

REGULAMENTO DE GESTÃO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

BPN IMOMARINAS

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 Fundo de Investimento Imobiliário Fechado BPN ImoMarinas (adiante designado apenas por **Fundo**).
- 1.2. O **Fundo** constitui-se como Fundo de Investimento Imobiliário Fechado colocado por subscrição particular nos termos do regime estabelecido no n.º 1 do artigo 48.º do Decreto-Lei nº 60/2002, de 20 de Março republicado pelo Decreto-Lei nº 13/2005 de 7 de Janeiro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei nº 252/2003, de 17 de Outubro, pelo Decreto-Lei nº 13/2005 de 7 de Janeiro, pelo Decreto-Lei nº 357A/2007 de 31 de Outubro e pelo Decreto-Lei nº 211A/2008 de 3 de Novembro (adiante abreviadamente designado por Decreto-Lei nº 60/2002).
- 1.3. O **Fundo** constitui-se por um prazo inicial de 10 anos, contados a partir da data de liquidação financeira do capital subscrito. A sua constituição foi autorizada por deliberação do Conselho Directivo da CMVM em 17 de Outubro de 2002.
- 1.4. O prazo supramencionado é prorrogável por períodos sucessivos de 5 anos, nos termos do n.º 3 do Capítulo IX do presente regulamento de gestão e do Decreto-Lei nº 60/2002, desde que obtida a deliberação favorável da assembleia de participantes.
- 1.5. O capital do **Fundo**, é de € 100.000.000, representado por 1.000.000 de unidades de participação, com um valor unitário de € 100. Mediante autorização prévia da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, o capital do fundo poderá ser aumentado ou reduzido, nos termos do n.º 3 do Capítulo IX do presente regulamento de gestão e do Decreto-Lei nº 60/2002.

Caso a subscrição não atinja o montante total do capital o mesmo considera-se automaticamente reduzido para o montante do capital efectivamente subscrito.

- 1.6. O presente regulamento de gestão foi actualizado em 13 de Fevereiro de 2009.
- 1.7. Em 31 de Dezembro de 2009, o capital do Fundo era detido por 3 participantes.

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 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 subseqüentes 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
N.º total de fundos	9	-	€1.011.433.689,41	6.706

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:

- Emitir, em ligação com o depositário, as unidades de participação e autorizar o seu reembolso;
- Comunicar, através da entidade depositária e dos comercializadores, os preços de emissão das unidades de participação;
- Determinar o valor do **Fundo** e das unidades de participação emitidas;
- 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;
- Dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos por lei e pelo presente regulamento;
- 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 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) Ter em dia a relação cronológica de todas as operações realizadas e estabelecer mensalmente o inventário discriminado dos valores à sua guarda;
- e) Assumir uma função de vigilância e garantir perante os participantes o cumprimento do presente regulamento de gestão, especialmente no que se refere à política de investimentos;
- f) Assegurar que a venda, a emissão, o reembolso e a anulação das unidades de participação sejam efectuados de acordo com a lei e o presente regulamento;
- g) Assegurar que o cálculo do valor das unidades de participação se efectue de acordo com a lei e o presente regulamento;
- h) Executar as instruções da Sociedade Gestora, salvo se forem contrárias à lei ou ao presente regulamento;
- i) Assegurar que nas operações relativas aos valores que integrem o **Fundo** a contrapartida lhe seja entregue nos prazos conformes à prática do mercado;
- j) Assegurar que os rendimentos do **Fundo** sejam aplicados em conformidade com a lei e o presente 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. As Entidades Colocadoras

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

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

O **Fundo** será colocado em mercado primário através de subscrição particular.

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

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, n.º1 – 6º - 1050 – 094 Lisboa, representada por Dr. José António Mendes Garcia Barata, ROC n.º 1210 Contribuinte n.º 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 do valor 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, as quais são contadas para efeitos do cumprimento do limite mínimo de detenção de imóveis pelo **Fundo** adquirente.

1.1.4. Os imóveis podem integrar o activo do Fundo, em direito de superfície, ou através de outros direitos com conteúdo equivalente, devendo encontra-se livres de ónus ou encargos que dificultem excessivamente a sua alienação.

1.1.5. 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**.

1.1.6. Nível de especialização do **Fundo** em termos sectoriais ou geográficos

O **Fundo** realizará uma política de aplicações imobiliárias, diversificando-as pelos sectores do mercado de serviços, comércio, indústria, habitação e lazer, sempre que possível em diferentes zonas geográficas dentro do território de qualquer um dos Estados Membros da União Europeia.

Será privilegiado o investimento na promoção de projectos imobiliários e a aquisição de imóveis para revenda ou arrendamento, localizados em complexos turísticos/habitacionais associados a marinas ou portos de recreio, nomeadamente no projecto da futura Marina de Albufeira, desde que em cada momento, as condições do mercado objectivo o permitam.

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) As unidades de participação de outros fundos de investimento imobiliário não podem exceder 10% 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.

2. Derivados, Reportes e Empréstimos

O **Fundo** não recorre a instrumentos derivados nem à utilização de reportes.

A sociedade gestora poderá contrair empréstimos por conta do **Fundo**, até ao limite de 33% do seu valor 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 Decreto-Lei nº 60/2002.

Os empréstimos a contratar destinam-se a financiar a aquisições de património imobiliário do **Fundo** bem como o desenvolvimento de projectos de promoção imobiliária.

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.

O valor da unidade de participação é calculado diariamente para efeitos internos e calculada mensalmente com referência ao último dia de cada mês 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 apurados até ao momento da valorização da carteira.

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 propriedade 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 avaliados 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 mediação 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 3.2.3., anterior, 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 3.2.1., 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.

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 0,50% (zero virgula cinquenta por cento), calculada diariamente sobre o valor do património líquido do Fundo e cobrada mensalmente até ao décimo quinto dia do mês subsequente.

4.2. Comissão de depósito

Pelo exercício das suas funções, a Entidade Depositária receberá do **Fundo** uma comissão anual de 0,05% (zero vírgula zero cinco por cento) calculada diariamente sobre o valor do património líquido do Fundo, depois de deduzida a comissão de gestão e cobrada trimestralmente até ao décimo quinto dia do mês subsequente.

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 referentes à compra, manutenção e venda de imóveis, nomeadamente:
 - 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) 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 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**.
2. Todas as taxas de supervisão que existam ou venham a existir e que sejam devidos pelo **Fundo**.
3. Despesas referentes a avaliações realizadas por conta do **Fundo** a bens propriedade do **Fundo** ou que venham a ser por este adquiridos.
4. Despesas com auditorias e revisão legal das contas do **Fundo**.
5. Quaisquer publicações obrigatórias realizadas por conta do **Fundo**.
6. Campanhas publicitárias realizadas com o objectivo de promoção dos bens do **Fundo**.
7. Todas as despesas necessárias à contratação de empréstimos por conta do **Fundo**,
8. Todas as despesas com a contratação, junto de qualquer instituição de crédito, de garantias bancárias exigíveis ao **Fundo** no âmbito da sua actividade corrente,
9. Todas as despesas de compra e venda de valores por conta do **Fundo** e nomeadamente:
 - a) Despesas com transferências que não estejam incluídas no exercício da função de depositário;
 - 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. O Fundo reinvestirá os seus resultados.

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 nº 60/2002, 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.

2. Valor da unidade de participação

As unidades de participação, sem valor nominal, terão um valor inicial de subscrição de € 100 euros cada.

3. Condições de subscrição

- 3.1. O número mínimo de unidades de participação a subscrever é o correspondente ao montante de 1.000 euros.
- 3.2. O período de subscrição, decorrerá dentro do prazo de sessenta dias subsequentes à recepção da notificação de autorização para a constituição do Fundo, emitida pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.
- 3.3. A liquidação financeira das subscrições ocorrerá no primeiro dia útil subsequente ao final do período de subscrição, por débito em conta junto de uma das entidades colocadoras. As importâncias entregues no momento da liquidação financeira da subscrição são imputadas ao Fundo nesse mesmo momento e as respectivas unidades de participação são emitidas na mesma data. Sendo o valor das unidades de participação determinado nos termos do ponto 2. do Capítulo III do presente regulamento.
- 3.4. Não será cobrada aos participantes qualquer comissão de subscrição.
- 3.5. Os pedidos de subscrição só serão considerados nesse dia útil se executados até às 17h.

4. Condições de Resgate

No caso de se verificar uma prorrogação da duração do Fundo, nos termos do número 3. do Capítulo IV do presente Regulamento, os participantes que tenham votado contrariamente a essa prorrogação em Assembleia de Participantes, têm a

possibilidade de efectuar um pedido de resgate das unidades de participação de que sejam titulares, nos seguintes termos:

- a) O pedido de resgate será realizado nos trinta dias subsequentes à data da Assembleia de Participantes, em que for deliberada a prorrogação da duração do **Fundo**.
- b) O valor das unidades de participação para efeitos de resgate, corresponde ao valor conhecido e divulgado no termo do prazo previsto para o final de duração do **Fundo**.
- c) A Sociedade Gestora deverá proceder à liquidação financeira dos resgates solicitados no prazo no noventa dias, podendo este prazo ser de um ano, sempre que para o efeito se verifique a necessidade de proceder à alienação de imóveis, este prazo será contado desde a data prevista para o final da duração do **Fundo**.

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

Sem prejuízo do acima disposto, a qualidade de participante do Fundo adquire-se também pela aquisição de unidades de participação em mercado secundário.

2. Direitos dos participantes

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

- a) A uma quota-parte do produto da liquidação, em caso de dissolução do Fundo, na proporção das unidades de participação detidas;
- b) A informação detalhada acerca do património do Fundo e evolução do mesmo, através do relatório da sua actividade, elaborado nos termos da lei;
- c) A consultar os documentos de prestação de contas do Fundo, que serão enviados sem encargos aos participantes que o requeiram;
- d) A obter o regulamento de gestão junto da Sociedade Gestora, do Depositário e das Entidades Colocadoras qualquer que seja a modalidade de comercialização do Fundo.
- e) 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. Assembleia de Participantes

- a) Dependem de deliberação favorável da Assembleia de Participantes o aumento das comissões que constituem encargo do Fundo, a modificação substancial da política de investimento do **Fundo**, a modificação da política de distribuição dos resultados do **Fundo**, o aumento e redução do capital do **Fundo**, a prorrogação da duração do **Fundo**, a substituição da Sociedade Gestora e a liquidação do **Fundo**.
- b) Têm direito a participar na Assembleia de Participantes todos os detentores de unidades de participação do **Fundo**, cabendo a cada participante os votos correspondentes às unidades detidas.
- c) Compete à Sociedade Gestora a convocação da Assembleia de Participantes por aviso publicado com um mínimo de oito dias de antecedência, no sistema de divulgação da informação da CMVM, ou em alternativa por notificação por carta enviada a cada um dos participantes.
- d) Em primeira convocatória, a Assembleia de Participantes poderá deliberar desde que estejam presentes ou representados participantes que detenham pelo menos 2/3 das unidades de participação do **Fundo**. Em segunda convocatória a Assembleia de Participantes deliberará qualquer que seja o número de unidades de participação representado.
- e) As deliberações serão tomadas quando aprovadas por maioria simples de votos representados na Assembleia.

4. 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

A Sociedade Gestora divulgará diariamente, durante o período de subscrição, no sistema de difusão de informação da CMVM, o valor da unidade de participação.

Terminado o período de subscrição esta divulgação será efectuada mensalmente com referência ao último dia de cada mês.

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

O presente regulamento está disponível nas instalações da Sociedade Gestora, do Banco Depositário e das Entidades Comercializadoras.

O regulamento de gestão do **Fundo** assim como as respectivas alterações, são objecto de divulgação no sistema de difusão da informação da CMVM.

CAPÍTULO VI CONTAS DO FUNDO

1. As contas anuais do **Fundo** são encerradas, com referência a 31 de Dezembro, e serão disponibilizadas nos três meses seguintes à data da sua realização.
2. Os relatórios e contas do **Fundo** são objecto de relatório elaborado por auditor registado na CMVM.
3. Nos três meses seguintes ao encerramento das contas anuais, a Sociedade Gestora fará publicar um aviso no sistema de difusão da CMVM, com menção de que o relatório anual, elaborado de acordo com a lei, se encontra à disposição do público nas instalações da Sociedade Gestora e da entidade depositária, 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 noventa dias de antecedência, num jornal de grande circulação e no sistema de difusão da informação 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

Não se aplica.

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 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.

Os imóveis integrados em fundos de investimento imobiliário mistos ou fechados de subscrição particular detidos por investidores não qualificados ou por instituições financeiras por conta daqueles, não beneficiam das isenções mencionadas no parágrafo anterior, sendo as taxas de IMI e IMT reduzidas para metade.

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, 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.

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 Transformação e Fusão.

Quando os interesses dos participantes o recomendem, a Sociedade Gestora, poderá proceder à transformação ou fusão do **Fundo**, condicionado à autorização prévia da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

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.