

---

# **REGULAMENTO DE GESTÃO**

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

LUSIMOVEST

04 de Setembro de 2003

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 sociedade 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**

### **1. O Fundo**

- A denominação do Fundo é: Lusimovest - Fundo de Investimento Imobiliário.
- O Fundo é um fundo de investimento imobiliário fechado de acumulação, constituído por subscrição particular.
- A constituição do Fundo foi autorizada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 12 de Julho de 2001 e iniciou a sua actividade em 19 de Julho de 2001.
- O Fundo tem uma duração de dez anos, podendo este prazo ser prorrogado por iguais períodos, por deliberação em Assembleia de Participantes, nos termos da lei e do presente Regulamento de Gestão.
- O capital inicial do Fundo foi de cinquenta milhões de euros (€ 50.000.000), representado por um milhão (1.000.000) de unidades de participação, prevendo-se, desde logo, nos documentos de constituição do Fundo, que o capital do mesmo viesse a ser aumentado em parcelas mínimas de vinte e cinco milhões de euros (€ 25.000.000) até atingir o capital de cento e cinquenta milhões de euros (€ 150.000.000), num período de 3 anos, mediante autorização prévia da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.
- Posteriormente, mediante autorização prévia da CMVM, 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 respectivos montantes e prazos de realização.
- Caso qualquer subscrição de aumento de capital não atinja o montante total fixado do capital, o mesmo considera-se automaticamente reduzido para o montante do capital efectivamente subscrito.
- O Fundo é formado por um conjunto de valores pertencentes a uma pluralidade de pessoas singulares ou colectivas e constitui um património autónomo que não responde pelas dívidas dos participantes ou da sociedade gestora.
- O capital actual do Fundo é de cem milhões de euros (€100.000.000), representado por dois milhões (2.000.000) de unidades de participação pertencentes, em 30 de Abril de 2003, a 29 participantes.
- A última actualização do presente regulamento de gestão é de 4 de Setembro de 2003.

### **2. A Sociedade Gestora**

#### **2.1. Informações sobre a sociedade gestora**

- O Fundo é administrado pela Santander Imovest – Sociedade Gestora de Fundos de Investimentos Imobiliários, S.A., com sede em Av<sup>a</sup> Eng<sup>o</sup> Duarte Pacheco, Amoreiras, Torre 1 – 6<sup>o</sup> Piso, em Lisboa.
- A sociedade gestora é uma sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente subscrito e realizado, é de € 750.000, sendo na sua totalidade detido pela Santander Gestão de Activos, SGPS, S.A.
- A sociedade gestora constituiu-se, por tempo indeterminado, por escritura pública de 8 de Maio de 1987, lavrada de folhas 73v a 78v do livro de Notas 828-B do 14<sup>o</sup> Cartório Notarial de Lisboa, tendo sido devidamente autorizada por Portaria do

Ministro das Finanças, publicada em Diário da República – II Série – de 16 de Abril de 1987. A sociedade gestora encontra-se registada na CMVM como intermediário financeiro autorizado, com o nº 248, desde 13 de Outubro de 1997.

- Os órgãos sociais da sociedade gestora têm a seguinte composição:

Conselho de Administração

*Presidente:* Dr. Pedro Neuparth de Sarrea Gaivão (membro da Direcção da APFIN – Associação Portuguesa das Sociedades Gestoras de Patrimónios e de Fundos de Investimento)

*Administrador Vogal:* Dr. José António Ferreira Gouveia Novais (Director do Crédito Predial Português)

*Administrador Vogal:* Dr. Pedro Aires Coruche Castro e Almeida (Administrador da Santander Gestão de Activos, SGPS SA, da Santander – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário SA, da Santander Gest – Sociedade Gestora de Patrimónios SA, e da Santander Pensões – Sociedade Gestora de Fundos de Pensões SA)

Fiscal Único

Magalhães Neves & Associados, SROC, representada pelo Senhor Dr. Luís Augusto Gonçalves Magalhães.

Suplente: Freire, Loureiro & Associados, SROC, representada pelo Senhor Dr. Carlos Luís Oliveira de Melo Loureiro.

Mesa da Assembleia Geral

*Presidente:* Dr. António Miguel Leonetti Terra da Mota

*Secretário:* Dr<sup>a</sup>. Maria Teresa de Almada de Sá de Menezes

## 2.2. Relações de Grupo

- A sociedade gestora Santander Imovest – Sociedade Gestora de Fundos de Investimentos Imobiliários SA, é detida a 100% pela sociedade Santander Gestão de Activos, SGPS SA, a qual por sua vez é detida a 100% pelo Banco Santander de Negócios Portugal, SA.
- A sociedade gestora, o Banco Santander de Negócios Portugal, o Banco Santander Portugal, o Banco Totta & Açores e o Crédito Predial Português, fazem parte do mesmo Grupo financeiro.

## 2.3. Outros fundos sob gestão da sociedade gestora

### Informação a 30 de Abril de 2003

Denominação	Tipo	Política de investimento	VLGF em euros	N.º participantes
Imovest	Fundo Aberto de Distribuição	Aquisição de Imóveis preferencialmente destinados a comércio ou serviços, tendo por finalidade principal o arrendamento dos mesmos.	190.271.943,31	3.151
Novimovest	Fundo Aberto de Acumulação	Aquisição de Imóveis preferencialmente destinados a comércio ou serviços, tendo por finalidade principal o arrendamento dos mesmos.	110.281.266,71	8.732
N.º total de fundos	02	-	valor total: 300.553.210,02	-

---

## 2.4. Funções da sociedade gestora

- A administração, gestão e representação do Fundo cabem, por conta e em nome dos participantes, à Santander Imovest - Sociedade Gestora de Fundos de Investimentos Imobiliários SA.
- À Santander Imovest - Sociedade Gestora de Fundos de Investimentos Imobiliário, na sua qualidade de Sociedade Gestora compete-lhe, em geral, a prática de todos os actos e operações necessários ou convenientes à boa administração do Fundo, de acordo com critérios de elevada diligência e competência profissional.
- Como responsável pela condução dos negócios do Fundo e sua legal representante, compete à Sociedade Gestora comprar, vender, construir, arrendar, trocar e em geral transaccionar bens imóveis, bem como adquirir, alienar, subscrever, trocar ou receber valores mobiliários que, nos termos da lei e do presente regulamento possam integrar o património do Fundo, outorgando os respectivos contratos, escrituras públicas e contratos-promessa de compra e venda, e praticando todos os actos necessários à sua correcta administração.
- No exercício da sua competência cabe ainda à Sociedade Gestora:
  - a) Seleccionar os valores que devem constituir o Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste regulamento de gestão.
  - b) Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos prevista no regulamento de gestão e exercer os direitos directa ou indirectamente relacionados com os valores do Fundo.
  - c) Efectuar as operações adequadas à execução da política de distribuição de resultados, nos termos excepcionais previstos no regulamento de gestão do Fundo.
  - d) Emitir, em ligação com o depositário, as unidades de participação e autorizar o seu reembolso, nos casos excepcionais previstos no regulamento de gestão do Fundo.
  - 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.
- A Sociedade Gestora e o Banco Depositário respondem solidariamente perante os participantes pelo cumprimento das obrigações contraídas nos termos da lei e do presente regulamento de gestão.

## 3. O Depositário

A entidade depositária dos valores mobiliários do Fundo é o Banco Santander de Negócios Portugal, S.A., com sede na Av<sup>a</sup> Eng<sup>o</sup> Duarte Pacheco, Torre 1 – 6<sup>o</sup> Piso, em Lisboa.

- As funções principais do Banco Depositário são :
  - a) Receber em depósito ou inscrever em registo os valores mobiliários do Fundo.
  - b) Efectuar todas as compras, vendas e liquidações de operações referentes aos 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.
- c) Receber e satisfazer os pedidos de subscrição e de resgate, nas condições previstas no presente regulamento de gestão.
  - d) Pagar aos participantes a sua quota-parte nas quantias que, excepcionalmente, sejam distribuídas por decisão da sociedade gestora e nos termos do presente regulamento de gestão.
  - e) Ter em dia a relação cronológica de todas as operações realizadas e estabelecer mensalmente o inventário discriminado dos valores à sua guarda.
  - h) Assegurar que a venda, a emissão, o reembolso e a anulação das unidades de participação sejam efectuadas de acordo com a lei e o regulamento de gestão.
  - i) Assegurar que o cálculo do valor das unidades de participação se efectue de acordo com a lei e o regulamento de gestão.
  - j) Executar as instruções da Sociedade Gestora, salvo se forem contrárias à lei ou ao regulamento de gestão.
  - k) Assegurar que os rendimentos do Fundo sejam aplicados em conformidade com a lei e o regulamento de gestão.
  - l) Assumir uma função de vigilância e garantir perante os participantes o cumprimento 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.
- Compete ainda ao depositário o registo das unidades de participação representativas do Fundo.
  - O Banco Depositário tem o direito de examinar ou mandar examinar, por peritos habilitados, os livros da Sociedade Gestora.
  - O Banco Depositário e a Sociedade Gestora respondem solidariamente perante os participantes pelo cumprimento das obrigações contraídas nos termos da lei e do regulamento de gestão.

#### 4. As Entidades Colocadoras

As entidades colocadoras das unidades de participação do Fundo junto dos investidores são: **Banco Santander de Negócios Portugal, S.A.**, com sede na Av<sup>a</sup> Eng<sup>o</sup> Duarte Pacheco, Torre 1 – 6<sup>o</sup> Piso, em Lisboa, **Crédito Predial Português, S.A.**, com sede na Rua Augusta, n<sup>o</sup> 237, em Lisboa; **Banco Santander Portugal, S.A.**, com sede na Praça Marquês de Pombal, n<sup>o</sup> 2, em Lisboa, **Banco Totta & Açores, S.A.**, com sede na Rua Áurea, n<sup>o</sup> 88, em Lisboa.

O Fundo é comercializado:

Nas instalações do Banco Santander de Negócios Portugal, S.A.

No Crédito Predial Português, através dos seus balcões.

No Banco Santander Portugal, S.A., através dos seus balcões.

No Banco Totta & Açores, S.A., através dos seus balcões.

Estas entidades promovem a satisfação dos pedidos de subscrição em caso de aumento de capital do Fundo e apenas durante o período de subscrição definido para o mesmo.

---

## **5. Os Peritos Avaliadores**

- As aquisições de bens imóveis, bem como as respectivas alienações, serão precedidas dos pareceres de, pelo menos, dois peritos independentes.
- Os imóveis detidos pelo Fundo são avaliados, por peritos independentes, nos termos do número anterior, com uma periodicidade mínima de dois anos e sempre que ocorra uma alteração significativa do seu valor.
- Está ainda sujeita a avaliação por peritos, nos mesmos termos, a execução de projectos a construção, de forma a determinar o valor do imóvel a construir.
- Os peritos avaliadores do Fundo são os seguintes:
  - Eng<sup>o</sup> António Augusto Lemos Marques
  - Eng<sup>o</sup> Carlos Alberto Pereira Martins
  - Eng<sup>o</sup> Orlando Artur Peres da Silva Soares de Melo
  - Eng<sup>o</sup> Manuel Veiga Alves
  - Benege – Serviços de Engenharia e Avaliações Lda, representada por Eng<sup>o</sup> Luis António do Carmo Benedito.

## **6. As Entidades Subcontratadas**

- Não existem actualmente entidades subcontratadas para a prestação de serviços incluídos nas funções de gestão impostas por lei à sociedade gestora.

## **7. Revisor Oficial de Contas do Fundo**

- Lampreia & Viçoso, SROC, entidade inscrita na CMVM com o nº 7873, com sede na Rua da Conceição, nº 85 – 1º Esq., 1100-152 Lisboa, representada pelo Senhor Dr. José Martins Lampreia.

---

## **CAPÍTULO II      POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO FUNDO / POLÍTICA DE RENDIMENTOS**

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

#### **1.1. Política de investimento**

O Fundo é administrado por conta dos participantes, em ordem à maximização dos valores das participações e dos rendimentos a distribuir e ao bom desempenho das suas finalidades económicas, sociais e financeiras.

A finalidade económica e social do Fundo será prosseguida através da mobilização e aplicação das poupanças de investidores, singulares ou colectivos, nos termos dos parágrafos seguintes, contribuindo, desse modo, para a diversificação do mercado de capitais, para o crescimento da actividade imobiliária e para o desenvolvimento económico do país.

A carteira de valores do Fundo será constituída em obediência a critérios de segurança, rentabilidade e liquidez e dela farão parte um conjunto diversificado de activos predominantemente imobiliários.

A carteira do Fundo poderá ser composta por prédios já construídos, constituídos ou não em regime de propriedade horizontal, e prédios destinados ao desenvolvimento de projectos de construção, todos inscritos no registo predial como fazendo parte do Fundo. A aquisição de imóveis para a carteira do Fundo terá por finalidade o arrendamento dos mesmos, ou outra forma de exploração onerosa, bem como a sua revenda.

Os imóveis detidos pelo Fundo correspondem a prédios localizados essencialmente em Portugal e, ainda, acessoriamente, em outros Estados-Membros da União Europeia.

A política de investimentos do Fundo tem um âmbito genérico, com ampla diversificação de activos que não privilegia nenhum segmento específico do mercado imobiliário, nem nenhuma zona geográfica dentro de Portugal.

Poderão ainda fazer parte do Fundo unidades de participação de outros fundos de investimento imobiliário, que não sejam geridos pela mesma sociedade gestora.

De forma acessória, os activos do Fundo poderão ser constituídos por liquidez, nomeadamente, numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de fundos de tesouraria e valores mobiliários emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da União Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.

Os activos do Fundo devem ser expressos maioritariamente em Euros.

---

## **1.2. Benchmark (parâmetro de referência do mercado imobiliário)**

Na gestão do Fundo, a Sociedade Gestora não utiliza nenhum parâmetro de referência.

## **1.3. Limites legais ao investimento**

A constituição do património do Fundo terá em conta o que na lei se encontra estabelecido e ainda os seguintes limites legais:

- a) o valor dos imóveis não pode representar menos de 80% do activo total do Fundo;
- b) o Fundo pode endividar-se até ao limite de 30% do seu activo total;
- c) o investimento em unidades de participação de outros fundos imobiliários está limitado a 10% do activo total do Fundo e é tido em conta para efeitos do cumprimento do limite mínimo de detenção de imóveis;
- d) a sociedade gestora não pode, relativamente ao conjunto de fundos que administre, adquirir mais de 20% das unidades de participação de um fundo de investimento imobiliário.

Em casos devidamente fundamentados pela sociedade gestora, a CMVM poderá autorizar que o Fundo detenha transitoriamente uma estrutura patrimonial que não respeite o limite constante da alínea a).

## **2. Derivados**

Quando a entidade gestora entenda conveniente, o fundo poderá recorrer à utilização de instrumentos financeiros derivados, exclusivamente para fins de cobertura de risco.

O Fundo poderá utilizar contratos de futuros e opções e contratação de taxas forward (FRAs) principalmente na gestão de risco de taxas de juro de curto prazo (Euribor a 3 meses).

No caso de investimentos em activos não denominados em Euros, poderá ser efectuada a respectiva cobertura cambial via *forwards*.

Os instrumentos financeiros derivados cotados deverão ser negociados em Bolsas e mercados regulamentados da União Europeia.

A exposição resultante aos activos subjacentes dos instrumentos financeiros derivados não pode ser superior ao valor do património líquido do fundo.

## **3. Valorização dos activos**

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

- As 12 horas, representam o momento relevante do dia, para:
  - efeitos da valorização dos activos que integram o património do fundo;



- 
- a determinação da composição da carteira que irá ter em conta todas as transacções efectuadas até esse momento.

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

- O valor da unidade de participação é calculado diariamente, excepto aos sábados, domingos e feriados e determina-se pela divisão do valor líquido global do fundo pelo número de unidades de participação em circulação.
- O valor da unidade de participação, divulgado em cada dia, durante o período de subscrição, corresponde ao valor calculado até às 12 horas do dia útil anterior. Fora desse período, o valor divulgado mensalmente corresponde ao valor calculado no ultimo dia útil de cada mês.
- O valor líquido global do fundo é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram, avaliados de acordo com as normas legais, o montante de comissões e encargos até ao momento da valorização da carteira.
- Os imóveis que integram a carteira do fundo serão avaliados em conformidade com as regras definidas por Regulamento da CMVM, devendo os imóveis acabados ser valorizados no intervalo compreendido entre o respectivo valor de aquisição e a média simples do valor atribuído pelos respectivos peritos avaliadores nas avaliações efectuadas.
- 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 parágrafo seguinte.
- 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, tendo por base modelos de avaliação universalmente aceites, ao seu justo valor.
- Para a valorização de instrumentos derivados, será tomado o preço de referência divulgado pela entidade gestora do mercado onde se encontram admitidos à negociação. Os FRAs serão reavaliados pela actualização do diferencial entre a taxa de juro contratada e a taxa de mercado para o prazo da operação.

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

### **4.1. Comissão de gestão**

- Valor da comissão: 1.125% ao ano.
- Modo de cálculo e cobrança da comissão: É cobrada mensal e postecipadamente no 5º dia útil do mês seguinte, e calculada diariamente sobre o valor líquido global do Fundo.

### **4.2. Comissão de depósito**

- Valor da comissão: 0.01% ao ano.
- Modo de cálculo e cobrança da comissão: É cobrada mensal e postecipadamente no 5º dia útil do mês seguinte, e calculada diariamente sobre o valor líquido global do Fundo.

---

### **4.3. Outros encargos**

- Para além da comissão de gestão e de depósito, constituem encargos do Fundo todas as despesas que são legalmente da responsabilidade dos proprietários de imóveis e outros custos directamente conexos com o património do Fundo, que a seguir se indicam:
  - a) Relativos às compras, vendas e arrendamento de valores por conta do Fundo, designadamente as notariais, registrais, promocionais e de mediação imobiliária;
  - b) Seguros;
  - c) Prestações de condomínio e do fundo de reserva;
  - d) Conservação e manutenção;
  - e) Serviço de segurança e vigilância;
  - f) Taxas de saneamento, telecomunicações, electricidade, gás e água;
  - g) Preparos, custas e outras despesas judiciais ocasionadas por acções judiciais em que o Fundo esteja envolvido como parte;
  - h) Honorários e despesas relacionadas com serviços excepcionais (não correntes);
  - i) Honorários e despesas com as avaliações obrigatórias, bem como com as que venham a ser consideradas necessárias, desde que, neste último caso, o negócio se concretize;
  - j) Honorários com o Revisor Oficial de Contas e Auditores externos do Fundo;
  - k) Publicações obrigatórias;
  - l) Impostos e taxas relativos à actividade do Fundo.
  - m) Despesas de consultoria relativas à medição da boa gestão e do desempenho do Fundo, nomeadamente face ao resto da indústria e do mercado imobiliário (benchmark).
  - n) Taxa de supervisão.

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

- Os resultados do Fundo são determinados de acordo com as normas regulamentadas no Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário, conforme Regulamento da CMVM, implicando a atribuição, ao período, de todos os proveitos e encargos verificados, de que se excluem os ajustamentos em imóveis, favoráveis ou desfavoráveis, que são directamente reconhecidos em conta específica de capital.

### **6. Política de rendimentos**

- A política de aplicações do Fundo privilegia a acumulação dos respectivos rendimentos, pelo que os rendimentos gerados pelo Fundo serão nele integrados para efeitos do cálculo do valor da unidade de participação. Porém, pode a Sociedade Gestora, a título excepcional, proceder à distribuição de rendimentos, total ou parcial, desde que fiquem sempre acautelados os interesses do Fundo e dos seus participantes.
- Nesse caso, quando a Sociedade Gestora distribuir rendimentos, será simultaneamente reduzido o valor das unidades de participação em circulação, sendo o valor distribuído por unidade de participação creditado nas respectivas contas dos participantes no Banco depositário ou nas entidades colocadoras.

---

## **CAPÍTULO III UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO E RESGATE**

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

#### **1.1. Definição**

- O Fundo é dividido em partes de características idênticas e sem valor nominal, designadas por unidades de participação, as quais conferem direitos idênticos aos participantes.

#### **1.2. Forma de representação**

- As unidades de participação adoptam a forma escritural e são inteiras, para efeitos de subscrição e de resgate.

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

#### **2.1. Valor inicial**

- O valor da unidade de participação, para efeitos de constituição do fundo, foi de €50.

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

- 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.

#### **2.3. Valor para efeitos de reembolso**

- 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.

### **3. Condições de subscrição**

#### **3.1. Mínimos de subscrição**

- A subscrição mínima deverá ser um número inteiro de unidades de participação equivalente a € **5.000**.
- O período de subscrição será fixado em cada aumento de capital.

#### **3.2. Comissões de subscrição**

- Não será cobrada qualquer **comissão de subscrição**.

---

### **3.3. Data da subscrição efectiva**

- As unidades de participação do Fundo são colocadas por subscrição particular nas instalações do depositário Banco Santander de Negócios Portugal, S.A. e nos balcões das entidades colocadoras.
- A subscrição efectiva, ou seja, a emissão da unidade de participação, só se realiza no dia útil seguinte ao pedido de subscrição, quando a importância correspondente ao preço de emissão é paga pelo subscritor e é integrada no activo do Fundo.
- Não existe rateio, sendo os pedidos satisfeitos pela respectiva ordem de recepção.

## **4. Condições de resgate**

### **4.1. Comissões de resgate**

No caso de se verificar a prorrogação do Fundo, os participantes que tenham votado contrariamente a tal prorrogação, em Assembleia de participantes, têm a possibilidade de efectuar um pedido de resgate das unidades de participação de que sejam titulares, nos seguintes termos:

- a) o pedido de resgate será apresentado no prazo de trinta dias subsequentes à deliberação de prorrogação da duração do Fundo;
- b) o valor das unidades de participação para efeitos de resgate, corresponderá ao valor conhecido e divulgado na data a que este se refere;
- c) a Sociedade Gestora procederá por uma só vez à liquidação financeira dos resgates solicitados, no prazo de noventa dias, contados a partir do último da recepção do pedido de resgate feito nos termos da alínea a) do presente artigo, podendo este prazo ser de um ano, sempre que para o efeito se verifique a necessidade de proceder à alienação de imóveis;
- c) será cobrada aos participantes uma comissão de resgate de 1,25%, a qual será deduzida do valor a reembolsar.

Quando da liquidação do fundo não será cobrada comissão de resgate.

## **5. Cotação em Bolsa**

Não está previsto o pedido de admissão à cotação oficial em Bolsa das unidades de participação do Fundo.

**1. Direitos e obrigações dos Participantes**

Os participantes adquirem os seguintes direitos:

- À titularidade da quota-parte do património do Fundo correspondente às unidades de participação que possuem;
- Obter o regulamento de gestão, antes da subscrição, junto da sociedade gestora, do depositário e das entidades colocadoras;
- Consultar os documentos de prestação de contas do fundo, que serão enviados sem encargos aos participantes que o requeiram;
- A resgatar as unidades de participação nas condições específicas constantes do regulamento de gestão do fundo;
- Receber a sua quota parte do fundo em caso de liquidação do mesmo;
- Receber uma parcela dos rendimentos líquidos do Fundo, na proporção da sua quota-parte, desde que tal tenha sido decidido pela sociedade gestora;
- A participarem e votarem nas Assembleias de Participantes que venham a ter lugar.

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.

**2. Assembleia de Participantes**

- A Assembleia de Participantes poderá reunir no final do período inicial da vida do Fundo, ou das suas eventuais prorrogações e, além disso, sempre que, nos termos da lei e do presente regulamento de gestão, para tal seja convocada pela Sociedade Gestora.

– Têm direito a participar na Assembleia de Participantes todos os detentores de unidades de participação do Fundo, cabendo a cada participante os votos correspondentes às unidades de participação detidas.

– Compete à Sociedade Gestora a convocação da Assembleia de Participantes, podendo fazê-lo mediante uma das seguintes vias: i) por carta registada com aviso de recepção; ii) por aviso publicado num jornal de grande circulação nacional; por aviso publicado no Boletim de cotações da Euronext Lisboa.

– Em primeira convocatória, a Assembleia de Participantes poderá deliberar desde que estejam presentes ou representados participantes que detenham dois terços (2/3) dos unidades de participação do Fundo. Em segunda convocatória, a Assembleia de Participantes deliberará qualquer que seja o número de unidades de participação representado.

– As deliberações serão tomadas quando aprovadas por maioria simples de votos representados na Assembleia.

- Depende de deliberação favorável da Assembleia de Participantes:

- 
- a) o aumento das comissões que constituem encargo do Fundo;
  - b) a modificação substancial da política de investimento do Fundo;
  - c) a modificação da política de distribuição de resultados do Fundo;
  - d) o aumento e redução do capital do Fundo, com exceção do aumento de capital inicialmente previsto aquando da constituição do Fundo, até ao montante de 150.000.000€.
  - e) a prorrogação da duração do Fundo;
  - f) a substituição da sociedade gestora.

- No caso de ser deliberada a prorrogação do Fundo, os participantes que tenham votado contrariamente a tal prorrogação, em Assembleia de participantes, têm a possibilidade de solicitar o resgate das unidades de participação de que sejam titulares, nos termos e condições previstas no ponto 4.1. do presente regulamento de gestão.

---

## **CAPÍTULO V      DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO**

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

- O valor da unidade de participação é divulgado mensalmente, com referência ao último dia de cada mês, no Boletim de Cotações da Euronext Lisboa, ou no sistema de difusão da CMVM. Pode ainda ser obtido em todos os locais e através dos meios utilizados para a comercialização do Fundo.
- Durante o período de subscrição, o valor da unidade de participação será divulgado diariamente, no dia seguinte ao do seu apuramento, através das mesmas entidades e meios referidos no parágrafo anterior.

### **2. Consulta da carteira do fundo**

- A composição da carteira do fundo é publicada trimestralmente, com referência ao último dia de cada trimestre, no Boletim de Cotações da Euronext Lisboa ou no sistema de difusão da CMVM.

### **3. Documentação do fundo**

- O regulamento de gestão e os documentos de prestação de contas, encontram-se à disposição dos interessados em todos os locais e meios de comercialização do Fundo e serão enviados sem encargos aos participantes que o requeiram.
- No prazo de dois meses após o encerramento das contas anuais (31 de Dezembro), a Sociedade Gestora, publicará, no Boletim de Cotações da Euronext Lisboa ou no sistema de difusão da CMVM, um aviso informando que o conjunto de documentos que integram o Relatório e Contas Anual do Fundo, se encontra à disposição do público em todos os locais de comercialização.

## **CAPÍTULO VI      CONTAS DOS FUNDOS**

- As contas anuais dos fundos são encerradas com referência a 31 de Dezembro e serão disponibilizadas até final do segundo mês após o referido encerramento.

---

## **CAPÍTULO VII    CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO FUNDO**

### **1. Liquidação do fundo**

- Aos participantes não é reconhecido o direito de exigir a liquidação do Fundo.
- Quando os interesses dos participantes o recomendarem, a Sociedade Gestora, ouvida a Assembleia de Participantes, poderá proceder à liquidação e subsequente partilha do Fundo, comunicando de imediato esse facto à CMVM e procedendo à publicação de aviso no boletim de cotações da Euronext Lisboa ou no sistema de difusão da CMVM.
- Decidida a liquidação do Fundo, a Sociedade Gestora realizará o activo, pagará o passivo e distribuirá aos participantes, por meio do Banco Depositário ou das entidades colocadoras, o produto da liquidação, na proporção das unidades de participação detidas.
- O prazo aplicável para efeitos de pagamento do produto de liquidação, não excederá um ano, podendo, excepcionalmente e nos termos da lei, este prazo ser prorrogado pela CMVM, a pedido fundamentado da sociedade gestora.
- Sem prejuízo do disposto no 2º parágrafo deste ponto, findo o prazo de duração inicial do Fundo, a Sociedade Gestora poderá convocar uma Assembleia de Participantes, para se pronunciarem sobre a prorrogação do Fundo, aumento ou redução do seu capital, mediante autorização prévia da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.
- O Fundo poderá ainda ser liquidado no decurso de um processo compulsivo determinado pela CMVM, nos termos da lei.



---

## **CAPÍTULO VIII REGIME FISCAL**

### **1. Regime fiscal do Fundo:**

- O Fundo está sujeito ao regime aplicável aos fundos de investimento imobiliário nacionais.
- Tratando-se de rendimentos prediais, há lugar a tributação, autonomamente, à taxa de 20%, sobre os rendimentos líquidos de encargos de conservação e manutenção efectivamente suportados e devidamente documentados.
- Tratando-se de mais valias prediais, há lugar a tributação, autonomamente, à taxa de 25%, que incide sobre 50% da diferença positiva entre as mais e menos valias realizadas (o que corresponde a uma taxa efectiva de 12,5%).
- Os prédios integrados em fundos de investimento imobiliário, que se constituam e operem de acordo com a legislação nacional, estão isentos de contribuição autárquica.
- São isentas de Sisa as aquisições de bens imóveis efectuadas para o Fundo pela respectiva sociedade gestora.
- Tratando-se de outros rendimentos, os mesmos são tributados da seguinte forma:
- Os rendimentos obtidos em território português, não qualificados como mais-valias, são tributados autonomamente por retenção na fonte como se de pessoas singulares se tratasse. Encontram-se neste caso os juros das obrigações e dos depósitos bancários, sobre os quais incide uma taxa de 20%. Os rendimentos sobre os quais não estejam previstas taxas de retenção são tributados autonomamente à taxa de 25%. Os rendimentos provenientes de unidades de participação em fundos de investimento constituídos de acordo com a legislação nacional estão isentos de tributação.
- 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.

### **2. Regime fiscal dos Participantes do Fundo:**

#### **2.1. Pessoas singulares**

- Os rendimentos respeitantes a unidades de participação do Fundo (resultante da diferença entre o valor do resgate e o valor de subscrição), são isentos, na medida em que o próprio fundo já foi tributado, desde que o titular de tais unidades seja um sujeito passivo de IRS e esses rendimentos sejam obtidos fora do âmbito duma actividade comercial, industrial ou agrícola.
- Assim, os investidores que sejam pessoas singulares, residentes ou não em território português, estão isentos de IRS relativamente aos rendimentos respeitantes a unidades de participação do Fundo, 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.
- Em matéria de imposto sobre sucessões e doações, e sem prejuízo de isenções genéricas previstas na respectiva legislação, as transmissões de unidades de participação em fundos de investimento imobiliário por morte, a favor do cônjuge

---

sobrevivo e dos filhos ou dos adoptados, no caso de adopção plena, ou dos seus descendentes, quando aqueles tenham falecido, estão isentas deste imposto até ao valor de € 2.493,99, por cada herdeiro.

## **2.2. Pessoas colectivas**

- Se o investidor for uma pessoa colectiva, residente em território português, os rendimentos respeitantes a unidades de participação do Fundo (decorrentes da diferença entre o valor do resgate e o valor de subscrição), não se encontram sujeitos a retenção na fonte, devendo ser considerados no âmbito dos seus proveitos e ganhos tributáveis, para efeitos de IRC. O imposto pago pelo Fundo assume a natureza de imposto por conta, devendo o investidor deduzir a parte proporcional desse montante, correspondente às unidades de participação detidas, ao IRC a pagar no final do ano. Igual tratamento terão os sujeitos passivos de IRS que obtenham tais rendimentos no âmbito de uma actividade comercial, industrial ou agrícola.
- Caso o titular dos rendimentos seja uma entidade isenta de IRC, existe direito à restituição, pela sociedade gestora e por conta do fundo, do montante de imposto retido ou devido correspondente aos rendimentos das unidades de participação que aquelas entidades tenham subscrito.

**Nota:** A descrição do regime fiscal do Fundo e dos seus participantes, acima efectuada, não dispensa a consulta da legislação em vigor sobre a matéria nem constitui garantia de que tal informação se mantenha inalterada.