
REGULAMENTO DE GESTÃO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

LUSIMOVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

20 de Maio de 2015

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 inicial de dez anos, podendo este prazo ser prorrogado por prazos adicionais de 5 anos, mediante deliberação em Assembleia de Participantes, nos termos da lei e do presente Regulamento de Gestão.
- Por deliberação tomada em Assembleia de Participantes de 21 de Junho de 2011, foi deliberado, por maioria, prorrogar o prazo inicial de duração do Fundo, por um período adicional de 5 anos, a contar do termo do prazo inicial, ou seja, para 19 de Julho de 2016, podendo este prazo ser prorrogado por iguais períodos
- A prorrogação do prazo do Fundo em nada afecta os direitos e obrigações da sociedade gestora do Fundo ou dos participantes, nos termos da lei e deste 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.
- Em 30 de Dezembro de 2002, o capital do fundo foi aumentado para €100.000.000 (cem milhões de euros), representado por 2.000.000 (dois milhões) de unidades de participação, pertencentes a 29 participantes.
- Em 23 de Abril de 2004, o capital do fundo foi aumentado para €150.000.000 (cento e cinquenta milhões de euros), representado por 3.000.000 (três milhões) de unidades de participação, pertencentes a 172 participantes.
- Entre 21 de Junho de 2011 e 21 de Julho de 2011, na sequência da deliberação favorável à prorrogação da duração do Fundo, mereceram pedidos de resgate 555.216 (quinhentas e cinquenta e cinco mil duzentas e dezasseis) unidades de participação, com a consequente redução automática para 2.444.784 (dois milhões quatrocentos e quarenta e quatro mil setecentos e oitenta e quatro) unidades de participação, pertencentes a 50 (cinquenta) participantes.
- 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.
- A última actualização do presente regulamento de gestão é de 30 de Abril de 2015;

- O número de participantes do fundo é de 43.

2. A Sociedade Gestora

2.1. Informações sobre a sociedade gestora

- a) O Fundo é administrado pela Santander Asset Management – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A., com sede na Rua da Mesquita, 6 – 1070-238 Lisboa.
- b) A sociedade gestora é uma sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente subscrito e realizado, é de € 17 116 510, sendo na sua totalidade detido pela Santander Asset Management Holding SL, com sede em Espanha.
- c) A entidade gestora constituiu-se, por tempo indeterminado, por escritura pública lavrada no 21º Cartório Notarial de Lisboa no dia 27 de Dezembro de 1989, tendo a sua constituição sido publicada no Diário da República nº 156 – III Série, de 10 de Julho de 1991 e encontra-se registada na CMVM como intermediário financeiro autorizado desde 29 de Julho de 1991.

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

Conselho de Administração

Presidente: Joaquim António Aires Mateus De Calça E Pina
Vogal: José Manuel Neves
Vogal: Javier Seirul-Lo Salas

Fiscal Único

Efectivo: Deloitte & Associados, SROC, SA
Suplente: Carlos Luís Oliveira de Melo Loureiro

Assembleia-geral

Presidente: António Miguel Leonetti Terra da Motta
Secretário: Raquel Branquinho Garcia

Principais funções exercidas pelos membros do órgão de administração fora da entidade gestora:

JOAQUIM ANTÓNIO AIRES MATEUS DE CALÇA E PINA

◇ SANTANDER PENSÕES – Sociedade Gestora de Fundos de Pensões, S.A	Presidente do Conselho de Administração
◇ Santander Gestão de Activos, SGPS, SA	Presidente do Conselho de Administração

JOSÉ MANUEL NEVES

◇ SANTANDER PENSÕES – Sociedade Gestora de Fundos de Pensões, S.A	Vogal do Conselho de Administração
◇ Santander Gestão de Activos, SGPS, SA	Vogal do Conselho de Administração

JAVIER SEIRUL-LO SALAS

◇ Santander Gestão de Activos, SGPS, SA	Vogal do Conselho de Administração
--	------------------------------------

2.2. Relações de Grupo

- A sociedade gestora Santander Asset Management - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário SA, é detida a 100% pela Santander AM Holding, S.L., a qual por sua vez é detida a 100% pelo Grupo Santander.
- A sociedade gestora Santander Asset Management – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário SA, o banco depositário e entidade comercializadora Banco Santander Totta, fazem parte do Grupo Santander.

2.3. Outros fundos sob gestão da sociedade gestora

Informação a 31 de Dezembro de 2014 – Anexo 1.

2.4. Funções da sociedade gestora

- A administração, gestão e representação do Fundo cabem, por conta e em nome dos participantes, à Santander Asset Management - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário SA.
- À Santander Asset Management - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário SA, 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.
 - h) Controlar e supervisionar as actividades inerentes à gestão dos activos do fundo de investimento, nomeadamente o desenvolvimento dos projectos objecto de promoção imobiliária nas suas respectivas fases.
- 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) A entidade depositária dos valores mobiliários do Fundo é o Banco Santander Totta, S.A., com sede na Rua do Ouro, 88 – 1100 Lisboa, em Lisboa e encontra-se registada na CMVM como intermediário financeiro desde 29/07/1991.
- b) O depositário, no exercício das suas funções, age de modo independente e no exclusivo interesse dos participantes, estando sujeito, nomeadamente, aos seguintes deveres:

As funções principais do Banco Depositário são:

- a) Assumir uma função de vigilância e garantir perante os participantes o cumprimento da lei e do regulamento de gestão do fundo de investimento, especialmente no que se refere à política de investimentos e ao cálculo do valor patrimonial das unidades de participação;
- b) Pagar aos participantes a sua quota-parte dos resultados do fundo de investimento;
- c) Executar as instruções da sociedade gestora, salvo se forem contrárias à lei ou ao regulamento de gestão;
- d) Receber em depósito ou inscrever em registo os valores mobiliários do fundo de investimento;
- e) Assegurar o reembolso aos participantes, dos pedidos de resgate 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: o Banco Santander Totta, S.A., com sede na Rua do Ouro, n.º 88, em Lisboa.

O Fundo é comercializado pelo Banco Santander Totta, 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.º Orlando Artur Peres da Silva Soares de Melo
 - Eng.º António José Nunes da Costa
 - Benege – Serviços de Engenharia e Avaliações Lda.
 - CPU – Consultores de Avaliação, Lda.
 - P&I - Propriedade Investimento, Consultores em Investimento Imobiliário, Lda.
 - Aguirre Newman Portugal - Consultoria, Lda.
 - CB Richard Ellis - Consultoria e Avaliação de Imóveis Unipessoal, Lda.
 - Prime Yield - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda.
 - Worx – Consultoria, Lda.
 - Cushman & Wakefield - Consultoria Imobiliária, Unipessoal, Lda.
 - Jones Lang Lasalle (Portugal) - Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda.
 - Qualitas - Sociedade de Avaliações Técnicas, Lda.
 - Terraval - Avaliação e Consultoria Imobiliária, Lda.
 - Rockvalue Consulting Portugal, Lda.
 - Structure Value – Avaliações Imobiliárias, Lda;
 - PVW - Price Value and Worth, Lda.

6. As Entidades Subcontratadas

A Entidade Gestora celebrou com o Banco Santander Totta, S.A. um contrato de prestação de serviços através do qual, o BST se obriga a prestar à Entidade Gestora, serviços de contabilidade e assistência fiscal, gestão de pessoal, processamento informático de operações (Back-Office) e consultoria em diversas áreas, nomeadamente planeamento, representação contratual e legal.

7. Revisor Oficial de Contas do Fundo

- Lampreia & Viçoso, SROC, entidade inscrita na CMVM com o n.º 7873, com sede na Rua da Conceição, n.º 85 – 1.º 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, rendibilidade 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, sejam ou não 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.

O Fundo pode endividar-se com a finalidade de financiamento especial para operações de aquisição de imóveis ou outras em que seja necessário um financiamento especial, com o limite de 33% do seu activo total.

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;

O fundo não irá investir em participações de sociedades imobiliárias.

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, além dos auto-limites referidos na política de investimento, terá em conta o que na lei se encontra estabelecido e ainda os seguintes limites legais:

- a) o valor dos imóveis e de outros activos equiparáveis não pode representar menos de 75% do activo total do Fundo;
- b) o Fundo pode endividar-se até ao limite de 33% do seu activo total;
- c) o investimento em unidades de participação de outros fundos imobiliários está limitado a 25% 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 25% 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 do património do fundo.

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 17 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 Unidade de participação

- 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 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.
- Os projectos de construção devem ser reavaliados de acordo com os métodos definidos acima ou sempre que o auto de medição da situação da obra, elaborado pela empresa de fiscalização, apresentar uma incorporação de valor superior a 10% relativamente ao anterior.

4. Comissões e encargos a suportar pelo Fundo

4.1. Comissão de gestão

- Valor da comissão: 1.125% (taxa nominal) ao ano.

-
- Modo de cálculo e cobrança da comissão: Calculada diariamente sobre o património do fundo antes do apuramento das comissões de gestão de depósito e taxa de supervisão, sendo cobrada mensal e postecipadamente ao fundo

4.2. Comissão de depósito

- Valor da comissão: 0.01% (taxa nominal) ao ano.
- Modo de cálculo e cobrança da comissão: Calculada diariamente sobre o património do fundo antes do apuramento das comissões de gestão de depósito e taxa de supervisão, sendo cobrada mensal e postecipadamente ao 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 relativamente a negócios concretizados para o fundo;
 - 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) Preparo, 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 quando o negócio se concretize;
 - j) Honorários com o Revisor Oficial de Contas e Auditores externos do Fundo relativos a auditorias legalmente exigíveis;
 - k) Impostos e taxas relativos à actividade do Fundo.
 - l) 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.

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 na entidade colocadora.

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 Totta, S.A. e nos balcões da entidade colocadora.
 - 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.

3.4 Subscrição em espécie

- De acordo com o disposto no n.º 2 do artigo 26º do Regulamento da CMVM n.º 08/2002, na redacção dada pelo Regulamento da CMVM n.º 01/2005, poderá ser decidida, mediante acordo de todos os participantes, a liquidação em espécie dos actos de subscrição de unidades de participação deste fundo.

4. Condições de reembolso

4.1. Comissões de reembolso

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 reembolso das unidades de participação de que sejam titulares, nos seguintes termos:

- a) o pedido de reembolso 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 reembolso, 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 reembolsos solicitados, no prazo de noventa dias, contados a partir do último da recepção do pedido de reembolso 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 reembolso de 1,25%, a qual será deduzida do valor a reembolsar.

4.2. Reembolso em espécie

- De acordo com o disposto no n.º 2 do artigo 26º do Regulamento da CMVM n.º 08/2002, na redacção dada pelo Regulamento da CMVM n.º 01/2005, poderá ser decidida, mediante acordo de todos os participantes, a liquidação em espécie dos actos de reembolso de unidades de participação deste fundo.

5. Cotação em Mercado Regulamentado

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

CAPÍTULO IV DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES

1. Direitos e obrigações dos Participantes

Os participantes adquirem nomeadamente os seguintes direitos:

- À titularidade da quota-parte do património do Fundo correspondente às unidades de participação de que forem titulares;
- A obter o regulamento de gestão, antes da subscrição, junto da sociedade gestora, do depositário e da entidade colocadora;
- A consultar os documentos de prestação de contas do fundo, que serão enviados sem encargos aos participantes que o requeiram;
- Ao reembolso das unidades de participação nas condições específicas constantes deste regulamento de gestão;
- A receber a sua quota-parte do fundo em caso de liquidação do mesmo;
- A receber uma parcela dos rendimentos líquidos do Fundo, na proporção da sua quota-parte, desde que tal tenha sido decidido pela sociedade gestora;
- A participar e votar 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 titulares 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 sistema de difusão da CMVM.

– Em primeira convocatória, a Assembleia de Participantes poderá deliberar desde que estejam presentes ou representados participantes que detenham dois terços (2/3) das 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 excepção 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 reembolso das unidades de participação de que sejam titulares, nos termos e condições previstas no ponto 4.1. do Capítulo III 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 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 com referência ao último dia de cada mês, 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 três meses após o encerramento das contas anuais (31 de Dezembro), a Sociedade Gestora, publicará, 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 do fundo são encerradas com referência a 31 de Dezembro e serão disponibilizadas até final do terceiro 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 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.

1.1. Rendimentos obtidos em território português que não sejam considerados mais-valias, são tributados autonomamente:

- a. por retenção na fonte como se de pessoas singulares residentes em território português se tratasse;
- b. 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;
- c. ou à taxa de 25% sobre o respectivo valor líquido obtido em cada ano, no caso de rendimentos não sujeitos a retenção na fonte.

Para os efeitos considerados nos antecedentes pontos a) e b), a taxa aplicável em 2015 é de 28%.

1.2. Rendimentos obtidos fora do território português que não sejam considerados mais-valias:

Os rendimentos obtidos fora do território português provenientes de títulos de dívida e de fundos de investimento, bem como os decorrentes de lucros distribuídos, são tributados autonomamente a taxa de 20%.

Outros rendimentos obtidos fora do território português são tributados autonomamente a taxa de 25%, a qual incide sobre o respectivo valor líquido obtido em cada ano.

1.3. Rendimentos, obtidos em território português ou fora dele, qualificados como mais-valias (não prediais):

As mais-valias obtidas em território português ou fora dele, são tributadas autonomamente, a taxa de 25% sobre a diferença positiva entre as mais-valias e menos-valias obtidas em cada ano, nas mesmas condições em que se verificaria se desses rendimentos fossem titulares pessoas singulares residentes em Portugal.

1.4. Rendimentos prediais, que não sejam relativos à habitação social sujeita a regimes legais de custos controlados:

Tributação autónoma à taxa de 25%, que incide sobre os rendimentos líquidos dos encargos de conservação e manutenção efectivamente suportados, devidamente documentados, bem como do imposto municipal sobre imóveis, sendo a entrega do imposto efectuada pela respectiva entidade gestora, até ao fim do mês de Abril do ano seguinte àquele a que respeitar, e considerando-se o imposto eventualmente retido como pagamento por conta deste imposto.

1.5. Mais-valias prediais, que não sejam relativas a habitação social sujeita a regimes legais de custos controlados:

Tributação autónoma à taxa de 25 %, que incide sobre 50 % da diferença positiva entre as mais-valias e as menos valias realizadas, apuradas de acordo com o Código do IRS, sendo a entrega do imposto efectuada pela respectiva entidade gestora até ao fim do mês de Abril do ano seguinte àquele a que respeitar.

2. Tributação na esfera dos participantes - Imposto sobre os rendimentos

2.1. Participantes residentes em território português

Os rendimentos, incluindo resgates, respeitantes a unidades de participação obtidos por sujeitos passivos de IRS, fora do âmbito de uma actividade comercial, industrial ou agrícola estão isentos, podendo, no entanto, ser englobados, caso em que o imposto retido ou devido ao nível do próprio fundo tem a natureza de imposto por conta. Se os titulares dos rendimentos, pessoas singulares, optarem pelo englobamento dos rendimentos, têm direito a deduzir 50% dos rendimentos correspondentes a lucros colocados à disposição do fundo por sujeitos passivos não isentos de IRC, por entidades residentes em Estado membro a que seja aplicável a Directiva nº 2011/96/EU, do Conselho, de 30 de Novembro ou residentes num Estado membro do Espaço Económico Europeu (EEE) que esteja vinculado a cooperação administrativa no domínio da Fiscalidade.

Os rendimentos respeitantes a unidades de participação obtidos por sujeitos passivos de IRC ou por sujeitos passivos de IRS, no âmbito de uma actividade comercial, industrial ou agrícola não estão sujeitos a retenção na fonte, sendo considerados como proveitos ou ganhos para efeitos do apuramento do lucro tributável e o montante de imposto retido ou devido na esfera do fundo tem a natureza de imposto por conta. No caso de sujeitos passivos de IRC isentos e que estejam dispensados da entrega da declaração de rendimentos Modelo 22, o imposto retido ou devido na esfera no fundo, correspondente aos rendimentos das unidades de participação que aqueles tenham subscrito, deve ser restituído pela entidade gestora do fundo e pago conjuntamente com os rendimentos respeitantes a essas unidades.

O saldo positivo entre as mais-valias e as menos - valias resultante da transmissão onerosa de unidades de participação é tributado em IRS à taxa de 28%, sem prejuízo do titular poder optar pelo respectivo englobamento. Em sede de IRC, o referido saldo concorre para a formação do lucro tributável do sujeito passivo.

2.2. Participantes não residentes em território português

Os rendimentos de capitais respeitantes a unidades de participação estão isentos de IRS e de IRC. As mais-valias realizadas com a sua transmissão onerosa beneficiam de idêntica isenção, a qual, porem, não tem aplicação designadamente quando o beneficiário esteja domiciliado em país, território ou região sujeito a um regime fiscal

claramente mais favorável constante da lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças.

3. Em sede de Imposto de Selo

Não são sujeitas a imposto de selo as transmissões gratuitas de valores aplicados em Fundos.

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.

ANEXO I

Fundos sob gestão da sociedade gestora a 31 de Dezembro de 2014

			€	participantes
Santander MultiTesouraria	Fundo de Investimento Mobiliário Aberto	Investe essencialmente em obrigações de taxa variável denominadas em euros e em depósitos bancários de elevada liquidez	143 134 540	42 580
Santander MultiCrédito	Fundo de Investimento Mobiliário Aberto de Obrigações	Investe essencialmente em obrigações de dívida privada de taxa variável denominadas em Euros	70 401 665	11 168
Santander MultiObrigações	Fundo de Investimento Mobiliário Aberto de Obrigações	Investe essencialmente em obrigações de dívida privada de taxa variável denominadas em Euros	372 261 115	13 705
Santander MultiTaxa Fixa	Fundo de Investimento Mobiliário Aberto de Obrigações	Investe essencialmente em obrigações de dívida pública de taxa fixa de médio e longo prazo emitidas na zona Euro	38 924 689	1830
Santander Poupança Futura FPR	Fundo de Investimento Alternativo Aberto de Poupança Reforma	A carteira será constituída essencialmente por instrumentos representativos de dívida pública e privada.	116 175 871	47 425
Santander Poupança Investimento FPR	Fundo de Investimento Alternativo Aberto de Poupança Reforma	A carteira será constituída essencialmente por instrumentos representativos de dívida pública e privada. No máximo cerca de 30% do Fundo pode ser aplicado em acções	50 325 099	11 863
Santander Global	Fundo de Investimento Mobiliário Aberto Flexível	Carteira diversificada com maior incidência para obrigações (taxa fixa e taxa variável), e activos de curto prazo. Tendencialmente o Fundo investirá	202 010 019	15 063

Santander Carteira Alternativa	Fundo de Investimento Alternativo Mobiliário Aberto	cerca de 25% em acções Investe em Hedge Funds e Fundos de Hedge Funds que seguem diferentes estratégias	2 238 418	27
Santander Acções Portugal	Fundo de Investimento Mobiliário Aberto de Acções	Investimento em acções de empresas portuguesas expressas em Euro e admitidas à cotação na Bolsa de Valores de Lisboa	99 673 124	8 109
Santander PPA	Fundo de Investimento Aberto de Acções	Investimento em acções de empresas portuguesas expressas em Euro e admitidas à cotação na Bolsa de Valores de Lisboa Vocacionado para o investimento em acções de empresas europeias que deverão estar cotadas em Mercados de Cotações oficiais de um qualquer Estado-membro da EU, Suíça e Noruega	3 752 920	504
Santander Acções Europa	Fundo de Investimento Mobiliário Aberto de Acções	Investe essencialmente em acções de empresas cotadas em bolsas de valores e mercados regulamentados dos EUA. Tendencialmente corre risco cambial Pretende proporcionar rendimentos, numa base anual indexados a uma carteira composta por obrigações de dívida privada e dívida pública.	56 578 308	2 905
Santander Acções América	Fundo de Investimento Mobiliário Aberto de Acções	Pretende proporcionar rendimentos, numa base trimestral, indexados a uma carteira composta por obrigações de dívida privada e dívida pública. Pretende	30 607 862	1 387
Santander Ibérico Premium	Fundo Alternativo Aberto de Obrigações	Pretende proporcionar rendimentos, numa base trimestral, indexados a uma carteira composta por obrigações de dívida privada e dívida pública.	37 737 681	2 600
Santander Premium Julho 2012	Fundo Alternativo Aberto de Obrigações	Pretende	36 596 931	2 603
Santander Ibérico	Fundo	Pretende	37 190 191	1 851

Maio 2013	Alternativo Aberto de Obrigações	proporcionar rendimentos, numa base anual indexados a uma carteira composta por obrigações de dívida privada e dívida pública. Pretende proporcionar rendimentos, numa base anual indexados a uma carteira composta por obrigações de dívida privada e dívida pública.		
Santander Ibérico Premium Julho 2013	Fundo Alternativo Aberto de Obrigações	Investimento focado em fundos de terceiros numa carteira de activos diversificada para um horizonte de investimento de médio/longo prazo. A exposição à classe acionista situar-se-á entre 0% e 20%	70 151 423	3 167
Santander Select Defensivo	Fundo de Investimento Mobiliário Aberto	Investimento focado em fundos de terceiros numa carteira de activos diversificada para um horizonte de investimento de médio/longo prazo. A exposição à classe acionista situar-se-á entre 20% e 40%	100 967 989	4 942
Santander Select Moderado	Fundo de Investimento Mobiliário Aberto	Investimento focado em fundos de terceiros numa carteira de activos diversificada para um horizonte de investimento de médio/longo prazo. A exposição à classe acionista situar-se-á entre 50% e 70%	56 439 850	2 742
Santander Select Dinâmico	Fundo de Investimento Mobiliário Aberto	Investimento focado em fundos de terceiros numa carteira de activos diversificada para um horizonte de investimento de médio/longo prazo. A exposição à classe acionista situar-se-á entre 50% e 70%	20 894 724	1 295
Santander Private Defensivo	Fundo de Investimento Mobiliário Aberto	Investimento focado em fundos de terceiros numa carteira de activos diversificada para um horizonte de investimento de médio/longo prazo. A exposição	55 733 756	313

Santander Private Moderado	Fundo de Investimento Mobiliário Aberto	à classe acionista situar-se-á entre 0% e 20% Investimento focado em fundos de terceiros numa carteira de activos diversificada para um horizonte de investimento de médio/longo prazo. A exposição à classe acionista situar-se-á entre 20% e 40%	54 306 989	314
Santander Private Dinâmico	Fundo de Investimento Mobiliário Aberto	Investimento focado em fundos de terceiros numa carteira de activos diversificada para um horizonte de investimento de médio/longo prazo. A exposição à classe acionista situar-se-á entre 50% e 70%	6 730 930	57
Santander MultiActivos 0-30	Fundo de Investimento Mobiliário Aberto	Obrigações e Acções do mercado europeu, com uma exposição à classe acionista entre 0% e 30%	3 689 620	150
Santander MultiActivos 20-60	Fundo de Investimento Mobiliário Aberto	Investimento focado em Obrigações e Acções do mercado europeu, com uma exposição à classe acionista entre 20% e 60%	3 103 147	55
Santander NovImovest	Fundo Imobiliário Aberto de Acumulação	Aquisição de Imóveis preferencialmente destinados a comércio ou serviços, tendo por finalidade principal o arrendamento dos mesmos.	330 315 263	4 871
LusImovest	Fundo Imobiliário Fechado de Acumulação	Aquisição de Imóveis preferencialmente para desenvolvimento de projectos de construção e, ainda, para arrendamento, em especial quando destinados a	134 587 132	43

ImoRecuperação	Fundo Imobiliário Fechado de Acumulação	comércio ou serviços. Privilegia a aquisição, gestão e revenda de imóveis em situações judiciais ou pré-judiciais de processo executivo, dação em pagamento ou outras situações semelhantes O desenvolvimento de projectos de construção de imóveis destinados a comércio,	23 086 040	2
Castilho	Fundo Imobiliário Fechado de Acumulação	habitação e serviços para sua posterior venda ou arrendamento pela forma que se mostre mais adequada à melhor rentabilização do investimento.	1 755 419	5