

REGULAMENTO DE GESTÃO

“IMOCAR - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO – EM LIQUIDAÇÃO”

24-06-2024

A autorização do fundo significa que a CMVM considera a sua constituição conforme com a legislação aplicável, mas não envolve da sua parte qualquer garantia ou responsabilidade quanto à suficiência, veracidade, objectividade ou actualidade da informação prestada pela entidade gestora neste regulamento de gestão, nem qualquer juízo sobre a qualidade dos valores que integram o património do fundo.

CAPÍTULO I
INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O FUNDO,
A SOCIEDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES

Artigo 1.º

O Fundo

1 – O “**IMOCAR – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado – em Liquidação**”, adiante designado por Fundo, é um fundo imobiliário fechado, constituído por subscrição particular, por um prazo de dez anos, contados a partir do primeiro dia de subscrição das unidades de participação, prorrogável por períodos sucessivos de dez anos nos termos do número seguinte.

2 – Os participantes reunidos em Assembleia de Participantes, com a antecedência mínima de 6 (seis) meses em relação ao termo da duração do Fundo e desde que obtida a autorização da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), podem deliberar, por maioria de dois terços dos votos correspondentes às unidades de participação em circulação, a prorrogação do prazo do Fundo.

3 – O Fundo foi constituído em 25/06/2004, tendo a sua constituição sido autorizada pela CMVM por deliberação de 07/04/2004.

4 – O capital inicial do Fundo é de € 51.497.350,00 (cinquenta e um milhões quatrocentos e noventa e sete mil trezentos e cinquenta Euros), representado por 10.299.470 unidades de participação com o valor unitário de € 5 (cinco Euros).

5 - O capital do Fundo passou a ser de € 39.747.352,06 (trinta e nove milhões, setecentos e quarenta e sete mil, trezentos e cinquenta e dois euros e seis cêntimos), representado por 8.157.811 (oito milhões, cento e cinquenta e sete mil, oitocentas e onze) unidades de participação, por redução de capital em 19/12/2019.

6 - O capital do Fundo passou a ser de € 39.147.356,23 (trinta e nove milhões, cento e quarenta e sete mil, trezentos e cinquenta e seis euros e vinte e três cêntimos), representado por 8.052.674 (oito milhões, cinquenta e duas mil, seiscentas e setenta e quatro) unidades de participação, por redução de capital em 29/09/2020.

7 - O capital do Fundo passou a ser de € 37.647.356,23 (trinta e sete milhões, seiscentos e quarenta e sete mil, trezentos e cinquenta e seis euros e vinte e três cêntimos), representado por

7.792.344 (sete milhões, setecentos e noventa e duas mil, trezentas e quarenta e quatro) unidades de participação, por redução de capital em 16/03/2021.

8 - O capital do Fundo passou a ser de € 35.647.364,12 (trinta e cinco milhões, seiscentos e quarenta e sete mil, trezentos e sessenta e quatro euros e doze cêntimos), representado por 7.466.192 (sete milhões, quatrocentos e sessenta e seis mil, cento e noventa e duas) unidades de participação, por redução de capital em 18/01/2022.

9 - O capital do Fundo passou a ser de € 31.647.365,31 (trinta e um milhões, seiscentos e quarenta e sete mil, trezentos e sessenta e cinco euros e trinta e um cêntimos), representado por 6.824.529 (seis milhões, oitocentos e vinte e quatro mil, quinhentas e vinte e nove) unidades de participação, por redução de capital em 08/02/2023.

10 - O capital do Fundo passou a ser de € 26.647.369,57 (vinte e seis milhões, seiscentos e quarenta e sete mil, trezentos e sessenta e nove euros e cinquenta e sete cêntimos), representado por 6.020.128 (seis milhões, vinte mil, cento e vinte e oito) unidades de participação, por redução de capital em 06/12/2023.

11 - Foi decidida a prorrogação do Fundo em Assembleia de Participantes, de 24 de Outubro de 2013, por um período adicional de 10 anos contados do dia 25/06/2014, passando o seu término a ser 24/06/2024.

12 – O capital do Fundo pode ser aumentado ou reduzido, por uma ou mais vezes, por deliberação da Assembleia de Participantes, mediante autorização da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

13 – O Fundo tem 1 participante.

14 – O Regulamento de Gestão foi actualizado pela última vez em 24-06-2024.

Artigo 2.º

A Sociedade Gestora

1 – A administração, gestão e representação do Fundo compete à Norfin – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., com sede na Av^a Almirante Gago Coutinho n.º 30, Piso 0, 1000-017 Lisboa, com o capital social de € 500.000,00 (quinhentos mil Euros), constituída em 31 de Maio de 1999, registada no Banco de Portugal desde 04 de Agosto de 1999 e registada na CMVM desde 31 de Setembro de 1999, adiante designada por Sociedade Gestora.

2 – Competirá à Sociedade Gestora a boa administração, gestão e representação do Fundo, em nome e por conta dos participantes e no seu interesse exclusivo.

3 – Em particular, competirá à Sociedade Gestora:

- 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 directa e indirectamente relacionados com os valores do Fundo;
- c) Efectuar 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 do artigo 20.º;
- e) Determinar o valor patrimonial das unidades de participação;
- f) Manter em ordem a escrita do Fundo;
- g) Dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos por lei ou pelo Regulamento de Gestão.

4 - Desde que os interesses dos Participantes e o regular funcionamento do mercado não sejam afetados e desde que fique assegurada a continuidade das suas funções até que ocorra a respetiva substituição, a Sociedade Gestora pode ser substituída por iniciativa desta ou dos Participantes, mediante comunicação imediata à CMVM pela Sociedade Gestora, nos termos dos artigos 72.º, n.º 5 do RGA.

Artigo 3.º

Entidades Subcontratadas

Não existem entidades subcontratadas

Artigo 4.º

O Depositário

1 – A Caixa Económica Montepio Geral, com sede na Rua Áurea n.º 219 a 241, 1100-062 Lisboa, com um Capital Social de €1.500.000.000, integralmente realizado e inscrito na CMVM como

intermediário financeiro, sob o n.º de registo 124, adiante designada 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 e do regulamento de gestão do Fundo, especialmente no que se refere à política de investimentos e ao cálculo do valor patrimonial das unidades de participação;
- b) Pagar aos participantes a sua quota-parte dos resultados do Fundo;
- c) Executar as instruções da Sociedade Gestora, salvo se forem contrárias à lei ou ao Regulamento de Gestão;
- d) Receber em depósito ou inscrever em registo os valores mobiliários do Fundo;
- e) Assegurar o reembolso aos participantes dos pedidos de resgate que venham a ser solicitados nos termos do artigo 20.º;
- f) Registrar as unidades de participação do Fundo não integradas em sistema centralizado;
- g) Efectuar todas as compras e vendas dos valores mobiliários do Fundo de que a Sociedade Gestora o incumba, as operações de cobrança de juros, dividendos e outros rendimentos por eles produzidos, bem como as operações decorrentes do exercício de outros direitos de natureza patrimonial relativos aos mesmos valores.

2 – A Sociedade Gestora e o Depositário respondem 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 - Não existem entidade subcontratadas pelo Depositário.

Artigo 5.º

Auditor do Fundo

O Auditor do Fundo é a sociedade Mazars & Associados, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A., com sede na Rua Tomás da Fonseca, Torres de Lisboa, Torre G, 5º andar, 1600-209 Lisboa, registada na CMVM com o n.º 20161394.

Artigo 6.º

Peritos Avaliadores

Poderão ser peritos avaliadores as seguintes entidades, bem como outras que a Sociedade Gestora entenda escolher, desde que previamente registadas junto da CMVM para esse efeito:

- João Ferreira Lima - Avaliação Imobiliária, Lda (PAI/2011/0048) ;
- Imovalue, Lda (PAI/2011/0023); ;
- TKA, Lda (PAI/2006/0005) ;
- H&LP - Consultoria, Avaliações e Perícias , Lda (PAI/2013/0055);
- X - Yield - Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal Lda (PAI/2016/0204);
- More Value - Avaliações, Lda (PAI/2014/0116);
- HANDBIZ, Lda (PAI/2011/0054);
- ContraValor - Consultores de Avaliação, Lda (PAI/2009/0050);
- Torres Mascarenhas, Lda (PAI/2010/0054);
- Fast Value, Lda (PAI/2006/0026);
- Trustval- Avaliações e Consultadoria, Lda (PAI/2017/0047);
- Casaol - Avaliação e Gestão de Projectos Imobiliários, Lda. (PAI/2006/0010);
- Cerat - Consultores de Engenharia, SA (PAI/2005/0009);
- Luso-Roux, Avaliações, Lda (PAI/2016/0160);
- PVW – Price, Value and Worth, Avaliação Imobiliários, Lda – (PAI/2003/050);
- RECV, Lda (PAI/2013/0102);
- Água Branca - Projectos de Engenharia Unipessoal, Lda (PAI/2003/0002);
- CPU Consultores - Avaliação Imobiliária e Certificação Energética, Lda. (PAI/2013/0121);
- BESTURBAN - Avaliação e Gestão de Patrimónios Imobiliários, Lda. (PAI/2011/0119);
- QUANTS, LDA. (PAI/2018/0100);
- Bpicture - Consultoria, Unipessoal Lda (PAI/2019/0033).
- STRUCTURE VALUE – (PAI/2009/0047)
- ATTA POPOULOS, LDA – (PAI/2022/0048)

Artigo 7.º

O Comité Consultivo

1 – O Fundo tem um Comité Consultivo, com carácter meramente consultivo, composto por até 2 representantes dos participantes eleitos em Assembleia de Participantes e por dois elementos designados pela Sociedade Gestora.

2 – Competirá à Sociedade Gestora, por sua iniciativa ou a requerimento de qualquer participante, a convocação do Comité Consultivo, mediante o envio de carta registada com aviso de recepção a cada um dos membros do Comité Consultivo, com a antecedência mínima de 15 (quinze) dias relativamente à data da respectiva realização.

3 – Caso a Sociedade Gestora não proceda à convocação do Comité Consultivo no prazo de 5 (cinco) dias após o requerimento de qualquer membro, este poderá substituir-se àquela e proceder à respectiva convocação, nos termos do número anterior, tendo a Sociedade Gestora, a pedido desse membro, a obrigação de lhe fornecer a identificação e morada dos demais membros.

4 – O Comité Consultivo deliberará por maioria de 2/3 (dois terços) dos seus membros.

5 – Competirá ao Comité Consultivo:

- a) Acompanhar as actividades da Sociedade Gestora, nomeadamente a tomada de decisões quanto a investimentos e desinvestimentos relevantes do Fundo e tomada de decisões quanto a financiamentos;
- b) Solicitar informações à Sociedade Gestora sobre o andamento dos processos de promoção imobiliária;
- c) Acompanhar as operações de avaliação dos activos do Fundo e o cálculo do valor patrimonial das suas unidades de participação.

Artigo 8.º

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 – A convocação da Assembleia de Participantes compete à Sociedade Gestora, por sua iniciativa ou a requerimento de qualquer participante, sem prejuízo da aplicação do disposto no número 1 do art.º 54º do Código das Sociedades Comerciais quanto à dispensa das formalidades prévias de convocação. A convocatória da Assembleia de Participantes será efetuada por carta registada ou por correio eletrónico com recibo de leitura expedidos para todos os participantes, devendo mediar entre a expedição das cartas registadas ou mensagens de correio eletrónico e a data da reunião, pelo menos, 21 (vinte e um) dias. Caso a Assembleia de Participantes seja convocada por convocatória divulgada em meio de difusão público, entre a última divulgação e a data da reunião da Assembleia de Participantes, deve mediar, pelo menos, um mês.

3 – Caso a Sociedade Gestora não proceda à convocação da Assembleia de Participantes no prazo de 5 (cinco) dias após o requerimento de qualquer participante, este poderá substituir-se àquela e proceder à respectiva convocação, nos termos do número anterior, tendo a Sociedade Gestora, a pedido desse participante, a obrigação de lhe fornecer a identificação e morada dos demais participantes.

4 – A Assembleia de Participantes poderá deliberar desde que estejam presentes ou representados participantes que detenham, pelo menos, 2/3 (dois terços) das unidades de participação do Fundo.

5 – As deliberações serão tomadas quando aprovadas por maioria de 2/3 (dois terços) dos votos correspondentes às unidades de participação do Fundo em circulação.

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

- a) A modificação 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 em Fundo de duração indeterminada;
- f) A substituição da Sociedade Gestora;
- g) A liquidação do Fundo.

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

CAPÍTULO II

POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO FUNDO E POLÍTICA DE RENDIMENTOS

Artigo 9.º

Política de investimento

1 – O objectivo do Fundo consiste em alcançar, numa perspectiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente do capital e a obtenção de um rendimento contínuo e estável, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários baseada em critérios de prudência, selectividade, segurança e rentabilidade, de forma a acautelar e valorizar os interesses dos participantes.

2 – O Fundo irá privilegiar a aquisição e desenvolvimento de escritórios e activos de logística para o sector automóvel, e para outros sectores que a Sociedade Gestora considere adequados e atractivos, com vista ao seu arrendamento a grandes empresas que operem nesses sectores, nos quais a componente imobiliária tenha um caracter estratégico na sua cadeia de valor.

3 – Ao definir claramente este âmbito de actuação aceita-se algum risco de concentração geográfica dos imóveis e uma razoável uniformidade de activos que permita uma gestão profissional dos mesmos e a sua adequação às exigências dos utilizadores de grandes e modernas áreas de escritórios.

4 – O valor dos imóveis do Fundo não poderá representar menos de 80% do activo total do Fundo.

5 – As unidades de participação em fundos de investimento imobiliário não poderão representar mais de 10% do activo total do Fundo.

6 – A Sociedade Gestora não poderá, relativamente ao conjunto de fundos que administre, adquirir mais de 20% das unidades de participação de um fundo de investimento imobiliário.

7 – 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, unidades de participação de outros fundos de investimento imobiliário e outros valores que a CMVM, por regulamento, defina como podendo integrar o activo de um fundo de investimento imobiliário.

8 - 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.

9 - O Fundo não tem como objetivo explícito investimentos sustentáveis nem promove ativamente características ambientais ou sociais nos termos dos artigos 8.º e 9.º do Regulamento (EU) 2019/2088, de 27 de novembro de 2019, relativo à divulgação de informações relacionadas com a sustentabilidade no setor dos serviços financeiros (“Regulamento SFDR”), e, por conseguinte, encontra-se inserido no artigo 6.º do referido Regulamento (EU) 2019/2088, de 27 de novembro de 2019.

Artigo 10.º

Empréstimos

A Sociedade Gestora poderá contrair empréstimos por conta do Fundo, quando necessário à execução da política de investimento, até ao limite de 30% do activo total do Fundo.

Artigo 11.º

Valorização dos activos do Fundo

1 – O valor líquido global do Fundo será apurado deduzindo à soma dos valores que o integram, avaliados de acordo com as normas legalmente estabelecidas, o passivo suportado até ao momento da valorização da carteira, de forma sequencial e independentemente do seu pagamento, do seu pagamento, nos seguintes termos:

- a) Dedução ao património do Fundo do respetivo passivo, com exceção dos encargos referentes à comissão de gestão, à comissão de depósito e à taxa de supervisão;
- b) Dedução, em simultâneo, da comissão de gestão fixa e da comissão de depósito;
- c) Dedução da comissão de gestão variável;
- d) Dedução da taxa de supervisão devida à CMVM.

2 Os imóveis são valorizados pelo respectivo custo de aquisição, desde o momento em que passam a integrar o património do FUNDO e até que ocorra uma avaliação, designadamente nos termos previstos nos números seguintes.

3 - Previamente à aquisição, alienação ou desenvolvimento de projectos de construção de imóveis, projectos de reabilitação e obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis de montante significativo estes deverão ser avaliados por, pelo menos, dois dos Peritos Avaliadores, nomeadamente nos seguintes momentos: **(i)** previamente ao início do projecto; **(ii)** sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor daqueles imóveis e ainda; **(iii)** em caso de aumento e redução de capital, de fusão, de cisão ou de liquidação, com uma antecedência máxima de seis meses relativamente à data de realização do aumento/redução ou da data do contrato de fixação do preço da transacção.

3 – Os imóveis devem ainda ser avaliados, nos mesmos termos, com uma periodicidade mínima de 12 meses, e sempre que ocorra uma alteração significativa do seu valor, nomeadamente a alteração da classificação do solo.

4 – Para efeitos do cálculo do valor da carteira do Fundo, os imóveis acabados devem ser valorizados pela média simples do valor atribuído pelos respectivos dois peritos avaliadores nas avaliações efectuadas. Caso os valores atribuídos difiram entre si em mais de vinte por cento, por referência ao valor menor, o imóvel em causa é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador de imóveis. Sempre que ocorra uma terceira avaliação, o imóvel é valorizado pela média simples dos dois valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação, caso corresponda à média das anteriores.

6 – Os valores mobiliários serão avaliados ao preço de fecho do mercado mais representativo e com maior liquidez onde os valores se encontrem admitidos à negociação, ou na sua falta, de acordo com o disposto no RGA e no Regulamento CMVM aplicável, com as devidas adaptações.

7 – As unidades de participação de outros fundos de investimento que integrem o património do Fundo serão avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela respectiva sociedade gestora, exceto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado, às quais se aplica o disposto no número anterior.

8 – O câmbio a utilizar na valorização de activos expressos em moeda distinta do euro é o divulgado pelo Banco de Portugal, com excepção para aqueles cujas divisas não se encontrem cotadas, caso em que se utilizarão os câmbios obtidos ao meio-dia de Lisboa, através da consulta dos sistemas de informação internacionalmente reconhecidos.

Artigo 12.º

Comissão de gestão

1 – Pelo exercício da sua actividade, a Sociedade Gestora cobrará, mensalmente, ao Fundo, uma comissão de gestão de 0,23% (zero vírgula vinte e três por cento) ao ano, calculada diariamente sobre o activo total do Fundo.

2 – A comissão de gestão deverá ser paga em parcelas mensais e postecipadamente.

Artigo 13.º

Comissão de depósito

Pelo exercício da sua actividade, o Depositário cobrará uma comissão trimestral de depósito correspondente a 0,10% (zero vírgula dez por cento) ao ano, calculada diariamente sobre o activo total do Fundo, sendo a primeira devida no último dia do trimestre civil após a subscrição inicial do Fundo.

Artigo 14.º

Encargos e custos do Fundo

Para além de todas as despesas e encargos previstos na lei e no presente Regulamento de Gestão e das despesas inerentes e relacionadas com o funcionamento dos órgãos do Fundo, constituirão encargos do Fundo todas as despesas relativas ao seu património:

- a) As despesas relacionadas com a construção, compra, manutenção, arrendamento e venda de imóveis:
 - i.) Elaboração de projectos, fiscalização de obras, licenças 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, relativos à actividade do 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, condomínios e/ou realização de benfeitorias nos bens do Fundo;
 - vi.) Celebração e vigência de contratos de seguro sobre os imóveis.
- b) As despesas de Publicações obrigatórias;
 - c) Honorários e despesas de avaliações obrigatórias, bem como com as que venham a ser consideradas necessárias, desde que, neste último caso, o negócio se concretize;
 - d) Honorários do Revisor Oficial de Contas e do Auditor do Fundo;
 - e) Todas as despesas de compra e venda de valores por conta do Fundo, nomeadamente:
 - i.) Despesas com conversões cambiais;
 - ii.) Despesas com transacções no mercado de capitais;
 - iii.) Despesas com transacções no mercado monetário.
 - f) Outros custos, com conexão relevante com o património do Fundo;
 - g) Custos com auditoria e com consultoria fiscal;
 - h) Outros custos e encargos que resultem do cumprimento de obrigações legais ou fiscais.

Artigo 15.º

Política de rendimentos

1 – O Fundo caracteriza-se pela distribuição semestral de resultados, sem prejuízo das necessidades de liquidez inerentes à sua actividade, e uma vez salvaguardada a tesouraria, a solvabilidade e solidez financeira do mesmo.

2 – Serão distribuídos a totalidade dos resultados distribuíveis do Fundo.

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

4 – Os resultados serão distribuídos no último dia útil dos meses de Maio e Novembro. A primeira distribuição ocorrerá em Novembro de 2004.

CAPÍTULO III

UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO E RESGATE

Artigo 16.º

Características gerais das unidades de participação e sistema de registo

- 1 – O Fundo será dividido em partes de conteúdo idêntico denominadas unidades de participação.
- 2 – As unidades de participação do Fundo adoptarão a forma escritural nominativa e não terão valor nominal.
- 3 – Não existe intenção de solicitar a admissão à negociação em mercado regulamentado das unidades de participação que compõem o Fundo.
- 4 - O Depositário é a entidade registadora única das unidades de participação do Fundo.

Artigo 17.º

Valor da unidade de participação

- 1 – As unidades de participação terão um valor inicial de subscrição de € 5 (cinco Euros) cada uma.
- 2 – O valor das unidades de participação determinar-se-á pelo quociente entre o valor líquido global do Fundo e o número de unidades de participação em circulação.
- 3 – Caberá à Sociedade Gestora a determinação, mensal, do valor das unidades de participação com referência às 10 (dez) horas do último dia do mês respectivo, de acordo com os critérios financeiros geralmente aceites e com as normas legalmente estabelecidas, sendo o mesmo valor divulgado no dia seguinte ao do seu apuramento através de publicação no sistema de difusão da CMVM. A Sociedade Gestora procederá ainda à determinação interna diária do valor das unidades de participação para efeitos de cálculo das comissões de gestão e depósito previstas neste Regulamento.

Artigo 18.º

Condições de subscrição

- 1 – 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 € 1.000,00 (mil Euros).
- 2 – O período de subscrição das unidades de participação correspondentes ao capital inicial do Fundo decorrerá em duas fases, às quais corresponderá a subscrição de duas tranches.
- 3 – O período de subscrição será de dois dias úteis, devendo ocorrer dentro do período de 180 (cento e oitenta) dias após a notificação de autorização de constituição do Fundo por parte da CMVM, ocorrendo a liquidação financeira para todos os participantes no dia útil seguinte ao termo do período de subscrição.
- 4 – As unidades de participação serão subscritas aos balcões do Depositário ou no estabelecimento da Sociedade Gestora.
- 5 – Não será cobrada qualquer comissão de subscrição.
- 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 efectivamente subscrito.
- 7 - Se a procura exceder o número de unidades de participação disponíveis, proceder-se-á ao rateio das respectivas ordens de subscrição. O rateio será realizado proporcionalmente ao número de unidades de participação requerido com arredondamento por defeito. As unidades de participação sobrantes 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.

Artigo 19.º

Condições de resgate

- 1 – Sendo o Fundo fechado, as unidades de participação só serão reembolsáveis aquando da sua liquidação, redução do capital, prorrogação do prazo ou transformação em fundo de prazo indeterminado e pelo valor correspondente à respectiva quota-parte do valor líquido do mesmo.
- 2 – Caso seja deliberada 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 e que pretendam ver reembolsadas as respectivas unidades de participação, devem comunicar tal intenção à Sociedade Gestora mediante carta registada com aviso de recepção no

prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da data de realização da Assembleia de Participantes relevante para o efeito.

3 – A Sociedade Gestora deverá proceder ao reembolso das unidades de participação no prazo máximo de um ano a contar do termo da duração do fundo, não sendo devida qualquer comissão de resgate.

CAPÍTULO IV

DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES

Artigo 20.º

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 e a que lhes seja enviado, a seu pedido e sem encargos, o relatório e contas anual da actividade do Fundo que também deve estar disponível na Sociedade Gestora e no Depositário;
- b) A subscrever e resgatar 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.
- f) Resgatar as unidades de participação sem pagar a respetiva comissão quando ocorra o aumento da comissão de gestão e de depósito (até 40 dias após a data da sua comunicação);

2 – A subscrição de unidades de participação por cada um dos participantes, bem como, a sua aquisição em mercado secundário, pressupõe e implica a aceitação plena e sem reservas dos termos e condições do presente Regulamento de Gestão e confere à Sociedade Gestora os poderes necessários para realizar os actos de administração do Fundo.

CAPÍTULO V
DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO

Artigo 21.º

Consulta da carteira do fundo

Trimestralmente a Sociedade Gestora, com referência ao último dia do mês imediatamente anterior, divulgará no sistema de difusão da CMVM, a composição discriminada das aplicações do Fundo, o respectivo valor líquido global e o número de unidades de participação em circulação.

Artigo 22.º

Documentação do fundo

1 – O presente Regulamento de Gestão e eventuais alterações ao mesmo serão colocados à disposição dos interessados na sede da Sociedade Gestora e do Depositário e divulgados no sistema de difusão da CMVM.

2 – A Sociedade Gestora, nos quatro meses seguintes ao encerramento das contas anuais do Fundo, publicará no sistema de difusão da CMVM, um aviso com menção de que os documentos de prestação de contas do Fundo, compreendendo o relatório de gestão, as contas e o relatório de auditoria ou parecer do Revisor Oficial de Contas do Fundo, se encontrarão à disposição do público na sede da Sociedade Gestora e do Depositário e de que os mesmos serão enviados, sem encargos, aos participantes do Fundo que o requeiram.

Artigo 23.º

Distribuição de rendimentos

A Sociedade Gestora divulgará no sistema de difusão da CMVM, um aviso a informar os participantes do Fundo da distribuição dos rendimentos do mesmo.

CAPÍTULO VI
CONTAS DOS FUNDOS

Artigo 24.º

Contas do Fundo

As contas do Fundo encerram-se em 31 de Dezembro de cada ano e serão objecto de auditoria a elaborar no prazo de 120 dias após o encerramento do exercício, ficando disponíveis nos quatro meses seguintes à data da conclusão da mesma.

CAPÍTULO VII
CONDIÇÕES DE DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 25.º

Liquidação e partilha do Fundo

1 - Os participantes que detenham, pelo menos, 2/3 (dois terços) das unidades de participação do Fundo poderão, em Assembleia de Participantes, deliberar a dissolução, liquidação e partilha do Fundo, devendo essa deliberação ser de imediato comunicada à CMVM e divulgada no sistema de difusão da CMVM, contendo a indicação do prazo previsto para a conclusão do processo de liquidação.

2 – O Fundo também se dissolve nas seguintes situações:

- a. Decurso do prazo pelo qual foi constituído;
- b. Decisão da Sociedade Gestora, fundada no interesse dos participantes;
- c. Caducidade ou revogação da autorização de constituição;
- d. Outras causas especificamente previstas na lei ou no presente Regulamento de Gestão;

3 - A dissolução determina a imediata e irreversível entrada em liquidação do Fundo e a imediata suspensão das subscrições e dos resgates do Fundo.

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

5 – O reembolso das unidades de participação do Fundo no âmbito da sua liquidação e partilha poderá ser realizado em espécie mediante autorização de todos os participantes.

6 - Os participantes do Fundo poderão assumir as dívidas deste, incluindo as supervenientes à sua extinção, mediante:

- e. Deliberação favorável da assembleia de participantes do Fundo; e
- f. Acordo dos respetivos credores.

7 - A responsabilidade pelas dívidas supervenientes à liquidação, assumida pelos participantes do OIC nos termos do número anterior, encontra-se limitada ao montante que estes receberem na liquidação do Fundo.

8 - O depósito realizado junto do depositário nos termos do nº 9 do artigo 250º do RGA pode ser substituído por garantia bancária à primeira solicitação, emitida pelo depositário naquele valor e vigente durante o período da garantia legal dos adquirentes dos imóveis.