

REGULAMENTO DE GESTÃO

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado
(Objecto de Subscrição Particular)

" BF - INVEST "

01 de Junho de 2010

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 entidade gestora neste regulamento de gestão, nem qualquer juízo sobre a qualidade dos valores que integram o património do FUNDO.

PARTE I

REGULAMENTO DE GESTÃO

CAPÍTULO I

INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O FUNDO, A ENTIDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES

1. O FUNDO

- a) O FUNDO denomina-se “BF - INVEST – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado” e passa a designar-se, neste Regulamento de Gestão, abreviadamente apenas por FUNDO.
- b) O FUNDO constitui-se como Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular de acordo com o art 48º nro 2 do DL 60/2002 de 20 de Março, tal como sucessivamente alterado até à presente data.
- c) O FUNDO foi autorizado pela CMVM em 20 de Abril de 2006, tendo a duração inicial de 10 anos, contados a partir da data da sua constituição, prorrogável por períodos subsequentes de 10 anos desde que deliberada em Assembleia de participantes e aprovada pela CMVM.
- d) O capital a investir na aquisição de valores imobiliários e mobiliários é de Euros 5.500.000 (cinco milhões e quinhentos mil euros) e encontra-se dividido em 55.000 Unidades de Participação com o valor inicial de subscrição de 100 Euros (cem euros) cada.
- e) Verificada a integral subscrição do respectivo capital, a Sociedade Gestora poderá deliberar de forma fundamentada a realização de novos aumentos de capital do Fundo nos termos descritos no ponto 3.5 do Capítulo III deste Regulamento sendo a mesma submetida a autorização da CMVM.
- f) O aumento de capital referido no ponto anterior está sujeito a deliberação favorável da assembleia de participantes, adoptada nos termos do ponto 2 do Capítulo VII.
- g) Em caso de deliberação de aumento de capital do Fundo, os subscritores terão direito de preferência na subscrição de novas Unidades de Participação emitidas em razão do aumento de capital, na proporção das Unidades de Participação de que sejam titulares à data da deliberação de autorização do aumento de capital pela CMVM.
- h) Em caso de aumento de capital do fundo de investimento, os limites definidos na alínea a) do nº1 do artigo 38º devem ser respeitados no prazo de um ano a contar da data do aumento de capital relativamente ao montante do aumento.
- i) Data da última actualização deste Regulamento de Gestão: 01 de Junho de 2010.
- j) Número de participantes do FUNDO em 31 de Dezembro de 2009: 4
- k) Data de Início de Actividade : 26 de Abril de 2006

2. A Entidade Gestora

- a) O FUNDO é administrado pela INTERFUNDOS – Gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., com sede na Av. José Malhoa nº 27, em Lisboa, registada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o nº único de matrícula e identificação fiscal 507 552 881.
- b) A Sociedade Gestora é uma Sociedade Anónima, cujo capital social, inteiramente realizado, é de 1.500.000 Euros.
- c) A Entidade Gestora constituiu-se em 28 de Setembro de 2006, iniciou a actividade em 01 de Outubro de 2007 nos termos do registo, como intermediário financeiro, na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, adiante designada abreviadamente, por CMVM.
- d) Os Órgãos Sociais da Sociedade Gestora são compostos pelos seguintes membros:

Mesa de Assembleia Geral

Presidente: Dra. Ana Isabel dos Santos de Pina Cabral

Secretário: Dra. Maria Manuela Nunes Rodrigues dos Anjos

Conselho de Administração

Presidente: Dr. Jorge Manuel Machado de Sousa Góis

Vogal: Dr. Pedro Magalhães Botelho de Sousa

Vogal: Dr. José Maria de Oliveira da Cunha

Fiscal Único

Efectivo: Leopoldo Alves & Associado, SROC.

Suplente: AB – António Bernardo, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas Unipessoal Lda .

- e) As principais funções exercidas pelos membros do Conselho de Administração fora da sociedade são as seguintes:

Dr. Jorge Manuel Machado de Sousa Góis

Presidente do Conselho de Administração da Millennium bcp Gestão de Activos - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento, S.A.

Presidente do Conselho de Administração na BII Investimentos International

Presidente do Conselho de Administração no Millennium Sicav

Dr. Pedro Magalhães Botelho de Sousa

Não exerce outras funções

Dr. José Maria de Oliveira da Cunha

Administrador da Millennium bcp Gestão de Activos - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento, S.A.

Administrador da Millennium Sicav

Administrador da BII Investimentos International, S.A.

- f) Relações de Grupo com outras Entidades: O Banco Comercial Português, S.A. detém 100% do capital da entidade gestora.
- g) Para além do FUNDO aqui Regulamentado, a Entidade Gestora gere ainda fundos constantes no Mapa A anexo no final deste Regulamento de Gestão.
- h) São obrigações e funções da Entidade Gestora, além de outras que lhe sejam cometidas pela lei, as seguintes:
- i) Seleccionar os valores que devem constituir o FUNDO, de acordo com a sua política de investimentos prevista neste Regulamento;
 - ii) Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos prevista neste Regulamento de Gestão e exercer os direitos directa ou indirectamente relacionados com os valores do FUNDO;
 - iii) Efectuar operações adequadas à execução da política de distribuição dos resultados prevista neste regulamento;
 - iv) Emitir, em ligação com o Depositário, as unidades de participação e autorizar o seu reembolso;
 - v) Determinar o valor patrimonial das unidades de participação;
 - vi) Manter em ordem a escrita do FUNDO;
 - vii) Dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos na lei e neste regulamento;
 - viii) Controlar e supervisionar as actividades inerentes à gestão dos activos do FUNDO, nomeadamente o desenvolvimento dos projectos objecto de promoção imobiliária nas suas respectivas fases.

3. O Depositário

- a) O Depositário dos valores mobiliários do FUNDO é o Banco Comercial Português, S.A., com sede na Praça D. João I, no Porto, e encontra-se registado, desde Julho de 1991, na CMVM como intermediário financeiro.
- b) São obrigações e funções do Depositário, além de outras previstas na lei ou neste Regulamento de Gestão, as seguintes:
- i) Assumir uma função de vigilância e garantir perante os participantes o cumprimento da lei e deste regulamento de gestão, especialmente no que se refere à política de investimentos e ao cálculo do valor patrimonial da unidade de participação;
 - ii) Pagar aos participantes a sua quota-parte dos resultados do fundo de investimento;
 - iii) Receber em depósito e inscrever em registo os valores mobiliários do FUNDO;
 - iv) Assegurar o reembolso aos participantes da respectiva quota parte, nos termos previstos neste regulamento de gestão e de acordo com as condições legalmente previstas.
- c) Compete ainda ao Depositário o registo das unidades de participação representativas do fundo de investimento não integradas em sistema centralizado.
- d) O Banco Depositário e a Entidade Gestora respondem solidariamente perante os Participantes pelo cumprimento das obrigações contraídas nos termos da lei e deste Regulamento de Gestão.

4. Entidades Comercializadoras

As subscrições serão feitas nas instalações do Banco Depositário.

5. Os Peritos Avaliadores

- a) As aquisições de bens imóveis para o FUNDO e as respectivas alienações devem ser precedidas dos pareceres de, pelo menos, dois peritos independentes.
- b) Os imóveis devem ser avaliados, nos termos do parágrafo anterior, com uma periodicidade mínima bienal, previamente a aumentos ou reduções de capital do FUNDO, e sempre que ocorram circunstâncias susceptíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel.
- c) 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.
- d) Identificação dos peritos avaliadores do FUNDO:
 - CPU Consultores de Avaliação, Lda.
 - Eng. Julieta Maria de Macedo Aguiar
 - Eng.º Manuel Machado Espregueira
 - Eng.º João Manuel Dias Santos
 - Eng.º Carlos Manuel Marques Sereno
 - Luso Roux, S.A.
 - Eng.º. Fernando Silva Neto
 - J. Curvelo, Lda
 - Eng.º Paulo António Basto Silva Pimenta
 - Pragmatur – Promoção Imobiliária e Turística, Lda
 - Eng. Carlos Alberto Alvim de Castro
 - Arq. Mário João Alves Chaves
 - PVW - Price Value and Worth, Avaliação Imobiliários, Lda.
 - NCG – Consultoria e Gestão, Lda
 - Eng.º António Antunes Marques
 - Prime Yield – Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda.

6. As Entidades Subcontratadas

Não existem entidades subcontratadas.

7. Revisor Oficial de Contas do Fundo

Sociedade KPMG & Associados - SROC, S.A representada pelo Dr. Victor Ribeirinho, com sede em: Edifício Monumental, Av. Praia da Vitoria, 71-A 11º, 1069-006 Lisboa.

CAPÍTULO II

POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO FUNDO E POLÍTICA DE RENDIMENTOS

1. Política de Investimento do FUNDO

1.1. Política de Investimentos

- a) O FUNDO tem como objectivo a aplicação das poupanças recebidas dos participantes no investimento efectuado no mercado imobiliário procurando, através da sua política de investimentos, criar condições de rentabilidade, segurança e liquidez.
- b) O FUNDO poderá investir em imóveis urbanos ou suas fracções autónomas, para valorização ou para arrendamento, consoante as condições de mercado.
- c) O FUNDO poderá ainda dirigir o seu investimento para o desenvolvimento de projectos de construção de imóveis destinados a logística, comércio, habitação e serviços para posterior venda ou arrendamento.
- d) O FUNDO poderá ainda investir em prédios rústicos ou mistos sem exceder 75% do seu activo, não desenvolvendo investimento florestal, antes destinados a constituir uma clara aposta no desenvolvimento e alargamento de zonas urbanas. O investimento neste tipo de activos ficará limitado a Portugal Continental, bem como às regiões insulares. Não estará todavia condicionado a limites de concentração geográfica.
- e) O fundo poderá ainda investir em participações em Sociedades Imobiliárias até ao limite de 25% do seu activo.
- f) Acessoriamente, o FUNDO poderá investir a sua liquidez em 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.
- g) O FUNDO pode ainda deter unidades de participação de outros Fundos de Investimento Imobiliário até ao limite de 25% do activo total do FUNDO.

1.2. (Parâmetros de Referência do Mercado Imobiliário)

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

1.3. Limites Legais ao Investimento

- a) De investimento - O valor dos imóveis não pode representar menos de 75% do activo total do FUNDO.
- b) De endividamento – O FUNDO poderá contrair dívida como forma de financiamento do seu activo, sempre que o retorno esperado da(s) operação se mostre vantajoso para os participantes. O nível de endividamento não estará sujeito a qualquer limite.

2. Derivados, Reportes e Empréstimos

- a) A Entidade Gestora só pode utilizar instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco cambial e de taxa de juro.
- b) Só são admissíveis os instrumentos financeiros derivados transaccionados em mercados regulamentados

3. Valorização dos activos

3.1. Momento de referência da valorização

- a) O valor da unidade de participação é calculado mensalmente 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.
- b) O valor das unidades de participação será calculado reportado às dezoito horas do último dia útil do mês respectivo, pela Entidade Gestora, utilizando para o efeito a última cotação conhecida e divulgada a essa hora.

3.2. Regras de Valorimetria

- a) 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.
- b) 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.

- c) 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 preço de custo ou de construção.
- d) Os projectos de construção devem periodicamente ser reavaliados no activo do fundo pela entidade gestora na proporção do grau de acabamento dos mesmos, tendo em consideração os investimentos e os trabalhos que forem sendo realizados.
- e) A contribuição dos imóveis adquiridos nos termos da alínea c) 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.
- f) As unidades de participação de fundos de investimento são avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela Entidade Gestora, excepto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto em g).
- g) Os restantes valores mobiliários são avaliados 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 3º e 5º do Regulamento da CMVM nº 01/2006, com as devidas adaptações.
- h) Os activos denominados em moeda estrangeira serão valorizados diariamente utilizando o câmbio indicativo divulgado pelo Banco de Portugal, com excepção para aqueles cujas divisas não se encontrem cotadas, caso em que se utilizarão os câmbios obtidos ao meio-dia de Lisboa, através da consulta dos sistemas de informação internacionalmente reconhecidos

4. Comissões e encargos a suportar pelo FUNDO

4.1 Comissão de gestão

- a) Sem prejuízo de outros direitos que lhe sejam atribuídos pela lei ou por este regulamento, a Entidade Gestora tem direito a cobrar mensal e postecipadamente uma Comissão de Gestão calculada sobre o valor líquido global do FUNDO antes de comissões, apurado com referência ao último dia útil de cada mês a suportar pelo FUNDO e destinada a cobrir todas as despesas de gestão.
- b) Entende-se por valor líquido global do FUNDO antes de comissões, o total das aplicações, mais os juros e rendas a receber, mais outros activos e menos os empréstimos, os juros a pagar, as provisões para encargos, a retenção de imposto sobre rendimentos prediais e outros passivos. O cálculo desta comissão iniciar-se-á e produzirá efeitos a partir da data de início de actividade conforme a seguinte tabela de aplicação parcelar (As taxas indicadas correspondem as Taxas anuais ou Anuidades. Os débitos da comissão de gestão serão efectuados numa base mensal – correspondentes a duodécimos daquela base anual - com um valor mínimo de 4.000 € /mês, aplicando-se ainda, taxas marginais para as parcelas referidas):

Taxa Anual %	NAV / VLGF
-	4.000 € / mês
0,25	10,000,000 < NAV = 20,000,000
0,20	20,000,000 < NAV = 30,000,000
0,15	30,000,000 < NAV = 40,000,000
0,10	40,000,000 < NAV = 50,000,000
0,05	NAV > 50,000,000

4.2 Comissão de depósito

Sem prejuízo de outros direitos que lhe sejam atribuídos pela lei ou por este Regulamento, o Depositário tem direito a cobrar do FUNDO pelos seus serviços, uma comissão de 0.1% ao ano, a qual será debitada numa base mensal (duodécimos) e postecipadamente, com um mínimo de 1.000 € por Mês, calculada sobre o valor líquido global do FUNDO, antes comissões, apurado com referência ao último dia útil de cada mês. O cálculo desta comissão iniciar-se-á e produzirá efeitos a partir do primeiro dia de início de actividade.

4.3 Outros encargos

Para além dos encargos de gestão e de depósito, o FUNDO suportará ainda todas as despesas decorrentes da compra e venda de valores, bem como as despesas e outros encargos documentados que tenham de ser feitos no cumprimento das obrigações legais. Serão ainda suportados pelo FUNDO os seguintes encargos:

- i. Despesas relativas às compras e vendas de imóveis por conta do FUNDO, incluindo as comissões de mediação e respectivas avaliações patrimoniais obrigatórias;
- ii. Despesas relativas ao arrendamento de imóveis por conta do FUNDO, incluindo as respectivas comissões de mediação, uma vez concretizado o negócio;
- iii. Custos e encargos decorrentes da elaboração de projectos, fiscalização de obras, licenças e outros custos inerentes à construção, promoção e desenvolvimento de projectos de construção e/ou reabilitação de imóveis.
- iv. Encargos de manutenção e conservação ou da realização de benfeitorias em imóveis e equipamentos pertencentes ao FUNDO;
- v. Os impostos ou taxas devidos pelos bens do FUNDO;
- vi. Todos os encargos com actos notariais ou registrais inerentes aos bens que integram o património do FUNDO;
- vii. Custos com publicações obrigatórias;
- viii. Custos de auditorias e revisões de contas relativas ao FUNDO;
- ix. Custas judiciais bem como honorários de advogados e solicitadores referentes a assuntos de interesse do FUNDO;
- x. Despesas de condomínio, incluindo a vigilância, seguros e outras despesas a que os proprietários dos imóveis estejam obrigados;
- xi. Despesas provenientes da colocação e manutenção de contadores de água, electricidade ou gás que sejam imputadas ao proprietário;
- xii. Custos com publicidade inerentes à promoção de bens do FUNDO;
- xiii. Taxas de saneamento relativas a imóveis que façam parte do património do Fundo;
- xiv. Comissões bancárias e de corretagem, taxas de bolsa e de operações fora de bolsa, bem como outros encargos relativos à compra e venda de valores mobiliários;
- xv. Impostos e taxas que sejam devidos pela transacção e detenção de valores mobiliários e imobiliários integrantes do património do Fundo;
- xvi. Taxa de Supervisão da CMVM.
- xvii. Outros custos directamente conexos com o património do Fundo

5. Regras de determinação dos resultados do Fundo e 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 CMVM.

6. Política de rendimentos

- a) O Fundo não distribui rendimentos, revestindo a característica de Fundo de capitalização, pelo que os rendimentos das aplicações do Fundo serão reinvestidos.
- b) A entidade gestora poderá, contudo, quando o interesse dos participantes o recomendar, proceder à distribuição de rendimentos das aplicações do Fundo desde que aprovado em assembleia de participantes.

7. Comité Consultivo

- a) O FUNDO tem um Comité de Consultivo, com carácter meramente consultivo, composto por representantes eleitos em assembleia de participantes e por igual número de elementos designados pela Sociedade Gestora.
- b) Competirá à Sociedade Gestora, por sua iniciativa a convocação do Comité de Consultivo, mediante o envio de carta registada com aviso de recepção a cada um dos membros do Comité Consultivo com a antecedência mínima de 8 dias relativamente à data da respectiva realização.
- c) O Comité Consultivo emitirá o parecer assente num mínimo de dois terços dos seus membros.
- d) Competirá ao Comité Consultivo inter alia:
 - i. Acompanhar as actividades da Sociedade Gestora, nomeadamente a tomada de decisões quanto a investimentos e desinvestimentos relevantes do FUNDO e tomada de decisões quanto a financiamentos;
 - ii. Apreciar as informações que a Sociedade Gestora presta sobre o andamento dos processos de promoção e construção imobiliária;
 - iii. Dar parecer, em matéria de investimentos, sempre que tal lhe for solicitado pela Sociedade Gestora.

CAPÍTULO III

UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO E RESGATE

1. Características gerais das unidades de participação

1.1. Definição

Os fundos de investimento são divididos em partes de conteúdo idêntico e sem valor nominal designadas por unidades de participação.

1.2. Forma de representação

- a) As unidades de participação não têm valor nominal.
- b) As unidades de participação são meramente escriturais, podendo, porém, a Entidade Gestora, em qualquer momento, optar pela sua representação em certificados nominativos ou ao portador, de acordo com o disposto no Código dos Valores Mobiliários.

2. Valor da unidade de participação

2.1. Valor inicial

O valor da unidade de participação, para efeitos de constituição do Fundo foi de 100 Euros.

2.2. Valor para efeitos de subscrição

Dado tratar-se de um fundo 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 patrimonial conhecido e divulgado no dia de liquidação do pedido de subscrição.

3. Condições de subscrição

3.1. Mínimo de subscrição

O número mínimo de unidades de participação a subscrever é o correspondente ao montante de 50.000 (cinquenta mil euros).

3.2. Comissões de subscrição

Será cobrada uma comissão de subscrição de 0,06% sobre o montante subscrito, aplicando-se às entradas em numerário e às entradas em espécie.

3.3. Boletim de subscrição

Após a verificação da capacidade de subscrição pela Sociedade Gestora, a qualidade de Participante é confirmada pelo Depositário mediante a aceitação, de um boletim de subscrição o qual deve conter os seguintes elementos:

- i. Identificação do subscritor;
- ii. Indicação do montante da subscrição e do número de unidades subscritas;
- iii. Declaração de aceitação das disposições deste Regulamento.

3.4. Condições de subscrição inicial

No acto de constituição do FUNDO, o período de subscrição será concretizado numa fase subrogada aos seguintes termos:

- i. Decorre entre o primeiro e o terceiro dia subsequente à notificação de autorização por parte da CMVM. A liquidação financeira para todos os participantes deverá ocorrer no primeiro dia útil subsequente à referida notificação. O montante de subscrição é de 5.500.000 euros (cinco milhões e quinhentos mil euros), sendo o valor das Unidades de Participação para efeitos de subscrição de 100 € (cem euros) por Unidade de Participação.
- ii. É permitida a "liquidação em espécie" no acto 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 e que seja a mesma tenha sido autorizada por todos os participantes
- iii. No caso de subscrição incompleta no final do período de oferta, o Fundo ficará reduzido ao número de unidades de participação e ao montante efectivamente subscrito. No caso da subscrição exceder o número de unidades de participação e o montante inicialmente previsto para a constituição do Fundo, deverá ser efectuado o rateio entre os participantes das unidades de subscrição ou do montante excedentários.

3.5. Condições de subscrição subsequente

Subscrições subsequentes só podem ser realizadas em caso de aumentos de capital, após deliberação da Assembleia de Participantes, pelo que a subscrição assumir-se-á como efectiva quando a importância correspondente ao preço de emissão for integrado no activo do Fundo, ou seja, no dia útil seguinte ao da data do termo do período de aumento de capital, data em que o respectivo valor é por um lado debitado ao participante que adquire Unidades de Participação e, por outro, incorporado no valor global do Fundo.

4. Condições de reembolso

4.1. Comissões de reembolso

Não será cobrada comissão de reembolso.

4.2. Pré-aviso

Se na Assembleia de Participantes for deliberada a prorrogação do prazo de duração do FUNDO, o reembolso aos subscritores que a tenham votado desfavoravelmente será efectuado 5 dias úteis a contar da data de apresentação do respectivo pedido sendo a liquidação financeira no dia útil seguinte.

Caso se torne necessário a venda de valores imobiliários para se proceder ao reembolso, este só terá lugar 5 dias úteis após a concretização da venda, não podendo, no entanto exceder um ano após a data do pedido.

CAPÍTULO IV DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES E ASSEMBLEIA DE PARTICIPANTES

1. Direitos e Obrigações dos Participantes

- a) Sem prejuízo de outros direitos que lhes sejam conferidos pela lei ou por este regulamento, os participantes têm os seguintes direitos:
 - i. Direito à quota-parte dos valores que integram o FUNDO, de acordo com o número de unidades de participação de que sejam titulares;
 - ii. Ao reembolso das unidades de participação, correspondente à quota-parte do valor líquido global do FUNDO, em caso de liquidação;
 - iii. Desde que solicitada, à informação pormenorizada sobre o património do FUNDO, nos termos da lei, através do relatório da sua actividade, anualmente distribuído sem quaisquer encargos;
 - iv. A pronunciarem-se em Assembleia de Participantes, sempre que para isso forem convocados;
 - v. Direito ao reembolso das unidades de participação, os participantes que, por escrito, tenham manifestado estar contra a prorrogação da duração do fundo.
 - vi. Serem ressarcidos pela Sociedade Gestora dos prejuízos sofridos sempre que, em consequência de erros imputáveis àquela ocorridos no processo de valorização e divulgação do valor da unidade de participação, a diferença entre o valor que deveria ter sido apurado de acordo com as normas aplicáveis e o valor efectivamente utilizado nas subscrições e resgates seja igual ou superior, em valor absoluto, 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;
 - vii. Receber os montantes devidos nos termos dos pontos anteriores num período não superior a 30 dias após a detecção do erro, sendo tal procedimento individualmente comunicado aos mesmos dentro de idêntico prazo;
 - viii. Obter o Regulamento de Gestão junto da Sociedade Gestora ou do Banco Depositário.
- b) 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.

2. Titularidade do Fundo e Autonomia dos Participantes

O Fundo pertence à pluralidade dos titulares de unidades de participação. O património do Fundo é autónomo, e, como tal, não responde pelas dívidas dos participantes ou da Sociedade Gestora.

3. Assembleia de Participantes

- a) 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.
 - b) Compete à Sociedade Gestora a convocação da Assembleia de Participantes por carta registada com aviso de recepção, com o mínimo de trinta dias de antecedência, sem prejuízo da aplicação do disposto no número 1 do art.º 54º do Código das Sociedades Comerciais.
 - c) 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. As deliberações serão tomadas quando aprovadas por maioria absoluta de votos representados na Assembleia, sem prejuízo do disposto no n.º. 1 do Capítulo VII.
 - d) Compete à Assembleia de Participantes, sem prejuízo das competências da Sociedade Gestora, pronunciar-se e deliberar 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 Sociedade Gestora;
 - vii. Liquidações em espécie;
 - viii. A liquidação do Fundo, nos termos previstos no presente Regulamento de Gestão.
-

CAPÍTULO V

DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO

1. Valor da unidade de participação

- a) A Sociedade Gestora procede à divulgação do valor mensal das unidades de participação no sistema de difusão de informação da CMVM e nas suas instalações, a quem o solicitar.
- b) O valor da unidade de participação é calculado e divulgado mensalmente com referência ao último dia de cada mês.

2. Consulta da carteira do FUNDO

A Entidade Gestora divulgará mensalmente, no Sistema de Difusão de Informação da CMVM, a discriminação dos valores que integram o FUNDO, bem como o respectivo valor líquido global e o número de unidades de participação em circulação, de harmonia com as normas emitidas pela CMVM.

3. Documentação do FUNDO

- a) Toda a documentação relativa ao FUNDO poderá ser solicitada junto da Sociedade Gestora, bem como aos balcões do Banco Depositário.
 - b) A Sociedade Gestora publicará um aviso no Sistema de Difusão de Informação da CMVM, informando que se encontram à disposição dos Participantes o Relatório Anual do FUNDO, o qual poderá ser enviado sem quaisquer encargos.
-

CAPÍTULO VI

Contas do FUNDO

O FUNDO encerrará as suas contas no dia 31 de Dezembro de cada ano, sendo o respectivo Relatório Anual publicado nos três meses seguintes a essa data;

CAPÍTULO VII

CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO E DE AUMENTO OU REDUÇÃO DO CAPITAL DO FUNDO

1. Liquidação do FUNDO

- a) Quando os participantes do FUNDO assim o exigirem por deliberação em assembleia, aprovada por maioria de 75% dos votos correspondentes à totalidade das participações, deverá a Sociedade Gestora proceder à liquidação e partilha do FUNDO, procedendo de imediato à comunicação do facto à CMVM e à respectiva publicação, nos termos legalmente estabelecidos, indicando o prazo previsto para o termo do processo de liquidação.
- b) O reembolso das unidades de participação deve ocorrer no máximo de um ano a contar da data de início da liquidação do FUNDO.
- c) Poderá proceder-se à liquidação em espécie mediante autorização da totalidade dos participantes.

2. Aumentos e Reduções de Capital

- a) Poderão ser realizados aumentos e reduções de capital, nas condições legalmente previstas e nos seguintes termos:
- b) Sempre que a defesa dos interesses dos participantes o justifique, poderá a Sociedade Gestora propor, mediante deliberação da Assembleia de Participantes o aumento ou redução do capital, respectivos montantes e prazos de realização.
- c) Nos aumentos de capital, o valor das unidades de participação emitidas será determinado pelo valor patrimonial conhecido e divulgado no dia de liquidação do pedido de subscrição.
- d) A Assembleia de Participantes na deliberação de aumento de capital do Fundo deverá fixar:
 - i. o montante do aumento de capital;
 - ii. os períodos de subscrição das Unidades de Participação emitidas em razão do aumento de capital;
 - iii. as condições de participação no aumento de capital e a eventual existência de direito de preferência dos Participantes na subscrição das Unidades de Participação a emitir.
- e) A Assembleia de Participantes na deliberação da redução de capital do Fundo deverá fixar:
 - i. o montante da redução de capital;
 - ii. as condições e o prazo de realização da redução do capital se efectuará tendo em conta a situação e a liquidez patrimonial do Fundo.

CAPÍTULO VIII

REGIME FISCAL

1. Tributação na esfera do FUNDO

Rendimentos prediais: os rendimentos prediais são tributados, autonomamente, à taxa de 20%, sobre os rendimentos líquidos de encargos de conservação e manutenção efectivamente suportados e devidamente documentados.

Mais-valias prediais: as mais-valias prediais são tributadas, autonomamente, à taxa de 25%, sobre 50% da diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias realizadas, apuradas de acordo com o Código do IRS.

Outros rendimentos: são tributados de acordo com as mesmas normas aplicadas aos fundos de investimento mobiliário, ou seja:

- Rendimentos obtidos em território português, que não sejam mais-valias: Tratando-se de rendimentos tributados por retenção na fonte, a tributação será autónoma, por retenção na fonte. Nos casos de rendimentos não sujeitos a retenção na fonte, a tributação é autónoma, à taxa de 25%, incidente sobre o respectivo valor líquido obtido em cada ano.
- Rendimentos obtidos fora do território português, que não sejam mais-valias: Tratando-se de rendimentos de títulos de dívida e de rendimentos provenientes de fundos de investimentos, a tributação é autónoma, à taxa de 20%. Para rendimentos de outra natureza, aplica-se a taxa de 25%.
- Mais-valias obtidas em território português ou fora dele: A tributação é autónoma, à taxa de 10% encontrando-se excluídas de tributação as mais-valias provenientes da alienação de:
 - Acções detidas pelo fundo durante mais de 12 meses;
 - Obrigações e outros títulos de dívida.

IMI: Ficam isentos de Imposto Municipal sobre Imóveis os prédios integrados em Fundos de investimento imobiliário que se constituam e operem de acordo com a legislação nacional.

Os imóveis integrados em Fundos de Investimento mistos ou fechados de subscrição particular por investidores não qualificados ou por instituições financeiras, por conta de investidores não qualificados, não beneficiam das isenções referidas no parágrafo anterior, sendo a taxa de IMI reduzida para metade¹.

IMT: Os bens imóveis adquiridos para integrar o património do Fundos estão isentos de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis.

Os imóveis adquiridos para integrar Fundos de Investimento mistos ou fechados de subscrição particular por investidores não qualificados ou por instituições financeiras não beneficiam das isenções referidas no parágrafo anterior, sendo a taxa de IMT reduzidas para metade².

2. Tributação na esfera dos participantes

2.1 Imposto Sobre os Rendimentos

2.1.1 Participantes residentes em território português

Os rendimentos respeitantes a unidades de participação obtidos por sujeitos passivos de IRS, fora do âmbito de uma actividade comercial, industrial ou agrícola estão isentos, podendo, no entanto ser englobados, caso em que o imposto retido ou devido na esfera do próprio Fundo tem a natureza de imposto por conta.

¹ FII mistos ou fechados de subscrição particular por investidores não qualificados ou por instituições financeiras por conta daqueles, constituídos após 01 de Novembro de 2006; FII mistos ou fechados de subscrição particular por investidores não qualificados ou por instituições financeiras por conta daqueles, constituídos antes ou após 01 de Novembro de 2006, que realizem aumento de capital após essa data; FII mistos ou fechados de subscrição particular por investidores não qualificados ou por instituições financeiras por conta daqueles, cujas UP's eram, à data de 01 de Novembro de 2006, detidas exclusivamente por investidores não qualificados ou por instituições financeiras por conta daqueles.

Os rendimentos respeitantes a unidades de participação obtidos por sujeitos passivos de IRC ou por sujeitos passivos de IRS, no âmbito de uma actividade comercial, industrial ou agrícola não estão sujeitos a retenção na fonte, sendo considerados como proveitos ou ganhos e o montante de imposto retido ou devido na esfera do Fundo tem a natureza de imposto por conta.

No caso de sujeitos passivos de IRC isentos, o imposto retido ou devido na esfera no Fundo, correspondente aos rendimentos das unidades de participação que aqueles tenham subscrito, deve ser restituído pela entidade gestora do Fundo e pago conjuntamente com os rendimentos respeitantes a essas unidades.

2.1.2 Participantes não residentes em território português

Os rendimentos respeitantes a unidades de participação obtidos por sujeitos passivos não residentes em território português estão isentos de IRS e de IRC.

2.2 Imposto de Selo

Não são sujeitas a imposto de selo as transmissões gratuitas de valores aplicados em fundos.

Nota: A descrição do regime fiscal na esfera do FUNDO e dos seus participantes acima efectuada, não dispensa a consulta da legislação em vigor sobre a matéria nem constitui garantia de que tal informação se mantenha inalterada.

Anexo A

Fundos geridos pela Sociedade Gestora a 31 de Dezembro de 2009

Denominação	Tipo	Politica de Investimento	VLGF em EUR	Nº
			(milhares)	Participantes
Funsita - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado	Fechado de Subscrição Particular	O Fundo dirigirá preferencialmente o seu investimento para o desenvolvimento de projectos de construção de imóveis destinados a logística, comércio, habitação e serviços para posterior venda ou arrendamento.	4.642	2
Imofarma - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			60.196	2
Imonor - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			8.057	2
Iberia Capital - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			7.821	1
Eminvest - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado			26.753	5
Imolux - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado			22.827	1
Imocott - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			8.520	1
Imoport - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			5.354	1
BF Invest - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			21.744	4
I-Marope - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			8.964	5
Fundipar - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			9.318	1
Fimobes - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			5.132	5
Prediloc Capital - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			19.114	2
Homeinvest - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			9.672	1
Oceânico - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			5.150	3
Olimo - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			55.028	8
Oporto Capital - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			7.359	4
Imoal - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			12.682	1
Fundial - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			9.310	2
Villafundo - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			7.682	6
Mastercapital - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			6.032	3
Imofer - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			6.111	1
Imoproperty - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			5.210	2
Fimmo - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			16.937	1
Inogi Capital - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			24.338	1
Património - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			7.823	4
Imocais - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			5.204	1
Oceânico II - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			5.144	2
Intercapital - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			6.621	1
Oceânico III - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			6.882	4
Lapa Properties - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			9.553	3
Stone Capital - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			3.529	2
Sand Capital - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			3.539	2
SC Capital - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			7.576	3
Renda Predial - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado			196.727	2
Imorenda - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado			263.814	1
Imotur - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			23.497	4
Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Imosotto Acumulação			216.021	1
Gestão Imobiliária - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			18.769	1
DP Invest - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			9.954	3
Norfundo - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			5.034	6
Prime Properties - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			5.024	3
Imovalue - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			5.220	4
Neudelinvest - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			11.202	1
Multusos Oriente - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado			4.075	2
R Invest - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			5.262	1
Domus Capital - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			6.531	4
Iberian Forest Fund - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Florestal Fechado			O Fundo dirigirá preferencialmente o seu investimento para investimentos em prédios urbanos, rústicos ou mistos predominantemente afectos à exploração florestal.	5.087
Total de Fundos	48		1.206.040	-