

Popular

Gestão de Activos

REGULAMENTO DE GESTÃO

IMOURBE

FUNDO DE INVESTIMENTO

IMOBILIÁRIO FECHADO

(Objecto de Subscrição Particular)

Data de Atualização:

10 de Maio de 2018

A autorização do organismo de investimento coletivo pela CMVM baseia-se em critérios de legalidade, não envolvendo por parte desta qualquer garantia quanto à suficiência, à veracidade, à objetividade ou à atualidade da informação prestada pela entidade responsável pela gestão no regulamento de gestão, nem qualquer juízo sobre a qualidade dos valores que integram o património do organismo de investimento coletivo.

PARTE I
REGULAMENTO DE GESTÃO DO OIC

CAPÍTULO I
INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O OIC, A ENTIDADE RESPONSÁVEL PELA GESTÃO E OUTRAS ENTIDADES

ARTIGO 1º
O OIC

- a) O organismo de investimento colectivo denomina-se por “Imourbe - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado”, de ora em diante abreviadamente designando por FUNDO.
- b) O FUNDO constitui-se como organismo de investimento imobiliário fechado de subscrição particular.
- c) A constituição do FUNDO foi autorizada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (“CMVM”), em 29 de Novembro de 2006, e tem a duração inicial de 10 anos, sendo prorrogável por períodos adicionais de cinco anos, desde que deliberada em Assembleia de Participantes e aprovada pela CMVM.
- d) O FUNDO iniciou a sua actividade em 21 de Dezembro de 2006.
- e) O capital inicial do FUNDO encontrava-se representado por 1.500.000 unidades de participação com o valor inicial de subscrição de 10 Euros cada. O período de subscrição do capital inicial foi de 60 (sessenta) dias a contar a partir da notificação da decisão de autorização de constituição do FUNDO pela CMVM, ocorrendo a liquidação financeira no dia útil seguinte ao termo do prazo, tendo a totalidade das unidades de participação sido subscritas durante esse período.
- f) Em 28 de Janeiro de 2013 realizou-se o primeiro aumento de capital, passando o FUNDO a ser representado por 1.615.064,86 unidades de participação, correspondentes a um aumento de 115.064,86 unidades de participação.
- g) Em 20 de Dezembro de 2013 realizou-se um segundo aumento de capital, passando o FUNDO a ser representado por 1.921.702,16 unidades de participação, correspondentes a um aumento de 306.637,30 unidades de participação.
- h) Em 28 de Novembro de 2014 realizou-se um terceiro aumento de capital, passando o FUNDO a ser representado por 2.013.523,68 unidades de participação, correspondentes a um aumento de 91.821,52 unidades de participação.
- i) A primeira redução de capital correspondeu a uma redução de 357.587,94 unidades de participação, e foi comunicada à CMVM em 23 de Junho de 2016. O capital actual do Fundo encontra-se representado por 1.655.935,74 unidades de participação.
- j) Por deliberação da Assembleia de Participantes realizada no dia 16 de Junho de 2016 foi decidido prorrogar a duração do FUNDO, com efeitos a partir de 21 de Dezembro de 2016, por mais cinco (5) anos, passando a duração do FUNDO a ser de 15 (quinze) anos contados a partir da sua constituição.
- k) A segunda redução de capital correspondeu a uma redução de 280.266,00 unidades de participação, e foi comunicada à CMVM em 24 de Janeiro de 2017. O capital actual do Fundo encontra-se representado por 1.375.669,74 unidades de participação.
- l) A terceira redução de capital correspondeu a uma redução de 66.768,30 unidades de participação, e foi comunicado à CMVM em 31 de Outubro de 2017. O capital actual do Fundo encontra-se representado por 1.308.901,44 unidades de participação.
- m) A data da última actualização do regulamento de gestão foi 10 de Maio de 2018.
- n) O número de participantes do FUNDO em 31 de Dezembro de 2016 é de 2 participantes.

ARTIGO 2º

A entidade responsável pela gestão

- a) O FUNDO é gerido pela Popular Gestão de Activos - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento, SA, com sede na Rua Ramalho Ortigão, 51, em Lisboa.
- b) A entidade responsável pela gestão é uma sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente realizado é de 675.000 Euros.
- c) A entidade responsável pela gestão constituiu-se em 21 de Dezembro de 1992 e encontra-se registada na CMVM como intermediário financeiro autorizado desde 12 de Março de 1993, tendo incorporado a Predifundos, Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. a partir de 31 de Março de 2009.
- d) A entidade responsável pela gestão, no exercício das suas funções, actua por conta dos participantes e no interesse exclusivo destes, competindo-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, e em particular:
 - 1) Praticar os actos e operações necessários à concretização da política de investimentos, em especial:
 - i) Seleccionar os activos para integrar o FUNDO;
 - ii) Adquirir e alienar os activos do FUNDO, cumprindo as formalidades necessárias para a válida e regular transmissão dos mesmos;
 - iii) Exercer os direitos relacionados com os activos do FUNDO;
 - 2) Administrar os activos do FUNDO, em especial:
 - i) Prestar os serviços jurídicos e de contabilidade necessários à gestão do FUNDO, sem prejuízo da legislação específica aplicável a estas actividades;
 - ii) Esclarecer e analisar as reclamações dos participantes;
 - iii) Avaliar a carteira e determinar o valor das unidades de participação e emitir declarações fiscais;
 - iv) Cumprir e controlar a observância das normas aplicáveis, dos documentos constitutivos do FUNDO e dos contratos celebrados no âmbito do FUNDO;
 - v) Proceder ao registo dos participantes;
 - vi) Distribuir rendimentos;
 - vii) Emitir, resgatar ou reembolsar unidades de participação;
 - viii) Efectuar os procedimentos de liquidação e compensação, incluindo enviar certificados;
 - ix) Conservar os documentos.
 - 3) Comercializar as unidades de participação do FUNDO.

A entidade responsável pela gestão e o depositário, respondem solidariamente perante os participantes, pelo incumprimento ou cumprimento defeituoso dos deveres legais e regulamentares aplicáveis e das obrigações decorrentes dos documentos constitutivos do FUNDO.

ARTIGO 3º

As entidades subcontratadas

Nos termos do disposto nos artigos 66.º e 76.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo e 308.º, 308.º-A e 308.º-B do Código dos Valores Mobiliários, a Entidade Gestora, por contrato escrito, delegou no Banco Santander Totta SA, que incorporou, por fusão, o Banco Popular, S.A, a execução das funções e serviços operacionais administrativos, designadamente: (a) actividades de Back Office; (ii) Operações – Títulos; (iii) (Tecnologias de Informação; (iv) Contabilidade (incluindo o cumprimento de obrigações fiscais e reporte legal e fiscal);(v) Serviços Jurídicos; e (vi) Provedoria do Cliente.

A Entidade Gestora assegura o cumprimento das suas obrigações de seguimento, vigilância e controlo das atividades/tarefas subcontratadas, bem como a possibilidade de, a todo o momento, as autoridades de supervisão verificarem o cumprimento pela Entidade Gestora dos deveres que lhe sejam impostos por lei ou regulamento.

ARTIGO 4º

O depositário

- a) A Entidade Depositária do Fundo é o Banco Santander Totta SA, que incorporou, por fusão, o Banco Popular Portugal, SA, com sede na Rua do Ouro, 88 – 1100-063 Lisboa, registado junto da CMVM como intermediário financeiro autorizado desde 29 de julho de 1991.
- b) O depositário no exercício das suas funções, age de modo independente e no exclusivo interesse dos participantes. O depositário está sujeito nomeadamente aos seguintes deveres:
 - 1) Cumprir a lei, os regulamentos, os documentos constitutivos do FUNDO e os contratos celebrados no âmbito do FUNDO.
 - 2) Guardar os activos do FUNDO.
 - 3) Receber em depósito ou inscrever em registo os activos do FUNDO.
 - 4) Executar todas as instruções relacionadas com os activos do FUNDO, de que a entidade responsável pela gestão o incumba, salvo se forem contrários à lei, aos regulamentos ou aos documentos constitutivos.
 - 5) Assegurar que nas operações relativas aos activos que integram o FUNDO a contrapartida lhe é entregue nos prazos conformes a prática do mercado.
 - 6) Verificar a conformidade da situação e de todas as operações sobre os activos do FUNDO com a lei, os regulamentos e os documentos constitutivos.
 - 7) Pagar aos participantes os rendimentos das unidades de participação e valor do resgate, reembolso ou produto da liquidação.
 - 8) Elaborar e manter actualizada a relação cronológica de todas as operações realizadas para o FUNDO e elaborar mensalmente o inventário discriminado dos valores à sua guarda e dos passivos do FUNDO.
 - 9) Fiscalizar e garantir perante os participantes o cumprimento da lei e dos regulamentos e dos documentos constitutivos do FUNDO, designadamente no que se refere:
 - i.) À política de investimentos.
 - ii.) À política de distribuição de rendimentos.
 - iii.) Ao cálculo do valor, à emissão, ao resgate, reembolso e cancelamento de registo das unidades de participação.
 - iv.) À matéria de conflito de interesses.
 - 10) Emitir relatório anual sobre a fiscalização do Fundo, que enviará à CMVM.
 - 11) Informar imediatamente a entidade responsável pela gestão da alteração dos membros do órgão de administração.
 - 12) Assumir uma função de vigilância e garantir perante os participantes o cumprimento da lei e deste regulamento, especialmente no que se refere à política de investimentos.
 - 13) Ter em dia a relação cronológica de todas as operações realizadas.
 - 14) Pagar aos participantes a sua quota-parte dos resultados do FUNDO.

- 15) Receber em depósito ou inscrever em registo os valores mobiliários do FUNDO, consoante sejam titulados ou escriturais.
- 16) Assegurar que o cálculo do valor das unidades de participação e os rendimentos do FUNDO sejam efectuados de acordo com a lei e o presente regulamento.
- 17) Efectuar todas as operações de que a Sociedade Gestora o incumba, nomeadamente, a compra e venda dos valores do FUNDO, as operações de cobrança de juros, os dividendos e outros rendimentos por eles produzidos bem como as operações decorrentes do exercício de outros direitos de natureza patrimonial relativos aos mesmos valores.
- 18) Assegurar que a venda, a subscrição, o reembolso e a anulação das unidades de participação sejam efectuados de acordo com a lei e este regulamento de gestão;
- 19) Assegurar que nas operações relativas aos activos que integram o FUNDO a contrapartida lhe seja entregue nos prazos conformes a prática do mercado.
- 20) O Depositário pode adquirir unidades de participação do FUNDO para efeitos de atribuição de liquidez.
- 21) Proceder ao registo das unidades de participação representativas do FUNDO não integradas em sistema centralizado.
- 22) O Depositário e a Sociedade Gestora respondem solidariamente perante os participantes pelo cumprimento das obrigações contraídas nos termos da lei e do presente regulamento de gestão, e pelos prejuízos causados aos participantes em consequência de erros e irregularidades na valorização do património do FUNDO.

ARTIGO 5º

As entidades comercializadoras

- a) A entidade responsável pela colocação das unidades de participação do FUNDO junto dos investidores é o Banco Santander Totta, SA, com sede em Lisboa, através dos seus balcões.
- b) O FUNDO é comercializado na rede de balcões do Banco Santander Totta, SA, através da banca telefónica, para os clientes que tenham aderido a este serviço, e ainda através da internet, no site do Banco Santander Totta, SA, www.santandertotta.pt, para os clientes que tenham aderido a este serviço.

ARTIGO 6º

Os Peritos avaliadores de Imóveis

As avaliações dos imóveis que integram a carteira do FUNDO são efectuadas por diferentes peritos avaliadores independentes, directamente contratados pela Sociedade Gestora.

Poderão ser avaliadores as seguintes entidades, bem como outras que a Sociedade Gestora entenda escolher, desde que a respectiva inclusão neste regulamento tenha sido autorizada pela CMVM:

Denominação do avaliador	nº de registo/inscrição na CMVM
Engiprmo - Gabinete de Engenharia e Arquitectura, Lda	PAI/2003/0016
Krata - Sociedade de Avaliação de Bens, Lda	PAI/2006/0003
L2 I - Investimentos Imobiliários, Lda	PAI/2003/0048
CPU – Consultores de Avaliação, Lda.	PAI/2003/0014
Pedro Miguel Leal de Sá Martins	PAI/2004/0007
Paulo António Basto Silva Pimenta	PAI/2012/0089
José Luís Alves de Pádua e Silva	PAI/2003/0029
Structure Value - Avaliações Imobiliárias, Lda	PAI/2009/0047
Right Value - Avaliação e Consultoria Imobiliária, Lda	PAI/2009/0044
Torres Mascarenhas, Lda	PAI/2010/0054
UON Consulting, SA	PAI/2003/0023
BDOTPRIME- Mediação Imobiliária, Lda	PAI/2015/0029
Garen - Avaliações de Activos, Lda	PAI/2007/0019
Custo Marginal - Serviços de Avaliação Imobiliária, Unipessoal, Lda	PAI/2013/0068
Benege – Serviços de Engenharia e Avaliações Lda.	PAI/2003/0006
Qualitas - Sociedade de Avaliações Técnicas, Lda	PAI/2005/0026
P&I - Propriedade Investimento, Cons. Inv. Imobiliário, Lda	PAI/2003/0018
PWW - Price, Value and Worth - Avaliação Imobiliários, Lda	PAI/2003/0050
Maria dos Anjos Ferreira Martins Ramos	PAI/2007/0013

ARTIGO 7º**O Auditor**

O Revisor Oficial de Contas do FUNDO é a sociedade BDO & Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda, com sede no Avenida da República, 50-10º, em Lisboa.

CAPÍTULO II

**POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO ORGANISMO DE INVESTIMENTO COLECTIVO /
POLÍTICA DE RENDIMENTOS**

ARTIGO 1º**Política de investimento do organismo de investimento colectivo****1.1.****Política de investimento**

- a) O FUNDO orientará a sua política de investimento por princípios de rigor, rentabilidade e diversificação de risco, com o objectivo de maximizar o valor das unidades de participação numa óptica de médio e longo prazo, através de uma criteriosa selecção dos valores, predominantemente imobiliários, que constituem a cada momento a sua carteira, de forma a acautelar e valorizar os interesses dos Participantes.
- b) Os Participantes do FUNDO usufruirão da aplicação do respectivo património maioritariamente em valores imóveis, advindo a sua rentabilidade de dois factores: as rendas dos imóveis explorados e a valorização dos imóveis ao longo do tempo.
- c) O FUNDO dirigirá preferencialmente o seu investimento:
 - 1) Para projectos de reabilitação e recuperação urbana destinados a comércio, habitação e serviços, entre outras funções imobiliárias, nomeadamente através da aquisição de imóveis degradados e/ou com elevado grau de obsolescência, susceptíveis de serem reconvertidos ou de alterarem o seu uso;

- 2) Para a aquisição de terrenos onde possam ser desenvolvidos projectos de promoção imobiliária com vista a uma efectiva dinamização urbana, sem prejuízo do aproveitamento de outras oportunidades que a análise da situação e da evolução previsível do mercado permitam em cada momento detectar.
- d) O FUNDO poderá ainda investir em participações em sociedades imobiliárias, e unidades de participação noutros fundos de investimento imobiliários, os quais são contabilizados, nos termos da lei em vigor, para efeitos do cumprimento do limite máximo de detenção de imóveis pelo FUNDO.
- e) O FUNDO não privilegia especificamente qualquer sector ou zona geográfica, sendo os seus investimentos efectuados a cada momento, nos segmentos de mercado que de acordo com os princípios e critérios definidos para a prossecução da sua política de investimentos, se revelem os mais atractivos, prevendo-se o investimento em imóveis situados no território português, em especial, nas áreas metropolitanas de Lisboa e Porto.
- f) Não existe limite para 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.
- g) A título acessório, o FUNDO pode investir em liquidez, considerando-se como tal, 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.

1.2.

Parâmetro de referência (benchmark)

Para este FUNDO não foi considerado nenhum parâmetro de referência de mercado.

1.3.

Limites ao investimento e de endividamento

A composição do património do FUNDO deverá obedecer às normas legais em vigor, nomeadamente:

- a) Os valores imobiliários não podem representar menos de 75% do activo total do FUNDO.
- b) A entidade responsável pela gestão, poderá em nome e representação do FUNDO, contrair empréstimos sem qualquer limite, desde que manifestamente essenciais à actividade e os mesmos revistam carácter não permanente.
- c) A entidade responsável pela gestão não pode, relativamente ao conjunto de fundos que administre, adquirir mais de 25% das unidades de participação de um fundo de investimento imobiliário.
- d) As unidades de participação de outros fundos de investimento imobiliário contam para efeitos do cumprimento do limite da alínea a) deste ponto.

1.4.

Características especiais dos organismos de investimento colectivo

Este FUNDO não tem características especiais.

ARTIGO 2º

Instrumentos financeiros derivados, reportes e empréstimos

O FUNDO não recorre a instrumentos financeiros derivados, nem a operações de empréstimo sobre valores mobiliários.

ARTIGO 3º

Valorização dos activos

3.1.

Momento de referência da valorização

- a) O valor da unidade de participação é calculado diariamente nos dias úteis 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 o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira.
- b) A valorização da carteira é efectuada às 17 horas de cada dia, com base nos critérios definidos no ponto seguinte e contempla todas as operações realizadas até essa hora.

3.2.

Regras de valorimetria e cálculo do valor da unidade de participação

- a) O cálculo do valor dos imóveis é feito com base no seu valor venal estando os imóveis sujeitos a avaliações com uma periodicidade mínima de 12 meses, por dois avaliadores externos, designados «peritos avaliadores de imóveis», e ainda nas seguintes situações:
 - 1) 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 transação;
 - 2) Previamente ao desenvolvimento de projetos de construção, por forma, designadamente, a determinar o valor do imóvel a construir;
 - 3) Previamente a qualquer aumento ou redução de capital, com uma antecedência não superior a 6 meses, relativamente à data da realização do aumento ou da redução;
 - 4) Sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, nomeadamente a alteração da classificação do solo;
 - 5) Previamente à fusão e cisão de organismos de investimento imobiliário, caso a última avaliação dos imóveis que integrem os respetivos patrimónios tenha sido realizada há mais de seis meses relativamente à data de produção de efeitos da fusão;
 - 6) Previamente à liquidação em espécie de organismos de investimento coletivo, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização da liquidação.
- b) Os imóveis que integram a carteira do FUNDO serão avaliados em conformidade com as regras definidas pelos RGOIC e Regulamento da CMVM, devendo os imóveis ser valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores de imóveis nas avaliações efetuadas, salvo regras específicas de valorização para os projectos de construção constantes de Regulamento da CMVM.
- c) Os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde o momento em que passam a integrar o património do Fundo e até que ocorra uma avaliação exigível, de acordo com o RGOIC e/ou Regulamento da CMVM.
- d) Os projectos de construção deverão ser avaliados mediante os métodos de avaliação previstos em Regulamento da CMVM e, salvo quando da lei resulte o contrário, de acordo com as normas recomendadas pela “European Real Estate Association” ou pelo “Investment Property Databank”.
- e) As unidades de participação de fundos de investimento são avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva entidade responsável pela gestão, exceto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto no número seguinte.
- f) Os valores mobiliários admitidos à negociação em mercado regulamentado, são valorizados ao preço de fecho do mercado mais representativo e com maior liquidez onde os valores se encontram admitidos à negociação, ou na sua falta, de acordo com o disposto nos artigos 3º e 5º do regulamento da CMVM nº 1/2006, com as devidas adaptações.

ARTIGO 4º

Comissões e encargos a suportar pelo organismo de investimento colectivo

Tabela de custos actuais

Imputáveis directamente ao Fundo (taxas nominais)	
Comissão de gestão Fixa:	0,25% ao ano
Comissão de depósito:	0,10% ao ano
Taxa de supervisão:	0,00266% ao mês
Outros encargos:	Ver ponto 4.3 abaixo

4.1.

Comissão de gestão

Será cobrada mensalmente ao FUNDO, até ao dia 15 de cada mês, relativamente ao mês anterior, uma comissão de gestão, de 0.25% (taxa nominal), calculada diariamente e ao "prorata", sobre o valor do património do FUNDO, apurado nos termos legais, e destinada a cobrir todas as despesas de gestão.

4.2.

Comissão de depósito

Será cobrada mensalmente ao FUNDO, até ao dia 15 de cada mês, relativamente ao mês anterior uma comissão de depósito de 0.10% (taxa nominal), calculada diariamente e ao "prorata", sobre o valor líquido global do FUNDO, apurado nos termos legais, e destinada a cobrir todas as despesas de gestão.

4.3.

Outros encargos

Para além das comissões de gestão e de depósito, constituem encargos do FUNDO os seguintes:

- a) Todas as despesas referentes à compra, manutenção e venda de imóveis, nomeadamente:
 - i) Emolumentos notariais, registrais, camarários e outros legalmente exigidos;
 - ii) Quaisquer impostos, ou taxas relacionados com os imóveis do FUNDO;
 - iii) Todas as custas judiciais referentes a processos em que o FUNDO, na sua qualidade de proprietário esteja envolvido, assim como as despesas com honorários de advogados e solicitadores;
 - iv) Comissões de mediação imobiliária relativa a imóveis que integram ou que venham a integrar o património do FUNDO, desde que respeitem a negócios concretizados para o FUNDO;
 - v) Despesas de conservação e manutenção dos imóveis, incluindo benfeitorias;
 - vi) Despesas de condomínio;
 - vii) Prémios de seguros referentes aos imóveis do FUNDO;
 - viii) Honorários e despesas relacionadas com as avaliações obrigatórias dos imóveis que integram ou que venham a integrar o património do FUNDO.
- b) Campanhas publicitárias realizadas com vista à promoção dos bens do FUNDO.
- c) Outras despesas que os imóveis estejam obrigados, quando não for possível transferir essas despesas para os arrendatários;
- d) Auditorias obrigatórias;

- e) Todas as despesas relacionadas com a compra e venda de valores mobiliários por conta do FUNDO;

ARTIGO 5º

Política de distribuição de rendimentos

O FUNDO é um organismo de investimento colectivo de distribuição. A entidade responsável pela gestão procederá à distribuição anual da totalidade dos rendimentos do FUNDO.

A entidade responsável pela gestão poderá, no entanto, sempre que a evolução dos investimentos e aplicações do FUNDO assim o aconselhem, proceder pontualmente à capitalização, total ou parcial, dos rendimentos do FUNDO, bem como à respectiva distribuição extraordinária em período infra-anual, tendo sempre presente o acautelamento dos interesses do FUNDO e dos seus participantes. Para efeitos da referida distribuição extraordinária de rendimentos do FUNDO ou da respectiva capitalização, a entidade responsável pela gestão convocará uma Assembleia de Participantes que deliberará sobre a respectiva proposta de distribuição ou de capitalização.

Os rendimentos a distribuir pelo FUNDO são os que resultem dos proveitos líquidos das suas aplicações e das mais-valias realizadas, deduzidos os encargos que o FUNDO suportar nos termos deste regulamento de gestão.

CAPÍTULO III

UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO, TRANSFERÊNCIA, RESGATE OU REEMBOLSO

ARTIGO 1º

Características gerais das unidades de participação

1.1.

Definição

O património do FUNDO é representado por partes de conteúdo idêntico, sem valor nominal, que se designam unidades de participação,.

1.2.

Forma de representação

As unidades de participação adoptam a forma escritural e são fraccionadas (duas casas decimais).

ARTIGO 2º

Valor da unidade de participação

2.1.

Valor inicial

O valor inicial da unidade de participação para efeitos de constituição do FUNDO, foi de 10 euros.

2.2.

Valor para efeitos de subscrição

Por se tratar de um organismo de investimento imobiliário fechado, só podem ser realizadas subscrições em aumentos de capital.

O valor de subscrição das unidades de participação resultantes do aumento de capital será feito pelo valor calculado e divulgado no dia de liquidação do pedido de subscrição.

Está prevista a “liquidação em espécie” dos actos de subscrição, desde que o correspondente valor de incorporação dos imóveis a serem integrados no património do FUNDO, seja inferior ao valor apurado por avaliações previamente realizadas. A “liquidação em espécie” está sujeita a deliberação tomada em Assembleia de Participantes.

ARTIGO 3º

Condições de subscrição

3.1.

Mínimos de subscrição

O número mínimo de unidades de participação de subscrição inicial é o correspondente ao montante de 15.000 euros.

3.2.

Comissões de subscrição

Não existe comissão de subscrição inicial.

3.3.

Data da subscrição efectiva

Atendendo às características do FUNDO, as subscrições só podem ser realizadas na constituição do FUNDO ou em aumentos de capital.

O período de subscrição inicial é de sessenta dias, e tem início no dia da notificação de autorização da CMVM de constituição do FUNDO. A liquidação financeira ocorrerá no dia útil seguinte ao final desse período. Caso a oferta de distribuição fique integralmente satisfeita, antes do termo do período de subscrição inicial, esta dar-se-á como concluída e a liquidação financeira ocorrerá no dia útil seguinte a essa data, considerando-se o FUNDO constituído nesse momento.

O montante inicial do FUNDO foi de 15.000.000 Euros, sendo o valor unitário das unidades de participação de 10 Euros.

ARTIGO 4º

Condições de suspensão das operações de subscrição e resgate das unidades de participação

Não se aplica.

ARTIGO 5º

Admissão à negociação

As unidades de participação não serão objecto de pedido de admissão à negociação no Mercado de Cotações Oficiais ou em qualquer outro mercado regulamentado.

CAPÍTULO IV

DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES

Os participantes têm direito, nomeadamente a:

- a) Obter, num suporte duradouro ou através de um sítio na Internet, o regulamento de gestão e o relatório e contas anual, sem qualquer encargo, junto da entidade responsável pela gestão e das entidades comercializadoras, qualquer que seja a modalidade de comercialização do FUNDO, que serão facultados gratuitamente, em papel aos participantes que o requeiram.
- b) Receber o valor correspondente às unidades de participação detidas, em caso de redução de capital, de liquidação do FUNDO ou de amortização parcial do valor das unidades de participação, nos termos previstos na lei e no presente Regulamento.
- c) Ser ressarcidos pela entidade responsável pela gestão dos prejuízos sofridos, sem prejuízo do exercício do direito de indemnização que lhe seja reconhecido, nos termos gerais de direito, sempre que:
 - i) Se verifique cumulativamente as seguintes condições, em consequência de erros imputáveis àquela ocorridos no processo de cálculo e divulgação do valor da unidade de participação:
 - (1) a diferença entre o valor que deveria ter sido apurado de acordo com as normas aplicáveis no momento do cálculo do valor da unidade de participação e o valor efectivamente utilizado nas subscrições e resgates seja igual ou superior, em termos acumulados, a 0,5% do valor corrigido da unidade de participação; e
 - (2) o prejuízo sofrido, por participante, seja superior a € 5.
 - ii) Ocorram erros na imputação das operações de subscrição e resgate ao património do FUNDO, designadamente pelo intempestivo processamento das mesmas.
- d) A deliberar em Assembleia de Participantes, nos termos da lei e da alínea f) do capítulo VI do presente Regulamento;

Para além dos direitos atrás descritos, os participantes têm direito a ser informados individualmente, nomeadamente nas seguintes situações, e tendo em conta os prazos legalmente estabelecidos:

- a) Liquidação e fusão do FUNDO;
- b) Aumento global das comissões de gestão e depósito;
- c) Alterações significativas às políticas de investimento e rendimentos;
- d) Substituição da entidade responsável pela gestão ou do depositário;
- e) Alteração dos titulares da maioria do capital social da entidade responsável pela gestão.

Os participantes têm igualmente direito a receber mensalmente um extracto contendo, nomeadamente, o número de unidades de participação detidas, o seu valor e o valor total do investimento.

A subscrição de unidades de participação implica a aceitação do disposto nos documentos constitutivos do FUNDO e confere à entidade responsável pela gestão os poderes necessários para realizar os actos de administração do FUNDO.

CAPÍTULO V

ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLECTIVO FECHADOS

a) Aumento de capital

- 1) O capital do FUNDO poderá ainda ser aumentado, por uma ou mais vezes, devendo a entidade gestora convocar uma Assembleia de participantes para deliberar sobre as condições do aumento, os respectivos montantes e prazos de realização, bem como se a subscrição é reservada aos atuais participantes;
- 2) As unidades de participação do FUNDO poderão ser subscritas no decorrer de um prazo não superior a noventa dias;
- 3) Os participantes terão direito de preferência na subscrição das unidades de participação;
- 4) 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 efetivamente subscrito. Caso as intenções de subscrição ultrapassem o montante inicialmente previsto, proceder-se-á ao rateio das subscrições, na proporção dos montantes correspondentes às intenções de subscrição de cada participante;
- 5) A deliberação do aumento deve ser comunicada à CMVM.

b) Redução de Capital

Salvo casos excepcionais devidamente fundamentados pela entidade gestora e mediante deliberação favorável da Assembleia de participantes nesses sentido, a redução do capital apenas se poderá verificar em caso de reembolso das unidades de participação dos participantes que se tenham manifestado contra a prorrogação do FUNDO. Os participantes deverão comunicar tal intenção mediante envio de carta registada, no prazo de três semanas contadas da data de realização da Assembleia de Participantes que haja deliberado sobre a prorrogação do FUNDO, carta que deverá ser dirigida para a sede da entidade responsável pela gestão do FUNDO, indicando o número de unidades de participação detidas, a reembolsar.

c) Prazo inicial e Prorrogação

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.

d) Fusão, Cisão e Transformação

- 1) Mediante deliberação favorável da Assembleia de Participantes, o FUNDO pode ser objecto de fusão, cisão ou transformação, que deverá ser comunicada à CMVM com uma antecedência de 30 (trinta) dias em relação à produção dos seus efeitos;
- 2) Os imóveis do FUNDO são avaliados previamente à operação de fusão;
- 3) A transformação e cisão do fundo regem-se pelas regras definidas em competente Regulamento da CMVM.

e) Dissolução e Liquidação

- 1) O Fundo dissolve-se nos termos da Lei;
- 2) Aos participantes não é reconhecido o direito de exigir a liquidação do Fundo;
- 3) Quando os interesses dos participantes o recomendarem, a entidade responsável pela gestão, 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;

- 4) Nos casos em que os Participantes reunidos em Assembleia não votem favoravelmente a prorrogação da duração do FUNDO, e não subsistindo interesse dos participantes que tenham votado a favor da prorrogação na continuidade do FUNDO, a Assembleia pode deliberar pela dissolução e liquidação do FUNDO, o respectivo prazo de duração, prazo de reembolso, bem como a liquidação em espécie dos reembolsos;
 - 5) A entidade responsável pela gestão assume a função de liquidatária, realizando as operações adequadas à liquidação, realizará o activo, pagará o passivo e distribuirá aos participantes, por meio do depositário ou das entidades comercializadoras, o produto da liquidação, na proporção das unidades de participação detidas;
 - 6) Durante o período da liquidação, a entidade responsável pela gestão poderá proceder a reembolsos parciais aos Participantes, mediante prévia deliberação favorável da Assembleia, e desde que seja assegurado o pagamento de todos os encargos imputáveis àquele, incluindo os respeitantes à respectiva liquidação;
 - 7) 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 entidade responsável pela gestão;
 - 8) O FUNDO poderá ainda ser liquidado no decurso de um processo compulsivo determinado pela CMVM, nos termos da lei.
- f) Assembleia de Participantes:
- 1) Têm o direito de participar na Assembleia de Participantes todos os detentores de unidades de participação do FUNDO, cabendo a cada participante tantos votos como quantas as unidades que possuir.
 - 2) Compete à entidade responsável pela gestão a convocação da Assembleia de Participantes por carta registada com aviso de recepção, com o mínimo de quinze dias de antecedência.
 - 3) Em primeira convocatória, a Assembleia de Participantes poderá deliberar desde que estejam presentes ou representados participantes que detenham pelo menos dois terços das unidades de participação do FUNDO. Em segunda convocatória a Assembleia de Participantes deliberará qualquer que seja o número de unidades de participação representado.
 - 4) As deliberações serão tomadas, em primeira convocatória, quando aprovadas por maioria qualificada de dois terços de votos dos participantes presentes ou representados na Assembleia e, em segunda convocatória, por maioria de votos dos participantes presentes.
 - 5) Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável, a Assembleia de Participantes reúne-se obrigatoriamente no decurso dos primeiros seis meses do último ano do termo do prazo inicial estabelecido neste regulamento de gestão ou do termo de cada uma das suas eventuais prorrogações.
 - 6) Compete à Assembleia de Participantes, sem prejuízo das competências da entidade responsável pela gestão, pronunciar-se e deliberar, em especial, sobre as seguintes matérias:
 - i) o aumento das comissões que constituem encargo do FUNDO;
 - ii) a modificação substancial da política de investimentos do FUNDO;
 - iii) a modificação da política de distribuição dos resultados do FUNDO;
 - iv) o aumento e redução do capital do FUNDO;
 - v) a prorrogação do prazo de duração do FUNDO;
 - vi) a substituição da entidade responsável pela gestão.

CAPÍTULO VI

DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO

ARTIGO 1º

Valor da unidade de participação

O valor mensal das unidades de participação está disponível diariamente nos locais de comercialização do FUNDO, ou seja, aos balcões do Banco Santander Totta, SA e no seu site (www.santandertotta.pt) e no sistema de difusão de informação da CMVM (www.cmvm.pt).

ARTIGO 2º

Consulta da carteira

A composição da carteira do FUNDO é divulgada trimestralmente no sistema de difusão de informação da CMVM (www.cmvm.pt).

ARTIGO 3º

Documentação

Toda a documentação relativa ao FUNDO está disponível nos locais e meios de comercialização do FUNDO, bem como no sistema de difusão de informação da CMVM (www.cmvm.pt) e nas instalações da entidade responsável pela gestão.

Quanto aos documentos de prestação de contas anual, serão publicados avisos no sistema de difusão de informação da CMVM (www.cmvm.pt), nos quatro meses subsequentes ao seu encerramento, dando conta de que os mesmos se encontram à disposição para consulta em todos os locais de comercialização do FUNDO, no sistema de difusão de informação da CMVM (www.cmvm.pt) e nas instalações da entidade responsável pela gestão. Estes documentos poderão ser enviados, sem qualquer encargo, aos participantes que o requeiram.

ARTIGO 4º

Relatórios e contas

A entidade responsável pela gestão elabora para o FUNDO um relatório e contas anual relativo ao exercício findo em 31 de Dezembro de cada ano. A entidade responsável pela gestão disponibilizá-lo-á nos quatro meses subsequentes àquela data. O relatório é acompanhado de um relatório do auditor, devidamente registado na CMVM, elaborado nos termos da Lei.

CAPÍTULO VII

REGIME FISCAL

O enquadramento abaixo apresentado não dispensa a consulta da legislação em vigor a cada momento, nem constitui garantia da sua não alteração até à data do resgate/reembolso.

O enquadramento aqui expresso não obriga as autoridades fiscais ou judiciárias e não garante que essas entidades não possam adotar posições contrárias.

ARTIGO 1º

Fiscalidade do FUNDO

a) Imposto sobre o rendimento das Pessoas Coletivas (“IRC”)

O organismo de investimento colectivo (“OIC”) é tributado, á taxa geral de IRC (21% em 2015), sobre o seu lucro tributável, o qual corresponde ao resultado líquido do exercício, deduzido dos rendimentos (e

gastos) de capitais, prediais e mais-valias obtidas, bem como dos rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a seu favor.

As mais-valias que resultem da venda de imóveis adquiridos antes de 1 de Julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de Junho de 2015 na proporção correspondente ao período de detenção daqueles activos até 30 de Junho de 2015, enquanto que as mais-valias apuradas com os restantes activos adquiridos antes de 1 de Julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de Junho de 2015, considerando-se, para este efeito, como valor de realização, o valor de mercado a 30 de Junho de 2015.

O FUNDO está, ainda, sujeito às taxas de tributação autónoma em IRC legalmente previstas, mas encontra-se isento de qualquer derrama estadual ou municipal.

Adicionalmente, pode deduzir os prejuízos fiscais apurados aos lucros tributáveis, caso os haja, de um ou mais dos 12 períodos de tributação posteriores. A dedução a efectuar em cada um dos períodos de tributação não pode exceder o montante correspondente a 70% do respectivo lucro tributável.

b) Imposto do Selo

É devido, trimestralmente, Imposto do Selo sobre o ativo líquido global do FUNDO, à taxa de 0,0125%.

c) Em sede de IMT e Imposto de Selo nas aquisições

São aplicáveis as taxas gerais de IMT e imposto de selo nas aquisições de imóveis pelo FUNDO.

d) Em sede de IMI

São aplicáveis as taxas gerais de IMI dos prédios integrados no FUNDO.

ARTIGO 2º

Fiscalidade dos participantes

No que diz respeito à tributação dos participantes, o regime fiscal aplicável assenta numa lógica de “tributação a saída”.

A tributação, ao abrigo do novo regime, incide apenas sobre a parte dos rendimentos gerados a partir de 1 de Julho de 2015. Assim, a valia apurada no resgate ou transmissão onerosa da unidade de participação e dada pela diferença entre o valor de realização e o valor de aquisição/subscrição da unidade de participação, excepto quanto as unidades de participação adquiridas/subscritas antes de 1 de Julho de 2015, em que a valia apurada no resgate ou transmissão onerosa da unidade de participação, e dada pela diferença entre o valor de realização e o valor da unidade de participação/acção que reflecta os preços de mercado de 30 de Junho de 2015 (salvo, no caso das transmissões, se o valor de aquisição tiver sido superior).

2.1.

Pessoas singulares

a) Residentes (i.e., titulares de unidades de participação ou participações sociais residentes em território português)

i. Rendimentos obtidos fora do âmbito de uma actividade comercial, industrial ou agrícola

Os rendimentos distribuídos pelo FUNDO e os rendimentos obtidos com o resgate de unidades de participação e que consistam numa mais-valia estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 28%, podendo o participante optar pelo seu englobamento.

Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de unidades de participação estão sujeitos a tributação autónoma, à taxa de 28%, sobre a diferença positiva entre as mais e as menos valias do período de tributação.

ii. Rendimentos obtidos no âmbito de uma actividade comercial, industrial ou agrícola

Os rendimentos distribuídos pelo FUNDO estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 28%, tendo a retenção na fonte a natureza de pagamento por conta do imposto devido a final.

Os rendimentos obtidos com o resgate e com a transmissão onerosa de unidades de participação concorrem para o lucro tributável, aplicando-se as regras gerais dos Códigos de IRC e de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS).

b) Não residentes

Os rendimentos distribuídos pelo FUNDO e os rendimentos obtidos com o resgate de unidades de participação são sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 10%, podendo o participante optar pelo seu englobamento.

Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de unidades de participação são sujeitos a tributação autónoma à taxa de 10%.

2.2.

Pessoas colectivas

a) Residentes

Os rendimentos distribuídos pelo FUNDO estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa de 25%, tendo o imposto retido a natureza de imposto por conta.

Por outro lado, os rendimentos obtidos com o resgate ou a transmissão onerosa das unidades de participação concorrem para o apuramento do lucro tributável, nos termos do Código do IRC.

Os rendimentos obtidos por pessoas colectivas isentas de IRC estão isentos de IRC, excepto quando auferidos por pessoas colectivas que beneficiem de isenção parcial e respeitem a rendimentos de capitais, caso em que os rendimentos distribuídos são sujeitos a retenção na fonte, com carácter definitivo, à taxa de 25%.

b) Não residentes

Os rendimentos distribuídos pelo FUNDO, enquanto rendimentos de capitais, bem como os rendimentos decorrentes de operações de resgate de unidades de participação, estão sujeitos a retenção na fonte, a título definitivo, à taxa liberatória de 10%.

Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de unidades de participação estão sujeitos a tributação autónoma, à taxa de 10%.

No caso de titulares pessoas colectivas residentes em países sujeitos a um regime fiscal claramente mais favorável ou detidos, directa ou indirectamente, em mais de 25% por entidades ou pessoas singulares residentes em território português, os rendimentos decorrentes das unidades de participação estão sujeitos a tributação à taxa de 35%, por retenção na fonte, no caso dos rendimentos distribuídos, ou tributação autónoma, no caso de rendimentos auferidos com o resgate ou com a transmissão onerosa de unidades de participação.

ANEXO

a) Fundos mobiliários geridos pela entidade responsável pela gestão a 31 de Dezembro de 2017

Denominação	Tipo	Política Investimento	VLGF em Euros	Nº Participantes
Popular Acções	Aberto	Fundo de Investimento Mobiliário Aberto de Acções	7.081.209	509
Popular Euro Obrigações	Aberto	Fundo de Investimento Mobiliário Aberto de Obrigações	2.012.838	344
Popular Global 25	Aberto	Fundo de Fundos de Investimento Aberto	50.777.728	2.261
Popular Global 50	Aberto	Fundo de Fundos de Investimento Aberto	43.605.040	1.621
Popular Global 75	Aberto	Fundo de Fundos de Investimento Aberto de Acções	21.397.118	774
Popular Tesouraria	Aberto	Fundo de Investimento Mobiliário Aberto	43.384.858	1.176
Popular Global 5	Aberto	Fundo de Investimento Mobiliário Aberto	5.717.872	116
Total			173.976.663	6.801

b) Fundos imobiliários geridos pela entidade responsável pela gestão a 31 de Dezembro de 2017

Denominação	Tipo	Política Investimento	VLGF em Euros	Nº Participantes
ImoUrbe	Fechado	Valores Imobiliários	11.898.165	2
Total			11.898.165	2