

## REGULAMENTO DE GESTÃO

# CONTINENTAL RETAIL

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

*Este Regulamento foi atualizado em 1 de Agosto de 2016*

A autorização do organismo de investimento coletivo pela CMVM considera a sua constituição conforme com a legislação aplicável, mas não envolve da sua parte qualquer garantia ou responsabilidade quanto à suficiência, veracidade, objetividade ou atualidade da informação prestada pela entidade gestora neste 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 Organismo de Investimento Coletivo (OIC)**

1 – O “**CONTINENTAL RETAIL – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado**”, adiante designado por Fundo, é um fundo imobiliário fechado, constituído por subscrição particular, por um prazo de dez anos, prorrogável por iguais períodos nos termos do número seguinte.

2 – Os participantes reunidos em Assembleia de Participantes, podem deliberar, por maioria de dois terços dos votos correspondentes às unidades de participação em circulação, a prorrogação do prazo do Fundo, a sua transformação em fundo de duração indeterminada ou a sua transformação em fundo aberto.

3 – O Fundo foi constituído em 27 de Dezembro de 2004, tendo a sua constituição sido autorizada pela CMVM por deliberação de 16 de Dezembro de 2004, tendo sido prorrogado no termo do seu prazo em 27 de Dezembro de 2014, por mais dez anos, ou seja até 27 de Dezembro de 2024.

4 – O capital inicial do Fundo é de € 7.500.000,00 € (sete milhões e quinhentos mil Euros), representado por 1.500.000 (um milhão e quinhentos mil) unidades de participação com o valor unitário de € 5 (cinco Euros).

5 - Posteriormente, mediante autorização prévia da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, o capital do Fundo poderá ainda ser aumentado ou reduzido, por uma ou mais vezes, devendo a Sociedade Gestora convocar uma Assembleia de Participantes para deliberar sobre os respetivos montantes e prazos de realização.

6 – Foi autorizado pela CMVM, em 29 de Setembro de 2005, o aumento de capital do Fundo no montante global de 20.590.456 € que ocorreu em duas fases, terminando em 19 de Dezembro de 2005, ficando o capital do Fundo com o seu valor em 28.090.456 € representado por 5.549.244 Unidades de Participação

7 – O Fundo tem atualmente 1 participante.

**2. A Entidade responsável pela gestão**

1 – A administração, gestão e representação do Fundo compete à Square Asset Management - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA., com sede social na Rua Tierno Galvan, Torre 3, 14º - 1070-274 LISBOA, com o número único de pessoa coletiva e de matrícula na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa 502 388 811, com o capital social, inteiramente realizado, de Euros 375.000,00 (trezentos e setenta e cinco mil euros), constituída em 6 de Julho de 1990 e registada na CMVM como intermediário financeiro autorizado desde 5 de Janeiro de 1996, com o número 249 (adiante designada por Entidade Gestora).

2 – Competirá à entidade responsável pela gestão boa administração, gestão e representação do Fundo, em nome e por conta dos participantes e no seu interesse exclusivo.

3– Em particular, competirá à entidade responsável pela gestão:

- a) Executar a política de investimentos do Fundo;

- b) Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos e exercer os direitos direta e indiretamente relacionados com os valores do Fundo;
- c) Efetuar as operações adequadas à execução da política de distribuição dos resultados do Fundo;
- d) Emitir, em ligação com o Depositário, as unidades de participação do Fundo e autorizar o seu reembolso nos casos dos pedidos de resgate que venham a ser solicitados nos termos previstos no Capítulo IV, deste Regulamento;
- e) Avaliar a carteira do Fundo e determinar o valor patrimonial das unidades de participação;
- f) Manter em ordem a escrita do Fundo;
- g) Cumprir e controlar a observância das normas aplicáveis, dos documentos constitutivos do Fundo e dos contratos celebrados no âmbito da atividade dos mesmos;
- h) Dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos por lei ou pelo Regulamento de Gestão;
- i) Representar o Fundo em quaisquer ações judiciais ou processos extrajudiciais relativos ao exercício de quaisquer direitos e cumprimento de quaisquer obrigações respeitantes a ativos que façam parte do património sob gestão;
- j) 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;
- l) Assegurar as relações contratuais estabelecidas com a entidade depositária, com as entidades colocadoras das unidades de participação e com os participantes.
- m) Esclarecer e analisar as questões e reclamações dos participantes;
- n) Efetuar os procedimentos de liquidação e compensação, incluindo o envio de certificados.

4- A entidade gestora deve agir no interesse dos participantes, garantindo que todos são tratados equitativamente, abstendo-se de colocar os interesses de um grupo de participantes acima dos interesses de qualquer outro grupo de participantes.

5- A entidade gestora deve adotar um elevado grau de diligência na seleção e no acompanhamento contínuo dos investimentos, no interesse dos participantes dos OICs que gere e da integridade do mercado, assegurando-se de que: (i) dispõe de conhecimentos e compreende a natureza e funcionamento dos ativos que integram a carteira do OIC sob gestão; (ii) adota políticas e procedimentos escritos em relação aos deveres de diligência a que está sujeita; (iii) aplica mecanismos eficazes de forma a assegurar que as decisões de investimento em nome do Fundo são realizadas em conformidade com os seus objetivos, política de investimento e limites de risco.

### **3. Entidades Subcontratadas**

Não existem entidades subcontratadas pela Entidade Gestora.

### **4. O Depositário**

1 – Caixa Geral de Depósitos, SA com sede na Av. João XXI, 63, em Lisboa, adiante designado simplesmente por Depositário, desempenhará as funções de depositário previstas na lei e acordadas contratualmente com a Sociedade Gestora competindo-lhe, designadamente:

- a) Assumir uma função de vigilância e garantir perante os participantes o cumprimento da lei, dos regulamentos, e do regulamento de gestão do Fundo, especialmente no que se

refere: (i) à política de investimentos, (ii) à política de distribuição dos rendimentos, (iii) ao cálculo do valor patrimonial das unidades de participação, (iv) à aquisição, alienação de unidades de participação; (v) à política de conflito de interesses; (vi) à política de investimentos; e (vii) ao cálculo do valor patrimonial das unidades de participação;

b) Receber e satisfazer os pedidos de subscrição de unidades de participação, durante o período de subscrição;

c) Assegurar que a venda, emissão, reembolso e anulação das unidades de participação sejam efetuados de acordo com a lei e este regulamento;

d) Pagar aos participantes o rendimento das unidades de participação e do valor do respetivo resgate, reembolso ou produto da liquidação que, nos termos do regulamento de gestão respetivo, venham a ser distribuídos pelo Fundo a sua quota-parte dos resultados do Fundo;

e) Executar as instruções da Sociedade Gestora, salvo se forem contrárias à lei ou ao Regulamento de Gestão;

f) Receber em depósito ou inscrever em registo os valores mobiliários do Fundo;

g) Assegurar o reembolso aos participantes dos pedidos de resgate que venham a ser solicitados nos termos previstos no Capítulo IV, deste Regulamento;

h) Cobrar aos subscritores e aos participantes, por conta da sociedade gestora, as comissões a que esta tenha direito;

i) Registar as unidades de participação do Fundo não integradas em sistema centralizado;

j) Ter em dia a relação cronológica de todas as operações realizadas;

k) Guardar os ativos, com exceção de numerário, do OIC, nos seguintes termos:

i. No que respeita a instrumentos financeiros que podem ser recebidos em depósito ou inscritos em registo: (i) O depositário 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; (ii) Para este efeito, o depositário deve assegurar que todos os instrumentos financeiros que possam ser registados numa conta de instrumentos financeiros aberta nos seus livros sejam registados nestes livros em contas separadas, nos termos dos n.ºs 5 a 7 do artigo 306.º do Código dos Valores Mobiliários, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 486/99, de 13 de novembro, em nome do organismo de investimento coletivo ou da entidade responsável pela gestão agindo em nome deste, para que possam a todo o tempo ser claramente identificadas como pertencentes ao organismo de investimento coletivo, nos termos da lei aplicável;

ii. No que respeita aos demais ativos: a) Verificar que o organismo de investimento coletivo é titular de direitos sobre tais ativos e registar os ativos relativamente aos quais essa titularidade surge comprovada, devendo a verificação ser realizada com base nas informações ou documentos facultados pela entidade responsável pela gestão e, caso estejam disponíveis, com base em comprovativos externos; b) Manter um registo atualizado dos mesmos;

- l) Assegurar que, nas operações relativas aos ativos que integram o Fundo, a contrapartida lhe seja entregue nos prazos conformes à prática do mercado;
- m) Manter atualizado o registo dos bens Imóveis que compõem a carteira do Fundo, através da informação remetida regularmente pela Sociedade Gestora;
- n) Guardar todos os instrumentos financeiros que possam ser registados numa conta de instrumentos financeiros aberta nos seus livros;
- o) Enviar anualmente à CMVM, nos termos da lei, um relatório sobre a fiscalização efectuada;
- p) Informar a Entidade Gestora de qualquer alteração dos membros da administração;
- q) Assegurar o acompanhamento adequado dos fluxos de caixa do Fundo.

2 – A Entidade Gestora e o Depositário responderão solidariamente perante os participantes pelo cumprimento das obrigações contraídas nos termos da lei e do Regulamento de Gestão, designadamente, pelos prejuízos causados aos participantes em consequência de erros e irregularidades na valorização do património do Fundo e na distribuição de resultados.

3 – A substituição do Depositário depende da autorização da CMVM e é devidamente informada aos participantes nos termos da Lei.

## **5. As Entidades Comercializadoras**

- 1- As unidades de participação serão subscritas aos balcões da entidade depositária ou nas instalações da entidade responsável pela gestão.
- 2- A Entidade Gestora pode recorrer aos serviços de entidades comercializadoras, autorizadas pela CMVM e identificadas quando de cada aumento de capital.
- 3- Às entidades comercializadoras compete em especial:
  - a) a recepção e satisfação dos pedidos de subscrição das unidades de participação que lhe sejam apresentados;
  - b) assegurar-se de que o subscritor se encontra plenamente esclarecido sobre a subscrição, riscos associados e outros factores determinantes para a realização do investimento;
- 4- No exercício da sua actividade as entidades colocadoras ficam sujeitas às mesmas obrigações que regem tal actividade por parte do Depositário, respondendo solidariamente com a Entidade Gestora, perante os participantes, pelos prejuízos eventualmente causados no exercício de tal actividade.
- 5- As entidades comercializadoras estão sujeitas ao dever de disponibilizar ao investidor, nos termos do Regime Geral ou de regulamento da CMVM, a informação que para o efeito lhes tenha sido remetida pela entidade responsável pela gestão.

## **6. Peritos Avaliadores de imóveis**

- 1- Os imóveis detidos pelo Fundo são avaliados por, pelo menos, dois peritos independentes, com uma periodicidade mínima de 12 (doze) meses, previamente à aquisição ou alienação de ativos, sempre que ocorra uma alteração significativa do seu valor, nomeadamente a alteração da classificação do solo e previamente a qualquer aumento ou redução de capital, fusão ou à

liquidação em espécie. Está ainda sujeita a avaliação por peritos, nos mesmos termos, a execução de projetos à construção, previamente ao início do projeto, e em caso de aumento, redução de capital, cisão ou liquidação do Fundo, com uma antecedência máxima de 3 (três) meses.

2 - São Peritos Avaliadores do Fundo as seguintes entidades registadas junto da CMVM:

- Aguirre Newman Portugal - Consultoria, Lda.
- CPU - Consultores de Avaliação, Lda
- Garen - Avaliações de Activos, Lda
- Novimed Serviços - Serviços Imobiliários, Lda.
- Prime Yield - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda
- Rockvalue Consulting Portugal, Lda
- Torres Mascarenhas, Lda
- REVC - Real Estate Valuers and Consultants, Lda
- BDOTPRIME- Mediação Imobiliária, Lda
- Novaval - Avaliações Imobiliárias e Serviços de Engenharia, Lda
- Benege - Serviços de Engenharia e Avaliações, SA
- CBRE - Consultoria e Avaliação de Imóveis, Lda

## **7. Auditor do Fundo**

O Auditor do Fundo é a Carlos Teixeira, Noé Gomes & Associados, SROC, Lda, com sede na Rua da Torrinha, n.º 228 H, - 6.º Div I, 4050 – 610 Porto, com o número único de pessoa colectiva e matrícula na Conservatória do Registo Comercial do Porto 501 381 171, com o capital social de € 25.000.

## **CAPÍTULO II                      POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO ORGANISMO DE INVESTIMENTO COLECTIVO /POLÍTICA DE RENDIMENTOS**

### **1. Política de investimento do OIC**

#### **1.1 Política de investimento**

1 – 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.

2 – O Fundo irá privilegiar a aquisição e o desenvolvimento de imóveis destinados a serem utilizados em atividades de retalho, nomeadamente centros comerciais, lojas e *retail parks* localizados na União Europeia.

3 – Aceita-se neste âmbito de atuação algum risco de concentração geográfica dos imóveis e uma razoável uniformidade de ativos que permita uma gestão profissional dos mesmos e uma racionalização de custos de gestão.

4 - O fundo pode ainda investir em unidades de participação de outros fundos de investimento imobiliário.

5 - A carteira de valores do Fundo poderá, ainda, residualmente ser constituída por numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de fundos de tesouraria, valores mobiliários emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da Comunidade Europeia com prazo residual inferior a 12 meses e outros valores que a CMVM, por regulamento, defina como podendo integrar o ativo de um fundo de investimento imobiliário.

## **1.2 Limites ao investimento e ao endividamento**

1 - O património do Fundo será constituído, de acordo com as normas legais e regulamentares por valores imobiliários não podendo representar menos de dois terços do ativo total do Fundo, devendo este valor ser calculada em relação à média dos valores verificados no final de cada um dos últimos seis meses.

Em caso de aumento de capital do Fundo, esta percentagem deve ser respeitada no prazo de um ano a contar da data do aumento de capital.

2 - A composição do património do Fundo está ainda sujeita às seguintes regras:

a) O Fundo poderá adquirir unidades de participação noutros fundos de investimento imobiliário, com um limite de 25% do ativo total do fundo.

b) A Sociedade Gestora não poderá, relativamente ao conjunto de fundos que administre, adquirir mais de 25% das unidades de participação de um fundo de investimento imobiliário.

## **1.3 Comité Consultivo**

1 – O Fundo tem um Comité Consultivo, composto por um conjunto de elementos designados por cada participante (s) que reúna (m) individualmente ou no seu conjunto, 10% ou mais unidades de participação do fundo, e por um ou mais elementos designados pela Sociedade Gestora, sendo que este(s) último(s) ter(ão) direito a igual número de votos que o conjunto dos participantes.

2 – O Comité Consultivo reunirá após convocação escrita da Sociedade Gestora e deliberará por maioria de dois terços dos seus membros.

3 – Competirá ao Comité Consultivo:

a) Acompanhar as atividades da Sociedade Gestora relativamente a investimentos e desinvestimentos relevantes do Fundo;

b) Pronunciar-se sobre os termos e condições do desenvolvimento e expansão dos complexos comerciais detidos pelo Fundo;

c) Pronunciar-se sobre os termos e condições da contratação de terceiros para a gestão dos centros comerciais e outros ativos propriedade do Fundo;

d) Prestar informações sobre o andamento dos processos de promoção imobiliária;

e) Pronunciar-se sobre os termos e condições de quaisquer financiamentos que sejam necessários ou convenientes à valorização do património do Fundo;

4 – O Comité Consultivo apenas pode pronunciar-se sobre políticas de investimento e desinvestimento, estando-lhe vedadas as matérias referentes a negócios em concreto.

5 – Em caso algum está excluída a responsabilidade da Sociedade Gestora pela prática dos atos que lhe estejam reservados por Lei.

## **2. Derivados, Reportes e Empréstimos**

1 - A Sociedade Gestora poderá recorrer à utilização de instrumentos financeiros derivados para cobertura de risco cambial e de taxa de juro proveniente do património do Fundo.

2 – São admissíveis os instrumentos financeiros derivados transacionados em mercados regulamentados ou fora deles e cujo ativo subjacente e maturidade correspondam à natureza dos ativos e passivos detidos pelo Fundo.

3 – A exposição resultante aos ativos subjacentes dos instrumentos financeiros derivados não pode ser superior ao valor do património líquido do Fundo.

4 – Sempre que sejam utilizados instrumentos financeiros derivados transacionados fora do mercado regulamentado, o fundo não pode, relativamente a cada contraparte, apresentar uma exposição superior a um terço do seu património, medida nos termos do número 2.

5 – Os instrumentos financeiros derivados a utilizar poderão ser negociados em qualquer mercado financeiro da União Europeia ou EUA desde que reconhecidos pelas respetivas autoridades de supervisão.

6 – O Fundo está enquadrado na alínea a) do nº 2 do artº 214º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, pelo que não tem limites ao endividamento.

7 – Sem prejuízo do Fundo não ter limites legais ao endividamento, nem se pretende a autoliquidação, a Entidade Gestora adotará uma política conservadora e prudencial relativamente ao nível de endividamento, apenas se admitindo exceções a esta regra em caso de absoluta necessidade e de forma estritamente casuística, sem, contudo, comprometer a solidez financeira do Fundo.

8 – Não há limitações à exposição a uma única contraparte.

## **3. Valorização dos ativos do Fundo**

### **3.1 Momento de referência da valorização**

1- A Sociedade Gestora calculará com referência último dia de cada mês, reportando-se às 17 horas, o valor da unidade de participação, de acordo com as normas legalmente estabelecidas e com os critérios financeiros geralmente aceites, sendo o mesmo divulgado no dia seguinte ao do seu apuramento através do sistema de difusão da CMVM.

2- O valor da unidade de participação é calculado mensalmente, com referência ao último dia do mês respetivo. Esse valor será o que resulta da divisão do valor líquido global do Fundo pelo número de unidades de participação em circulação. O valor líquido global do Fundo é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira, independentemente do seu pagamento.

3- Os momentos de referência para a valorização dos ativos que integram o património do Fundo são os seguintes:

- a) Os ativos imobiliários são valorizados com uma periodicidade mínima de 12 meses;



- b) Em caso de aquisição e de alienação de imóveis a data de referência da avaliação do imóvel não pode ser superior a seis meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transação;
- c) Os projetos de construção são valorizados previamente ao início do projeto e posteriormente com uma periodicidade mínima de 12 meses e sempre que ocorra uma incorporação de valor superior a 20% relativamente ao custo inicial estimado do projeto, de acordo com o auto de medição elaborado pela empresa de fiscalização;
- d) Previamente a qualquer aumento ou redução de capital com uma antecedência não superior a 6 meses, relativamente à data de realização do aumento ou redução de capital;
- e) Previamente à liquidação em espécie do Fundo com uma antecedência não superior a 6 meses, relativamente à data de realização da liquidação.

### **3.2 Regras de valorimetria e cálculo do valor da UP**

1- O valor da unidade de participação determina-se dividindo o valor líquido global do fundo pelo número de unidades de participação em circulação.

2- Compete à entidade gestora, calcular o valor de cada unidade de participação, de acordo com os critérios financeiros e com as normas legais e regulamentares aplicáveis.

3- Os imóveis que integram a carteira do Fundo serão avaliados em conformidade com as regras definidas pelos RGOIC e Regulamento da CMVM, devendo os imóveis ser valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores de imóveis nas avaliações efetuadas, salvo regras específicas de valorização para os projetos de construção constantes de Regulamento da CMVM, nomeadamente:

- a) Os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde o momento em que integram o património do fundo e até que ocorra uma avaliação exigida nos termos da lei. A valorização subsequente dos imóveis é efetuada pela média simples dos valores atribuídos por dois peritos avaliadores de imóveis.
- b) Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são valorizados na proporção da parte adquirida.
- c) Os imóveis adquiridos em regime de permuta são valorizados no ativo do fundo, devendo a responsabilidade decorrente da respetiva contrapartida ser inscrita no passivo do fundo.
- d) Os imóveis prometidos vender são valorizados ao preço constante do contrato – promessa de compra e venda, podendo o preço ser atualizado por uma taxa de juro adequada.
- e) Os projetos de construção são valorizados pela média simples do valor atribuído por dois peritos avaliadores de imóveis.
- f) As unidades de participação de OIC são valorizadas pelo último valor divulgado ao mercado pela respetiva entidade gestora.
- g) As participações em sociedades imobiliárias são valorizadas da seguinte forma:
  - Valor de aquisição, até 12 meses após a data de aquisição.
  - Transações materialmente relevantes, efetuadas nos últimos seis meses face ao momento da avaliação;
  - Múltiplos de sociedades comparáveis, designadamente, em termos de sector de atividade, dimensão e rentabilidade;
  - Fluxos de caixa descontados.

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

##### **4.1 Comissão de gestão**

Pelo exercício da sua atividade, a Entidade Gestora cobrará uma comissão de gestão mensal correspondente a uma fração de 1/12 sobre 0,5% (zero vírgula cinco por cento) do valor do activo líquido do Fundo, sendo a referida comissão cobrada até ao dia 15 do mês seguinte a que reporte.

##### **4.2 Comissão de depósito**

Pelo exercício da sua atividade, o Depositário cobrará uma comissão de depósito com base numa taxa anual de 0,10% (zero vírgula dez por cento), calculada sobre o valor líquido global médio do Fundo do semestre a que respeita, com um mínimo de 10 000 € (dez mil euros) por semestre, e a qual será paga no primeiro dia útil após o semestre a que respeite.

##### **4.3 Outros encargos do Fundo**

1 - Constituirão encargos do Fundo todas as despesas relativas ao seu património, designadamente:

- a) As despesas relacionadas com a construção, compra, manutenção, arrendamento e venda de imóveis, nomeadamente:
  - i.) Elaboração de projetos, fiscalização de obras, licenças, concursos, seguros, garantias e outros custos inerentes à construção, promoção, mediação e comercialização dos imóveis;
  - ii.) Despesas notariais de escrituras e registos devidos pelo Fundo;
  - iii.) Impostos ou taxas, nomeadamente de supervisão, devidos pelo Fundo;
  - iv.) Preparos, custas e outras despesas judiciais referentes a processos em que o Fundo esteja envolvido, assim como as despesas com honorários de advogados e solicitadores;
  - v.) Encargos com a conservação, manutenção, segurança, vigilância, prestações de condomínio e/ou realização de benfeitorias nos bens do Fundo;
  - vi.) Celebração e vigência de contratos de seguro sobre os imóveis.
  - vii.) Taxas de esgoto, de lixo ou outras camarárias, telefones, eletricidade, água e gás de imóveis propriedade do Fundo e indemnizações a arrendatários no âmbito da responsabilidade civil pela detenção dos imóveis;
  - viii.) Campanhas de publicidade realizadas com o objetivo de promoção dos bens do Fundo
- b) As despesas decorrentes das avaliações de projetos de construção e de imóveis, bem como reavaliações, que por lei sejam obrigatórias;
- c) As despesas com o auditor do Fundo que por lei sejam obrigatórias;
- d) Publicações obrigatórias do Fundo;
- e) Todas as despesas de compra e venda de valores por conta do Fundo, nomeadamente:
  - i.) Despesas de transferências que não estejam no âmbito da função de depositário;
  - ii.) Despesas com conversões cambiais;
  - iii.) Despesas com transações no mercado de capitais;
  - iv.) Despesas com transações no mercado monetário.
- f) Todas as despesas suportadas com a contratação da gestão comercial dos imóveis do Fundo;

- g) Todas as despesas necessárias à contratação de empréstimos por conta do Fundo, bem como todas as despesas com a contratação, junto de qualquer instituição de crédito, de garantias bancárias exigíveis ao Fundo no âmbito da sua atividade corrente.

2 - Não serão imputáveis ao Fundo, as despesas que decorram de intenções de negócios sobre imóveis, não concretizadas.

## **5. Regras de determinação dos resultados do Fundo e sua afetação**

Os resultados do Fundo são determinados de acordo com as normas regulamentadas no Plano Contabilístico dos OIC, conforme Regulamento da CMVM, implicando a atribuição ao período de todos os proveitos e encargos verificados.

## **6. Política de distribuição de rendimentos**

1 – O Fundo caracteriza-se pela distribuição de rendimentos parcial, no mínimo 80% do resultado distribuível, a ocorrer numa base trimestral, sem prejuízo das necessidades de liquidez inerentes à sua atividade.

2 – As distribuições de rendimento serão feitas até ao fim do mês seguinte relativo ao trimestre a que disserem respeito e serão devidamente publicitadas no Sistema de Difusão de Informação da CMVM.

3 – Caso o entenda justificado no interesse dos participantes e desde que obtida a sua autorização prévia, a Sociedade Gestora poderá proceder ao reinvestimento integral dos resultados de acordo com a política de investimentos definida no Capítulo II.

## **CAPÍTULO III                      UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO, TRANSFERÊNCIA, RESGATE OU REEMBOLSO**

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

#### **1.1. Definição**

O Fundo será dividido em partes de conteúdo idêntico denominadas unidades de participação.

#### **1.2. Forma de representação**

As unidades de participação do Fundo adotarão a forma escritural e não terão valor nominal.

### **2. Valor da unidade de participação**

#### **2.1 Valor inicial**

As unidades de participação têm um valor inicial de subscrição de € 5 (cinco Euros) cada uma.

## **2.2 Valor para efeitos de subscrição**

1. Para efeitos de subscrição o valor da unidade de participação será o da data de referência correspondendo à divisão do valor líquido global do fundo pelo número de unidades de participação em circulação.
2. Para obter o preço de emissão, ao valor da unidade de participação acrescentar-se-á, se for o caso, a comissão de emissão.

## **2.3 Valor para efeitos de Resgate**

1. Aquando de redução de capital do Fundo, o preço de resgate das unidades de participação, sendo a UP do Fundo negociada em mercado regulamentado, deverá situar-se no intervalo entre o valor da unidade de participação do dia da liquidação financeira, confirmado por parecer do auditor do Fundo, e o valor da última cotação verificada no último dia do período previsto para a duração do fundo.
2. O preço do resgate, que é definido pela Sociedade Gestora, será sujeito a parecer do auditor do Fundo.
3. O valor da unidade de participação para efeitos de resgate é o valor divulgado em data posterior.
4. Ao valor da unidade de participação para efeito de resgate é deduzida a comissão de resgate.

## **2.4 Valor para efeitos de reembolso**

1. Para efeitos de reembolso o valor da unidade de participação será o da data de referência correspondendo à divisão do valor líquido global do fundo pelo número de unidades de participação em circulação.
2. Para obter o preço de reembolso, ao valor da unidade de participação deduzir-se-á a comissão de reembolso.

## **2.5. Cotação em Bolsa**

Não existe intenção de solicitar a admissão à negociação em mercado regulamentado das unidades de participação que compõem o Fundo, a não ser que os participantes reunidos em Assembleia de Participantes deliberem a transformação do prazo do Fundo em indeterminado, nos termos referidos no Capítulo IV.

## **3. Condições de subscrição**

### **3.1. Mínimos de subscrição**

- 1- A qualidade de participante do Fundo adquire-se com a liquidação financeira da subscrição de unidades de participação, feita nas instalações dos colocadores, através do preenchimento

do boletim de subscrição emitido pela sociedade gestora, assinado pelo interessado ou por seu representante.

2 – O Fundo será colocado por subscrição particular sendo o número mínimo de unidades de participação a subscrever, num momento inicial, o correspondente ao montante de 500.000,00 € (quinhentos mil Euros).

3 – Para cada aumento de capital, o período de subscrição será fixado.

4 – As unidades de participação serão subscritas aos balcões do depositário ou no estabelecimento da Sociedade Gestora.

5 - O preço de emissão será o correspondente ao valor da unidade de participação acrescido da respetiva comissão de emissão, se for o caso.

6 – Caso a subscrição de unidades de participação não atinja o montante total do capital o mesmo considerar-se-á automaticamente reduzido para o montante do capital efetivamente subscrito.

7 - Se a procura exceder o número de unidades de participação disponíveis, proceder-se-á ao rateio das respetivas ordens de subscrição. O rateio será realizado proporcionalmente ao número de unidades de participação requerido com arredondamento por defeito. As unidades de participação sobranter em resultado do processo de arredondamento serão atribuídas por sorteio a realizar entre todas as ordens sujeitas a rateio.

8 – A qualidade de participante do Fundo poderá adquirir-se também pela aquisição de unidades de participação em mercado secundário.

### **3.2. Comissões de subscrição**

Não existe comissão de subscrição

### **3.3 Condições do primeiro aumento de capital**

O aumento de capital em 30.720.000 € (trinta milhões setecentos e vinte mil euros), através da emissão de novas unidades de participação, obedecerá às seguintes regras:

1- O aumento de capital não é reservado no todo ou em parte aos actuais participantes, conforme deliberação em Assembleia de Participantes.

2- O prazo de subscrição inicia-se em 18 de Novembro de 2005 e termina em 16 de Dezembro de 2005.

3- Para este aumento de capital ocorrerão duas fases com as respectivas liquidações financeiras, a primeira no dia 21 de Novembro de 2005 e a segunda no primeiro dia útil após o período de subscrição.

4- A primeira fase refere-se à subscrição de novas unidades de participação de até ao montante de 18.000.000,00 € (dezoito milhões de euros) e a segunda fase de até 12.720.000,00 € (doze milhões setecentos e vinte mil euros).

5- Não sendo totalmente subscrita a emissão, o nº de UP's será fixo e igual ao nº de UP's que for efectivamente subscrito durante o período de subscrição.

6- O preço de emissão das UP's no aumento de capital, para a primeira liquidação financeira, corresponde ao valor das unidades de participação referido a 31 de Outubro de 2005 divulgado pela sociedade gestora.

7- O preço de emissão das UP's no aumento de capital, para a segunda liquidação financeira, corresponde ao valor das unidades de participação referido a 30 de Novembro de 2005 divulgado pela sociedade gestora.

8- Fixa-se como montante mínimo de subscrição, o correspondente a 500.000,00 € (quinhentos mil Euros).

9- A subscrição poderá ser efectuada junto do banco depositário e nos escritórios da sociedade gestora.

#### **4. Reembolso**

1 – 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.

2 – Caso seja deliberada, nos termos do Capítulo IV, a prorrogação do prazo de duração do Fundo ou a sua transformação em fundo de prazo indeterminado, os participantes que tenham votado contra a referida prorrogação ou transformação e que pretendam reembolso das respetivas participações deverão comunicar tal intenção à Sociedade Gestora mediante carta registada com aviso de receção no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da data de realização da Assembleia de Participantes relevante para o efeito.

##### **4.1. Comissões de reembolso**

A Sociedade Gestora deverá proceder ao reembolso das unidades de participação no prazo máximo de um ano a contar da data de realização da Assembleia de Participantes relevante para o efeito.

#### **CAPÍTULO IV DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES**

1 – As unidades de participação conferirão aos seus titulares o direito:

- a) A obter toda a informação sobre o Fundo, nomeadamente, a obter o Regulamento de Gestão junto da Sociedade Gestora ou do Depositário, antes da subscrição, e a que lhes seja enviado, a seu pedido e sem encargos, o relatório anual da atividade do Fundo que também deve estar disponível na Sociedade Gestora e no Depositário;
- b) A subscrever e reembolsar as unidades de participação nos termos da lei e nas condições constantes do Regulamento de Gestão;
- c) A receber, em caso de liquidação do Fundo, a parte do produto da partilha proporcional ao número de unidades de participação de que sejam titulares;
- d) A receber a sua quota-parte dos rendimentos líquidos distribuídos pelo Fundo;
- e) A reunir em Assembleia de Participantes e deliberar, entre outras, sobre as matérias que, nos termos da lei, dependem de deliberação favorável dessa assembleia.

2 – De acordo com a legislação em vigor, os participantes têm o direito a ser ressarcidos dos prejuízos que forem consequência de erros de valorização e divulgação do valor das unidades de participação utilizados em subscrições e reembolsos, sempre que seja apurada uma diferença igual ou superior a 0,5% do valor da unidade de participação, sem prejuízo do direito de indemnização que lhe seja reconhecido nos termos gerais de direito.

3 – A subscrição de unidades de participação por cada um dos participantes, bem como, a sua aquisição em mercado secundário, pressupõe e implica as seguintes obrigações:

- a) aceitação plena e sem reservas dos termos e condições do presente Regulamento de Gestão e reconhecimento à Sociedade Gestora de todos os poderes necessários para realizar os actos de administração do Fundo;
- b) pagar as comissões fixadas no presente Regulamento.

## **CAPÍTULO V**

## **CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO FUNDO**

### **Liquidação e partilha do Fundo**

1 – Os participantes do Fundo, reunidos em Assembleia de Participantes, poderão, por maioria de três quartos dos votos correspondentes ao capital, deliberar a liquidação e partilha do Fundo, 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.

Para a liquidação do Fundo, aplicar-se-á, com as necessárias adaptações, o disposto no Código das Sociedades Comerciais.

2 – O reembolso das unidades de participação do Fundo ocorrerá no prazo máximo de um ano a contar da data de início da liquidação.

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

4 - Decidida, nos termos dos números anteriores, a liquidação do Fundo, a Sociedade realizará o activo, pagará o passivo e distribuirá aos participantes, por meio do banco Depositário, o produto da liquidação, na proporção das unidades de participação detidas, no prazo de um ano.

5 - Sendo um fundo fechado, as unidades de participação só são reembolsáveis aquando da sua liquidação, redução do capital, transformação ou prorrogação, e pelo valor correspondente à respectiva quota-parte do valor líquido do mesmo. No caso de se verificar a liquidação do Fundo ou redução do capital, os participantes são reembolsados do valor das correspondentes unidades de participação, deduzido da comissão de reembolso.

6 - Compete à Sociedade Gestora elaborar as correspondentes alterações ao presente regulamento, bem como obter todas as autorizações necessárias junto das autoridades competentes, e particularmente da CMVM para a concretização das alterações pretendidas.

## **CAPÍTULO VI ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLECTIVO FECHADOS**

### **A Assembleia de Participantes**

1 – Terão o direito a participar na Assembleia de Participantes todos os detentores de unidades de participação do Fundo, cabendo a cada participante tantos votos como quantas as unidades de participação que possuir.

2 – Competirá à Sociedade Gestora, por sua iniciativa ou a requerimento dos participantes que detenham no mínimo 10% das Unidades de Participação em circulação, a convocação da Assembleia de Participantes, mediante o envio de carta registada com aviso de receção a cada um dos participantes com a antecedência mínima de 15 (quinze) dias em relação à data da respetiva realização.

3 – A Assembleia de Participantes poderá deliberar desde que estejam presentes ou representados participantes que detenham, pelo menos, quatro quintos das unidades de participação do Fundo.

4 – As deliberações serão tomadas quando aprovadas por maioria de dois terços dos votos correspondentes às unidades de participação do Fundo presentes na Assembleia, exceto no caso de liquidação do fundo em que a deliberação será por maioria de  $\frac{3}{4}$  dos votos correspondentes ao capital.

5 – Dependerá de deliberação favorável da Assembleia de Participantes, nomeadamente:

- a) O aumento das comissões que constituem encargos do Fundo;
- b) A modificação substancial da política de investimento do Fundo;
- c) A modificação da política de distribuição dos resultados do Fundo;
- d) O aumento e redução do capital do Fundo;
- e) A prorrogação da duração do Fundo ou a sua transformação;
- f) A substituição da Sociedade Gestora;
- g) A liquidação do Fundo.

6 - Quando a prorrogação ou transformação do Fundo não for votada por unanimidade, os participantes que tenham votado contra, têm direito a:

- a) Solicitar o reembolso das unidades de participação.
- b) O reembolso das unidades de participação referidas na alínea anterior será feito no prazo máximo de um ano.

7 – À Assembleia de Participantes aplica-se subsidiariamente o disposto na lei para as assembleias de acionistas das sociedades anónimas.