

# REGULAMENTO DE GESTÃO

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO **BPN IMONEGÓCIOS**

13 de Fevereiro de 2009

A autorização do Fundo significa que a CMVM considera a sua constituição conforme com a legislação aplicável, mas não envolve da sua parte qualquer garantia ou responsabilidade quanto à suficiência, veracidade, objectividade ou actualidade da informação prestada pela Sociedade Gestora neste regulamento de gestão, nem qualquer juízo sobre a qualidade dos valores que integram o património do Fundo.

## **CAPÍTULO I**                    **INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O FUNDO, A SOCIEDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES**

### **1. O Fundo**

- 1.1. A denominação do Fundo é BPN Imonegócios (adiante designado apenas por Fundo).
- 1.2. O Fundo constitui-se como Fundo de Investimento Imobiliário Aberto.
- 1.3. A constituição do **Fundo**, por tempo indeterminado, foi autorizada por deliberação do Conselho Directivo da CMVM em 22 de Dezembro de 1999. A sua actividade iniciou-se no dia 22 de Março de 2000.
- 1.4. O Fundo pertence à pluralidade dos titulares de unidades de participações emitidas.
- 1.5. O património do Fundo é autónomo e como tal não responde pelas dívidas dos participantes ou da Sociedade Gestora.
- 1.6. O presente regulamento de gestão foi actualizado em 13 de Fevereiro de 2009.
- 1.7. Em 31 de Dezembro de 2008 o número de participantes do Fundo era 6.674.

### **2. A Sociedade Gestora**

- 2.1. A administração, gestão e representação do Fundo cabe à BPN Imofundos - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA, com sede na Avenida de França, n.º 680-694, 4250-213 Porto, adiante designada apenas por BPN Imofundos ou Sociedade Gestora, por mandato dos investidores, que se considera atribuído por simples subscrição das unidades de participação e se mantém enquanto essa participação subsistir.
- 2.2. A Sociedade Gestora assume o compromisso para com os participantes de administrar os valores imobiliários do Fundo em obediência aos objectivos estabelecidos no ponto 1 do Capítulo II, e com observância de regras estritas de segurança e valorização dos investimentos que realizar e subsequentes operações sobre os investimentos realizados.
- 2.3. A Sociedade Gestora é uma sociedade anónima, cujo capital social, integralmente realizado é de € 573.600 (quinhentos e setenta e três mil e seiscentos euros), sendo seu único accionista o BPN – Participações Financeiras, SGPS, Lda.
- 2.4. A Sociedade Gestora constituiu-se em 7 de Abril de 1999 e encontra-se registada na CMVM como intermediário financeiro autorizado número 271 desde 22 de Dezembro de 1999.

2.5. Órgãos sociais (e principais funções exercidas fora da Sociedade Gestora):

**Mesa da Assembleia Geral :**

Presidente

Armando José Fonseca Pinto (2)

Secretário

Rosa Maria Gomes Martins Guedes

**Conselho de Administração :**

Presidente

Rui Manuel Correia Pedras (1)

Vogais

Jorge António Beja Pessoa (1)

Luís Miguel Ferrão da Costa Faria

**Conselho Fiscal:**

Fiscal Único

Deloitte & Associados, SROC, SA, representada por Dr. José António Mendes Garcia Barata.

Fiscal Único Suplente

Dr.º Carlos Luís Oliveira de Melo Loureiro.

(1) Administrador do BPN - Banco Português de Negócios, SA

(2) Director do Grupo Banco Português de Negócios

2.6. Relações de Grupo com outras Entidades

A Sociedade Gestora é integralmente detida pela BPN – Participações Financeiras - S.G.P.S., Lda., que, por sua vez, é detida em 100% pelo BPN - Banco Português de Negócios, S.A., banco depositário do Fundo. O BPN – Banco Português de Negócios, S.A. é uma sociedade anónima de capitais exclusivamente públicos.

2.7. Fundos de Investimento Imobiliário geridos pela Sociedade Gestora:

Denominação	Tipo	Política investimento	VLGF em euros	N.º Part.
BPN Imonegócios	FII Aberto	Investimento num conjunto diversificado de activos no mercado imobiliário, predominantemente na área do comércio e serviços. Privilegia aplicações em imóveis de rendimento, não excluindo a aquisição, em menor grau, de projectos de construção.	€480.587.851,26	6.674
BPN Real Estate	FII Fechado	Investimento num conjunto diversificado de activos no mercado imobiliário, com especial destaque para o desenvolvimento de projectos de desenvolvimento imobiliário de parques empresariais para utilização comercial, logística e serviços, não excluindo contudo o investimento na aquisição de imóveis para arrendamento.	€104.637.763,78	3

BPN Imoglobal	FII Fechado	Investimento num conjunto diversificado de activos no mercado imobiliário, com especial destaque para o desenvolvimento de projectos imobiliários residenciais e turísticos.	€123.734.574,58	6
BPN Imoreal	FII Fechado	Investimento num conjunto diversificado de activos no mercado imobiliário, privilegiando a aquisição de imóveis para arrendamento, no sector do comércio e serviços, bem como o desenvolvimento de projectos imobiliários habitacionais e terciários na área da grande Lisboa	€200.037.284,29	7
BPN Imomarinas	FII Fechado	Investimento num conjunto diversificado de activos no mercado imobiliário, com especial destaque para o desenvolvimento de projectos imobiliários associados a marinas ou portos de recreio no Algarve, nomeadamente na área do turismo e lazer, abrangendo ainda os sectores do comércio e serviços.	€56.229.932,70	3
Euroreal	FII Fechado	Investimento num conjunto diversificado de activos no mercado imobiliário, em especial nos sectores da habitação, logística, indústria, serviços e turístico - residencial, sempre que possível em diferentes zonas geográficas dentro do território nacional. Privilegia o investimento no desenvolvimento de projectos de construção de imóveis, com vista ao posterior arrendamento ou revenda, não excluindo contudo, outras formas possíveis de exploração onerosa dos mesmos, nos sectores da habitação, logística, indústria, serviços e turístico - residencial.	€23.310.302,46	4
Mercapital	FEI Fechado	Investimento num conjunto diversificado de activos no mercado imobiliário, não privilegiando nenhuma área em particular da actividade imobiliária. Os investimentos realizados neste tipo de activos ficarão limitados a Portugal, não estando, todavia, condicionados a limites de concentração geográfica.	€10.579.033,06	4
Homeland	FEI Fechado	Investimento no mercado imobiliário português, privilegiando áreas potencialmente requalificáveis em virtude da expansão das actuais zonas urbanas, nomeadamente áreas radiais da Grande Lisboa e Grande Porto, bem como o Algarve, sem prejuízo de se analisarem outras oportunidades, ainda que fora das áreas preferenciais supra mencionadas	€6.991.595,55	3
Palazzo	FII Fechado	Investimento num conjunto diversificado de activos no mercado imobiliário, privilegiando a área da recuperação ou reabilitação urbana. Os investimentos realizados neste tipo de activos ficarão limitados a Portugal, não estando, todavia, condicionados a limites de concentração geográfica.	€5.325.351,73	2
<b>N.º total de fundos</b>	<b>9</b>	<b>-</b>	<b>€1.011.433.689,41</b>	<b>6.706</b>

Nota: Os valores do quadro, bem como o número de participantes referem-se à data de 31 de Dezembro de 2008.

## 2.8. Obrigações e Funções da Sociedade Gestora

2.8.1. Como responsável pela condução dos negócios do Fundo e sua legal representante, compete à Sociedade Gestora adquirir, construir, arrendar, transaccionar e valorizar bens imóveis e comprar, vender, subscrever, trocar e reportar ou receber quaisquer valores mobiliários, bem como exercer os direitos directa ou indirectamente relacionados com os bens do Fundo, adquirir unidades de participação noutros Fundos, títulos de dívida pública e fazer outras aplicações legalmente permitidas e, em geral, praticar todos os actos necessários à sua correcta administração.

2.8.2. No exercício da sua competência, cabe ainda à Sociedade Gestora:

- a) Emitir, em ligação com o depositário, as unidades de participação e autorizar o seu reembolso;
- b) Comunicar, através da entidade depositária e dos comercializadores, os preços de emissão das unidades de participação;
- c) Deliberar quanto à suspensão da emissão e do reembolso de unidades de participação, com sujeição às restrições impostas por lei;
- d) Determinar, dia a dia, o valor do Fundo e das unidades de participação emitidas;
- e) Seleccionar os valores que devem constituir o Fundo, de acordo com a política de investimentos prevista no presente regulamento, e efectuar ou dar instruções ao depositário para que este efectue as operações adequadas à execução dessa política;
- f) Dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos por lei e pelo presente regulamento;
- g) Manter em ordem a escrita do Fundo e designadamente, preparar e divulgar anualmente um relatório de actividade e das contas do Fundo.

2.8.3. No exercício das suas atribuições, a Sociedade Gestora observará os condicionalismos legais em vigor, nomeadamente os que se referem às operações especialmente vedadas.

## 3. O Depositário

3.1. A entidade depositária dos valores mobiliários do **Fundo** é o BPN - Banco Português de Negócios, SA, com sede na Avenida de França, n.º 680-694, 4250-213 Porto e encontra-se registada na CMVM como intermediário financeiro desde 19 de Julho de 1993 (adiante designado apenas por “**BPN**”).

3.2. No exercício da sua função de instituição depositária compete ao BPN:

- a) Receber em depósito ou inscrever em registo os valores do Fundo, consoante sejam titulados ou escriturais;
- b) Efectuar todas as compras e vendas dos valores do Fundo de que a Sociedade Gestora o incumba, as operações de cobrança de juros, dividendos e outros rendimentos por eles produzidos, bem como 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;

- d) Pagar aos participantes a sua quota-parte nos lucros do Fundo;
- e) Ter em dia a relação cronológica de todas as operações realizadas e estabelecer mensalmente o inventário discriminado dos valores à sua guarda;
- f) 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;
- g) Assegurar que a venda, a emissão, o reembolso e a anulação das unidades de participação sejam efectuados de acordo com a lei e o presente regulamento;
- h) Assegurar que o cálculo do valor das unidades de participação se efectue de acordo com a lei e o presente regulamento;
- i) Executar as instruções da Sociedade Gestora, salvo se forem contrárias à lei ou ao presente regulamento;
- j) Assegurar que nas operações relativas aos valores que integrem o Fundo a contrapartida lhe seja entregue nos prazos conformes à prática do mercado;
- k) Assegurar que os rendimentos do Fundo sejam aplicados em conformidade com a lei e o presente regulamento.
- l) Cobrar aos participantes por conta da Sociedade Gestora as comissões referidas no ponto 4.1 do Capítulo III deste Regulamento.

3.3. O BPN e a BPN Imofundos respondem solidariamente perante os participantes por todos os compromissos assumidos nos termos da lei e do presente regulamento.

A responsabilidade do depositário não é afectada pelo facto da guarda de valores do fundo ser por ele confiada no todo ou em parte a um terceiro.

#### 4. A Entidade Colocadora

A entidade responsável pela colocação das unidades de participação do **Fundo** junto dos investidores é:

- BPN – Banco Português de Negócios, S.A., com sede na Avenida de França, n.º 680-694, 4250-213 Porto;

#### 5. Os Peritos Avaliadores

As aquisições de bens imóveis para o fundo e as respectivas alienações devem ser precedidas dos pareceres de, pelo menos, dois peritos independentes, nomeados de comum acordo entre a entidade gestora e o depositário.

Os imóveis devem ser avaliados, nos termos do parágrafo anterior, com uma periodicidade mínima bienal e sempre que ocorra uma alteração significativa do seu valor.

Está ainda sujeita à avaliação dos peritos, a execução de projectos de construção, de forma a assegurar que o investimento não ultrapasse o valor venal dos imóveis a construir.

Os peritos responsáveis pelas avaliações dos imóveis que constituem o património do Fundo são:

- DTZI – Consultoria e Avaliação de Imóveis, Lda
- Euroengineering – Serviços Técnicos, Lda.
- CB Richard Ellis – Consultoria e 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

## **6. As Entidades Subcontratadas**

Não se aplica.

## **7. Revisor Oficial de Contas do Fundo**

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.

## **CAPÍTULO II POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO FUNDO E POLÍTICA DE RENDIMENTOS**

### **1. Política de Investimento**

#### **1.1. Política de investimento do Fundo**

1.1.1. O Fundo é administrado por conta dos participantes, em ordem à maximização dos valores das participações e do seu património líquido.

O objectivo de investimento do Fundo é o de alcançar, numa perspectiva de longo prazo, uma valorização crescente do capital, através da constituição e gestão de uma carteira de valores integrada por um conjunto diversificado de activos, predominantemente imobiliários, nos termos e segundo as regras previstas no presente regulamento.

1.1.2. Para a realização eficaz dos objectivos que se propõe, a política de aplicações do Fundo será pautada por princípios de prudência e rentabilidade, que permitam assegurar uma correcta diversificação de riscos, rentabilidade e liquidez, com vista à valorização e defesa dos interesses dos participantes.

1.1.3. Tendo em atenção o seu objectivo, o Fundo investirá em valores imobiliários, podendo ainda deter unidades de participação de outros fundos imobiliários e participações em sociedades imobiliárias, as quais são contadas para efeitos

do cumprimento do limite mínimo de detenção de imóveis pelo Fundo adquirente.

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.

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.

#### 1.1.4. Nível de especialização do Fundo em termos sectoriais ou geográficos

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.

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.

#### 1.1.5. Constituição da carteira de valores do Fundo

1.1.5.1. A carteira de valores do Fundo será constituída de acordo com as normas legais e regulamentares, designadamente:

- a) Os valores imobiliários não podem representar menos de 75% do activo total do Fundo;
- b) O património do Fundo poderá ser constituído até 25% do seu activo total, por projectos de construção;
- c) Não podem ser aplicados num único empreendimento mais de 20% do valor activo do Fundo.
- d) O valor dos imóveis arrendados, ou o 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 de Investimento.
- e) As participações em sociedades imobiliárias não podem representar mais de 25% do activo total do Fundo.
- f) As unidades de participação de outros fundos de investimento imobiliário não podem exceder 25% do activo total do Fundo por conta do qual a aquisição é efectuada, sendo que, a Sociedade Gestora não pode, relativamente ao conjunto de Fundos que administre, adquirir mais de 25% das unidades de participação de um fundo de investimento imobiliário.

1.1.5.2. Os limites definidos nas alíneas a) a e) do número anterior são aferidos em relação à média dos valores verificados no final de cada um dos últimos seis meses, devendo ser respeitados no prazo de dois anos a contar da data de constituição do fundo de investimento.



## 1.2. Parâmetro de referência do mercado imobiliário

Na gestão do Fundo não é adoptado nenhum parâmetro de referência.

## 1.3. Limites legais ao investimento

Os limites legais que disciplinam a composição do património do Fundo são os seguintes:

- a) Os valores imobiliários não podem representar menos de 75% do activo total do Fundo;
- b) O património do Fundo poderá ser constituído até 25% do seu activo total, por projectos de construção;
- c) Não podem ser aplicados num único imóvel, ou outro activo equiparável, mais de 20% do activo total do Fundo.
- d) O valor dos imóveis arrendados, ou o 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 de Investimento.
- e) As participações em sociedades imobiliárias não podem representar mais de 25% do activo total do fundo.
- f) As unidades de participação de outros fundos de investimento imobiliário não podem exceder 25% do activo total do Fundo por conta do qual a aquisição é efectuada, sendo que, a Sociedade Gestora não pode, relativamente ao conjunto de Fundos que administre, adquirir mais de 25% das unidades de participação de um fundo de investimento imobiliário.
- g) O Fundo pode endividar-se até um limite de 25% do seu activo total.

## 2. Derivados, Reportes e Empréstimos

O **Fundo** não recorre a instrumentos de Derivados nem à utilização de Reportes.

A sociedade gestora poderá contrair empréstimos por conta do fundo, até ao limite de 25 % do seu activo total, podendo para tal, onerar por qualquer forma os seus valores, de acordo com o disposto na alínea a) do número 1 do artigo 27º do DL 60/2002, de 20 de Março republicado pelo Decreto-Lei n.º 13/2005 de 7 de Janeiro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei nº 252/2003, de 17 de Outubro, pelo Decreto-Lei n.º 13/2005 de 7 de Janeiro, pelo Decreto-Lei n.º 357A/2007 de 31 de Outubro e pelo Decreto-Lei n.º 211A/2008 de 3 de Novembro (adiante abreviadamente designado por Decreto-Lei nº 60/2002).

## 3. Valorização dos Activos

### 3.1. Momento de referência da valorização

O momento do dia relevante para efeitos da valorização dos activos que integram o património do fundo corresponde às 17 horas de Lisboa.

### 3.2. Regras de valorimetria e cálculo do valor da UP

- 3.2.1 Os imóveis acabados devem ser valorizados no intervalo compreendido entre o respectivo valor de aquisição e a média simples do valor atribuído pelos respectivos peritos avaliadores nas avaliações efectuadas.
- 3.2.2 Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no activo do **Fundo** na proporção da parte por este adquirida, respeitando a regra constante do número anterior.
- 3.2.3 Os imóveis adquiridos em regime de permuta devem ser valorizados no activo do **Fundo** pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respectiva, inscrita no passivo do fundo, ser registada ao seu preço de custo ou de construção.
- 3.2.4 Os projectos de construção devem ser avaliados pela utilização de dois dos seguintes métodos de avaliação: comparativo, rendimento e o método do custo. Devendo ser indicado pelo perito avaliador o valor do imóvel no estado actual e o seu valor após conclusão de obras. A Sociedade Gestora procederá ao ajustamento do valor do imóvel no seu estado actual, com base em autos de medição da situação da obra, ou documento equivalente, elaborados pela empresa de fiscalização ou pelos peritos avaliadores do fundo, sempre que os mesmos apresentem uma incorporação de valor superior a 10% relativamente aos anteriores.
- 3.2.5 A contribuição dos imóveis adquiridos nos termos do número três para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei, deve ser aferida pela diferença entre o valor inscrito no activo e aquele que figura no passivo.
- 3.2.6 A aquisição de imóveis, quando efectuada a preço superior ao valor resultante da média simples referida no n.º 1, é justificada perante a CMVM.
- 3.2.7 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.
- 3.2.8 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.
- 3.2.9 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.
- 3.2.10 Os restantes activos são valorizados ao preço de fecho do mercado mais representativo e com maior liquidez onde os valores se encontrem admitidos à negociação ou, na sua falta, de acordo com o disposto nos artigos 3.º e 5.º do Regulamento da CMVM n.º 12/2003, com as devidas adaptações.
- 3.2.11 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 até ao momento da valorização da carteira.

#### 4. Comissões e encargos a suportar pelo Fundo

##### 4.1. Comissão de gestão

Pelo exercício da sua actividade a Sociedade Gestora receberá do Fundo uma comissão anual de 1 % (um por cento), calculada diariamente sobre o valor do património líquido do Fundo e cobrada mensalmente.

##### 4.2. Comissão de depósito

Pelo exercício das suas funções, a Entidade Depositária receberá do Fundo uma comissão anual de 0,155 % (zero vírgula cento e cinquenta e cinco por cento) calculada diariamente sobre o valor do património líquido do Fundo, depois de deduzida a comissão de gestão, e cobrada trimestralmente.

##### 4.3. Outros encargos do Fundo

Para além da comissão de gestão e da comissão de depósito, constituem encargos do Fundo os seguintes:

1. Todas as despesas relacionadas com o desenvolvimento de projectos imobiliários, arrendamento, promoção, compra, manutenção e venda de imóveis:
  - a) Despesas notariais, registos prediais, certidões prediais e de teor matricial, bem como todas as despesas com licenças camarárias devidos pelo Fundo;
  - b) Quaisquer impostos ou taxas devidos pelo Fundo;
  - c) Todas as custas judiciais referentes a processos em que o Fundo, na sua qualidade de proprietário esteja envolvido, assim como as despesas de honorários de advogados e solicitadores, serão encargo do Fundo, não se incluindo neste conceito a mera execução de actos notariais e registrais;
  - d) Despesas com a comercialização e divulgação dos imóveis do Fundo, incluindo comissões de mediação imobiliária, que não poderão, no entanto, exceder 5% do valor da transacção subjacente, caso em que a diferença para esses 5% será encargo da Sociedade Gestora;
  - e) Todos os encargos com a realização de promoção e manutenção e/ou benfeitorias nos bens do Fundo incluindo as diversas taxas e impostos que existam ou venham a existir e que sejam devidos pelo Fundo.
  - f) Despesas com a celebração de contratos de seguros sobre os imóveis do Fundo.
  - g) Contribuições para despesas comuns de condomínio relativas a prédios ou fracções autónomas de que o Fundo seja proprietário.
2. Despesas referentes a avaliações e peritagens técnicas realizadas por conta do Fundo a bens propriedade do Fundo ou que venham a ser por este adquiridos.
3. Despesas com auditorias e revisão legal das contas do Fundo.
4. Quaisquer publicações obrigatórias realizadas por conta do Fundo.
5. Campanhas publicitárias realizadas com o objectivo de promoção dos bens do Fundo.
6. Todas as despesas de compra e venda de valores por conta do Fundo e nomeadamente:
  - a) Despesas com transferências;
  - b) Despesas com conversões cambiais;
  - c) Despesas com transacções no mercado de capitais;
  - d) Despesas com transacções no mercado monetário.

## 5. Regras de determinação dos resultados do Fundo e da sua afectação

Os resultados do **Fundo** serão determinados de acordo com as regras estabelecidas no Plano de Contas para os Fundos de Investimento Imobiliário e regulamentação complementar emitida pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

## 6. Política de rendimentos

O Fundo capitalizará a totalidade dos rendimentos obtidos e, nesse sentido, é um Fundo de capitalização. Os rendimentos do Fundo não são distribuídos.

# CAPÍTULO III UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO E RESGATE

## 1. Características gerais das unidades de participação

- 1.1. O Fundo é constituído no regime especial de comunhão regulado pelo Decreto–Lei 60/2002 de 20 de Março, sendo cada participante titular de participações de igual valor unitário, denominadas unidades de participação.
- 1.2. As unidades de participação adoptam a forma escritural e não são fraccionadas, para efeitos de subscrição e de resgate.
- 1.3. Para efeitos de garantia ou caução exigida por lei as unidades de participação são equiparadas às acções e obrigações das empresas cotadas na Bolsa.
- 1.4. A Sociedade Gestora adopta desde já o sistema de desmaterialização das unidades de participação.

## 2. Valor da unidade de participação

- 2.1. O valor de subscrição inicial será o correspondente ao valor da unidade de participação € 4,988 (quatro vírgula novecentos e oitenta e oito euros).
- 2.2. O valor de subscrição será o correspondente ao valor da unidade de participação conhecido e divulgado no dia do pedido.

O valor da unidade de participação calculado em cada dia é o valor pelo qual vão ser comercializadas as unidades no dia útil seguinte e 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.

A Sociedade Gestora fará publicar, diariamente no sistema de difusão de informação da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, o valor da unidade de participação e mensalmente, com referência ao último dia do mês imediatamente anterior, a composição discriminada das aplicações do Fundo, o respectivo valor líquido global e o número de unidades de participação em circulação, nos termos definidos pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

O preço de subscrição corresponde ao valor da unidade de participação não será cobrada comissão de emissão.

- 2.3. O preço de resgate obtém-se deduzindo ao valor da unidade de participação a correspondente comissão de resgate, constante do ponto 4.1, do Capítulo III.  
O valor do resgate será o correspondente ao valor da unidade de participação conhecido e divulgado no dia do pedido.  
Quando para efectuar o resgate seja necessário proceder à alienação de valores imobiliários, o pagamento poderá ser efectuado até um prazo de 12 meses.

### **3. Condições de subscrição**

- 3.1. O número mínimo de unidades de participação a subscrever é o correspondente ao montante de 500,00 euros na subscrição inicial, e de 250,00 euros em cada uma das subscrições seguintes.
- 3.2. O valor da subscrição deverá ser pago no dia da apresentação do pedido de subscrição, por débito em conta junto da entidade colocadora. As importâncias entregues no momento da subscrição são imputadas ao Fundo nesse mesmo momento e as respectivas unidades de participação são emitidas na mesma data.

Os pedidos de subscrição só serão considerados nesse dia útil se executados até às 17h.

### **4. Condições de resgate**

- 4.1. A Sociedade Gestora fará cobrar, através das entidades comercializadoras, uma comissão de resgate aos participantes, calculada sobre o valor diário das unidades de participação a resgatar de acordo com o período de permanência no Fundo e que obedecerá à seguinte tabela:

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%

- 4.2. Para efeito de apuramento do valor da comissão de resgate os cálculos utilizados seguirão o método "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 subscritas há mais tempo.
- 4.3. 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.

## **CAPÍTULO IV DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES**

### **1. Aquisição da qualidade de participante**

A qualidade de participante do Fundo adquire-se com a liquidação financeira da subscrição de unidades de participação, feita nas instalações dos comercializadores,

através do preenchimento do boletim de subscrição assinado pelo interessado ou por seu representante.

## 2. Direitos dos participantes

2.1. Os participantes adquirem *ipso facto* o direito:

- a) À titularidade da sua quota-parte dos valores que integram o Fundo;
- b) A subscrever e resgatar as unidades de participação, de acordo com a lei e nos termos definidos no Capítulo III deste regulamento;
- c) A uma quota-parte do produto da liquidação, em caso de dissolução do Fundo, na proporção das unidades de participação detidas;
- d) A informação detalhada acerca do património do Fundo e evolução do mesmo, através do relatório da sua actividade, elaborado nos termos da lei e anualmente distribuído;
- e) A consultar os documentos de prestação de contas do Fundo, que serão enviados sem encargos aos participantes que o requeiram;
- f) Ao prospecto, antes da subscrição e aos relatórios de actividade se o requererem e sem qualquer encargo.
- g) A obter o regulamento de gestão junto da Sociedade Gestora, do Depositário e da Entidade Colocadora qualquer que seja a modalidade de comercialização do Fundo.
- h) A ser ressarcidos pela Sociedade Gestora dos prejuízos sofridos sempre que, em consequência de erros imputáveis àquela ocorridos no processo de valorização e divulgação do valor da unidade de participação, a diferença entre o valor que deveria ter sido apurado de acordo com as normas aplicáveis e o valor efectivamente utilizado nas subscrições e resgates seja igual ou superior a 0,5% do valor da unidade de participação, sem prejuízo do exercício do direito de indemnização que lhe seja reconhecido, nos termos gerais de direito.

## 3. Aceitação do Regulamento de Gestão

A subscrição de unidades de participação implica a aceitação do regulamento de gestão e confere à entidade gestora os poderes necessários para realizar os actos de administração do Fundo.

## CAPÍTULO V DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO

### 1. O Valor da unidade de participação

O valor diário das unidades de participação é divulgado em todos os locais de comercialização do Fundo, é publicado diariamente no sistema de difusão de informação da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários e pode ser consultado no site [www.bpn.pt](http://www.bpn.pt).

### 2. Consulta da carteira do Fundo

A composição da carteira do **Fundo** é divulgada mensalmente no sistema de difusão de informação da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

### 3. Documentação do Fundo

Estão disponíveis nas agências da Entidade Colocadora o presente Regulamento de Gestão e o Prospecto.

Nos dois meses seguintes ao encerramento das contas anuais e semestrais, a Sociedade Gestora fará publicar um aviso com menção de que os relatórios anual e semestral, elaborados de acordo com a lei, se encontram à disposição do público em todos os locais de comercialização do Fundo, e serão enviados sem encargos aos participantes que os requeiram.

## CAPÍTULO VI CONTAS DOS FUNDOS

1. As contas anuais e semestrais do **Fundo** são encerradas, respectivamente, com referência a 31 de Dezembro e a 30 de Junho, e serão disponibilizadas, respectivamente nos três e dois meses seguintes à data da sua realização.
2. 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.  
Os relatórios anual e semestral acima referidos estarão à disposição do público nas instalações da Sociedade Gestora, da entidade depositária e dos comercializadores, sendo enviados sem encargos aos participantes que o requeiram.

## CAPÍTULO VII CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO FUNDO E DE SUSPENSÃO DA EMISSÃO E RESGATE DE UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO

### 1. Liquidação do Fundo

Só a Sociedade Gestora, e nunca os participantes, individual ou colectivamente, poderá decidir a liquidação e subsequente partilha do Fundo, devendo anunciar a sua decisão por aviso publicado com um mínimo de sessenta dias de antecedência, em dois jornais de grande circulação, um em Lisboa e outro no Porto, e no sistema de difusão de informações da CMVM.

Decidida a liquidação do Fundo nos termos do número anterior, a Sociedade Gestora realizará o activo, pagará o passivo e distribuirá aos participantes, por meio do Banco Depositário, o produto da liquidação.

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

- 2.1. Sempre que a situação dos mercados de valores imobiliários o recomende e para defesa dos interesses dos participantes já admitidos, a Sociedade Gestora poderá suspender a aceitação de novas propostas de subscrição.
- 2.2. Quando os pedidos de resgate de unidades de participação excederem os de subscrição, num só dia, em 5% ou, num período não superior a cinco dias seguidos, 10% do valor total do Fundo, a Sociedade Gestora poderá decidir a suspensão das operações de resgate.

- 2.3. A Sociedade Gestora deve mandar suspender as operações de resgate ou de emissão quando, apesar de não se verificarem as condições previstas no número anterior, os interesses dos participantes o aconselhem.
- 2.4. A suspensão durará pelo prazo fixado pela CMVM ou por prazo inferior, se a Sociedade Gestora decidir entretanto pôr-lhe termo.
- 2.5. A suspensão da emissão ou do resgate de unidades de participação poderá igualmente ser determinada pela CMVM.

## **CAPÍTULO VIII REGIME FISCAL**

### **1. 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), 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, 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.

### **2. 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.



## 2.1. 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.

## 2.2. 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.

## CAPÍTULO IX DISPOSIÇÕES FINAIS

### 1. Publicidade do Regulamento e alterações

- 1.1. O presente regulamento está disponível nas instalações da Sociedade Gestora, do Banco Depositário e das Entidades Comercializadoras.
- 1.2. As alterações a este regulamento carecem de autorização prévia da CMVM, salvo nos casos e matérias em que essa autorização seja legalmente dispensável.
- 1.3. O regulamento de gestão do Fundo assim como as respectivas alterações, são objecto de divulgação no sistema de difusão de informações da CMVM.

### 2. Estipulação de Foro

Para questões emergentes da aplicação deste regulamento é competente o foro da comarca de Lisboa, com expressa renúncia a qualquer outro.