



ESAF

Fundos Imobiliários

REGULAMENTO DE GESTÃO

“GESPATRIMÓNIO RENDIMENTO”

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
ABERTO

Data de Actualização:
30 de Abril de 2010

“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 prospecto, 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 1º

O Fundo

1. O Fundo denomina-se por “Gespatriónio Rendimento”, de ora em diante abreviadamente designado por Fundo.
2. O Gespatriónio Rendimento é um fundo de investimento imobiliário aberto, cuja actividade foi autorizada pelo Ministério das Finanças, conforme consta na portaria 26/92 de 24 de Janeiro de 1992, tendo assim iniciado a sua actividade a 1 de Junho de 1992 por prazo indeterminado.
3. O Fundo regula a sua actividade pela legislação em vigor para os fundos de investimento imobiliários nacionais, nomeadamente pelo seu Regulamento de Gestão actualizado em 01 de Abril de 2009 conforme autorização da Comissão de Mercado de Valores Mobiliários.
4. A 31 de Dezembro de 2009 o Fundo tinha 26.580 participantes.

ARTIGO 2º

A Sociedade Gestora

1. A administração, gestão e representação do Fundo cabem, por mandato dos participantes, que se considera atribuído por simples subscrição das unidades de participação, e que se mantém enquanto essa participação subsistir, à ESAF - Espírito Santo Fundos de Investimento Imobiliário, SA.
2. A ESAF - Espírito Santo Fundos de Investimento Imobiliário, SA, iniciou a sua actividade em 24 de Março de 1992 por duração indeterminada, com sede na Avenida Álvares Cabral n.º 41, em Lisboa, de ora em diante abreviadamente designada por Sociedade Gestora.
3. A sociedade Gestora é uma Sociedade Anónima, cujo capital social, inteiramente realizado, é de 1.250.000 Euros.
4. A composição dos seus Corpos Sociais é a seguinte:

MESA DA ASSEMBLEIA GERAL

Dr. Rui Manuel Duarte Sousa da Silveira
Presidente

Dr.ª Maria Madalena França e Silva de Quintanilha Mantas Moura
Secretário

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Presidente

Dr. Fernando Fonseca Cristino Coelho

Vogais

Dr. José Manuel de Oliveira Simões Cardoso Salgado

Dr. Pedro Luis Faria Araújo de Almeida e Costa

Eng. Manuel Azevedo Leite Braga

FISCAL ÚNICO

Efectivo

Sociedade de ROC's "Leopoldo Alves & Associado, SROC inscritos com o n.º 15. A sociedade será representada pela Dr. Leopoldo de Assunção Alves, ROC n.º 319.

Suplente

Dr. Jean-Éric Gaign, ROC n.º 1013

5. As principais funções exercidas pelos membros do Conselho de Administração fora da sociedade são os seguintes:

- Dr. Fernando Fonseca Cristino Coelho:

Presidente da Comissão Executiva e Vogal no Conselho de Administração na:
ESAF – Espírito Santo Activos Financeiros SGPS, S.A.,

Presidente no Conselho de Administração na:

ESAF - Espírito Santo Fundos de Investimento Mobiliário, SA,
ESAF - Espírito Santo Fundos de Investimento Imobiliário, SA,
ESAF - Espírito Santo Fundos de Pensões, SA,
ESAF- Espírito Santo Gestão de Patrimónios, S.A,
ESAF - Espírito Santo Participações Internacionais SGPS, S.A.
Capital Mais Assessoria Financeira S.A.
Espírito Santo Pensiones, S.A.,SGFP
Espírito Santo Gestion, S.A.,SGIIC
Espírito Santo Activos Financieros, S.A.,

Vogal no Conselho de Administração na:

ESIAM - E.S. International Asset Management, Ltd

Pertencente ao "Board of Directors" da:

ESAF - International Management, S.A.

- Dr. Pedro Luis Faria Araújo de Almeida e Costa

Vogal do Conselho de Administração na:

ESAF - Espírito Santo Activos Financeiros SGPS, S.A.
ESAF - Espírito Santo Fundos de Investimento Mobiliário, SA,
ESAF - Espírito Santo Fundos de Investimento Imobiliário, SA,
ESAF - Espírito Santo Fundos de Pensões, SA,
ESAF - Espírito Santo Gestão de Patrimónios, S.A,
ESAF - Espírito Santo Participações Internacionais SGPS, S.A.
Capital Mais - Assessoria Financeira S.A.

Pertencente ao "Board of Directors" da:

ESAF - International Management, S.A.

6. A Sociedade Gestora encontra-se integrada na Holding ESAF - Espírito Santo Activos Financeiros, SGPS, SA, conjuntamente com a ESAF - Espírito Santo Fundos de Investimento Mobiliário, SA, a ESAF - Espírito Santo Fundos de Pensões, SA, a ESAF- Espírito Santo Gestão de Patrimónios, S.A, a ESAF - Espírito Santo Participações Internacionais SGPS, S.A., ESAF- Espírito Santo Activos Financieros, S.A. e a Capital Mais Assessoria Financeira S.A.
7. A ESAF - Espírito Santo Activos Financeiros, SGPS, SA, é detida maioritariamente pelo Grupo BES. O banco Depositário é o Banco Espírito Santo que faz também parte do Grupo BES bem como as entidades colocadoras (BES, BES dos Açores, BEST e Sociedade Gestora).
8. Compete à sociedade gestora, a prática de todos os actos e operações necessários ou convenientes à boa administração do fundo de investimento, de acordo com critérios de elevada diligência e competência profissional, e, em especial:

- a) Seleccionar os valores que devem constituir o fundo de investimento, de acordo com a política de investimentos prevista no presente regulamento de gestão;
- b) Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos prevista no presente regulamento de gestão e exercer os direitos directa ou indirectamente relacionados com os valores do fundo de investimento;
- c) Emitir, em ligação com o depositário, as unidades de participação e autorizar o seu reembolso;
- d) Determinar o valor patrimonial das unidades de participação;
- e) Manter em ordem a escrita do fundo de investimento;
- f) Dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos por lei ou pelo regulamento de gestão.
9. No exercício das suas atribuições, a Sociedade Gestora observará os condicionalismos legais em vigor, nomeadamente os que se referem às operações especialmente vedadas.
10. 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.
11. A sociedade gestora e o depositário respondem, designadamente, pelos prejuízos causados aos participantes em consequência de erros e irregularidades na valorização do património do fundo de investimento e na distribuição dos resultados, definindo a CMVM, por regulamento, os termos de prestação das informações à CMVM e as condições em que os participantes devem ser compensados.
12. O recurso por parte da sociedade gestora a serviços de terceiras entidades não afecta a responsabilidade prevista no Nº 10 do presente artigo.
13. No âmbito da sua actividade, a Sociedade Gestora tem sob gestão os seguintes fundos:

Elementos a 31 de Dezembro de 2009

Denominação	Tipo	Política de Investimento	VLGF em milhares de euros	Nº Participantes
Gespatrimónio Rendimento	Fundo Aberto	O Fundo investe em valores imobiliários (como por exemplo hotéis, terrenos, centros comerciais, escritórios, armazéns, habitações, agências bancárias e outros), liquidez e fundos imobiliários.	802.355	26.580
ES Logística	Fundo Aberto	O Fundo investirá em valores imobiliários na sua maioria ligados à logística e distribuição, e acessoriamente em liquidez e fundos imobiliários, decidindo a Sociedade Gestora, em cada momento, dentro dos limites exigidos por lei, qual a proporção ideal.	110.113	1.484
ES Reconversão Urbana	Fundo Fechado	Realização de projectos de construção e de reabilitação de imóveis para revenda, arrendamento ou outras formas de exploração onerosa.	29.990	74
Imoivens	Fundo Fechado	Desenvolvimento de projectos de urbanização e construção de imóveis destinados nomeadamente a escritórios, comércio, habitação e serviços para sua posterior venda ou arrendamento.	8.430	2
Imovalor	Fundo Fechado	Aquisição de terrenos (nos termos do Parecer Genérico emitido pela CMVM) destinados a projectos de urbanização ou de construção.	14.559	4
Imogeris	Fundo Fechado	Desenvolvimento de projectos de urbanização e construção de imóveis destinados nomeadamente a escritórios, comércio, habitação e serviços para sua posterior venda ou arrendamento.	5.896	1
Rendifundo	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis acabados destinados a escritórios, comércio ou serviços que se enquadrem no mercado de arrendamento e de compra e venda.	6.949	2
ES Reconversão Urbana II	Fundo Fechado	Realização de projectos de construção e de reabilitação de imóveis, para revenda, arrendamento ou outras formas de	20.056	53

Denominação	Tipo	Política de Investimento	VLGF em milhares de euros	Nº Participantes
		exploração onerosa.		
ES Alta Vista	Fundo Fechado	Realização de projectos de construção, para revenda, arrendamento ou outras formas de exploração onerosa.	42.473	11
Arrábida	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis destinados ao arrendamento. O arrendamento não se encontra sujeito a qualquer limite de concentração.	13.316	2
Edifundo	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis destinados ao arrendamento, venda ou valorização consoante as condições de mercado.	5.640	2
Five Stars	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis destinados ao arrendamento, venda ou valorização consoante as condições de mercado.	4.500	3
Fundiárea	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis urbanos ou fracções autónomas destinadas a logística, comércio, habitação e serviços, entre outras funções imobiliárias.	6.359	5
FundoCantial	Fundo Fechado	Desenvolvimento de projectos de urbanização e construção de imóveis destinados nomeadamente a habitação, escritórios, comércio e serviços para sua posterior venda ou arrendamento.	13.986	2
Imoarruda	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis destinados ao arrendamento.	5.189	4
Imovedras	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis destinados ao arrendamento, venda ou valorização consoante as condições de mercado.	9.620	1
MGE	Fundo Fechado	Aquisição de imóveis destinados ao arrendamento, venda ou valorização consoante as condições de mercado.	5.803	2
Palácio	Fundo Fechado	Desenvolvimento de projectos de urbanização e construção de imóveis destinados nomeadamente a habitação, escritórios, comércio, indústria hoteleira ou similar, e serviços para sua posterior venda, exploração ou arrendamento.	9.463	2
Guebar	Fundo Fechado	Aquisição de prédios urbanos ou fracções autónomas para valorização ou para arrendamento, consoante as condições de mercado.	13.866	19
Capital Sim	Fundo Fechado	Desenvolvimento de projectos de urbanização e construção de imóveis para sua posterior venda, arrendamento ou valorização consoante as condições de mercado à data.	2.406	2
Costa Atlântica	Fundo Fechado	Na aquisição de imóveis urbanos ou fracções autónomas destinadas a logística, comércio, habitação e serviços, entre outras funções imobiliárias.	4.948	2
Gestindustria	Fundo Fechado	Desenvolvimento de projectos de urbanização e construção de imóveis para sua posterior venda, arrendamento ou valorização consoante as condições de mercado à data.	5.368	1
Lapa Private	Fundo Fechado	O FUNDO irá privilegiar o desenvolvimento de projectos de construção ou reconstrução de imóveis de alta qualidade, dirigidos ao segmento da habitação.	4.999	19
Tavferimobiliário	Fundo Fechado	Desenvolvimento de projectos de urbanização e construção de imóveis para sua posterior venda, arrendamento ou valorização consoante as condições de mercado à data.	8.826	1
ACIF	Fundo Fechado	No desenvolvimento de projectos de urbanização e construção de imóveis para sua posterior venda, arrendamento ou valorização consoante as condições de mercado à data.	5.003	1
ES Arrendamento	Fundo	O FUNDO poderá ser constituído pelos	20.015	1

Denominação	Tipo	Política de Investimento	VLGF em milhares de euros	Nº Participantes
	Fechado	activos que, nos termos e condições estabelecidas nas disposições legais e regulamentares aplicáveis, são passíveis de integrar o património dos fundos de investimento imobiliários fechados para arrendamento habitacional de subscrição particular, nomeadamente em valores imobiliários ou outros activos equiparáveis e acessoriamente em liquidez e participações em sociedades imobiliárias e Unidades de Participação em outros Fundos Imobiliários.		
Unicampus	Fundo Fechado	No desenvolvimento de projectos de urbanização e construção de imóveis para sua posterior venda, arrendamento ou valorização consoante as condições de mercado à data.	12.072	7
Nº Total de Fundos	27	---	1.192.200	28.287

ARTIGO 3º

O Depositário

1. É depositário dos valores que constituem o FUNDO o **Banco Espírito Santo, S.A.**, com sede na Avenida da Liberdade, 195, em Lisboa.
2. Ao depositário competem, designadamente, as seguintes funções:
 - a) Receber em depósito ou inscrever em registo os valores mobiliários do Fundo, consoante sejam titulados ou escriturais;
 - b) Efectuar todas as compras e vendas dos valores mobiliários do Fundo de que a Sociedade Gestora o incumba, as operações de cobrança de juros e outros rendimentos por eles produzidos, bem como as operações decorrentes do exercício de outros direitos de natureza patrimonial relativos aos mesmos valores;
 - c) Receber e satisfazer os pedidos de subscrição e de resgate de unidades de participação;
 - d) Ter em dia a relação cronológica de todas as operações realizadas e estabelecer mensalmente o inventário discriminado dos valores à sua guarda;
 - e) Assumir uma função de vigilância e garantir perante os participantes o cumprimento do presente regulamento de gestão, especialmente no que se refere à política de investimentos;
 - f) Assegurar que a venda, a emissão, o reembolso e a anulação das unidades de participação sejam efectuados de acordo com a lei e o presente regulamento;
 - g) Assegurar que o cálculo do valor das unidades de participação se efectue de acordo com a lei e o presente regulamento;
 - h) Assegurar que nas operações relativas aos valores que integram o Fundo a contrapartida lhe seja entregue nos prazos conformes à prática do mercado;
 - i) Assegurar que os rendimentos do Fundo sejam aplicados em conformidade com a lei e o presente regulamento.
3. 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.
4. A sociedade gestora e o depositário respondem, designadamente, pelos prejuízos causados aos participantes em consequência de erros e irregularidades na valorização do património do fundo de investimento e na distribuição dos resultados, definindo a CMVM, por regulamento, os termos de prestação das informações à CMVM e as condições em que os participantes devem ser compensados.
5. O recurso por parte do depositário a serviços de terceiras entidades não afecta a responsabilidade prevista no Nº 3 do presente artigo.

ARTIGO 4º**As Entidades Colocadoras**

1. As entidades encarregadas da comercialização das unidades de participação são o Banco Espírito Santo, SA , o Best – Banco Electrónico de Serviço Total, S.A, a ESAF - Espírito Santo Fundos de Investimento Imobiliário, SA, todos com sede em Lisboa e o Banco Espírito Santo dos Açores, SA com sede nos Açores.
2. O fundo é comercializado aos balcões do Banco Espírito Santo, do Banco Espírito Santo dos Açores, pelos serviços BESnet dos Açores e BESnet acessível aos seus clientes através dos sites www.besdosacores.pt, www.bancobest.pt e www.bes.pt respectivamente, nos Centros de Investimento do Banco BEST, através dos serviços telefónicos do Best, BES-Directo, BES-Directo dos Açores e nas instalações da Sociedade Gestora.
3. Promotores / Prospectores

A actividade de promoção / prospecção relativa à comercialização do Fundo é feita pelos Promotores / Prospectores, devidamente identificados junto da CMVM, os quais, actuando por conta do Banco BEST, promovem os seus produtos, serviços e operações, recolhendo junto dos investidores - Clientes actuais ou potenciais do Banco BEST - as respectivas intenções de subscrição e resgate.

Os Promotores / Prospectores não podem celebrar quaisquer contratos em nome do Banco BEST. Aos Promotores / Prospectores encontra-se igualmente vedada a recepção, cobrança ou entrega de quaisquer importâncias ou remunerações aos investidores (Clientes actuais ou potenciais do Banco BEST), bem como a tomada de qualquer decisão de investimento ou qualquer outra actuação em nome de tais investidores Clientes.

Ao contactarem os investidores, os Promotores / Prospectores devem proceder à sua identificação, assim como à do Banco BEST e informar os investidores dos limites a que se encontra sujeito o exercício da sua actividade.

O Banco BEST é responsável pelos actos praticados pelos Promotores / Prospectores e assegura o controlo e a fiscalização das actividades por eles desenvolvidas.

A recolha das intenções de subscrição e resgate dos investidores pelos Promotores / Prospectores efectuar-se-á (i) através do acesso remoto ao sistema informático do Distribuidor, sendo o procedimento adoptado idêntico ao do Serviço Telefónico, na presença e com o consentimento do cliente, ou, caso o acesso remoto não esteja disponível, (ii) através do preenchimento pelo Cliente (actual ou potencial) de um formulário pré-definido e fornecido pelo Distribuidor que posteriormente será entregue pelo Promotor / Prospector no Centro de Investimento Best mais próximo sendo de seguida introduzido no respectivo sistema informático.

ARTIGO 5º**Os Peritos Avaliadores**

1. As avaliações dos activos imobiliários que integram a carteira do Fundo, são efectuadas por diferentes peritos avaliadores independentes, directamente contratados pela Sociedade Gestora, sendo de destacar os seguintes:
 - a) Aguirre Newman Portugal - Consultoria, Lda.;
 - b) Benege - Serviços de Engenharia e Avaliações, Lda.;
 - c) Casaol - Gestão de Projectos Imobiliários, Lda.;
 - d) CB Richard Ellis - Consultoria e Avaliação de Imóveis Unipessoal, Lda.;
 - e) CPU - Consultores de Avaliação, Lda.;
 - f) Cushman & Wakefield - Consultoria Imobiliária, Unipessoal, Lda.;
 - g) Euroengineering - Serviços Técnicos, Lda.;
 - h) J. Curvelo, Lda.;
 - i) J. G. Ribeiro, Lda. - Engenharia, Arquitectura, Urbanismo, Avaliações Imobiliárias;
 - j) Jones Lang Lasalle (Portugal) – Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda.;
 - k) Jorge Manuel Esteves Proença;
 - l) Luso-Roux, SA;

- m) Mencovaz – Consultoria Imobiliária e Avaliações, Lda.;
- n) NCG – Consultoria e Gestão, Lda.;
- o) Preciare – Consultoria e Avaliação Imobiliária, Lda.;
- p) Prime Yield - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda.;
- q) Pro-AV Avaliações Técnicas e Projectos, Lda.;
- r) Qualitas - Sociedade de Avaliações Técnicas, Lda.;
- s) Quantum Satis - Sociedade de Avaliação, Lda.;
- t) Valor Venal – Avaliações e Engenharia, Lda.;
- u) Worx Consultoria, Lda.;

ARTIGO 6º

Revisor Oficial de Contas do Fundo

1. KPMG & ASSOCIADOS – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A., com sede na Avenida Praia da Vitória, 71 A – 11º, 1069-006 Lisboa, inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas com o nº 189 e na CMVM sob o nº 9093, representada pela sócia Sílvia Cristina de Sá Velho Correa da Silva Gomes, Revisor Oficial de Contas nº 1131 ou por qualquer um dos sócios ou Revisores Oficiais de Contas contratados.

Capítulo II

POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO FUNDO E POLÍTICA DE RENDIMENTOS

ARTIGO 7º

Política de Investimento

1. O objectivo de investimento do Fundo é o de alcançar, numa perspectiva de longo prazo, uma valorização satisfatória do capital, através da constituição e gestão de uma carteira de valores constituída por um conjunto diversificado de activos, predominantemente imobiliários nos termos e segundo as regras previstas neste artigo.
2. Tendo em atenção o seu objectivo, o Fundo investirá em valores imobiliários (como por exemplo hotéis, terrenos, centros comerciais, escritórios, armazéns, habitações, agências bancárias e outros), liquidez e fundos imobiliários, decidindo a Sociedade Gestora, em cada momento, dentro dos limites exigidos por lei, qual a proporção ideal.
3. O Fundo investe em valores imobiliários com a finalidade de compra e venda, desenvolvimento de projectos de construção e arrendamento.
4. Não podem ser adquiridos para os fundos de investimento imóveis em regime de compropriedade, excepto no que respeita à compropriedade de imóveis funcionalmente ligados à exploração de fracções autónomas do fundo de investimento e do disposto no número seguinte.
5. Os fundos de investimento podem adquirir imóveis em regime de compropriedade com outros fundos de investimento ou com fundos de pensões, no âmbito do desenvolvimento de projectos de construção de imóveis, e desde que exista um acordo sobre a constituição da propriedade horizontal, o que deverá verificar-se logo que estejam reunidas as condições legais.
6. Considera-se liquidez: numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de fundos de tesouraria e valores mobiliários emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da Comunidade Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.
7. Os imóveis detidos pelo Fundo correspondem a prédios urbanos, rústicos, mistos ou fracções autónomas e devem estar localizados em Estados-Membros da Comunidade Europeia, predominantemente em Portugal.

ARTIGO 8º**Limites Legais ao Investimento**

1. A composição do património do Fundo deverá obedecer às normas legais em vigor pelo que terá que respeitar, nomeadamente, os seguintes limites:
 - a. O valor dos imóveis não pode representar menos de 75% do activo total do fundo;
 - b. O desenvolvimento de projectos de construção não pode representar, no seu conjunto, mais de 25% do activo total do fundo;
 - c. O valor de um imóvel ou de outro activo equiparável não pode representar mais de 20% do activo total do fundo;
 - d. O valor dos imóveis arrendados, ou objecto de outras formas de exploração onerosa, a uma única entidade ou a um conjunto de entidades que, nos termos da lei, se encontrem em relação de domínio ou de grupo, ou que sejam dominadas, directa ou indirectamente, por uma mesma pessoa, singular ou colectiva, não pode superar 20% do activo total do fundo de investimento;
 - e. As participações em sociedades imobiliárias não podem representar mais de 25% do activo total do fundo de investimento;
 - f. Só podem investir em imóveis localizados em Estados membros da União Europeia ou da OCDE, não podendo os investimentos fora da União Europeia representar mais de 25% do activo total do fundo de investimento;
 - g. O limite para a aquisição de Unidades de Participação em Fundos Imobiliários, é de 25% do activo total do Fundo por conta do qual a aquisição é efectuada.
 - h. Para efeitos de apuramento do limite definido na alínea b), são considerados os imóveis destinados ao desenvolvimento de projectos de construção, ainda que os referidos projectos não tenham sido iniciados.
 - i. Para efeitos do disposto na alínea c), constitui um imóvel, o conjunto das fracções autónomas de um mesmo edifício submetido ao regime da propriedade horizontal, e o conjunto de edifícios contíguos funcionalmente ligados entre si pela existência de partes comuns afectas ao uso de todas ou algumas unidades ou fracções que os compõem.
 - j. Os limites definidos na alínea a) a alínea f) são aferidos em relação à média dos valores verificados no final de cada um dos últimos seis meses.
 - k. Em casos devidamente fundamentados pela sociedade gestora, poderá a CMVM autorizar que os fundos de investimento detenham transitoriamente uma estrutura patrimonial que não respeite algumas das alíneas acima indicadas.

ARTIGO 9º**Derivados, Reportes e Empréstimos**

1. O fundo de investimento pode endividar-se até um limite de 25% do seu activo total.
2. A Sociedade Gestora pode utilizar instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco cambial e de taxa de juro proveniente do património dos fundos que administra.
3. São admissíveis os instrumentos financeiros derivados transaccionados em mercados regulamentados ou fora deles e cujo activo subjacente e maturidade correspondam à natureza dos activos e passivos detidos pelos fundos.
4. Tendo por base requerimento fundamentado da Sociedade Gestora, a CMVM poderá autorizar a utilização de outro tipo de instrumentos financeiros derivados.
5. A exposição resultante aos activos subjacentes dos instrumentos financeiros derivados não pode ser superior ao valor do património líquido do fundo.

6. Sempre que sejam utilizados instrumentos financeiros derivados transaccionados fora de 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 anterior.

ARTIGO 10º

Valorização dos Activos

1. A Sociedade Gestora calculará no último dia útil de cada mês com referência ao último dia desse mês, às dezassete horas e trinta minutos, o valor da Unidade de Participação dividindo o valor líquido global das aplicações do Fundo pelo número de unidades de participação em circulação, reportando-se este cálculo para valores mobiliários, às cotações do último fecho de sessão de bolsa.
2. As unidades de participação de fundos de investimento são avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela respectiva entidade gestora, excepto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto no número seguinte.
3. Os restantes valores mobiliários são 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, será considerado o presumível valor de realização fornecido por entidades financeiras de reconhecida credibilidade no mercado em que os activos em causa se enquadram. Na indisponibilidade deste, será considerado o presumível valor de realização respeitando as condições da emissão, do emitente, assim como do mercado de taxa de juro e de crédito vigentes no momento de referência da valorização.
4. O cálculo do valor dos imóveis é feito com base no seu valor venal estando sujeitos a avaliações com uma periodicidade mínima de dois anos por dois peritos independentes, nas seguintes situações:
 - a. 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 transacção;
 - b. Previamente ao desenvolvimento de projectos de construção, por forma, designadamente, a determinar o valor do imóvel a construir;
 - c. Sempre que ocorram circunstâncias susceptíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel;
5. Os imóveis acabados são valorizados no intervalo compreendido entre o respectivo valor de aquisição e a média simples do valor atribuído pelos respectivos peritos avaliadores nas avaliações efectuadas.
6. Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no activo do fundo na proporção da parte por este adquirida, respeitando a regra constante do número anterior.
7. Os imóveis adquiridos em regime de permuta são avaliados no activo do fundo pelo seu valor de mercado, sendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respectiva, inscrita no passivo do fundo, registada ao seu preço de custo ou de construção.
8. São definidos por regulamento da CMVM os requisitos de competência e independência dos peritos avaliadores no âmbito da actividade desenvolvida para efeitos do presente regulamento de gestão, os critérios e normas técnicas de avaliação dos imóveis, o conteúdo dos relatórios de avaliação e as condições de divulgação destes relatórios ou das informações neles contidas, bem como do seu envio à CMVM.
9. O valor líquido global do Fundo é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram, avaliados de acordo com as normas legalmente estabelecidas, a importância dos encargos efectivos ou pendentes.
10. O câmbio a utilizar na conversão dos activos do Fundo, expressos em moeda estrangeira, será o câmbio de divisas divulgado a título indicativo pelo Banco de Portugal do dia a que se refere a valorização.
11. O valor da Unidade de Participação calculado no último dia útil de cada mês poderá ser, superior, inferior ou igual ao do mês anterior. A oscilação do valor da unidade de participação é função da variação do preço dos activos que compõem a carteira do fundo.

ARTIGO 11º**Comissões e Encargos do Fundo**

1. COMISSÃO DE GESTÃO - Pelo exercício da sua actividade a Sociedade Gestora, receberá do Fundo uma comissão anual de 1,05% (um vírgula zero cinco por cento), calculada e cobrada mensalmente sobre o valor do património líquido do Fundo, através da seguinte fórmula:
Comissão de Gestão = $(1,05\% \times (\text{n}^\circ \text{dias do mês}/365)) \times \text{Valor do Património Líquido do final do mês.}$
2. COMISSÃO DE DEPÓSITO - Pelo exercício das suas funções, a entidade depositária receberá do Fundo uma comissão anual de 0,05% (zero vírgula zero cinco por cento) calculada mensalmente sobre o valor do património líquido do Fundo, depois de deduzida a comissão de gestão, e cobrada trimestralmente, através da seguinte fórmula:
Comissão de Depósito = $(0,05\% \times (\text{n}^\circ \text{dias do mês}/365)) \times \text{Valor do Património Líquido (depois de deduzida a comissão de gestão) do final do mês.}$
3. Para além da comissão de gestão e da comissão de depósito, constituem encargos do Fundo os seguintes:
 - i. Todas as despesas referentes à compra, manutenção e venda de imóveis, nomeadamente:
 - a) Todas as despesas notariais e registrais;
 - b) Quaisquer impostos ou taxas dos imóveis;
 - c) Todas as custas judiciais referentes a processos a que o Fundo, na sua qualidade de proprietário esteja envolvido;
 - d) Todas as despesas ou avenças de honorários de advogados e solicitadores;
 - e) Comissões de mediação imobiliária, que não poderão, no entanto, exceder 5% do valor da transação subjacente, caso em que a diferença para esses 5% será encargo da Sociedade Gestora;
 - f) Todos os encargos com a realização de manutenção e/ou benfeitorias nos bens do Fundo incluindo as diversas taxas e impostos que existam ou venham a existir e que sejam devidos pelo proprietário do Fundo;
 - ii. Despesas referentes a avaliações realizadas por conta do Fundo a bens propriedade do fundo ou que venham a ser por este adquiridos
 - iii. Campanhas publicitárias realizadas com o objectivo de promoção dos bens do Fundo.
 - iv. Todas as despesas de compra e venda de valores mobiliários por conta do Fundo e nomeadamente:
 - a) Despesas com transferências;
 - b) Despesas com conversões cambiais;
 - c) Despesas com transações no mercado de capitais;
 - d) Despesas com transações no mercado monetário.
 - v. Custos de auditorias e revisão de contas obrigatórias.
 - vi. Outros encargos devidamente documentados, que sejam realizados no cumprimento de obrigações legais do fundo.
 - vii. Constitui também encargo do fundo a Taxa de Supervisão actualmente em vigor para ser entregue à CMVM, calculada sobre o Valor Líquido Global do Fundo, correspondente ao último dia útil do mês.

ARTIGO 12º**Regras de Determinação dos Resultados do Fundo e da sua Afectação**

1. Os resultados do fundo são apurados com base no cálculo da diferença entre os proveitos e os custos gerados durante o exercício, não havendo qualquer tipo de distribuição de resultados, dado que o fundo é um fundo de acumulação.

ARTIGO 13º**Política de Rendimentos**

1. O Fundo capitalizará a totalidade dos rendimentos obtidos e, nesse sentido, é um Fundo de capitalização. Os rendimentos do Fundo não são distribuídos.

Capítulo III**UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO E RESGATE****ARTIGO 14º****Características Gerais das UP's**

1. O Fundo é constituído no regime de compropriedade aberta dos participantes, sendo cada um deles titular de quota-partes dos valores que o integram, denominadas unidades de participação.
2. As Unidades de Participação são nominativas, fraccionadas e desmaterializadas.

ARTIGO 15º**Valor da Unidade de Participação**

1. As unidades de participação, sem valor nominal, tiveram um valor inicial de subscrição de 1.000\$00 Escudos (4,99 Euros) cada uma.
2. O valor da Unidade de Participação, para efeitos de subscrição e resgate, será o conhecido e divulgado no primeiro dia útil do mês seguinte àquele a que o pedido de subscrição ou resgate se refere. O pedido de subscrição ou resgate será realizado a preço desconhecido.
3. O preço de subscrição obtém-se acrescentando ao valor da Unidade de Participação a correspondente comissão de emissão, constante do n.º 1 b. do artigo 16º.
4. O preço de resgate obtém-se deduzindo ao valor da Unidade de Participação as correspondentes comissões de resgate, constantes do n.º 2 do artigo 17º.

ARTIGO 16º**Condições de Subscrição**

1. A qualidade de participante do Fundo adquire-se com a subscrição de unidades de participação, efectuada através dos comercializadores e após a respectiva liquidação financeira. A liquidação financeira será efectuada na data de subscrição.
 - a. O número mínimo de unidades de participação a subscrever é o correspondente ao montante de 500 Euros na subscrição inicial e de 250 Euros em cada uma das subscrições seguintes.
 - b. Existe uma comissão de subscrição de 0,5% .
2. A sociedade gestora e os comercializadores processarão mensalmente todos os pedidos de subscrição recebidos durante o mês, no primeiro dia útil do mês seguinte àquele a que o pedido de subscrição se refere.

3. As instruções de subscrição do fundo, para efeitos de processamento da correspondente operação no próprio mês, através dos serviços telefónicos e/ou Internet deverão ser efectuadas:
- Até às 17:30 horas (hora de Portugal Continental) do último dia útil de cada mês, utilizando BES-directo, BES-directo dos Açores, o serviço telefónico do Best, através dos sites www.bes.pt, www.bancobest.pt, www.besdosacores.pt.
- Todas as instruções efectuadas para além destes horários, utilizando os serviços correspondentes, apenas serão considerados no mês imediatamente seguinte.
4. Considera-se como data de subscrição, o dia útil seguinte àquele em que é calculado o valor da Unidade de Participação utilizado para efeitos de subscrição.

ARTIGO 17º

Condições de Resgate

1. O valor de resgate será o conhecido e divulgado no primeiro dia útil do mês seguinte àquele a que o pedido de resgate se refere. O pedido de resgate é por isso realizado a preço desconhecido.
2. Existe uma comissão de resgate, cobrada de acordo com o período de permanência no fundo constante nas seguintes tabelas:

Para as subscrições efectuadas até 31 de Março de 2010

Até 360 dias	Mais de 360 dias
2%	0,0%

Para as subscrições efectuadas a partir de 01 de Abril de 2010

Até 360 dias	de 361 a 730 dias	Mais de 730 dias
2,0%	1,0%	0,5%

3. O pedido de resgate é realizado junto da entidade comercializadora onde o participante realizou a subscrição do fundo. Serão resgatadas as unidades de participação detidas em função da antiguidade da subscrição, sendo a selecção efectuada das mais antigas para as mais recentes. O reembolso dos valores resgatados será efectuado por crédito em conta num prazo não superior a cinco dias úteis, a contar da data do resgate.
4. Considera-se como data de resgate, o dia útil seguinte àquele em que é calculado o valor da Unidade de Participação utilizado para efeitos de resgate.
5. A sociedade gestora e os comercializadores processarão mensalmente todos os pedidos de resgate recebidos durante o mês, no primeiro dia útil do mês seguinte àquele a que o pedido de resgate se refere.
6. As instruções de resgate do fundo, para efeitos de processamento da correspondente operação no próprio mês, através dos serviços telefónicos e/ou Internet deverão ser efectuadas:
 - Até às 17:30 horas (hora de Portugal Continental) do último dia útil de cada mês, utilizando BES-directo, BES-directo dos Açores, o serviço telefónico do Best, através dos sites www.bes.pt, www.bancobest.pt, www.besdosacores.pt.

Todas as instruções efectuadas para além destes horários, utilizando os serviços correspondentes, apenas serão considerados no mês imediatamente seguinte.

Capítulo IV

DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES

ARTIGO 18º**Direitos e Obrigações dos Participantes**

1. As unidades de participação conferem aos seus titulares, designadamente, os seguintes direitos:
 - a) à titularidade de uma quota-parte dos valores que integram o Fundo;
 - b) à subscrição e ao resgate das suas unidades de participação de acordo com a lei e com o disposto neste regulamento;
 - c) à quota-parte do produto da liquidação, em caso de dissolução do Fundo, na proporção das unidades de participação detidas;
 - d) à informação periódica e detalhada acerca do património do Fundo e evolução do mesmo, nos termos da lei;
 - e) ao prospecto e regulamento de gestão, antes da subscrição, e aos relatórios de actividade se o requererem e sem qualquer encargo.
 - f) A serem ressarcidos pela sociedade gestora dos prejuízos sofridos sempre que, em consequência de erros imputáveis àquela ocorridos no processo de valorização e divulgação do valor da unidade de participação, a diferença entre o valor que deveria ter sido apurado de acordo com as normas aplicáveis e o valor efectivamente utilizado nas subscrições e resgates seja igual ou superior a 0,5% do valor da unidade de participação, sem prejuízo do exercício do direito de indemnização que lhe seja reconhecido, nos termos gerais de direito.
2. A subscrição de unidades de participação implica a aceitação do regulamento de gestão e confere à entidade gestora os poderes necessários para realizar os actos de administração do fundo.

Capítulo V**DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO****ARTIGO 19º****Divulgação do Valor da UP**

1. A Sociedade Gestora fará publicar mensalmente no Boletim de Cotações da Euronext Lisboa, num jornal de grande circulação ou no sistema de difusão da CMVM o valor da Unidade de Participação.
2. O valor da Unidade de Participação estará ainda disponível diariamente em todos os locais e através dos meios utilizados para a comercialização à distância do Fundo.

ARTIGO 20º**Divulgação da Composição da Carteira**

1. A Sociedade Gestora fará publicar mensalmente, com referência ao último dia do mês imediatamente anterior, no Boletim de Cotações da Euronext Lisboa, num jornal de grande circulação ou no sistema de difusão da CMVM, a composição discriminada da carteira do Fundo, o respectivo valor líquido global e o número de unidades de participação em circulação, nos termos definidos pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

ARTIGO 21º**Documentação do Fundo**

1. Toda a documentação relativa ao Fundo poderá ser solicitada junto das entidades colocadoras, bem como aos balcões do Banco Depositário.
2. A Sociedade Gestora publicará um aviso no Boletim de Cotações da Euronext Lisboa, num jornal de grande circulação ou no sistema de difusão da CMVM, para anunciar que se encontram à disposição dos Participantes o Relatório Anual e Semestral do Fundo.

Capítulo VI**CONTAS DOS FUNDOS****ARTIGO 22º****Relatório e Contas do Fundo**

1. As contas anuais do Fundo encerram-se em 31 de Dezembro de cada ano e as semestrais a 30 de Junho. A Sociedade Gestora disponibilizá-las-á respectivamente nos três e dois meses subsequentes àquelas datas. São acompanhadas de um relatório, elaborado nos termos da Lei, e do parecer da entidade fiscalizadora de contas. As contas serão submetidas a certificação legal, por revisor oficial de contas que não integre o Conselho Fiscal da Sociedade Gestora, que se pronunciará sobre a avaliação efectuada pela entidade gestora dos valores do Fundo.
2. Os relatórios anual e semestral acima referidos estarão à disposição do público nas instalações e sites da Sociedade Gestora, da entidade depositária e dos comercializadores.

Capítulo VII**CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO FUNDO E DE SUSPENÇÃO DA EMISSÃO E DO RESGATE DE UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO****ARTIGO 23º****Liquidação e Partilha do Fundo**

1. Só a Sociedade Gestora, e nunca os participantes, individual ou colectivamente, poderá decidir a liquidação e subsequente partilha do Fundo.
2. Tomada a decisão de liquidação, fundada no interesse dos participantes, com salvaguarda da defesa do mercado, deve a mesma ser imediatamente comunicada à CMVM e publicada, contendo a indicação do prazo previsto para a conclusão do processo de liquidação.
3. A decisão de liquidação do Fundo, determina a imediata suspensão das subscrições e resgates em conformidade com o art.º 24º.
4. O reembolso das unidades de participação deve ocorrer no prazo máximo de um ano a contar da data de início da liquidação do Fundo, podendo a CMVM, em casos excepcionais e a pedido da sociedade gestora, devidamente fundamentado, prorrogar este prazo.
5. Durante o período de liquidação, mantêm-se as obrigações de prestação de informações referidas no capítulo V, devendo ser enviada mensalmente à CMVM uma memória explicativa da evolução do processo de liquidação do fundo.
6. O valor final de liquidação do Fundo é divulgado pela sociedade gestora, nos locais e através dos meios previstos para a comercialização das unidades de participação do fundo de investimento, no decurso dos cinco dias subsequentes ao seu apuramento definitivo, devendo as contas de liquidação do fundo de investimento ser enviadas à CMVM dentro do mesmo prazo.

7. Decidida nos termos dos números anteriores, a liquidação do Fundo, a Sociedade Gestora realizará o activo, pagará o passivo e distribuirá aos participantes, por meio do Banco Depositário, o produto da liquidação.

ARTIGO 24º

Suspensão da Emissão e do Resgate das UP's

1. Quando os pedidos de resgate de unidades de participação excederem os de subscrição, num só dia, em 5% do activo total do fundo de investimento ou, num período não superior a cinco dias seguidos, em 10% do mesmo activo, a sociedade gestora poderá suspender as operações de resgate.
2. A sociedade gestora deve suspender as operações de resgate ou de emissão quando, apesar de não se verificarem as circunstâncias previstas no número anterior, o interesse dos participantes o aconselhe.
3. Decidida a suspensão, a sociedade gestora deve promover a afixação, bem visível, em todos os locais e através dos meios previstos para a comercialização das unidades de participação do fundo de investimento, de um aviso destinado a informar o público sobre a situação de suspensão e, logo que possível, a sua duração.
4. As suspensões previstas no Nº 1 e Nº 2 e as razões que as determinarem devem ser imediatamente comunicadas pela sociedade gestora à CMVM.
5. A suspensão do resgate não abrange os pedidos que tenham sido apresentados até ao fim do dia anterior ao do envio da comunicação à CMVM.
6. A CMVM, por sua iniciativa ou a solicitação da sociedade gestora, pode, quando ocorram circunstâncias excepcionais susceptíveis de perturbarem a normal actividade do fundo de investimento ou de porem em risco os legítimos interesses dos investidores, determinar a suspensão da subscrição ou do resgate das unidades de participação do fundo de investimento, a qual produz efeitos imediatos relativamente a todos os pedidos de resgate que, no momento da notificação da suspensão, não tenham sido satisfeitos.
7. A suspensão do resgate, nos termos do presente artigo, não determina a suspensão simultânea da subscrição, mas a subscrição de unidades de participação só pode efectuar-se mediante declaração escrita do participante de que tomou prévio conhecimento da suspensão do resgate.

Capítulo VIII

REGIME FISCAL

ARTIGO 25º

Regime Fiscal

1. Do Fundo:

Os bens imóveis integrados em fundos de investimento imobiliário encontram-se isentos de IMT (Imposto Municipal sobre as Transacções Onerosas de Imóveis) e IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis).

Os rendimentos obtidos por fundos de investimento imobiliário que se constituam e operem de acordo com a legislação nacional têm o seguinte regime fiscal:

Tratando-se de rendimentos prediais, que não sejam relativos à habitação social sujeito a regimes legais de custos controlados, há lugar a tributação, autonomamente, à taxa de 20%,

que incide sobre os rendimentos líquidos dos encargos de conservação e manutenção efectivamente suportados e devidamente documentados;

Tratando-se de mais-valias prediais, que não sejam relativos à habitação social sujeito a regimes legais de custos controlados, há lugar a tributação, autonomamente, à taxa de 25%, que incide sobre 50% da diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias realizadas.

Os outros rendimentos são tributados de acordo com as normas aplicáveis aos fundos de investimento mobiliário, nomeadamente:

Tratando-se de rendimentos, que não sejam mais-valias, obtidos em território português, há lugar a tributação autonomamente:

- 1) por retenção na fonte como se de pessoas singulares residentes em território português se tratasse;
- 2) às taxas de retenção na fonte e sobre o montante a ela sujeito, como se de pessoas singulares residentes em território português se tratasse, quando tal retenção na fonte, sendo devida, não for efectuada pela entidade a quem compete (encontram-se neste caso os juros das obrigações e dos depósitos bancários, sobre os quais incide uma taxa de 20%, e os dividendos, que estão sujeitos a uma taxa de 15%);
- 3) ou à taxa de 25% sobre o respectivo valor líquido obtido em cada ano, no caso de rendimentos não sujeitos a retenção na fonte.

Os rendimentos, obtidos fora do território português, que não sejam considerados mais-valias, são tributados autonomamente à taxa de 20% tratando-se de rendimentos de títulos de dívida e de rendimentos provenientes de fundos de investimento, e à taxa de 25% nos restantes casos, incidente sobre o respectivo valor líquido obtido em cada ano.

Os rendimentos qualificados como mais-valias são tributados da seguinte forma:

- a) exclusão de tributação das mais-valias associadas à alienação de títulos de dívida, incluindo obrigações;
- b) tributação a taxa de imposto de 10% aplicável às mais-valias líquidas.

Relativamente aos rendimentos obtidos fora do território português a aplicação de crédito de imposto por dupla tributação internacional fica sujeita às regras seguintes:

- a) O crédito de imposto consiste na dedução ao imposto devido sobre esses rendimentos, da menor das seguintes importâncias:
 - 1) Imposto sobre o rendimento efectivamente pago no estrangeiro em relação aos rendimentos em causa;
 - 2) Imposto, calculado nos termos deste artigo, sobre os rendimentos que no país em causa tenham sido tributados.
- b) Quando existir convenção destinada a eliminar a dupla tributação celebrada por Portugal e o país onde os rendimentos são obtidos que não exclua do respectivo âmbito os fundos de investimento, a dedução a que se refere a alínea anterior não pode ultrapassar o imposto pago nesse país nos termos previstos pela convenção;
- c) Sempre que sejam obtidos, no mesmo ano, rendimentos provenientes de diferentes países, a

dedução deve ser calculada separadamente para cada tipo de rendimentos procedentes do mesmo país;

d) Os rendimentos que dão direito ao crédito de imposto devem ser considerados, para efeitos de tributação, pelas respectivas importâncias ilíquidas dos impostos sobre o rendimento pagos no estrangeiro.

2. Do Participante:

a) Pessoa Singular:

Se o investidor for um sujeito passivo de IRS, não há lugar a tributação dos rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento se esses rendimentos forem obtidos fora do âmbito duma actividade comercial industrial ou agrícola, na medida em que o próprio fundo já foi tributado.

Igualmente, os ganhos resultantes da diferença entre o valor do resgate e o valor de subscrição não estão sujeitos a qualquer tributação, pelos mesmos motivos.

Assim, os investidores que sejam pessoas singulares estão isentos de tributação pelos rendimentos que daí obtêm, podendo porém, os respectivos titulares, residentes em território português, englobá-los para efeitos desse imposto, caso em que o imposto retido ou devido pelo fundo assume a natureza de imposto por conta.

As transmissões gratuitas, como por exemplo as doações ou transmissões por morte do participante, de valores aplicados em fundos de investimento imobiliário não são sujeitas a Imposto do Selo.

b) Pessoa Colectiva:

Se o investidor for uma pessoa colectiva, os rendimentos, quer resultem de distribuição, quer da diferença entre o valor do resgate e o valor de subscrição, estão sujeitos a IRC e derrama, se existir, podendo os titulares deduzir no seu pagamento de impostos as verbas já liquidadas pelo próprio fundo, no montante proporcional às unidades de participação detidas.

Caso o titular dos rendimentos seja uma entidade isenta de IRC, existe direito à restituição, pela sociedade gestora, do montante de imposto retido ou devido correspondente aos rendimentos das unidades de participação que aquelas entidades tenham subscrito.

O REGIME FISCAL AQUI DESCRITO NÃO DISPENSA A CONSULTA DA LEGISLAÇÃO EM VIGOR NEM REPRESENTA QUALQUER GARANTIA QUE O MESMO SE MANTENHA ESTÁVEL PELO PERÍODO DE INVESTIMENTO.