

LUSIMOVEST – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

REGULAMENTO DE GESTÃO

Artigo 1º - (Definição, Finalidade, Duração e Capital do Fundo)

- 1 – O **LusImovest – Fundo de Investimento Imobiliário**, adiante designado por Fundo, é constituído ao abrigo do Decreto-Lei nº 294/95, de 17 de Novembro. É um fundo imobiliário fechado, constituído por subscrição particular, formado por um conjunto de valores pertencentes a uma pluralidade de pessoas singulares ou colectivas, em que cada participante é titular de quotas-partes dos valores que o integram, designadas por unidades de participação.
- 2 – A carteira de valores do Fundo será constituída em obediência a critérios de segurança, rendibilidade e liquidez e dela farão parte terrenos para construção, outros bens imóveis inscritos no registo predial como fazendo parte do Fundo, participações superiores a cinquenta por cento (50%) de sociedades que se dediquem exclusivamente à aquisição, venda, arrendamento, gestão e exploração de imóveis, e demais valores legalmente permitidos.
- 3 – A finalidade económica e social do Fundo será prosseguida através da mobilização e aplicação das poupanças de aforradores, singulares ou colectivos, nos termos do número anterior, contribuindo, desse modo, para a diversificação do mercado de capitais, para o relançamento da actividade imobiliária e para o desenvolvimento económico do país.
- 4 – O Fundo constitui-se por um prazo inicial de dez (10) anos, contados a partir da data de liquidação financeira do primeiro período de subscrição. Este prazo é prorrogável por iguais períodos.
- 5 – O capital inicial do Fundo é de cinquenta milhões de euros (€ 50.000.000), a subscrever no 7º dia após a aprovação da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários e a liquidar financeiramente no dia seguinte e está representado por um milhão (1.000.000) de unidades de participação.

Finda essa data, caso a subscrição não atinja o montante total do capital, o mesmo considera-se automaticamente reduzido para o montante do capital efectivamente subscrito.

- 6 – O capital do Fundo será 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), no prazo de 3 anos, mediante autorização prévia da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

Para além do disposto no parágrafo anterior, o capital do Fundo poderá ser aumentado ou reduzido, nos termos do disposto no artigo 12º, infra, mediante autorização da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

Artigo 2º - (Noção e Composição do Fundo)

- 1 – O Fundo é um património autónomo, financiado pelas entradas dos participantes, as quais só poderão ser aplicadas, nos termos da lei, em valores imobiliários (bens e participações referidos no nº 2 do artigo 1º), e em numerário, depósitos bancários, títulos de dívida pública, obrigações hipotecárias, títulos de participação e obrigações de empresas cotadas em Bolsa que tenham sido objecto de notação, correspondente, pelo menos, à notação A ou equivalente, por uma empresa de “rating” registada na Comissão do Mercados de Valores Mobiliários ou internacionalmente reconhecida, participações noutras instituições de investimento colectivo, nos mercados interbancários de títulos e monetário.
- 2 – O Fundo não responde pelas dívidas dos seus participantes ou da Sociedade Gestora prevista no artigo 5º, infra.

Artigo 3º - (Características da Unidade de Participação, Mínimos de Subscrição e Direitos dos Participantes)

- 1 – O valor da unidade de participação, para efeito de constituição do Fundo é de cinquenta euros (€50).
- 2 – As unidades de participação adoptam a forma escritural e são inteiras, para efeitos de subscrição.
- 3 – A subscrição mínima deverá ser um número inteiro de unidades de participação no valor de cinco mil euros (€5.000).
- 4 – Os participantes adquirem os seguintes direitos:
 - a) Titularidade da sua quota-parte dos valores que integram o Fundo;
 - b) Uma quota-parte do produto da liquidação, na proporção das unidades de participação detidas;
 - c) Uma parcela dos rendimentos líquidos do Fundo, na proporção da sua quota-parte, desde que tal tenha sido decidido pela Sociedade Gestora;
 - d) Informação discriminada do património do Fundo e sua evolução através de relatórios de actividade e outra documentação elaborada nos termos da lei e distribuídos ao longo de cada exercício.

Artigo 4º - (Política de Aplicações do Fundo)

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

- 2 – Para a realização eficaz dos objectivos que se propõe, a política de aplicações do Fundo será norteadada por princípios de diversificação de riscos e de liquidez no que se refere às participações sociais, e por critérios de rentabilidade, efectiva ou potencial, no tocante aos investimentos em bens imobiliários, obedecendo às regras definidas no número seguinte.

O Fundo não será, pois, sectorial, podendo adquirir, arrendar, alienar, permutar ou promover qualquer bem imobiliário legalmente admitido, sendo que os imóveis que o compõem se situarão em território português.

- 3 – A constituição do património do Fundo terá em conta o que na lei se encontra estabelecido e pautar-se-á pelas seguintes regras:
 - a) os valores imobiliários (bens imobiliários e participações sociais) não poderão representar menos de setenta e cinco por cento (75%) do valor líquido global do Fundo;
 - b) um máximo de dez por cento (10%) do valor líquido global do Fundo poderá respeitar a terrenos para construção;
 - c) não poderão ser aplicados num único empreendimento mais de vinte por cento (20%) do valor líquido global do Fundo.
- 4 – As percentagens referidas no número anterior serão respeitadas a partir do início do terceiro exercício do Fundo e as situações de desconformidade que resultem da alteração dos valores venais dos bens serão regularizadas no prazo máximo de um ano.

Artigo 5º - (Administração do Fundo)

- 1 – A Administração do Fundo cabe à SANTANDER IMOVEST – Sociedade Gestora de Fundos de Investimentos Imobiliários, S.A., com sede na Av. da República, n.º 43, 1º andar, freguesia de N. Sra. de Fátima, em Lisboa, adiante designada simplesmente por Sociedade Gestora, por mandato dos investidores, que se considera atribuído pela subscrição da proposta de aquisição de unidades de participação. Este mandato mantém-se inalterado enquanto essa participação perdurar.
- 2 – A Sociedade Gestora assume o compromisso para com os participantes de administrar os valores do Fundo em obediência à política de aplicações estabelecida no artigo 4º e com observância de regras estritas de segurança e valorização dos investimentos que realizar e subsequentes operações sobre os bens e títulos adquiridos.
- 3 – O capital social da Sociedade Gestora é de cento e cinquenta milhões de escudos (150.000.000\$00), está integralmente subscrito e realizado, sendo actualmente o seu único accionista a sociedade Santander Gestão de Activos, SGPS, SA.

Artigo 6º - (Funções da Sociedade Gestora e Comissão de Gestão)

- 1 – Como responsável pela condução dos negócios do Fundo e sua legal representante, compete à Sociedade Gestora adquirir, construir,

arrendar, transaccionar e valorizar bens imóveis e comprar, vender, subscrever, trocar ou receber quaisquer valores mobiliários, salvas as restrições impostas pela lei e pelo presente Regulamento, e bem assim praticar todos os demais actos necessários à correcta administração e desenvolvimento do Fundo.

2 – No exercício da sua competência, cabe ainda à Sociedade Gestora:

- a) Decidir quanto às aplicações a efectuar em depósitos bancários, nos mercados monetário e interbancário de títulos e na compra dos títulos previstos no n.º 1 do artigo 2º;
- b) Contrair empréstimos por conta do fundo, a título excepcional e desde que manifestamente conveniente, com carácter não permanente e até ao limite de dez por cento (10%) do valor global do Fundo;
- c) Estabelecer, através da entidade depositária prevista no artigo 7º, as condições de emissão das unidades de participação;
- d) Controlar a emissão de unidades de participação escriturais em estreita colaboração com a entidade depositária;
- e) Fornecer ao Banco de Portugal e à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários todas as informações que lhe sejam requeridas;
- f) Preparar e divulgar relatórios de actividade e contas do Fundo e outra documentação elaborada nos termos da lei;
- g) Decidir quanto à distribuição, ainda que excepcional e só no interesse do Fundo e dos seus participantes, de rendimentos líquidos do Fundo.

3 – No exercício da suas atribuições, a Sociedade Gestora observará os condicionalismos legais em vigor, nomeadamente os que se referem às operações especialmente vedadas.

4 – Pelo exercício da sua actividade, a Sociedade Gestora cobrará ao Fundo uma comissão anual de um vírgula cento e vinte e cinco por cento (1,125%), calculada diariamente sobre o valor do património líquido do Fundo e cobrada mensalmente no último dia de cada mês. Esta comissão é aplicável a partir do primeiro dia do segundo ano de vida do Fundo. Relativamente ao primeiro ano de vida do Fundo, a comissão anual a aplicar será de zero vírgula cinco por cento (0,5%) durante os primeiros seis meses de vida do Fundo e de zero vírgula oitocentos e setenta e cinco por cento (0,875%) nos segundos seis meses de vida do Fundo.

Artigo 7º - (Entidade Depositária, Funções de Depositário, Comissão de Depósito e Entidades Colocadoras)

1 – As funções de depositário previstas na lei são exercidas pelo Banco Santander de Negócios Portugal, S.A., com sede na Avª Engº Duarte Pacheco, Torre 1 – 6º Piso, em Lisboa.

2 – Ao depositário compete em especial:

- a) Inscrever em registo os valores mobiliários do Fundo;
- b) Efectuar todas as compras e vendas dos valores mobiliários do Fundo de que a entidade 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 de unidades de participação;
- d) Pagar aos participantes a sua quota-parte nas quantias que, excepcionalmente, sejam distribuídas caso ocorra a situação prevista na alínea c) do n.º 5 do artigo 3º ou por decisão da Sociedade Gestora quando o interesse do Fundo e dos seus participantes o determine, nos termos do previsto no artigo 14º;
- e) Ter em dia a relação cronológica de todas as operações realizadas e efectuar trimestralmente o inventário discriminado dos valores à sua guarda;
- f) 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 aplicações.

3 – A entidade gestora e o depositário respondem solidariamente perante os participantes pelo cumprimento das obrigações contraídas nos termos da lei e do presente regulamento.

4 – O Depositário auferirá uma comissão de depósito igual a zero vírgula zero um por cento (0,01%) ao ano, cobrado mensalmente no quinto dia útil do mês seguinte, sobre o valor líquido diário do Fundo.

5– As entidades colocadoras das unidades de participação do Fundo são o Banco Santander de Negócios Portugal, S.A., (que também é o Banco depositário) com sede na Avª Engº Duarte Pacheco, Torre 1 – 6º Piso, em Lisboa, o Crédito Predial Português, SA, com sede em Lisboa, na Rua Augusta, 237, o Banco Santander Portugal, S.A., com sede na Praça Marquês de Pombal, n.º 2, em Lisboa, e o Banco Totta & Açores, S.A., com sede na Rua Áurea, n.º 88, em Lisboa.

O Fundo é comercializado nas instalações do Banco depositário e nos balcões das entidades colocadoras.

Artigo 8º - (Encargos do Fundo)

1 – Considera-se que podem ser suportadas pelo Fundo, além das comissões de gestão e depósito, todas as despesas e encargos que são legalmente da responsabilidade dos proprietários de imóveis e em especial os seguintes:

- a) As relativas às compras, vendas e arrendamentos, designadamente, as notariais, registrais, promocionais e de mediação imobiliária;
- b) Os seguros;
- c) As prestações de condomínio e do fundo de reserva;
- d) As de conservação e manutenção;
- e) As de serviços de segurança e vigilância;
- f) As taxas de saneamento, e os consumos de telecomunicações, electricidade, gás e água;
- g) Os preparos, custas e outras despesas judiciais ocasionadas por acções judiciais em que o Fundo esteja envolvido como parte;
- h) Os honorários e despesas relacionadas com serviços excepcionais (não correntes);
- i) Os honorários e despesas com as avaliações;
- j) Os honorários com o Revisor Oficial de Contas e Auditores externos do Fundo;
- k) As publicações obrigatórias;
- l) Os impostos e taxas relativos à actividade do Fundo;
- m) A taxa de supervisão.

Artigo 9º - (Condições de Subscrição)

- 1 - 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 qualidade de participante do Fundo, adquire-se com a liquidação financeira das operações de subscrição, mediante a aceitação, pelo depositário ou pelas entidades colocadoras, de um boletim de subscrição, preenchido e assinado pelo interessado ou seu representante, do qual constarão:
 - a) identificação do proponente;
 - b) indicação do montante da subscrição a realizar;
 - c) termos do mandato conferido à Sociedade Gestora para administração do Fundo;
 - d) Declaração de aceitação dos termos do presente regulamento.
- 2 – O valor da unidade de participação no momento da constituição do Fundo, ou seja, no 7º dia posterior à aprovação pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, é de cinquenta euros (€ 50) e a

sua subscrição pressupõe a integração num Fundo que se constitui pelo prazo de dez (10) anos prorrogável por iguais períodos. Prevê-se que o capital inicial do Fundo venha a ser aumentado nos termos referidos no nº 6 do artigo 1º.

A liquidação financeira far-se-á no dia seguinte ao da subscrição.

Não existe rateio, sendo os pedidos satisfeitos pela respectiva ordem de recepção.

Artigo 10º - (Cálculo e Divulgação do Valor da Unidade de Participação)

1 – A Sociedade Gestora calculará em cada dia útil o valor das unidades de participação de acordo com os critérios financeiros e as normas legalmente estabelecidas, observando designadamente o seguinte:

- a) O valor de cada unidade de participação será calculado diariamente até às doze (12) horas, excepto aos sábados, domingos e feriados, e determina-se dividindo o valor líquido global do Fundo pelo número de unidades de participação em circulação;
- b) O montante inicial de unidades de participação a subscrever pelos participantes não poderá ser inferior a cinco mil euros (€5.000) e o dos reforços, inferior a igual montante;
- c) O valor líquido global dos bens do Fundo será apurado adicionando ao montante de dinheiro em caixa, os depósitos bancários e outros valores, o valor venal dos bens imóveis integrantes do Fundo, deduzindo a essa soma a importância dos encargos efectivos ou pendentes;
- d) O valor venal de um imóvel é o melhor preço que poderia provavelmente ser obtido se ele fosse vendido no momento da avaliação, em condições normais de mercado;
- e) Os imóveis do Fundo são sujeitos a avaliação em cada ano civil por dois peritos qualificados e independentes nomeados de comum acordo entre a entidade gestora e o depositário, não podendo o valor considerado ser superior ao mais elevado das avaliações periciais;
- f) Para além das avaliações anuais referidas na alínea anterior, os imóveis são avaliados: (i) sempre que ocorra uma alteração significativa do seu valor, e (ii) previamente a qualquer aquisição ou alienação;

2 – O valor das unidades de participação será publicado no boletim de cotações da Bolsa de Valores de Lisboa e Porto: (i) durante o período de subscrição, diariamente, no dia seguinte ao do seu apuramento; (ii) decorrido o período de subscrição, mensalmente, com referência ao último dia de cada mês, excepto se existir uma variação superior a três por cento (3%) em relação à última

publicação, caso em que o novo valor será publicado no dia útil subsequente aquela variação.

Artigo 11º - (Assembleia de Participantes)

- 1 – 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.
- 2 – Compete à Sociedade Gestora a convocação da Assembleia de Participantes por aviso publicado com um mínimo de trinta dias de antecedência, em dois jornais de grande circulação, um em Lisboa e outro no Porto, e no Boletim de cotações da BVLP.
- 3 – 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.
- 4 – As deliberações serão tomadas quando aprovadas por maioria simples de votos representados na assembleia.

Artigo 12º - (Liquidação e Partilha ou Transformação)

- 1 – Quando os interesses dos participantes o recomendarem, a Sociedade Gestora, ouvida a Assembleia de Participantes, poderá proceder à liquidação e subsequente partilha do Fundo, mediante pré-aviso não inferior a sessenta dias, publicado no boletim de cotações da BVLP e em dois jornais de grande circulação, um em Lisboa e outro no Porto.
- 2 – Aos participantes não é reconhecido o direito de exigir a liquidação do Fundo.
- 3 – 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.
- 4 – Sem prejuízo do disposto em 1. supra, 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.

Artigo 13º - (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;
- d) será cobrada aos participantes uma comissão de resgate de 1,25% do valor a reembolsar.

Artigo 14º - (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.

Artigo 15º - (Contas do Fundo e Divulgação da Informação)

- 1 – As contas do Fundo encerram-se em 31 de Dezembro de cada ano, sendo publicadas no prazo de quatro meses juntamente com outros elementos de informação indicados na lei.
- 2 – A Sociedade Gestora publicará, trimestralmente, no boletim da Bolsa de Valores de Lisboa e Porto, a composição discriminada das aplicações do Fundo, o respectivo valor líquido global e o número de unidades de participação em circulação.
- 3 – Nos dois meses a contar do fim do período a que respeite, a Sociedade Gestora deve igualmente publicar um relatório semestral da actividade do Fundo, que abrangerá os seis primeiros meses do exercício.
- 4 – A Sociedade Gestora terá à disposição dos participantes do Fundo, para consulta, na sua sede, na do depositário e nas instalações das entidades colocadoras, informações discriminadas sobre o património do Fundo.

Artigo 16º - (Publicidade do Regulamento de Gestão)

- 1 – O Regulamento de Gestão será sempre: (i) reproduzido nos versos das propostas de subscrição, (ii) publicado no boletim de cotações da

BVLP e (iii) disponibilizado para consulta nas instalações da Sociedade Gestora, do Banco Depositário e das Entidades Colocadoras.

- 2 – As alterações a este Regulamento carecem de aprovação da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, aplicando-se igualmente a tais alterações o que supra se dispõe.

Artigo 17º - (Cotação Oficial em Bolsa de Valores)

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

Este Regulamento foi aprovado pelo Conselho Directivo da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 12 de Julho de 2001.