

REGULAMENTO DE GESTÃO

DO IMOFOMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO



A autorização do fundo significa que a CMVM considera a sua constituição conforme 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.

**Data de Actualização:
20 de Agosto de 2015**

Capítulo I
INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O FUNDO, A SOCIEDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES

Artigo 1º

O Fundo

1. O Fundo denomina-se por Imofomento Fundo de Investimento Imobiliário Aberto, de ora em diante abreviadamente designado por Fundo.
2. O Imofomento é um fundo de investimento imobiliário aberto com distribuição, cuja actividade foi autorizada pelo Ministério das Finanças, conforme consta na portaria nº 44/94 de 24/02/1994, tendo assim iniciado a sua actividade a 2 Maio de 1994, por prazo indeterminado.
3. O Fundo regula a sua actividade pela legislação em vigor para os fundos de investimento imobiliários comercializados em Portugal, designadamente pelo seu Regulamento de Gestão actualizado em 3 de Novembro de 2008, conforme autorização da Comissão de Mercado de Valores Mobiliários.
4. A 31 de Dezembro de 2013, o Fundo tinha 3.680 participantes.

Artigo 2º

A Sociedade Gestora

1. A administração, gestão e representação do Fundo cabem, por mandato dos participantes, que se considera atribuído por simples subscrição das unidades de participação, e que se mantém enquanto essa participação subsistir, à BPI Gestão de Activos - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, SA.
2. A BPI Gestão de Activos - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, SA iniciou a sua actividade em 20 de Julho de 1990 por duração indeterminada, tem sede no Largo Jean Monnet, 1- 5º, em Lisboa, e é de ora em diante, abreviadamente, designada por Sociedade Gestora.
3. A Sociedade Gestora é uma Sociedade Anónima, cujo capital social, inteiramente realizado, é de 2.500.000 Euros, foi constituída em 20 de Julho de 1990, e encontra-se registada na CMVM como intermediário financeiro autorizado desde 29 de Julho de 1991.
4. A composição dos seus Órgão Sociais é a seguinte:

MESA DA ASSEMBLEIA GERAL

Presidente	• Alexandre Cardoso Marta Lucena e Vale
Secretária	• João António Braga da Silva Pratas

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Presidente	Fernando Maria Costa Duarte Ulrich
Vice-Presidente	Paulo Alexandre Meles Saldanha Freire Oliveira;
Vogais	José Manuel Chaves da Veiga Sarmiento Manuel José Puerta da Costa Susana Isabel Paiva Manso Trigo Cabral Quinaz Jorge Miguel Matos Sousa Teixeira Virgílio Manuel Vargas Garcia

FISCAL ÚNICO

	Deloitte & Associados, SROC S.A., representada por Luís Augusto Gonçalves Magalhães, Revisor Oficial de Contas nº 934
Suplente	Carlos Luís Oliveira de Melo Loureiro.

5. A Sociedade Gestora encontra-se integrada no Grupo BPI.
6. A BPI Gestão de Activos - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A., é detida totalmente pelo Banco BPI.
7. Outros fundos imobiliários geridos pela BPI Gestão de Activos - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A.:

Denominação	Tipo	Política Investimento	*V.L.G.F. (€)	Número de Participantes	Observações
Josiba Florestal	Fechado	Distribuição não periódica	24.823.907,41 24.823.907,41	22	Constituído em 28-12-2006

* à data de 31-12-2013

8. Compete à Sociedade Gestora, a prática de todos os actos e operações necessárias ou convenientes á boa administração do fundo de investimento, de acordo com critérios de elevada diligência e competência profissional, e, em especial:
 - a) Seleccionar os valores que devem constituir o fundo de investimento, de acordo com a política de investimentos prevista no presente regulamento de gestão;
 - b) Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos prevista no presente regulamento de gestão e exercer os direitos directa ou indirectamente relacionados com os valores do Fundo;
 - c) Efectuar as operações adequadas à política de distribuição dos resultados prevista no regulamento de gestão do Fundo;
 - d) Emitir, em ligação com o depositário, as unidades de participação e autorizar o seu reembolso;
 - 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.
9. No exercício das suas atribuições, a Sociedade Gestora observará os condicionalismos legais em vigor, nomeadamente os que se referem às operações especialmente vedadas.
 10. A Sociedade Gestora e o depositário respondem solidariamente perante os participantes pelo cumprimento das obrigações contraídas nos termos da lei e do regulamento de gestão.
 11. A Sociedade Gestora e o depositário respondem, designadamente, pelos prejuízos causados aos participantes em consequência de erros e irregularidades na valorização do património do fundo de investimento e na distribuição dos resultados, nos termos definidos na lei.
 12. O recurso por parte da Sociedade Gestora a serviços de terceiras entidades não afecta a responsabilidade prevista no número 11 do presente artigo.

Artigo 3º

O Depositário

1. É depositário dos valores que constituem o Fundo o Banco BPI, S.A., com sede na Rua Tenente Valadim, nº 284, no Porto.
2. Ao depositário competem, designadamente, as seguintes funções:
 - a) Receber em depósito ou inscrever em registo os valores mobiliários do Fundo, consoante sejam titulados ou escriturais;
 - b) Efectuar todas as compras e vendas dos valores mobiliários do Fundo de que a Sociedade Gestora o incumba, as operações de cobrança de juros e outros rendimentos por eles produzidos, bem como as operações decorrentes do exercício de outros direitos de natureza patrimonial relativos aos mesmos valores;
 - c) Receber e satisfazer os pedidos de subscrição e de resgate de unidades de participação e pagar aos participantes a sua quota-parte dos resultados do Fundo;
 - d) Ter em dia a relação cronológica de todas as operações realizadas e estabelecer mensalmente o inventário discriminado dos valores à sua guarda;
 - e) Assumir uma função de vigilância e garantir perante os participantes o cumprimento do presente regulamento de gestão, especialmente no que se refere à política de investimentos;
 - f) Assegurar que a venda, a emissão, o reembolso e a anulação das unidades de participação sejam efectuadas de acordo com a lei e o presente regulamento;
 - g) Assegurar que o cálculo do valor das unidades de participação se efectue de acordo com a lei e o presente regulamento;
 - h) Assegurar que nas operações relativas aos valores que integram o Fundo a contrapartida lhe seja entregue nos prazos conformes à prática do mercado;

- i) Assegurar que os rendimentos do Fundo sejam aplicados em conformidade com a lei e o presente regulamento.
- 3. O depositário pode adquirir unidades de participação para efeito de atribuição de liquidez ao Fundo, com base em acordo específico aprovado pela CMVM.
- 4. A Sociedade Gestora e o depositário respondem solidariamente perante os participantes pelo cumprimento das obrigações contraídas nos termos da lei e do regulamento de gestão.
- 5. A Sociedade Gestora e o depositário respondem, designadamente, pelos prejuízos causados aos participantes em consequência de erros e irregularidades na valorização do património do Fundo e na distribuição dos resultados, nos termos da lei.
- 6. O recurso por parte do depositário a serviços de terceiras entidades não afecta a responsabilidade prevista no número 4 do presente artigo.

Artigo 4º

As Entidades Colocadoras

A entidade encarregada da comercialização das unidades de participação é o Banco BPI, SA, com sede na Rua Tenente Valadim, nº 284, no Porto.

Artigo 5º

Os Peritos Avaliadores

As avaliações dos activos imobiliários que integram a carteira do Fundo são efectuadas pelos seguintes peritos avaliadores independentes:

CB Richard Ellis – Consultoria e Avaliação de Imóveis Unipessoal, Lda

Cushman & Wakefield – Consultoria Imobiliária Unipessoal, Lda

Aguirre Newman Portugal – Consultoria, Lda

Jones Lang LaSalle (Portugal) – Sociedade de Avaliações Imobiliárias Unipessoal, Lda

Worx Consultoria Lda.

Prime Yield – Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda

Ktésios Appraisal – Consultoria e Avaliação de Imobiliário, Lda.

Artigo 6º

Revisor Oficial de Contas do Fundo

O Fundo é auditado pela Deloitte & Associados, S.R.O.C., S.A., representada pela Sra. Dra. Maria Augusta Cardador Francisco.

Capítulo II

Política de Investimento do Património do Fundo e Política de Rendimentos

Artigo 7º

Política de Investimento

- 1 O objectivo de investimento do Fundo é o de alcançar, numa perspectiva de médio e longo prazos, uma valorização do capital, através da constituição e gestão de uma carteira de valores constituída por um conjunto diversificado de activos, predominantemente imobiliários, nos termos e segundo as regras previstas neste artigo.
- 2 Para a realização eficaz do objectivo proposto, a política de investimentos do Fundo será orientada, dentro dos limites legais, para a criação de uma carteira eficiente de activos, com vista a assegurar o melhor equilíbrio entre risco e rentabilidade para os participantes, já que o valor da unidade de participação evolui em função dos activos integrantes da carteira do Fundo, pelo que pode aumentar ou diminuir.
- 3 Tendo em atenção o seu objectivo, o Fundo investirá em valores imobiliários, liquidez e fundos imobiliários, decidindo a Sociedade Gestora, em cada momento, dentro dos limites exigidos por lei, qual a proporção ideal.
 - 3.1. O Fundo investe em valores imobiliários com a finalidade de compra e venda, desenvolvimento de projectos de construção, reabilitação e arrendamento, privilegiando, no último caso, os prazos mais longos;
 - 3.2 Será efectuada uma análise cuidada e rigorosa das características dos imóveis a adquirir, em termos de localização, qualidade arquitectónica, preço e perspectivas de rendimento e de valorização;
 - 3.3. Será procurada uma dispersão das aplicações imobiliárias e sua adequada repartição por segmentos de mercado, nomeadamente, escritórios, comércio, armazéns e terrenos, privilegiando-se, em cada momento os que se revelarem mais atractivos;
 - 3.4 Pretende-se, de acordo com as condições do mercado, reduzir ao mínimo a aquisição de imóveis para habitação;
 - 3.5 O risco associado ao investimento nos mercados imobiliários resulta de factores relacionados com a composição do seu portfólio, designadamente a valorização, qualidade e diversificação dos activos e, ainda, de factores inerentes ao próprio mercado, dos quais se destacam, a evolução económica e a política para o sector. Os imóveis do Fundo encontram-se seguros na modalidade multiriscos, incluindo os sísmicos.
- 4 Os imóveis detidos pelo Fundo correspondem a prédios urbanos ou fracções autónomas localizadas em Portugal, predominantemente nas áreas de Lisboa e Porto, podendo ainda estar situados em Estados-Membros da Comunidade Europeia ou da OCDE.

- 5 Considera-se liquidez: numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de fundos de tesouraria e valores mobiliários emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da Comunidade Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.
Será assegurado um adequado grau de liquidez, tendo em vista a ocorrência de oportunidades de investimento imobiliário e satisfazer os pedidos de reembolso dos participantes.
6. O Fundo pode adquirir imóveis em regime de compropriedade com outros fundos de investimento ou de pensões, devendo existir, consoante seja aplicável, um acordo sobre a constituição da propriedade horizontal ou sobre a repartição dos rendimentos gerados pelo imóvel.
7. O Fundo pode ainda investir em participações em sociedades imobiliárias nos termos definidos no regime jurídico dos fundos de investimento imobiliário.

Artigo 8º

Limites Legais ao Investimento

- 1 A composição do património do Fundo deverá obedecer às normas legais em vigor pelo que terá que respeitar, nomeadamente, os seguintes limites:
 - a) O valor dos imóveis não pode representar menos de 75% do activo total do Fundo;
 - b) O desenvolvimento de projectos de construção não pode representar, no seu conjunto, mais de 25% do activo total do Fundo;
 - c) O valor de um imóvel não pode representar mais de 20% do activo total do Fundo;
 - d) O valor dos imóveis arrendados, ou objecto de outras formas de exploração onerosa, a uma única entidade ou a um conjunto de entidades que, nos termos da lei, se encontrem em relação de domínio ou de grupo, ou que sejam dominadas, directa ou indirectamente, por uma mesma pessoa, singular ou colectiva, não pode superar 20% do activo total do Fundo;
 - e) As participações em Sociedades imobiliárias não podem representar mais de 25% do activo total do fundo;
 - f) O investimento em imóveis localizados em Estados da OCDE fora da União Europeia não podem representar mais do que 25% do activo do fundo;
 - g) O limite para a aquisição de unidades de participação em Fundos Imobiliários é de 25% do activo total do Fundo;
 - h) Para efeitos de apuramento do limite definido na alínea b), são considerados os imóveis destinados ao desenvolvimento de projectos de construção, ainda que os referidos projectos não tenham sido iniciados;
 - i) Para efeitos do disposto na alínea c), constitui um imóvel, o conjunto das fracções autónomas de um mesmo edifício submetido ao regime da propriedade horizontal, e o conjunto de edifícios contíguos funcionalmente ligados entre si pela existência de partes comuns afectas ao uso de todas ou algumas unidades ou fracções que os compõem;

- j) Os limites definidos nas alíneas a) a f) são referidos em relação à média dos valores verificados no final de cada um dos últimos seis meses.
- 2 Em casos devidamente fundamentados pela Sociedade Gestora, poderá a CMVM autorizar que o Fundo detenha, transitoriamente, uma estrutura patrimonial que não respeite algumas das alíneas acima indicadas.

Artigo 9º

Derivados, Reportes e Empréstimos

- 1 O Fundo pode endividar-se até um limite de 25% do seu activo total.
- 2 A Sociedade Gestora pode utilizar instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco cambial e de taxa de juro proveniente do património do Fundo.
- 3 São admissíveis os instrumentos financeiros derivados transaccionados em mercados regulamentados ou fora deles e cujo activo subjacente e maturidade correspondam à natureza dos activos e passivos detidos pelo Fundo.
- 4 Tendo por base requerimento fundamentado da Sociedade Gestora, a CMVM poderá autorizar a utilização de outro tipo de instrumentos financeiros derivados.
- 5 A exposição resultante aos activos subjacentes dos instrumentos financeiros derivados não pode ser superior ao valor do património líquido do Fundo.
- 6 Sempre que sejam utilizados instrumentos financeiros derivados transaccionados fora de mercado regulamentado, o Fundo não pode, relativamente a cada contraparte, apresentar uma exposição superior a um terço do seu património, medida nos termos do número anterior.

Artigo 10º

Valorização dos Activos

1. O valor de cada unidade de participação será calculado pela Sociedade Gestora, diariamente, excepto aos sábados, domingos e feriados, e determina-se dividindo o valor líquido global do Fundo pelo número de unidades de participação em circulação.
2. O valor de cada unidade de participação em vigor, em cada dia, é calculado no final do dia anterior, pelas 17.00, e será publicitado no sistema de difusão de informação da CMVM, e, além disso, afixado diariamente nos balcões do depositário e da entidade colocadora.
3. As unidades de participação de fundos de investimento são avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela respectiva entidade gestora, excepto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto no número seguinte.
4. Os restantes activos são valorizados ao preço de referência do mercado mais relevante em termos de liquidez onde os valores se encontrem admitidos à negociação ou na, sua falta, de acordo com o disposto no regime jurídico dos fundos e sociedades de capital de risco.

5. O cálculo do valor dos imóveis é feito com base no seu valor venal estando sujeitas a avaliações com uma periodicidade mínima de dois anos por dois peritos avaliadores, nas seguintes situações:
 - a) Previamente à sua aquisição e alienação, não podendo a data de referência da avaliação do imóvel ser superior a seis meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transacção;
 - b) Previamente ao desenvolvimento de projectos de construção, por forma, designadamente, a determinar o valor do imóvel a construir;
 - c) Sempre que ocorram circunstâncias susceptíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel.
6. Os projectos de construção devem ser reavaliados 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.
7. Os imóveis acabados são valorizados no intervalo compreendido entre o respectivo valor de aquisição e a média simples do valor atribuído pelos respectivos peritos avaliadores nas avaliações efectuadas.
8. Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no activo do Fundo na proporção da parte por este adquirido, respeitando a regra constante do número anterior.
9. Os imóveis adquiridos em regime de permuta são avaliados no activo do Fundo pelo seu valor de mercado, sendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respectiva, inscrita no passivo do Fundo, registada ao seu preço de custo ou de construção.
10. São definidos no Regulamento nº 8/2002 da CMVM alterado pelos regulamentos 1/2005 e 7/2007 os requisitos de competência e independência dos peritos avaliadores no âmbito da actividade desenvolvida para efeitos do presente regulamento de gestão, os critérios e normas técnicas de avaliação dos imóveis, o conteúdo dos relatórios de avaliação e as condições de divulgação destes relatórios ou das informações neles contidas, bem como do seu envio à CMVM.
11. O valor líquido global do Fundo é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram, avaliados de acordo com as normas legalmente estabelecidas, a importância dos encargos efectivos ou pendentes.
12. O câmbio a utilizar na conversão dos activos do Fundo, expressos em moeda estrangeira, será o câmbio de divisas divulgado a título indicativo pelo Banco de Portugal do dia a que se refere a valorização.
13. O valor da unidade de participação calculado diariamente poderá ser, superior, inferior ou igual ao do dia anterior. A oscilação do valor da unidade de participação é função da variação do preço dos activos que compõem a carteira do fundo.

Artigo 11º

Comissões e Encargos do Fundo

1. Pelo exercício da sua actividade, a Sociedade Gestora receberá do Fundo uma comissão de gestão anual efectiva de 1% (um por cento), a pagar mensalmente até ao 10º dia útil do mês seguinte, calculada, sobre o valor do Fundo, antes do cálculo das Comissões de Gestão e de Depósito e da Taxa de Supervisão do dia.

Transitoriamente entre o dia 1 de Julho de 2015 e o dia 30 de Setembro de 2015 a Sociedade Gestora não cobrará qualquer valor a título de comissão de gestão. Decorrido este período a comissão de gestão anual efectiva voltará automaticamente a corresponder a 1%.

2. Pelo exercício das suas funções, a entidade depositária receberá do Fundo uma comissão de depósito anual efectiva de 0,75‰ (zero virgula setenta e cinco por mil) calculada mensalmente até ao 10º dia útil do mês seguinte, calculada sobre o valor do Fundo, antes do cálculo das Comissões de Gestão e de Depósito e da Taxa de Supervisão do dia.
3. Para além da comissão de gestão e da comissão de depósito, constituem encargos do Fundo os seguintes:

- 3.1. Todas as despesas referentes à construção, compra, manutenção e venda de imóveis, nomeadamente:

- a) Gestão técnica de empreendimentos, elaboração de projectos, coordenação e fiscalização de obras, licenças e outros custos inerentes à construção e promoção imobiliária;
- b) Todas as despesas notariais e registrais;
- c) Quaisquer impostos ou taxas respeitantes aos imóveis do Fundo;
- d) Comissões de mediação imobiliária, desde que a operação venha a ser concretizada;
- e) Todos os encargos com a realização de manutenção e/ou benfeitorias nos bens do Fundo, incluindo condomínios, gestão de espaços e as diversas taxas e impostos que existam ou venham a existir e que sejam devidos pelo Fundo;
- f) Prémios de seguros dos imóveis do Fundo;
- g) Todas as custas judiciais referentes a processos a que o Fundo, na sua qualidade de proprietário, esteja envolvido, assim como todas as despesas ou avenças de honorários de advogados e solicitadores.

- 3.2 Despesas referentes a avaliações realizadas por conta do Fundo a bens de sua carteira, ou a imóveis em estudo, para posterior aquisição, desde que esta venha a ser concretizada.

- 3.3 Campanhas publicitárias realizadas com o objectivo de promoção dos bens do Fundo.

- 3.4 Todas as despesas de compra e venda de valores mobiliários por conta do Fundo, designadamente:

- a) Despesas com transferências;
- b) Despesas com conversões cambiais;
- c) Despesas com transacções no mercado de capitais;

- d) Despesas com transacções no mercado monetário.
- 3.5 Custos de auditorias e revisão de contas obrigatórias.
- 3.6 Outros encargos devidamente documentados, que sejam realizados no cumprimento de obrigações legais do Fundo.
- 3.7 Constitui também encargo mensal do Fundo a Taxa de Supervisão, actualmente em vigor, devida à CMVM, e calculada sobre o valor líquido global do Fundo correspondente ao último dia útil do mês.

Artigo 12º

Regras de Determinação dos Resultados do Fundo e da sua Afectação

Os resultados do fundo são apurados com base no cálculo da diferença entre os proveitos e os custos gerados durante o exercício, havendo lugar à distribuição semestral de resultados, conforme o artigo 13º deste regulamento de gestão.

Artigo 13º

Política de rendimento

1. O Imofomento é um fundo de investimento com distribuição, sendo os rendimentos pagos em 2 de Maio e 2 de Novembro de cada ano, ou no dia útil imediato, se aqueles o não forem, por crédito directo nas contas dos participantes.
2. Os participantes podem optar pelo reinvestimento automático dos rendimentos em novas unidades de participação do Fundo, no acto da subscrição, ou até à data do pagamento dos rendimentos.
3. O reinvestimento automático de rendimentos não está sujeito ao pagamento de comissão de subscrição.
4. O montante dos rendimentos a distribuir por unidade de participação, nas datas atrás referidas, é determinado em função dos rendimentos líquidos provenientes das rendas e das aplicações financeiras.

Capítulo III

Unidades de Participação e Condições de Subscrição e Resgate

Artigo 14º

Características Gerais das Unidades de Participação

1. O Imofomento constitui património autónomo, pertencente, no regime especial de comunhão, a uma pluralidade de pessoas singulares ou colectivas, designadas por participantes, que não respondem, em caso algum, pelas dívidas deste ou da entidade que, nos termos da lei, assegura a sua gestão.
2. As unidades de participação são nominativas, inteiras e desmaterializadas.

Artigo 15º

Valor da Unidade de Participação

1. As unidade de participação, sem valor nominal, tiveram um valor inicial de subscrição de € 4,99 (1.000\$00 escudos) cada uma.
2. O valor da unidade de participação é calculado pela Sociedade Gestora, nos termos do artigo 10º deste regulamento.
3. O preço de subscrição obtém-se acrescentando ao valor da unidade de participação a correspondente comissão de emissão constante do número 3 do artigo 16º.
4. O preço de resgate a pagar ao participante que tenha exercido o seu direito de resgate corresponderá ao valor das unidades de participação, calculado de acordo com o disposto no artigo 10º deste Regulamento de Gestão, em vigor no dia em que o resgate seja solicitado e deduzido da comissão de resgate, se a ela houver lugar, nos termos constantes do número 4 do artigo 17º.

Artigo 16º

Condições de Subscrição

1. A qualidade de participante do Fundo adquire-se com a subscrição de unidades de participação, efectuada através dos balcões comercializadores e após a respectiva liquidação financeira, a qual será efectuada na data da subscrição.
2. O número mínimo de unidades de participação para cada subscrição é o correspondente ao montante de 500 Euros.
3. Pela subscrição de unidades de participação a entidade comercializadora – a Entidade Colocadora - tem direito a uma comissão de subscrição de 1,5% sobre o valor de cada unidade de participação, a pagar no momento da subscrição. Transitoriamente entre o dia 27 de Março de 2015 e o dia 30 de Setembro de 2015 não será cobrada a comissão de subscrição. Decorrido este período a comissão de subscrição voltará automaticamente a ser aplicada.
4. Não é devida comissão de subscrição quando a mesma decorre do reinvestimento automático de rendimentos nos termos do Artigo 13º, nº 2.

Artigo 17º

Condições de Resgate

1. Os participantes podem exigir o resgate das unidades de participação de que sejam titulares, com um pré-aviso mínimo de cinco dias.
2. Caso a efectivação do reembolso torne necessária a alienação de valores imobiliários, o reembolso só se torna exigível, no prazo de 5 dias úteis após a efectivação das alienações necessárias, não podendo contudo tal prazo exceder 12 meses contáveis da data do pedido de resgate.
3. O montante mínimo de resgate é de 500 Euros, ou do valor correspondente ao número de unidades detidas pelo participante, quando inferior a esse valor.

4. A Sociedade Gestora obriga-se a proceder ao pagamento do preço de resgate no prazo de 5 dias ou de 10 dias a contar da data do respectivo pedido, consoante se trate de valores iguais ou inferiores a 250 mil euros ou de montante superior, respectivamente.
5. Por cada unidade de participação resgatada, a entidade comercializadora - a Entidade Colocadora - terá direito a receber dos participantes uma comissão de resgate máxima de dois por cento sobre o valor da unidade de participação, calculada em função do prazo de detenção da aplicação, sendo este determinado pelo critério “FIFO”, nos seguintes termos:
 - Até 2 anos - 2%;
 - de 2 anos a 3 anos - 1,5%;
 - de 3 anos a 4 anos - 1%;
 - de 4 anos a 5 anos - 0,5%;
 - mais de 5 anos - 0%.

Capítulo IV

Direitos e Obrigações dos Participantes

Artigo 18º

Direitos e Obrigações dos Participantes

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

Capítulo V

Divulgação de Informação

Artigo 19º

Divulgação do valor da Unidade de Participação

1. A Sociedade Gestora fará publicar todos os dias úteis, no sistema de difusão de informação da CMVM, o valor da unidade de participação.
2. O valor da unidade de participação estará ainda disponível em todos os balcões dos Bancos depositário e colocador.

Artigo 20º

Divulgação da Composição da carteira

A Sociedade Gestora fará publicar, **mensalmente**, com referência ao último dia do mês imediatamente anterior, no sistema de difusão de informação da CMVM, a composição discriminada da carteira do Fundo, o respectivo valor líquido global e o número de unidades de participação em circulação, nos termos definidos pela CMVM.

Artigo 21º

Documentação do Fundo

1. Toda a documentação relativa ao Fundo poderá ser solicitada nos balcões dos Bancos depositário e colocador, bem como na sede da Sociedade Gestora.
2. A Sociedade Gestora publicará um aviso, no sistema de difusão de informação da CMVM, para anunciar que se encontram à disposição dos participantes o Relatório Anual e Semestral do Fundo.

Capítulo VI

Contas dos Fundos

Artigo 22º

Relatório e Contas do Fundo

1. As contas anuais do Fundo encerram-se em 31 de Dezembro de cada ano e as semestrais a 30 de Junho. A Sociedade Gestora disponibilizá-las-á, nos três meses subsequentes para os relatórios anuais e nos dois meses subsequentes para os relatórios semestrais. São acompanhadas de um relatório, elaborado nos termos da Lei, e do parecer da entidade fiscalizadora de contas. As contas serão submetidas a certificação legal, por revisor oficial de contas que não integre o Conselho Fiscal da Sociedade Gestora, que se pronunciará sobre a avaliação efectuada pela entidade gestora dos valores do Fundo.

2. Os relatórios anual e semestral acima referidos estarão à disposição do público nos balcões dos Bancos depositário e colocador, bem como nas instalações da Sociedade Gestora.

Capítulo VII

Condições de Liquidação do Fundo e de Suspensão da Emissão e do Resgate de Unidades de Participação

Artigo 23º

Liquidação e Partilha do Fundo

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

Artigo 24º

Suspensão da Emissão e do Resgate das Unidades de Participação

1. Quando os pedidos de resgate de unidades de participação excederem os de subscrição, num só dia, em 5% do activo total do Fundo ou, num período não superior a cinco dias seguidos, em 10% do mesmo activo, a Sociedade Gestora poderá suspender as operações de resgate.

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

Capítulo VIII

Regime Fiscal

Artigo 25º

Regime Fiscal

1. TRIBUTAÇÃO NA ESFERA DO FUNDO

- a. Rendimentos prediais: os rendimentos prediais são tributados, autonomamente, à taxa de 25%, sobre os rendimentos líquidos de encargos de conservação e manutenção efectivamente suportados e devidamente documentados;
- b. Mais-valias prediais: as mais-valias prediais são tributadas, autonomamente, à taxa de 25%, sobre 50% da diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias realizadas, apuradas de acordo com o Código do IRS;
- c. Outros rendimentos: são tributados de acordo com as mesmas normas aplicadas aos fundos de investimento mobiliário, ou seja:

- i. Rendimentos obtidos em território português, que não sejam mais-valias:

Há lugar a tributação autónoma por retenção na fonte à taxa de 28%, como se de pessoas singulares residentes em território português se tratasse. Nos casos de rendimentos não sujeitos a retenção na fonte, a tributação é autónoma, à taxa de 25%, incidente sobre o respectivo valor líquido obtido em cada ano;

- ii. Rendimentos obtidos fora do território português, que não sejam mais-valias:

Tratando-se de rendimentos de títulos de dívida e de rendimentos provenientes de fundos de investimentos, a tributação é autónoma, à taxa de 20%. Para rendimentos de outra natureza aplica-se a taxa de 25%;

- iii. Mais-valias obtidas em território português ou fora dele:

- Sujeição a tributação autónoma, à taxa de 25%, sobre o saldo anual positivo de mais e menos-valias, determinado nos mesmos termos e condições aplicáveis em sede de IRS;

- d. Impostos Municipal sobre Imóveis (IMI): Os prédios integrados em fundos de investimento imobiliário, que se constituam e operem de acordo com a legislação nacional, estão isentos de IMI;
- e. Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT): São isentas de IMT as aquisições de bens imóveis efectuadas para um fundo de investimento imobiliário pela respectiva SOCIEDADE GESTORA.

2. TRIBUTAÇÃO NA ESFERA DOS PARTICIPANTES

- a. PARTICIPANTES residentes em território português:

- i. Os rendimentos respeitantes a UPs 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 na esfera do próprio FUNDO tem a natureza de imposto por conta;
- ii. Os rendimentos respeitantes a UPs 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 e o montante de imposto retido ou devido na esfera do FUNDO tem a natureza de imposto por conta.

- b. Os rendimentos respeitantes a UPs obtidos por sujeitos passivos não residentes em território português estão isentos de IRS e de IRC;
- c. Não são sujeitas a imposto de selo as transmissões gratuitas de valores aplicados em fundos.