

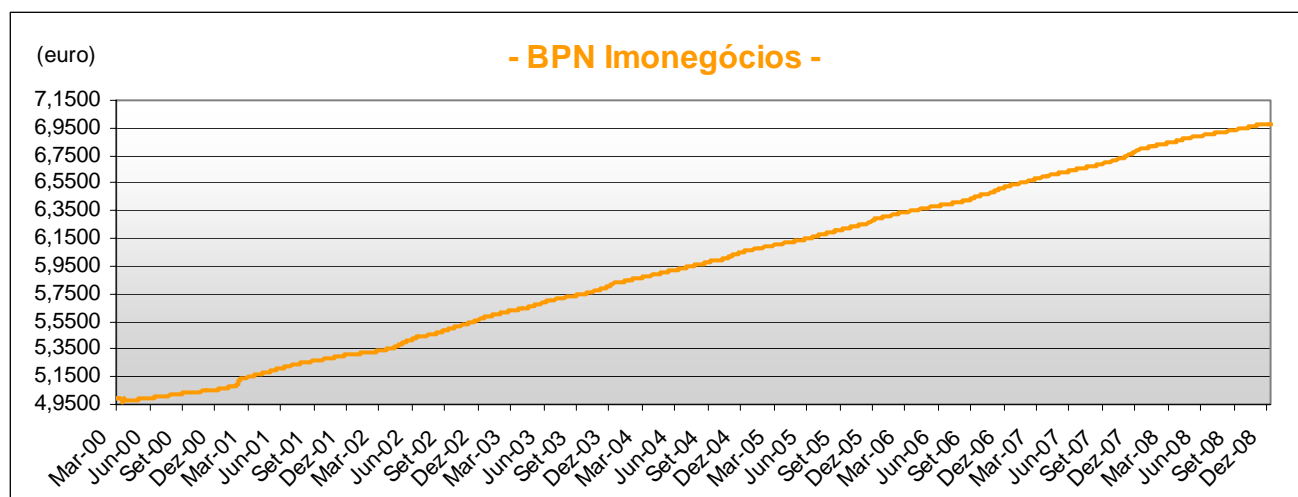
BPN IMONEGÓCIOS

PROSPECTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO

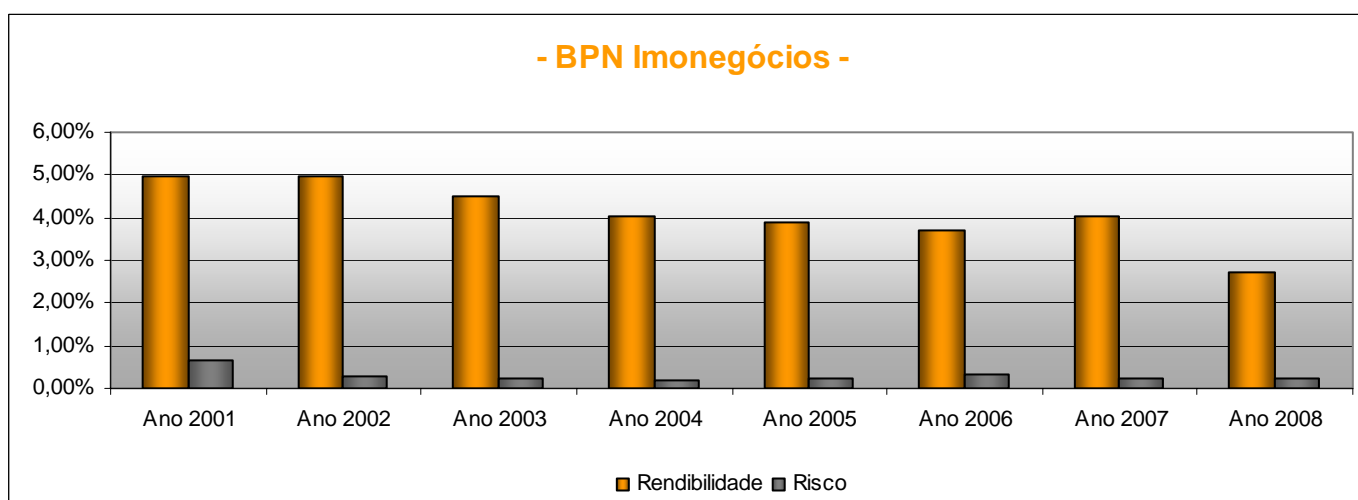
Actualizado em 04 de Fevereiro de 2009

Tipo de Fundo	Fundo de Investimento Imobiliário Aberto
Duração	O Fundo constitui-se por tempo indeterminado.
Início de actividade	22 de Março de 2000
Sociedade Gestora	BPN Imofundos - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA, com sede na Avenida de França, nº 680-694, 4250-213 Porto
Banco Depositário	BPN - Banco Português de Negócios, SA
Auditor	Deloitte & Associados, SROC, SA. N.º43, registado na CMVM com o n.º 231, em 19 de Março de 1992, com sede social no Edifício Atrium Saldanha, Praça Duque de Saldanha, nº1, 6º - 1050 - 094 Lisboa, representada por Dr. José António Mendes Garcia Barata, ROC n.º 1210 Contribuinte nº 189185686, com domicílio na Praça Duque de Saldanha, n.º1, 6º, 1050-094 Lisboa.
Entidades Colocadoras	BPN - Banco Português de Negócios, SA.
Peritos avaliadores	DTZI – Consultoria e Avaliação de Imóveis, Lda; Euroengineering – Serviços Técnicos, Lda; CB Richard Ellis– Consultoria Avaliação de Imóveis Unipessoal, Lda; Cushman & Wakefield - Consultoria Imobiliária, Unipessoal, Lda; P&I – Propriedade Investimento, Consultores em Investimento Imobiliário, Lda; Aguirre Newman Portugal – Consultoria, Lda; J.Curvelo, Lda; Carlos Alves Guedes de Melo (Eng.º); Wide G, Lda; Worx Consultoria, Lda; Luso – Roux, SA; CPU – Consultores de Avaliação, Lda; Benege – Serviços de Engenharia e Avaliações, Lda; Value Thinking – Avaliação e Consultoria Imobiliária, Lda
Consultores de Investimento	Não se aplica.
Política de Investimento	<p>O Fundo realizará uma cuidadosa política de aplicações imobiliárias, as quais se centram predominantemente sobre o mercado de imóveis para arrendamento, nos sectores do mercado imobiliário de comércio, indústria, serviços e lazer. Acessoriamente, o Fundo poderá também promover projectos imobiliários e proceder à compra de imóveis para revenda, desde que, em cada momento, as condições do mercado objectivo o permitam.</p> <p>O Fundo investe maioritariamente nas grandes áreas metropolitanas de Lisboa e Porto podendo a título residual realizar aplicações nas restantes zonas geográficas de Portugal e Estados-Membros da Comunidade Europeia.</p> <p>A carteira de valores do Fundo será constituída de acordo com as normas legais e regulamentares.</p>
Risco Associado aos Investimentos nos Mercados Imobiliários	<p>Não obstante o objectivo do Fundo, o valor das unidades de participação pode aumentar ou diminuir, de acordo com a evolução do valor dos activos que integrem, a cada momento, o património do Fundo.</p> <p>O Fundo incorre em riscos próprios dos mercados imobiliários destacando-se o risco de preço, o risco de liquidez resultante da dificuldade de proceder à rápida alienação de património imobiliário, e o risco de catástrofes naturais para o qual o Fundo detém uma apólice de seguros. Os riscos de crédito e de taxa de juro são de expressão reduzida, sendo que o Fundo não se encontra exposto a riscos cambiais.</p>
Perfil de Investidor	O Fundo adequa-se a Clientes de tolerância moderada ao risco, com expectativas de valorização do investimento numa perspectiva de médio e longo prazo. O período mínimo de investimento recomendado é de 1 ano.

Representação gráfica da evolução do valor da unidade de participação desde o lançamento até 31 de Dezembro de 2008:



Rendibilidade e Risco do fundo:



(*) O risco varia entre 0% e um valor ilimitado. Quanto maior o risco, maiores serão as oscilações no valor da unidade de participação. Fonte: APFIPP

NOTA: Os dados que serviram de base ao apuramento de riscos e rendibilidade histórica são factos passados e, como tal, poderão não se verificar no futuro.

Comissões e encargos do Fundo	O Fundo pagará comissões no valor global de 1,155% ao ano, incidente sobre o seu valor global. Estas comissões compõem-se de uma comissão de gestão de 1% e de uma comissão de depósito de 0,155%. O Fundo suporta ainda todas as despesas relativas à compra e venda dos valores imobiliários e mobiliários, bem como os custos inerentes à manutenção e exploração do seu património imobiliário, e outros encargos constantes do regulamento de gestão.
Determinação do valor da UP	O valor da Unidade de Participação é calculado diariamente, excepto Sábados, Domingos e Feriados e determina-se em euros, dividindo o valor líquido global do fundo pelo número de unidades de participação em circulação.
Divulgação do valor da UP	O valor diário das unidades de participação é divulgado em todos os locais de comercialização do Fundo, é divulgado diariamente no sistema de difusão de informação da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários e pode ser consultado no site www.bpn.pt .
Admissão à Cotação	Não está prevista a admissão à cotação.

Comercialização	As unidades de participação são comercializadas presencialmente junto das agências da entidade colocadora BPN - Banco Português de Negócios, S.A..												
Subscrição	A subscrição faz-se pelo valor da Unidade de Participação conhecido e divulgado no dia do pedido. O número mínimo de unidades de participação a subscrever é o correspondente ao montante de € 500, na subscrição inicial e de € 250 em cada uma das subscrições seguintes. Os pedidos de subscrição só serão considerados nesse dia útil se executados até às 17h.												
Resgate	<p>O valor de cada Unidade de Participação para efeitos de cálculo do reembolso nas operações de resgate será o valor da unidade de participação conhecido e divulgado no dia do pedido (ou à data a que o mesmo se refere). Será deduzida uma comissão variável em função da duração do investimento, de acordo com a seguinte tabela:</p> <table border="0"> <thead> <tr> <th>Período</th> <th>Percentagem</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Por um período igual ou inferior a 90 dias.....</td> <td>2 %</td> </tr> <tr> <td>Entre 91 e 180 dias.....</td> <td>1 %</td> </tr> <tr> <td>Entre 181 e 365 dias.....</td> <td>0,5 %</td> </tr> <tr> <td>Entre 366 e 730 dias.....</td> <td>0,25 %</td> </tr> <tr> <td>Igual ou superior a 731 dias.....</td> <td>0%</td> </tr> </tbody> </table> <p>A Sociedade Gestora obriga-se a proceder ao pagamento do valor do resgate num prazo não superior a cinco dias úteis, a contar da data do pedido de resgate. Os pedidos de resgate só serão considerados nesse dia útil se executados até às 17h.</p> <p>Para efeito de apuramento do valor da comissão de resgate os cálculos utilizados seguirão o método contabilístico "FIFO" (first in, first out), ou seja, incidindo o resgate sobre parte das unidades de participação detidas por um participante, considerar-se-ão resgatadas aquelas que tiverem sido inscritas há mais tempo.</p>	Período	Percentagem	Por um período igual ou inferior a 90 dias.....	2 %	Entre 91 e 180 dias.....	1 %	Entre 181 e 365 dias.....	0,5 %	Entre 366 e 730 dias.....	0,25 %	Igual ou superior a 731 dias.....	0%
Período	Percentagem												
Por um período igual ou inferior a 90 dias.....	2 %												
Entre 91 e 180 dias.....	1 %												
Entre 181 e 365 dias.....	0,5 %												
Entre 366 e 730 dias.....	0,25 %												
Igual ou superior a 731 dias.....	0%												
Distribuição de Rendimentos	Por se tratar de um Fundo de Capitalização, não há distribuição de rendimentos.												
Consulta de outra Documentação	O presente prospecto contém apenas, as informações essenciais e mais importantes sobre o Fundo, pelo que a sua consulta não exclui a necessidade de análise de informação mais detalhada que poderá ser obtida através do Regulamento de Gestão e do Relatório e Contas do Fundo. O Regulamento de Gestão e o Relatório e Contas podem ser obtidos, sem encargos, junto da Sociedade Gestora. A composição da carteira do Fundo é divulgada mensalmente no sistema de difusão de informação da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.												

Regime Fiscal

Fiscalidade aplicável ao Fundo

Nos termos do disposto no artigo 22º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (última redacção de acordo com a republicação do Decreto-Lei n.º 108/2008, de 26 de Junho, e as alterações introduzidas pela Lei n.º 64/2008 de 5 de Dezembro e Lei n.º 64A/2008 de 31 de Dezembro), os rendimentos dos fundos de investimento imobiliário constituídos de acordo com a legislação nacional são objecto de um regime específico de tributação em sede de IRC, relativamente a cada tipo de rendimento auferido, de forma autonomizada: Os rendimentos prediais (rendas), que não sejam relativos à habitação social sujeita a regimes legais de custos controlados, são tributados autonomamente a uma taxa de 20%, a qual incide sobre o valor das rendas auferidas, após dedução dos encargos de conservação e de manutenção que tenham sido efectivamente suportados e estejam devidamente documentados.

As mais-valias prediais resultantes da alienação de imóveis, são tributadas autonomamente à taxa de 25%. No entanto, apenas 50% da diferença ou saldo positivo entre as mais e as menos-valias realizadas numa base anual é passível de imposto, pelo que a taxa efectiva é de 12,5%.

No tocante às mais-valias que não as decorrentes da alienação de imóveis, a sua tributação é efectuada autonomamente, à taxa de 10%, nas mesmas condições que se verificariam caso o respectivo titular fosse uma pessoa singular residente em território português, sendo que a referida taxa incide sobre a diferença positiva entre as mais e as menos-valias obtidas em cada ano.

No que respeita aos rendimentos obtidos em território português que não tenham a natureza de mais-valias, a tributação é, por regra, efectuada por retenção na fonte, como se de pessoas singulares residentes em território português se tratasse, às taxas consagradas em sede de IRS para entidades residentes.

Os rendimentos obtidos em território português, não qualificáveis como mais-valias, nem sujeitos a retenção na fonte para efeitos de IRS, são tributados autonomamente à taxa de 25%.

Relativamente ao Imposto Municipal de Imóveis (IMI) e ao Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), os prédios integrados em Fundos de Investimento Imobiliário, que se constituam e operem de acordo com a legislação nacional, ficam isentos do pagamento dos mesmos

Fiscalidade aplicável ao Participante

O valor das unidades de participação divulgado pela Sociedade Gestora é sempre líquido de impostos. No entanto, a Sociedade Gestora determina diariamente o imposto retido/devido por unidade de participação.

1.1. Participante sujeito passivo de IRS

O rendimento decorrente do investimento neste **Fundo**, incorporado no valor das unidades de participação, está isento de tributação em sede de IRS.

Em alternativa, os sujeitos passivos de IRS que desejarem, poderão englobar os rendimentos do investimento no Fundo. Neste caso, têm direito a deduzir 50% dos rendimentos previstos no artigo 40º-A do Código do IRS, que lhe forem distribuídos.

Os montantes de imposto retido na fonte sobre os rendimentos da carteira do Fundo (calculados por cada unidade de participação) são considerados como pagamentos por conta.

1.2. Participante sujeito passivo de IRC

As mais valias obtidas nos reembolsos de unidades de participação são englobadas na matéria colectável, tendo o imposto retido ao Fundo a natureza de imposto pago por conta. A Sociedade Gestora em colaboração com o Banco Depositário, emitirá no final de cada exercício, uma declaração com o valor de imposto a considerar. Neste caso o titular do rendimento tem direito a deduzir 50% dos rendimentos previstos no artigo 46º do Código do IRC, que lhe forem distribuídos.

Se o participante sujeito passivo de IRC, que em consequência de isenção específica (devidamente comprovada) não esteja obrigada à entrega de declaração de rendimentos, o imposto retido ao **Fundo** será entregue pela Sociedade Gestora em conjunto com o produto do resgate das unidades de participação.

Contactos:

BPN Imofundos – S.G.F.I.I., S.A.
Av. António Augusto Aguiar, 132 - 2º
1050-020 Lisboa

Tel: 21 359 82 66
Linha Azul: 808 22 33 33
Fax: 21 359 82 67
e-mail: bpnimofundos@imofundos.bpn.pt
WebSite: www.bpnimofundos.pt