
REGULAMENTO DE GESTÃO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
FECHADO

Imo Recuperação

06 de Julho de 2005

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

- O Fundo adopta a denominação de “ImoRecuperação - 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 06 de Julho de 2005 e iniciou a sua actividade em 15 de Julho de 2005.
- O Fundo tem uma duração de dez anos, contados a partir da data de liquidação financeira do primeiro período de subscrição. Este prazo pode 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 é de € 25.000.000 (vinte e cinco milhões de euros), representado por 500.000 (quinhentas mil) unidades de participação, a ser subscrito entre 12 de Julho e 14 de Julho 2005. A liquidação financeira ocorre no dia útil seguinte ao termo desse prazo, ou seja, em 15 de Julho de 2005, considerando-se o fundo constituído nessa data.
- 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.
- Desde já se prevê que o capital do fundo venha a ser progressivamente aumentado, durante os primeiros três anos de vida do fundo, respeitando o prazo mínimo de 6 meses desde a data de constituição do fundo ou do último aumento de capital, até ao valor de € 100.000.000 (cem milhões de euros), mediante autorização prévia da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários e desde que obtido parecer do auditor sobre o preço fixado.
- Posteriormente e após se ter atingido o capital de € 100.000.000 (cem milhões de euros), o capital do Fundo poderá ainda ser aumentado ou reduzido, por uma ou mais vezes, nos termos legais, mediante autorização prévia da CMVM e desde que obtido parecer do auditor sobre o preço fixado e o acordo da maioria dos participantes relativamente a cada operação, nos termos descritos no ponto 2 do Capítulo IV do presente Regulamento de Gestão.
- Caso qualquer subscrição de aumento de capital não atinja o montante total fixado do capital, o mesmo ficará limitado ao 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 número de participantes deste fundo, à data de actualização do Regulamento é de 4 participantes.
- A última actualização do presente regulamento de gestão é de 16 de Agosto de 2005.

2. A Sociedade Gestora

2.1. Informações sobre a sociedade gestora

- O Fundo é administrado pela Santander Gestão de Activos – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A., com sede em Av^a Eng^o Duarte Pacheco, Amoreiras, Torre 1 – 6^o Piso, em Lisboa.
- A sociedade gestora é uma sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente subscrito e realizado, é de € 5 116 510, sendo na sua totalidade detido pela Santander Gestão de Activos, SGPS, S.A.
- A sociedade gestora constituiu-se, por tempo indeterminado, por escritura pública lavrada no 21^o Cartório Notarial de Lisboa no dia 27 de Dezembro de 1989, tendo a sua constituição sido publicada no Diário da República n^o 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.
- Por escritura pública outorgada em 17 de Dezembro de 2004, no 6^o Cartório Notarial de Lisboa, esta sociedade gestora incorporou por fusão a sociedade Santander Imovest – Sociedade Gestora de Fundos de Investimentos Imobiliários SA.
- Os órgãos sociais da sociedade gestora têm a seguinte composição:

Conselho de Administração

Presidente: José Manuel Alves Elias da Costa

Vice-Presidentes: Pedro Aires Coruche Castro e Almeida

Pedro Neuparth de Sarrea Gaivão

Vogais: Sofia Luísa Corrêa Henriques Cardoso de Menezes Frère

Borja Anduiza Rubio

Pedro Gaspar Fialho

José Manuel Neves

Fiscal Único:

Efectivo: Deloitte & Associados, SROC, SA

Suplente: Carlos Luís Oliveira de Melo Loureiro

Assembleia Geral

Presidente: João António da Cunha Labareda

Secretário: João Manuel da Mota Branquinho e Crespo

- As principais actividades que os membros do Conselho de Administração da sociedade SANTANDER GESTÃO DE ACTIVOS, SOCIEDADE, GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO MOBILIÁRIO SA, desempenham:

JOSÉ MANUEL ALVES ELIAS DA COSTA

◇ Banco Santander Totta, S.A	Vogal Conselho de Administração e Vogal da Comissão Executiva
◇ Santander Totta, SGPS, SA	Vogal Conselho de Administração e Vogal da Comissão Executiva
◇ Banco Santander de Negócios Portugal, S.A.	Vogal do Conselho de Administração e Vice-Presidente da Comissão Executiva
◇ Santander – Gestão de Activos, SGPS, S.A.	Presidente do Conselho de Administração
◇ Santander Gestão de Activos – Sociedade Gestora de Fundos de Invest. Mobiliário, S.A.	Presidente do Conselho de Administração
◇ Modelo Continente, SGPS, SA	Vogal do Conselho de Administração

PEDRO AIRES CORUCHE CASTRO E ALMEIDA

◇ Banco Santander de Negócios Portugal, S.A	Vogal Conselho de Administração e Vogal da Comissão Executiva
◇ SANTANDER PENSÕES – Sociedade Gestora de Fundos de Pensões, S.A	Presidente do Conselho de Administração
◇ Santander Gestão de Activos, SGPS, SA	Vogal do Conselho de Administração
◇ Santander Gestão de Activos - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento mobiliário	Vice-Presidente do Conselho de Administração

PEDRO NEUPARTH DE SARREA GAIVÃO

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

Sociedade Gestora de Fundos de Investimento mobiliário	
--	--

SOFIA LUÍSA CORREIA HENRIQUES CARDOSO DE MENEZES FRÈRE

◇ Banco Santander de Negócios Portugal, S.A	Vogal do Conselho de Administração
◇ Santander Gestão de Activos, SGPS, SA	Vogal do Conselho de Administração
◇ Santander Gestão de Activos, Sociedade Gestora de Fundos de Investimentos Mobiliário, SA	Vogal do Conselho de Administração

BORJA ANDUIZA RUBIO

◇ Santander Pensões – Sociedade Gestora de Fundos de Pensões, S.A.	Vogal do Conselho de Administração
◇ Santander Gestão de Activos, Sociedades Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, SA	Vogal do Conselho de Administração

PEDRO GASPAR FIALHO

◇ Banco Santander de Negócios Portugal, S.A	Vogal Conselho de Administração
◇ Previsão – Sociedade Gestora de Fundos de Pensões, S.A.	Vogal do Conselho Fiscal

JOSÉ MANUEL NEVES

◇ Totta Crédito Especializado, Instituição Financeira de Crédito, S.A.	Vogal Conselho de Administração
◇ Santander Gestão de Activos,	Vogal do Conselho de Administração

Sociedades Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, SA	
---	--

2.2. Relações de Grupo

- A sociedade gestora Santander Gestão de Activos – Sociedade Gestora de Fundos de Investimentos Mobiliários 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 Santander Gestão de Activos – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário SA, o Banco Santander de Negócios Portugal e o Banco Santander Totta, fazem parte do mesmo Grupo financeiro.

2.3. Outros fundos sob gestão da sociedade gestora

Informação a 31 de Dezembro de 2004

Denominação do Fundo	Tipo	Política de Investimento	VLGF em 31 Dez. 2004 €	Nº de participantes
MultiTesouraria	Fundo de Tesouraria Euro	Investe essencialmente em obrigações de taxa variável denominadas em euros e em depósitos bancários de elevada liquidez	625 583 203,10	66 287
Multi Curto Prazo	Fundo de Tesouraria Euro	Investe essencialmente em obrigações de taxa variável denominadas em euros e em depósitos bancários de elevada liquidez	190 823 402,60	34 612
Santander PPA	Fundo de Poupança Acções	Investimento em acções de empresas portuguesas expressas em Euro e admitidas à cotação na Bolsa de Valores de Lisboa	54 807 876,40	6 546
Santander Acções Portugal	Fundo de Acções Nacionais	Investimento em acções de empresas portuguesas expressas em Euro e admitidas à cotação na Bolsa de Valores de Lisboa	77 646 653,20	4 903
Multiinvest	Fundo Misto de Obrigações	Carteira diversificada com maior incidência para obrigações (taxa fixa e taxa variável), e activos de curto prazo. Tendencialmente o Fundo investirá cerca de 20% em acções	37 507 077,40	5 307
Santander Acções Europa	Fundo de Acções da União Europeia, Suíça e Noruega	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	37 697 771,70	4 207
Euro-Futuro Telecomunicações	Fundo de Acções da União Europeia, Suíça e Noruega	Investimento em acções do sector de telecomunicações, média e componentes electrónicas	10 981 010,10	41
Euro-Futuro Banca e Seguros	Fundo de Acções da União Europeia, Suíça e Noruega	Investimento em acções do sector de Banca e Seguros bem como outros serviços financeiros	16 556 159,70	41
Euro-Futuro Cíclico	Fundo de Acções da União Europeia, Suíça e Noruega	Investimento em acções de sectores cíclicos, de empresas que dependem do crescimento económico/consumo privado	16 032 474,40	40
Euro-Futuro Acções Defensivas	Fundo de Acções da União Europeia, Suíça e Noruega	Investimento em acções de sectores defensivos, ou seja menos cíclicos, mais estáveis e menos sensíveis a oscilações	10 419 897,00	22
Poupança Segura FPR/E	Fundo de Poupança Reforma/Educação	A carteira será constituída essencialmente por instrumentos representativos de dívida pública e privada.	109 526 403,30	41 795
MultiTaxa Fixa	Fundo de Obrigações de Taxa Fixa Euro	Investe essencialmente em obrigações de dívida pública de taxa fixa de médio e longo prazo emitidas na zona Euro	3 237 418,50	253
Santander Acções América	Fundo de Acções Internacionais	Investe essencialmente em acções de empresas cotadas em bolsas de valores e mercados regulamentados dos EUA. Tendencialmente corre risco cambial	4 551 378,00	663
Acções Global	Fundo de Acções Internacionais	Investe essencialmente em acções de empresas cotadas em bolsas de valores e mercados regulamentados dos EUA. Tendencialmente não corre risco cambial	17 170 149,70	21
MultiGlobal	Fundo Misto de Obrigações	Carteira diversificada com maior incidência para obrigações (taxa fixa e taxa variável), e activos de curto prazo. Tendencialmente o Fundo investirá cerca de 20% em acções	74 049 227,10	127
MultiBond Premium	Fundo de Obrigações de Taxa Indexada Euro	Investe essencialmente em obrigações de dívida privada de taxa variável denominadas em Euros	683 851 315,60	3 815
MultiObrigações	Fundo de Obrigações de Taxa Indexada Euro	Investe essencialmente em obrigações de dívida privada de taxa variável denominadas em Euros	2 082 329 888,20	104 244
Poupança Investimento FPR/E	Fundo de Poupança Reforma/Educação	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	116 540 957,30	19 995
Poupança Premium FPR/E	Fundo de Poupança Reforma/Educação	A carteira será constituída essencialmente por instrumentos representativos de dívida pública e privada.	116 633 072,40	655
MultiProtecção Dinamico	Fundo Especial de Investimento	Investe em Fundos que seguem um estilo de gestão dinâmica. Delimitação do risco com base na metodologia VaR	25 237 141,90	2 169
MultiEquilibrio Dinamico	Fundo Especial de Investimento	Investe em Fundos que seguem um estilo de gestão dinâmica. Delimitação do risco com base na metodologia VaR	12 860 752,30	1 027
Santander Carteira Alternativa	Fundo Especial de Investimento	Investe em Hedge Funds e Fundos de Hedge Funds que seguem diferentes estratégias	12 870 155,20	247
Mundiinvest	Fundo Especial de Investimento	Prete de proporcionar, na data de reembolso, uma remuneração ligada à evolução de 5 cabazes de acções cada um associado a um continente diferente, e uma remuneração mínima total líquida de 1,6%	100 171 485,50	5 850
Imovest	Fundo Aberto de Distribuição	Aquisição de Imóveis preferencialmente destinados a comércio ou serviços, tendo por finalidade principal o arrendamento dos mesmo.	202 633 522,00	2 991
NovImovest	Fundo Aberto de Acumulação	Aquisição de Imóveis preferencialmente destinados a comércio ou serviços, tendo por finalidade principal o arrendamento dos mesmo.	211 470 612,00	16 022
LusImovest	Fundo Fechado de Acumulação	Aquisição de Imóveis preferencialmente para desenvolvimento de projectos de construção e, ainda, para arrendamento, em especial quando destinados a comércio ou serviços.	178 126 623,00	191

2.4. Funções da sociedade gestora

- A administração, gestão e representação do Fundo cabem, por conta e em nome dos participantes, à Santander Gestão de Activos – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário SA.
- À Santander Gestão de Activos – 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.
- 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^a Eng^o Duarte Pacheco, Torre 1 – 6^o 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^a Eng^o Duarte Pacheco, Torre 1 – 6^o Piso, em Lisboa, e o **Banco Santander Totta, S.A.**, com sede na Rua do Ouro, n^o 88, em Lisboa.

O Fundo é comercializado:

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

No 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 António Augusto Lemos Marques
 - Eng^o Carlos Alberto Pereira Martins
 - Eng^o Orlando Artur Peres da Silva Soares de Melo
 - Eng^o António José Nunes da Costa

-
- Benege – Serviços de Engenharia e Avaliações Lda, representada por Eng^o Luís 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 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 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. Será privilegiada a aquisição, gestão, e revenda de imóveis em situações judiciais ou pré-judiciais de processo executivo, dação em pagamento ou outras situações semelhantes, sendo os imóveis adquiridos, nos termos legais, livres de ónus ou encargos que dificultem excessivamente a sua alienação.

Muito embora a aquisição de imóveis para a carteira do Fundo tenha essencialmente por finalidade a sua revenda, poderá também proceder-se ao arrendamento dos mesmos, ou optar-se por outra forma de exploração onerosa.

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, embora vocacionada essencialmente para a aquisição, gestão, e revenda de imóveis em situações judiciais ou pré-judiciais de processo executivo, dação em pagamento ou outras situações semelhantes, conforme acima referido, 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.

Poderão ainda fazer parte do activo do fundo participações em sociedades imobiliárias que se enquadrem numa das actividades que podem ser directamente desenvolvidas pelo fundo, cujo activo seja composto por um mínimo de 75% de imóveis passíveis de integrar directamente a carteira do fundo, que não possuam participações em quaisquer outras sociedades, com sede num dos Estados membros da União Europeia nos quais o fundo poderá investir e cujas contas sejam sujeitas a regime equivalente aos dos fundos de investimento em matéria de revisão independente, transparência e divulgação.

Neste caso, a sociedade imobiliária comprometer-se-á contratualmente com a sociedade gestora a prestar toda a informação que deva ser remetida à CMVM. Aos imóveis e outros activos que integrem o património da sociedade imobiliária ou por esta adquiridos, explorados ou alienados terão de ser aplicados os princípios equiparáveis ao regime dos fundos de investimento, nomeadamente no que concerne a regras de avaliação, conflitos de interesse e prestação de informação.

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.

Em conformidade com o disposto na alínea c) do n.º 3 do artigo 48.º do DL n.º 60/2002 de 20 de Março, no caso de aquisição e alienação de imóveis por conta do Fundo que dependam de autorização da CMVM nos termos do n.º 3 do artigo 28.º do mesmo diploma, bem como no caso de arrendamento ou de outras formas de exploração onerosa de imóveis do Fundo que dependam dos condicionalismos previstos em regulamento da CMVM, nos termos do n.º 6 do referido artigo 28.º, será suficiente a obtenção do acordo de 75% dos participantes do Fundo relativamente a cada operação. Para este efeito, deverá a sociedade gestora promover a comunicação a todos os participantes, através de carta registada, a qual deverá indicar, pelo menos, a operação a realizar e advertir que a ausência de resposta no prazo máximo de 15 dias após a sua recepção se traduz numa concordância tácita.

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 75% do activo total do Fundo;
- b) o Fundo não tem limite de endividamento, e no caso de recorrer a esta possibilidade, a sua utilização terá como objectivo o financiamento de obras de recuperação nos imóveis do fundo entre a aquisição e a alienação do mesmo.

-
- 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 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 último 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

- A remuneração da sociedade gestora é composta por:
 - a) Uma componente fixa de 0.75% ao ano, cobrada mensal e postecipadamente no 5º dia útil do mês seguinte, e calculada diariamente sobre o valor dos imóveis do Fundo.
 - b) Uma componente variável, em função do desempenho do fundo, e que será acrescida à componente fixa, nos seguintes termos: 0,33% por cada diferencial positivo de 1%, entre a valorização diária do Fundo e o Índice da Inflação acrescido de 1, 2, 4 ou 6 pontos percentuais, medida esta pelo Índice de Preços do Consumidor, sem habitação, correspondente aos últimos 12 meses e publicado pelo Instituto Nacional de Estatística. Esta componente variável será cobrada anualmente até ao 5º dia útil do mês seguinte ao último mês do ano e calculada e acumulada diariamente sobre o valor dos imóveis do fundo até final de cada ano.

- A componente variável da comissão de gestão (comissão de *performance*) não poderá ultrapassar 1,32%, sendo que o limite percentual máximo que poderá atingir o total da comissão de gestão (componente fixa + componente variável) será de 2,07%.

Exemplo:

COMISSÃO DE GESTÃO			
Componente Fixa sobre o valor dos imóveis integrados na carteira	Componente Variável		Total da Comissão
	<i>Rendibilidade do Fundo</i>	<i>Comissão Performance</i>	
0,75%	Menor que Inflação +1%	0%	0,75%
0,75%	Inflação+1% e menor que Inflação +2%	0,33%	1,08%
0,75%	Inflação+2% e menor que Inflação +4%	0,66%	1,41%
0,75%	Inflação+4% e menor que Inflação +6%	0,99%	1,74%
0,75%	> inflação +6%	1,32%	2,07%

c) A comissão de gestão cobrada ao Fundo é nominal.

4.2. Comissão de depósito

- Valor da comissão de depósito: 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.
- A comissão de depósito cobrada ao Fundo é nominal.

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), tais como por exemplo: as decorrentes de campanhas de marketing relativas a imóveis ou projectos imobiliários; honorários de advogados, solicitadores, engenheiros, arquitectos, peritos camarários e outros cujos serviços sejam prestados relativamente a imóveis ou projectos imobiliários.
 - 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) 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. Sempre que se venha a verificar esta possibilidade, deverá a Sociedade Gestora fixar, mediante publicação no Boletim de Cotações da Euronext Lisboa ou no sistema de difusão da CMVM, os precisos termos em que a mesma irá ocorrer.

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, é de **€ 50** (cinquenta euros).

2.2. Valor para efeitos de subscrição

- Com excepção da subscrição inicial, 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.
- O primeiro período de subscrição terá lugar de 12 de Julho de 2005 a 14 de Julho de 2005, e a liquidar financeiramente no dia útil seguinte.
- 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.
- Dado o número reservado de participantes deste fundo, não se prevê regime de subscrição incompleta, reavaliando-se nessa ocasião, a constituição do fundo.

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 termo do período de subscrição, ou seja, 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.

4.2. Pré- aviso

Não aplicável.

5. Cotação em Bolsa

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

CAPÍTULO IV DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES

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 do Fundo, 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 subscrever e resgatar as unidades de participação do Fundo, nos termos da lei e 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.
 - Ser ressarcidos pela sociedade gestora dos prejuízos sofridos sempre que, em consequência de erros imputáveis àquela ocorridos no processo de valorização e divulgação do valor da unidade de participação, a diferença entre o valor que deveria ter sido apurado de acordo com as normas aplicáveis e o valor efectivamente utilizado nas subscrições e resgates seja igual ou superior a 0,5% do valor da unidade de participação, sem prejuízo do exercício do direito de indemnização que lhe seja reconhecido, nos termos gerais de direito.

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) 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 100.000.000€;
- 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.

- A Sociedade Gestora poderá, em alternativa à Assembleia, promover a comunicação a todos os participantes, através de carta registada, com vista à obtenção do acordo da maioria dos votos correspondentes às unidades detidas pelos participantes, relativamente a cada operação. Esta comunicação deverá indicar, pelo menos, a operação a realizar e advertir que a ausência de resposta, no prazo máximo de 15 dias após a sua recepção, se traduz numa concordância tácita.

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 com referência ao último dia de cada mês, 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 três 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 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 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.

2. Suspensão da emissão e do resgate das unidades de participação

Não aplicável

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, que não sejam relativos à habitação social sujeita a regimes legais de custos controlados, 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, que não sejam relativos à habitação social sujeita a regimes legais de custos controlados, há lugar a tributação, autonomamente, à taxa de 25%, que incide sobre 50% da diferença positiva entre as mais 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 Imposto Municipal sobre Imóveis (corresponde à anterior isenção de contribuição autárquica).
 - São isentas de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis as aquisições de bens imóveis efectuadas para o Fundo pela respectiva sociedade gestora (corresponde à anterior isenção de sisa).
 - 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, desde que obtidos fora do âmbito duma actividade comercial, industrial ou agrícola.
 - Os rendimentos, obtidos fora do território português, que não sejam considerados mais-valias, são tributados autonomamente à taxa de 20%, tratando-se de rendimentos de títulos de dívida e de rendimentos provenientes de fundos de investimento.

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.
- A transmissão gratuita de valores aplicados em fundos de investimento imobiliário não se encontra sujeita a tributação em sede de Imposto do Selo (anterior referência ao Imposto sobre Sucessões e Doações).

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.