que, nas operações relativas aos ativos do OIC, a contrapartida seja entregue nos prazos conformes à prática de mercado;
- Promover o pagamento aos Participantes dos rendimentos das UP e do valor do respetivo resgate, reembolso ou produto da liquidação;
- Elaborar e manter atualizada a relação cronológica de todas as operações realizadas por conta do OIC;
- Elaborar mensalmente o inventário discriminado dos ativos do OIC;
- Fiscalizar e garantir perante os Participantes o cumprimento da legislação aplicável e dos documentos constitutivos do OIC no que se refere:
 - À política de investimento, nomeadamente no que toca à aplicação de rendimentos;
 - À política de distribuição dos rendimentos;
 - Ao cálculo do valor, à emissão, ao resgate, reembolso, alienação e extinção de registo das UP;
 - À matéria de conflito de interesses;
- Informar imediatamente a CMVM de incumprimentos detetados que possam prejudicar os Participantes;
- Informar imediatamente a sociedade gestora da alteração dos membros do seu órgão de administração, devendo aquela entidade notificar imediatamente a CMVM sobre a referida alteração.
- O depositário controla os fluxos de caixa do OIC, em particular:
 - A receção de todos os pagamentos efetuados pelos Participantes ou em nome destes no momento da subscrição de UP;
 - O correto registo de qualquer numerário do OIC em contas abertas em nome do OIC ou da sociedade gestora que age em nome deste, num banco central, numa instituição de crédito da União Europeia ou num banco autorizado num país terceiro ou noutra entidade da mesma

natureza no mercado relevante onde são exigidas contas em numerário, desde que essa entidade esteja sujeita a regulamentação e supervisão prudenciais eficazes que tenham o mesmo efeito que a legislação da União e sejam efetivamente aplicadas, nos termos dos n.ºs 5 a 7 do artigo 306.º do Código dos Valores Mobiliários.

- O depositário atua com honestidade, equidade e profissionalismo.

5. As entidades comercializadoras

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

6. O auditor

O OIC é auditado pela BDO & Associados, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda., com sede na Avenida da República, n.º 50, 10.º, 1069-211 Lisboa.

7. Avaliadores externos

Denominação	N.º de registo na CMVM
Amélia Brandão da Costa Lima	PAI/2022/0050
AT Appraisals - Sociedade De Avaliação De Bens, Lda	PAI/2006/0003
ATTA POPOULOS, Lda	PAI/2022/0048
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
Envisábio, Engenharia Unipessoal, Lda.	PAI/2011/0015
Gil Manuel Madureira Antunes	PAI/2004/0026
Jones Lang Lasalle (Portugal) – Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda.	PAI/2006/0009

Ktesios Apprasal – Consultoria e Avaliações Imobiliárias, Lda.	PAI/2009/0049
Mencovaz – Consultoria Imobiliária, Lda	PAI/2008/0011
Neoconsul – Estudos e Consultoria Imobiliária, S.A.	PAI/2007/0012
Nunes & Rocha Consultores, Avaliações, Preparação e Acompanhamento Empreendimentos Imobiliários, Lda	PAI/2013/0163
Nuno Alexandre Rodrigues Antunes	PAI/2021/0082
Oliveiros José da Silva Branco Cheta	PAI/2022/0004
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
Pvw Tinsa - Avaliações Imobiliárias, Lda	PAI/2003/0050
Quants, Lda	PAI/2018/0100
Savills Portugal – Consultoria, Lda.	PAI/2006/0004
Structure Value – Sociedade de Consultoria e Avaliação de Ativos, Lda.	PAI/2009/0047
TKA, Lda.	PAI/2006/0005
Torres Mascarenhas, Lda.	PAI/2010/0054
Trustval Avaliações e Consultoria, Lda.	PAI/2017/0047

8. Consultores externos

Não aplicável.

CAPÍTULO II

POLÍTICA DE INVESTIMENTO E DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

1. Política de investimento do OIC

- a) 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.
- b) Para além dos ativos imobiliários, 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.
- c) O Fundo terá como principais áreas de atuação o arrendamento, a cessão de exploração ou qualquer outra forma de exploração onerosa de imóveis destinados ao comércio, serviços, indústria e armazenagem, 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 e a compra e venda de imóveis destinados ao comércio, serviços, indústria e armazenagem, com vista à realização de mais-valias.
- d) 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.

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.

2. Parâmetro de referência (*benchmark*)

O OIC não tem nenhum *benchmark* por referência.

3. Limites ao investimento

3.1. Limites contratuais ao 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.
- f) 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.
- g) O valor dos imóveis arrendados a uma única entidade não pode representar mais de 60% do ativo total do Fundo.
- h) O Fundo não pode deter numerário.
- i) O Fundo apenas pode deter ativos imobiliários localizados em países pertencentes à Zona Euro.
- j) O Fundo apenas pode deter ativos denominados em euros.
- k) O Fundo não pode investir em unidades de participação de outros fundos de investimento

imobiliário.

l) O Fundo não pode investir em sociedades imobiliárias.

m) O valor dos imóveis do Fundo e de outros ativos equiparáveis não poderá representar menos de 75% do ativo total do Fundo.

3.2. Limites legais ao investimento

a) O valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de dois terços do seu ativo total.

b) O valor dos imóveis não pode representar menos de 25% do seu ativo total.

c) O valor de um imóvel não pode representar mais de 25% do seu ativo total.

d) O valor dos imóveis arrendados, ou objeto de outras formas de exploração onerosa, não pode representar menos de 10% do seu ativo total.

e) O valor dos imóveis arrendados, ou objeto de outras formas de exploração onerosa, não pode ser superior a 25% do seu ativo total quando a contraparte ou as contrapartes sejam:

i) A sociedade gestora;

ii) As entidades que detenham participações superiores a 10% do capital social ou dos direitos de voto da sociedade gestora ou de sociedade de investimento coletivo heterogerida;

iii) As entidades que se encontrem em relação de domínio ou de grupo com a sociedade gestora, ou as entidades com quem aquelas se encontrem em relação de domínio ou de grupo;

iv) As entidades em que a sociedade gestora, ou entidade que com aquela se encontre em relação de domínio ou de grupo, detenha participação superior a 20% do capital social ou dos direitos de voto;

v) O depositário ou qualquer entidade que com este se encontre numa das relações referidas nas alíneas iv) a vi);

vi) Os membros dos órgãos sociais de qualquer das entidades referidas nas alíneas anteriores;

vii) Entidades que, nos termos da lei, se encontrem em relação de domínio ou de grupo, ou que sejam dominadas, direta ou indiretamente, por uma mesma pessoa, singular ou coletiva.

f) O valor dos projetos de construção ou de reabilitação de imóveis, não pode representar, no seu conjunto, mais de 25% do ativo total do OIC.

- g) O limite previsto no número anterior é elevado para o dobro quando o acréscimo respeitar a investimentos sustentáveis nos termos da legislação da União Europeia, sem prejuízo de o valor de cada um dos tipos de investimento não poder exceder 25% do ativo total do OIC.

4. Técnicas e instrumentos de gestão

4.1. Instrumentos financeiros derivados

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.

4.2. Reportes e empréstimos

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.

5. Características especiais do organismo de investimento coletivo

Não aplicável.

6. Valorização dos ativos

O valor da unidade de participação é calculado diariamente e determina-se pela divisão do valor líquido global do OIC 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.

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

1. A avaliação de imóveis é realizada por, pelo menos, dois Peritos Avaliadores de Imóveis (PAI), nos seguintes termos:
 - a) Com uma periodicidade mínima de, pelo menos, 12 meses;
 - b) Previamente à sua aquisição e alienação, não podendo a data de referência da avaliação do

imóvel ser superior a seis meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transação;

- c) Sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, nomeadamente a alteração da classificação do solo;
 - d) Previamente a qualquer aumento ou redução de capital, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização do aumento ou redução;
 - e) Previamente à fusão ou cisão de OIA imobiliário, caso a última avaliação dos imóveis que integrem os respetivos patrimónios tenha sido realizada há mais de seis meses relativamente à data de produção de efeitos da operação;
 - f) Previamente à liquidação em espécie do OIC, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização da liquidação.
2. Os imóveis são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois PAI.
 3. Caso os valores atribuídos difiram entre si mais de 20%, por referência ao valor menor, o imóvel em causa é novamente avaliado por um terceiro PAI.
 4. 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.
 5. Em derrogação do disposto no n.º 2, os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde o momento em que passam a integrar o património do OIC e até que ocorra uma avaliação exigida de acordo com o previsto no n.º 1 do presente artigo.
 6. Os imóveis adquiridos em regime de permuta são valorizados no ativo do OIC, devendo a responsabilidade decorrente da respetiva contrapartida ser inscrita no respetivo passivo.
 7. A contribuição dos imóveis adquiridos nos termos do número anterior, para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei, é aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo.
 8. Os imóveis prometidos vender são valorizados ao preço constante do contrato-promessa de compra e venda, atualizado pela taxa de juro adequada ao risco da contraparte, quando, cumulativamente:
 - a) O OIC:
 - i) Receba tempestivamente, nos termos do contrato-promessa, os fluxos financeiros associados à

transação;

- ii) Transfira para o promitente-comprador os riscos e vantagens da propriedade do imóvel;
 - iii) Transfira a posse para o promitente adquirente;
- b) O preço da promessa de venda seja objetivamente quantificável;
 - c) Os fluxos financeiros em dívida, nos termos do contrato-promessa, sejam quantificáveis.
9. A avaliação dos projetos de construção é realizada por, pelo menos, dois PAI, nos seguintes termos:
- a) Previamente ao início do projeto;
 - b) Com a periodicidade mínima indicada no artigo anterior e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel;
 - c) Em caso de aumento ou redução de capital, de fusão, de cisão ou de liquidação, do OIC, com uma antecedência máxima de três meses.
10. A avaliação de ativos não financeiros obedece aos métodos de avaliação utilizados e reconhecidos nos respetivos mercados relevantes.
11. Os critérios de avaliação de instrumentos financeiros não negociados em plataforma de negociação, a fixar pela sociedade gestora, consideram toda a informação relevante sobre o emitente e as condições de mercado vigentes no momento de referência da avaliação e têm em conta o justo valor desses instrumentos.
12. Para efeitos do número anterior, a sociedade gestora adota critérios que tenham por base o valor médio das ofertas de compra e de venda firmes ou, na impossibilidade da sua obtenção:
- a) O valor médio das ofertas de compra e de venda difundidas através de entidades especializadas, caso as mesmas se apresentem em condições normais de mercado, nomeadamente tendo em vista a transação do respetivo instrumento financeiro
 - b) O valor médio das ofertas de compra difundidas através de entidades especializadas, caso não se verifiquem as condições referidas na alínea anterior.
13. Os instrumentos financeiros negociados em mercado regulamentado serão valorizados ao preço no momento de referência nos mercados em que se encontrem admitidos à negociação. Caso os preços praticados em mercado regulamentado não sejam considerados representativos, são utilizados os critérios de avaliação aplicáveis aos instrumentos financeiros não negociados em plataforma de negociação.

6.2. Momento de referência da valorização

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.

7. Custos e encargos

7.1. Síntese de todos os custos e encargos

Custos	% da Comissão
Imputáveis diretamente ao Participante	
Encargos de subscrição	0%
Encargos de resgate	0%
Imputáveis diretamente ao OIC	
Comissão de gestão (anual)	Conforme o ponto 7.2.1.
Comissão de depósito (anual)	Conforme o ponto 7.2.2.
Taxa de supervisão (mensal)	Conforme o ponto 7.2.3.1.
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

	<p>vigilância, jardinagem e outras despesas a que o Fundo esteja obrigado por força dos direitos que lhe assistam sobre os imóveis;</p> <ul style="list-style-type: none">- Despesas provenientes da colocação e manutenção de contadores de água, eletricidade ou gás em imóveis do Fundo;- 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.- Outros custos diretamente conexos com o património do Fundo.- Outros custos e encargos, desde que
--	--

	resultantes do cumprimento de obrigações legais.
--	--

7.2. Comissões e encargos a suportar pelo OIC

7.2.1. Comissão de gestão

7.2.1.1. Componente fixa da comissão de gestão

A comissão de gestão é fixa e incide sobre o Valor do Ativo Global Mensal do Fundo (valor global bruto dos ativos totais do OIC, doravante abreviadamente designado por VAGM).

Sobre o VAGM do Fundo, reportado ao mês anterior, apurado mensalmente, incide a taxa da comissão de gestão de 0,375 %.

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

7.2.1.2. Componente variável da comissão de gestão

A componente variável da comissão de gestão será equivalente a:

- 15,00% da rentabilidade efetiva anual do Fundo que exceder a valorização de 4,50%, até 31 de dezembro de 2015.
- 12,50% da rentabilidade efetiva anual do Fundo que exceder a valorização de 5,75%, a partir de 1 de janeiro de 2016.

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.

A componente variável da comissão de gestão será liquidada mais cedo que o previsto neste ponto se se verificar uma das seguintes situações: (i) liquidação antecipada do Fundo; (ii) transferência da gestão do OIC para outra sociedade gestora.

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.

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

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

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

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

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

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

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.

7.2.2. Comissão de depósito

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 VAGM do OIC.

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

Sobre o VAGM do Fundo, reportado ao mês anterior, apurado mensalmente, incide a taxa da comissão de depósito, aplicada marginalmente, segundo a tabela abaixo apresentada:

VAGM	Comissão de depósito*	Base de Incidência	Mínimo 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

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

7.2.3. Outros encargos

7.2.3.1. Taxa de supervisão da CMVM

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.

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

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

7.2.3.2. Comissão de liquidação antecipada do Fundo

Se a Assembleia de Participantes deliberar a liquidação antecipada do Fundo (decisão que não decorra de iniciativa da sociedade gestora), este pagará à sociedade 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 VAGM do Fundo, se tiverem decorridos 5 ou menos anos sobre a data da sua constituição e a da deliberação;
- 1,25% sobre o VAGM do Fundo, se tiverem decorridos mais de 5 anos e menos de 8 anos

entre a data da sua constituição e a da deliberação.

7.2.3.3. Imposto de selo

Ao OIC 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 OIC apurados no último dia de cada mês que compõem o trimestre.

7.2.3.4. 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:

- os encargos com as avaliações de imóveis que por lei sejam obrigatórias ou cuja gestão sã e prudente do Fundo julgue adequadas;
- os encargos com as auditorias às contas dos fundos que sejam legalmente exigíveis;
- os encargos de conservação e manutenção assim como as respetivas benfeitorias em imóveis e equipamentos que integrem o património do Fundo;
- os encargos relacionados com a compra, venda e arrendamento dos ativos do Fundo;
- 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;
- 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;
- 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;
- os encargos relacionados com a celebração de contratos de seguro sobre imóveis que façam parte do património do Fundo;

- as 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;
- os custos decorrentes da admissão à negociação das unidades de participação em mercado regulamentado.
- outros custos diretamente conexos com o património do Fundo.
- outros custos e encargos, desde que resultantes do cumprimento de obrigações legais.

8. Política de distribuição de rendimentos

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

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 OIC e demais regulamentação complementar emitida pela CMVM.

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 sociedade gestora poderá decidir sobre a distribuição de rendimentos num montante superior ao definido no ponto anterior.

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.

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 UP.

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

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

9. Exercício dos direitos de votos

Não aplicável.

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 OIC é representado por valores mobiliários que representam direitos de conteúdo idêntico, sem valor nominal, a uma fração daquele património que se designam unidades de participação.

1.2. Forma de representação

As unidades de participação do Fundo são nominativas e adotam a forma escritural, sendo admitido o seu fracionamento para efeitos de subscrição, resgate ou reembolso.

1.3. Sistema de registo

O registo das unidades de participação encontra-se 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

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

A Assembleia de Participantes, realizada em 22 de outubro de 2018, deliberou alterar o valor de cada unidade de participação, passando por consequência a ser representado, a partir do dia 18/01/2019, 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

Dado tratar-se de um OIC 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 OIC emitir parecer sobre o preço fixado.

2.3. Valor para efeitos de resgate

Dado tratar-se de um OIC fechado, os resgates de unidades de participação só poderão ser realizados em casos de redução de capital e nas situações expressamente previstas na lei ou em regulamento da CMVM 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 8.30h do dia 18 de outubro de 2012 e prolongou-se até às 16.30h 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 primeiro aumento de capital do Fundo teve início às 8.30h do dia 14 de dezembro de 2015 e prolongou-se até às 16.30h 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%.

4.2.3 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.

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

4.4.1 Capital inicial do Fundo

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.

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.

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.

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.

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.

4.4.2 Primeiro aumento de capital do Fundo

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.

O 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.

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:

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.

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.

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.

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.

4.4.3 Segundo aumento de capital do Fundo

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.

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. 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:

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.

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.

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.

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.

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

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

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

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

CAPÍTULO IV

CONDIÇÕES DE DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E PRORROGAÇÃO DA DURAÇÃO DO OIC

- a) 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 sociedade 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.

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

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

A dissolução do Fundo será sempre justificada às autoridades competentes e precedida de uma auditoria completa às suas demonstrações financeiras, bem como de uma avaliação independente e atualizada do seu património.

- b) A decisão de liquidação determina a imediata suspensão das subscrições do Fundo passíveis de serem realizadas no âmbito de um aumento de capital.
- c) 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.

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 documento.

CAPÍTULO V

DIREITOS DOS PARTICIPANTES

Os Participantes do Fundo têm direito a:

- a) Obter, com suficiente antecedência relativamente à subscrição o documento de informação fundamental (“DIF”), nos termos do Regulamento Delegado (UE) 2017/653 da Comissão, de 8 de março;
- b) Obter, num suporte duradouro ou através de um sítio na Internet, o documento único, os relatórios e contas anual, gratuitamente, junto da sociedade gestora e das entidades comercializadoras, nomeadamente em papel, quando tal for solicitado;
- c) Resgatar as unidades de participação sem pagar a respetiva comissão quando exista um aumento da comissão de gestão e de depósito;
- d) 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;
- e) Receber o montante correspondente ao valor do reembolso ou do produto da liquidação das unidades de participação;
- f) 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 5,00€.
 - ii) Ocorram erros na imputação das operações de subscrição e resgate ao património do organismo de investimento coletivo, designadamente pelo intempestivo processamento das mesmas;

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

CAPÍTULO VI

OUTRAS INFORMAÇÕES

1. O Comité Consultivo

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

Por cada 25% das unidades de participação em circulação, cada Participante ou grupo de Participantes tem o direito a designar um elemento para o Comité Consultivo.

A sociedade gestora designa igual número de elementos para o Comité Consultivo.

O Comité Consultivo reunirá com uma periodicidade semestral ou mediante convocação escrita da sociedade gestora e deliberará por maioria simples dos seus membros.

Competirá ao Comité Consultivo:

- Acompanhar as atividades da sociedade gestora, nomeadamente a tomada de decisões quanto a investimentos e desinvestimentos relevantes do Fundo;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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.

2. Listing Sponsor (Patrocinador da Cotação)

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.

O *Listing Sponsor*, no exercício da sua atividade, na Fase de Pré Admissão (avaliação de adequação para admissão à cotação) apoia o Fundo a partir do momento em que a decisão de cotação é tomada: na escolha do Mercado que melhor se adequa à 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.

O *Listing Sponsor*, no exercício da sua atividade, na Fase de Admissão (coordenação do processo de admissão à 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.

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 legais 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.

3. Assembleia de Participantes

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.

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 registrada a cada um dos Participantes com a antecedência mínima de 15 (quinze) dias em relação à data da respectiva realização.

Caso a sociedade gestora não proceda à convocação da Assembleia de Participantes no prazo de 5 (cinco) dias após o requerimento de qualquer Participante, este poderá substituir-se àquela, apenas no que se refere à convocação da Assembleia de Participantes, e proceder à respectiva convocação, devendo fazê-lo conforme previsto no número anterior.

A Assembleia de Participantes poderá deliberar desde que estejam presentes ou representados Participantes que detenham, pelo menos, 75,00% das unidades de participação do Fundo em circulação.

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

Dependerá de deliberação favorável da Assembleia de Participantes:

- O aumento das comissões que constituem encargos do Fundo;
- A modificação substancial da política de investimento do Fundo;
- A modificação da política de distribuição dos resultados do Fundo;
- O aumento e redução do capital do Fundo;
- A prorrogação da duração do Fundo;
- A substituição da sociedade gestora;
- A liquidação do Fundo.

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 relativa à modificação substancial da política de investimento do Fundo.

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

4. Existência de garantias

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