

REGULAMENTO DE GESTÃO

ORGANISMO DE INVESTIMENTO COLETIVO (OIC)

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado
(Objeto de Subscrição Particular)

" BF - INVEST "

13 de novembro de 2015

A autorização do Organismo de Investimento Coletivo pela Comissão de Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) baseia-se em critérios de legalidade, não envolvendo por parte desta qualquer garantia quanto à suficiência, à veracidade, à objetividade ou à atualidade da informação prestada pela Entidade Responsável pela Gestão no regulamento de gestão, nem qualquer juízo sobre a qualidade dos valores que integram o património do OIC.

PARTE I

REGULAMENTO DE GESTÃO DO OIC

CAPÍTULO I

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

1. O OIC

- a) O OIC denomina-se “BF - INVEST - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado” e passa a designar-se, neste Regulamento de Gestão, abreviadamente apenas por OIC.
- b) O OIC constituiu-se como OIC Especial de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular de acordo com o art.48.º nº2 do DL 60/2002 de 20 de março, tal como sucessivamente alterado até à presente data.
- c) O OIC foi autorizado pela CMVM em 20 de abril de 2006 e constituído a 26 de abril de 2006 por um período inicial de 10 anos, período esse contado a partir da data da sua constituição.
- d) Data de Início de Atividade: 26 de abril de 2006.
- e) Data da última atualização deste Regulamento de Gestão: 13 de novembro de 2015.
- f) Número de participantes do OIC em 30 de junho de 2015: 4.

2. A Entidade Responsável Pela Gestão

- a) O OIC é gerido pela INTERFUNDOS - Gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., com sede na Av. Professor Doutor Cavaco Silva, Parque das Tecnologias, Edifício 3, em Porto Salvo.
- b) A Entidade Responsável pela Gestão é uma sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente realizado, é de 1.500.000 Euros.
- c) A Entidade Responsável pela Gestão constituiu-se em 28-09-2006 e encontra-se registada na CMVM como intermediário financeiro autorizado desde 19-04-2007.
- d) A Entidade Responsável pela Gestão tem que, no exercício da sua atividade e enquanto representante legal dos participantes, desempenhar as funções a seguir elencadas, observando sempre um elevado grau de diligência e de priorização do interesse dos participantes:

-
- i. Gerir o investimento, praticando os atos e operações necessários à boa concretização da política de investimento, em especial:
- A gestão do património, incluindo a seleção, aquisição e alienação dos ativos, cumprindo as formalidades necessárias para a sua válida e regular transmissão e o exercício dos direitos relacionados com os mesmos;
 - A gestão do risco associado ao investimento, incluindo a sua identificação, avaliação e acompanhamento.
- ii. Administrar o organismo de investimento coletivo, em especial:
- Prestar os serviços jurídicos e de contabilidade necessários à gestão dos organismos de investimento coletivo, sem prejuízo da legislação específica aplicável a estas atividades;
 - Esclarecer e analisar as questões e reclamações dos participantes;
 - Avaliar a carteira e determinar o valor das unidades de participação e emitir declarações fiscais;
 - Cumprir e controlar a observância das normas aplicáveis, dos documentos constitutivos dos organismos de investimento coletivo e dos contratos celebrados no âmbito da atividade dos mesmos;
 - Distribuir rendimentos;
 - Emitir, resgatar ou reembolsar unidades de participação;
 - Efetuar os procedimentos de liquidação e compensação, incluindo o envio de certificados;
 - Registrar e conservar os documentos.
- iii. No que respeita aos ativos integrantes da carteira do OII:
- Prestar os serviços necessários ao cumprimento das suas obrigações fiduciárias;
 - Administrar imóveis, gerir instalações e controlar e supervisionar o desenvolvimento dos projetos objeto de promoção imobiliária nas suas respetivas fases;
 - Prestar outros serviços relacionados com a gestão do organismo de investimento alternativo e ativos, incluindo sociedades, em que tenha investido por conta do organismo de investimento alternativo.

3. As Entidades Subcontratadas

Não existem entidades subcontratadas.

4. O Depositário

- a) O Depositário dos ativos do organismo de investimento coletivo é o Banco Comercial Português, S.A., com sede na Praça D. João I, nº28, no Porto, e encontra-se registado, na CMVM como intermediário financeiro desde julho 1991.
- b) São obrigações e funções do Depositário
- i. Cumprir a lei, os regulamentos, os documentos constitutivos dos organismos de investimento coletivo e o contrato celebrado com a entidade responsável pela gestão, designadamente no que se refere à aquisição, alienação, subscrição, resgate, reembolso e à extinção de unidades de participação do organismo de investimento coletivo;
 - ii. Guardar os ativos, com exceção de numerário, do organismo de investimento coletivo, nos seguintes termos:
 - No que respeita a instrumentos financeiros que podem ser recebidos em depósito ou inscritos em registo:
 - O Depositário guarda todos os instrumentos financeiros que possam ser registados numa conta de instrumentos financeiros aberta nos seus livros e todos os instrumentos financeiros que possam ser fisicamente entregues ao Depositário;
 - Para este efeito, o Depositário deve assegurar que todos os instrumentos financeiros que possam ser registados numa conta de instrumentos financeiros aberta nos seus livros sejam registados nestes livros em contas separadas, em nome do organismo de investimento coletivo.
 - No que respeita aos demais ativos:
 - Verificar que o organismo de investimento coletivo é titular de direitos sobre tais ativos e registar os ativos relativamente aos quais essa titularidade surge comprovada;
 - Manter um registo atualizado dos mesmos;
 - iii. Executar as instruções da entidade responsável pela gestão, salvo se forem contrárias à legislação aplicável e aos documentos constitutivos;
 - iv. Assegurar que, nas operações relativas aos ativos do organismo de investimento coletivo, a contrapartida é entregue nos prazos conformes à prática de mercado;
 - v. Promover o pagamento aos participantes dos rendimentos das unidades de participação e do valor do respetivo resgate, reembolso ou produto da liquidação;
 - vi. Elaborar e manter atualizada a relação cronológica de todas as operações realizadas por conta do organismo de investimento coletivo;
 - vii. Elaborar mensalmente o inventário discriminado dos ativos e dos passivos do organismo de investimento coletivo;

- viii. Fiscalizar e garantir perante os participantes o cumprimento da legislação aplicável e dos documentos constitutivos do organismo de investimento coletivo, designadamente no que se refere:
- À política de investimentos, nomeadamente no que toca à aplicação de rendimentos;
 - À política de distribuição dos rendimentos;
 - Ao cálculo do valor, à emissão, ao resgate, reembolso, alienação e extinção de registo das unidades de participação;
 - À matéria de conflito de interesses;
- ix. Enviar anualmente à CMVM um relatório sobre a fiscalização desenvolvida, nos termos a definir em regulamento da CMVM e informar imediatamente a CMVM de incumprimentos detetados que possam prejudicar os participantes;
- x. Informar imediatamente a entidade responsável pela gestão da alteração dos membros do seu órgão de administração, devendo aquela entidade notificar imediatamente a CMVM sobre a referida alteração;
- xi. O Depositário deve ainda assegurar o acompanhamento adequado dos fluxos de caixa do organismo de investimento coletivo.

5. Entidades Comercializadoras

- a) A Entidade responsável pela colocação das unidades de participação do OIC junto dos investidores é o Banco Comercial Português, S.A., com sede na Praça D. João I, nº28, no Porto.
- b) O OIC é comercializado em todas as sucursais do Banco Comercial Português, S.A.

6. Os Peritos Avaliadores de Imóveis

A seguir, a denominação e o número de registo/inscrição na CMVM dos Peritos Avaliadores:

- CBRE - Consultoria e Avaliação de Imóveis, Unipessoal, Lda. - AVFII/06/001
- Jones Lang Lasalle (Pt) Soc. de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda. - AVFII/06/009
- CPU Consultores de Avaliação, Lda. - AVFII/06/014
- Eng.º João Manuel Dias Santos - AVFII/03/026
- Aguirre Newman Portugal - Consultoria, Lda. - AVFII/06/004
- Neoconsul - Estudos e Consultoria Imobiliária, S.A. - AVFII/07/012
- Eng.º Fernando Silva Neto - AVFII/03/011
- J. Curvelo, Lda. - AVFII/03/036
- AZ 76, Consultores de Investimento e Engenharia, Lda. - AVFII/12/089
- Eng.º Paulo António Basto Silva Pimenta - AVFII/03/049
- Pragmatur - Promoção Imobiliária e Turística, Lda. - AVFII/03/008

-
- Eng. Carlos Alberto Alvim de Castro - AVFII/03/007
 - Gesfor - Gestão e Formação, Lda. - AVFII/14/150
 - Terraval - Avaliação e Consultoria Imobiliária, Lda. - AVFII/05/003
 - PVW - Price Value and Worth, Avaliação Imobiliários, Lda. - AVFII/03/050
 - NCG - Consultoria e Gestão, Lda. - AVFII/04/029
 - Cushman & Wakefield-Sociedade Mediação Imobiliária, Lda. - AVFII/06/007
 - Prime Yield - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda. - AVFII/05/013
 - Eng.º Mário Filipe dos Reis Miguel - AVFII/06/017
 - Eng.º Henrique da Cunha Leitão - AVFII/03/003
 - UON Consulting, S.A. - AVFII/03/023
 - Quadrante - Engenharia e Consultoria, Lda. - AVFII/03/005

7. O Auditor

Sociedade Ernst & Young - Audit & Associados - SROC, S.A., com sede em: Avenida da República, 90-6º, 1600-206 Lisboa.

CAPÍTULO II

POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO ORGANISMO DE INVESTIMENTO COLETIVO E POLÍTICA DE RENDIMENTOS

1. Política de Investimento do Organismo de Investimento Coletivo

1.1. Política de Investimentos

- a) O OIC tem como objetivo a aplicação das poupanças recebidas dos participantes no investimento efetuado no mercado imobiliário procurando, através da sua política de investimentos, criar condições de rentabilidade, segurança e liquidez.
- b) O OIC poderá investir em imóveis urbanos ou suas frações autónomas, para valorização ou para arrendamento, consoante as condições de mercado. O OIC poderá ainda dirigir o seu investimento para o desenvolvimento de projetos de construção de imóveis destinados a logística, comércio, habitação e serviços para posterior venda ou arrendamento. O OIC poderá ainda investir em prédios rústicos ou mistos sem exceder dois terços do seu ativo, não desenvolvendo investimento florestal, antes destinados a constituir uma clara aposta no desenvolvimento e alargamento de zonas urbanas. Acessoriamente, o OIC poderá investir a sua liquidez em numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de OIC de tesouraria e valores mobiliários emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da Comunidade Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses. O OIC pode ainda deter unidades de participação de outros OIC de Investimento Imobiliário até ao limite de 25% do ativo total do OIC.
- c) O investimento neste tipo de ativos ficará limitado a Portugal Continental, bem como às regiões insulares. Não estará todavia condicionado a limites de concentração geográfica.

1.2. Parâmetros de Referência (benchmark)

Na Gestão do OIC não é adotado nenhum parâmetro de referência.

1.3. Limites ao Investimento e de Endividamento

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

- c) O OIC poderá ainda investir em participações em Sociedades Imobiliárias até ao limite de 25% do seu ativo.

1.4. Características Especiais do Organismo de Investimento Coletivo

O OIC pode investir em prédios rústicos ou mistos.

2. Instrumentos Financeiros, Derivados, Reportes e Empréstimos

- a) A Entidade Responsável pela Gestão só pode utilizar instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco cambial e de taxa de juro.
- b) Só são admissíveis os instrumentos financeiros derivados transacionados em mercados regulamentados
- c) A exposição resultante aos ativos subjacentes dos instrumentos financeiros derivados não pode ser superior ao valor do património líquido do OIC.

3. Valorização dos ativos

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 OIC pelo número de unidades de participação em circulação. O valor líquido global do OIC 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 do mês respetivo, pela Entidade Responsável pela Gestão, utilizando para o efeito a última cotação conhecida e divulgada a essa hora.

3.2. Regras de Valorimetria e Cálculo do Valor da Unidade de Participação

- a) Os imóveis acabados devem ser valorizados pela média simples do valor atribuído pelos peritos avaliadores nas avaliações efetuadas.
- b) Os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde o momento em que passam a integrar o património do OIC e até que ocorra uma avaliação obrigatória.
- c) Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no ativo do OIC na proporção da parte por este adquirido, respeitando a regra constante da alínea anterior.
- d) Os imóveis adquiridos em regime de permuta devem ser avaliados no ativo do OIC pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da

contrapartida respetiva, inscrita no passivo do OIC, ser registada ao preço de custo ou de construção.

- e) A contribuição dos imóveis adquiridos nos termos da alínea d) para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei, deve ser aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo.
- f) As unidades de participação de organismos de investimento coletivo são valorizadas ao último valor divulgado ao mercado pela Entidade Responsável pela Gestão, exceto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto em g).
- g) Os restantes ativos são valorizados ao preço de referência do mercado mais relevante em termos de liquidez onde os valores se encontrem admitidos à negociação ou, na sua falta, de acordo com o disposto no RGOIC .
- h) Os ativos denominados em moeda estrangeira serão valorizados diariamente utilizando o câmbio indicativo divulgado pelo Banco de Portugal, com exceção 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 Organismo de Investimento Coletivo

4.1 Comissão de gestão

- a) Sem prejuízo de outros direitos que lhe sejam atribuídos pela lei ou por este regulamento, a Entidade Responsável pela Gestão tem direito a cobrar mensal e postecipadamente uma Comissão de Gestão calculada sobre o valor líquido global do OIC antes de comissões, apurado com referência ao último dia de cada mês a suportar pelo OIC e destinada a cobrir todas as despesas de gestão.
- b) Entende-se por valor líquido global do OIC antes de comissões, o total das aplicações, mais os juros e rendas a receber, mais outros ativos 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 atividade conforme a seguinte tabela de aplicação parcelar (As taxas indicadas correspondem as Taxas anuais ou Anuidades. Os débitos da comissão de gestão serão efetuados 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 OIC 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 OIC, antes comissões, apurado com referência ao último dia de cada mês. O cálculo desta comissão iniciar-se-á e produzirá efeitos a partir do primeiro dia de início de atividade.

4.3 Outros encargos

Para além dos encargos de gestão e de depósito, o OIC 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 OIC os seguintes encargos:

- i. Despesas relativas às compras e vendas de imóveis por conta do OIC, incluindo as comissões de mediação e respetivas avaliações patrimoniais obrigatórias;
- ii. Despesas relativas ao arrendamento de imóveis por conta do OIC, incluindo as respetivas comissões de mediação, uma vez concretizado o negócio;
- iii. Custos e encargos decorrentes da elaboração de projetos, fiscalização de obras, licenças e outros custos inerentes à construção, promoção e desenvolvimento de projetos de construção e/ou reabilitação de imóveis;
- iv. Encargos de manutenção e conservação ou da realização de benfeitorias em imóveis e equipamentos pertencentes ao OIC;
- v. Os impostos ou taxas devidos pelos bens do OIC;
- vi. Todos os encargos com atos notariais ou registrais inerentes aos bens que integram o património do OIC;
- vii. Custos com publicações obrigatórias;

- viii. Custos de auditorias e revisões de contas relativas ao OIC;
- ix. Custas judiciais bem como honorários de advogados e solicitadores referentes a assuntos de interesse do OIC;
- 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, eletricidade ou gás que sejam imputadas ao proprietário;
- xii. Custos com publicidade inerentes à promoção de bens do OIC;
- xiii. Taxas de saneamento relativas a imóveis que façam parte do património do OIC;
- 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 transação e detenção de valores mobiliários e imobiliários integrantes do património do OIC;
- xvi. Taxa de Supervisão da CMVM;
- xvii. Outros custos diretamente conexos com o património do OIC.

5. Política de distribuição de rendimentos

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

CAPÍTULO III

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

1. Características gerais das unidades de participação

1.1. Definição

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

1.2. Forma de representação

As unidades de participação podem ser representadas por certificados de uma ou mais unidades de participação ou adotar a forma escritural, sendo admitido o seu fracionamento para efeitos de subscrição, transferência, resgate ou reembolso.

2. Valor da unidade de participação

2.1. Valor inicial

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

2.2. Valor para efeitos de subscrição

Dado tratar-se de um OIC 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 do dia da liquidação do pedido de subscrição.

2.3. Valor para efeitos de resgate

Dado tratar-se de um OIC fechado, só podem ser realizados resgates em reduções de capital ou na liquidação do OIC. O valor de resgate das Unidades de Participação resultantes da redução de capital ou da liquidação do OIC será feito pelo valor patrimonial do dia da liquidação do resgate ou da liquidação do OIC.

3. Condições de subscrição e resgate

3.1. Períodos de subscrição e resgate

Na constituição do OIC, o período de subscrição obedeceu à seguinte condição:

- Decorreu entre o primeiro dia subsequente à notificação de autorização por parte da CMVM.

Dado tratar-se de um OIC fechado as subscrições, só podem ser realizadas em caso de aumento de capital, após deliberação em Assembleia de Participantes e comunicação à CMVM.

3.2. Subscrições e resgates em numerário ou em espécie

É permitida a “liquidação em espécie” no ato de subscrição, desde que o correspondente valor de incorporação dos imóveis a serem integrados no património do OIC seja inferior ao valor apurado por avaliações previamente realizadas e que seja a mesma tenha sido autorizada por todos os participantes.

As subscrições subsequentes só podem ser realizadas por operações de aumento de capital, previamente deliberadas em Assembleia de Participantes sendo neste caso o valor de subscrição das unidades de participação o correspondente ao valor patrimonial do dia da liquidação do pedido de subscrição.

Os regates apenas podem ocorrer em operações de redução de capital deliberados em Assembleia de Participantes sendo o valor da unidade de participação o correspondente ao valor patrimonial do dia da liquidação do pedido de resgate.

4. Condições de subscrição

4.1. Mínimos de subscrição

O montante de subscrição inicial foi 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.

Não existem valores mínimos para subscrições subsequentes.

4.2. 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.

4.3. Data de subscrição efetiva

A subscrição assumir-se-á como efetiva quando a importância correspondente ao preço de emissão for integrado no ativo do OIC, ou seja, no dia útil seguinte ao da data do termo do período de aumento de capital, data em que o respetivo valor é por um lado debitado ao participante que adquire Unidades de Participação e, por outro, incorporado no valor global do OIC.

5. Condições de resgate

5.1. Comissões de resgate

Não será cobrada comissão de resgate.

A eventual alteração das comissões de resgate ou o agravamento das condições de cálculo da mesma só se aplica aos participantes que adquiram essa qualidade após a sua autorização.

5.2. Pré-aviso

Se na Assembleia de Participantes for deliberada a prorrogação do prazo de duração do OIC, o reembolso aos subscritores que a tenham votado desfavoravelmente será efetuado 5 dias úteis a contar da data de apresentação do respetivo 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

- 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 OIC, 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 OIC, em caso de liquidação;
 - iii. Desde que solicitada, à informação pormenorizada sobre o património do OIC, nos termos da lei, através do relatório da sua atividade, 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 OIC.
 - vi. Serem ressarcidos pela Sociedade Responsável pela Gestão 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 efetivamente 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 deteção do erro, sendo tal procedimento individualmente comunicado aos mesmos dentro de idêntico prazo;
 - viii. Obter o Regulamento de Gestão junto da Sociedade Responsável pela Gestão ou do Banco Depositário.
- b) A subscrição de unidades de participação implica a aceitação do regulamento de gestão e confere à Entidade Responsável pela Gestão os poderes necessários para realizar os atos de administração do OIC.
-

CAPÍTULO V

CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO ORGANISMO DE INVESTIMENTO COLETIVO

- a) Quando os participantes do OIC assim o exigirem por deliberação em assembleia, aprovada por maioria de 75% dos votos correspondentes à totalidade das participações, deverá a Sociedade Responsável pela Gestão proceder à liquidação e partilha do OIC, procedendo de imediato à comunicação do facto à CMVM e à respetiva 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 OIC.
- c) Poderá proceder-se à liquidação em espécie mediante autorização da totalidade dos participantes.

CAPÍTULO VI

Organismo de Investimento Coletivo Fechado

- a) O capital a investir na aquisição de valores imobiliários e mobiliários foi 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.

Sob proposta fundamentada da Entidade Responsável pela Gestão e na defesa dos interesses dos participantes, poderão ser realizados aumentos e reduções de capital, nos seguintes termos e sem prejuízo das condições legalmente previstas: Mediante deliberação da Assembleia de Participantes, que deverá fixar consoante o tipo de operação:

Aumentos de Capital:

- o montante do aumento de capital;
- os períodos de subscrição das Unidades de Participação emitidas em razão do aumento de capital;
- 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.

Reduções de Capital:

- o montante da redução de capital;

- as condições e o prazo de realização da redução do capital se efetuará tendo em conta a situação e a liquidez patrimonial do OIC.

Em caso de aumento de capital do OIC o limite de imóveis e de outros ativos equiparáveis deve ser respeitado no prazo de 1 ano a contar da data do aumento de capital, relativamente ao montante do aumento.

É permitida a “liquidação em espécie” nos atos de aumento, redução e liquidação do OIC desde que a mesma tenha sido autorizada por todos os participantes.

- b) O OIC foi constituído a 26.04.2006 por um período inicial de 10 anos, contado a partir da data da sua constituição. Em 23 de abril de 2015 a Assembleia de Participantes deliberou favoravelmente sobre a prorrogação da duração do OIC por um período adicional de 10 anos.
- c) As unidades de participação não serão negociadas em mercado regulamentado nem em sistema de negociação multilateral;
- d) O prazo de duração do OIC é prorrogável por períodos subsequentes de 10 anos desde que deliberada em Assembleia de participantes e aprovada pela CMVM;
- e) Na Assembleia de Participantes têm direito de participar todos os detentores de unidades de participação do OIC, cabendo a cada participante tantos votos como quantas as unidades que possuir.
 - Compete à Entidade Responsável pela Gestão a convocação da Assembleia de Participantes por carta registada com aviso de receção, 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.
 - A Assembleia de Participantes poderá deliberar desde que estejam presentes ou representados participantes que detenham pelo menos dois terços das unidades de participação do OIC. As deliberações serão tomadas quando aprovadas por maioria absoluta de votos representados na Assembleia, sem prejuízo do disposto do Capítulo V.
 - Compete à Assembleia de Participantes, sem prejuízo das competências da Entidade Responsável pela Gestão, pronunciar-se e deliberar sobre as seguintes matérias:
 - O aumento das comissões que constituem encargo do OIC;
 - A modificação substancial da política de investimentos do OIC;
 - A modificação da política de distribuição dos resultados do OIC;
 - O aumento e redução do capital do OIC;
 - A prorrogação do prazo de duração do OIC;
 - A substituição da Entidade Responsável pela Gestão;
 - Liquidações em espécie;
 - A liquidação do OIC, nos termos previstos no presente Regulamento de Gestão.

f) No ato de constituição do OIC, o período de subscrição obedeceu a seguinte condição:

Decorreu entre o primeiro e o trigésimo dia subsequentes à notificação de autorização por parte da CMVM.

No caso de subscrição incompleta no final do período de oferta, o OIC ficará reduzido ao número de unidades de participação e ao montante efetivamente subscrito.

No caso da subscrição exceder o número de unidades de participação e o montante inicialmente previsto para a constituição do OIC, deverá ser efetuado o rateio entre os participantes das unidades de subscrição ou do montante excedentários;

g) Não existem garantias, prestadas por terceiros, de reembolso de capital ou de pagamento de rendimentos;

h) O OIC liquida-se no seu vencimento caso não seja deliberada a sua prorrogação em Assembleia de Participantes e obtida a respetiva aprovação pela CMVM;

i) Outra informação:

Comité consultivo

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

PARTE II

INFORMAÇÃO ADICIONAL EXIGIDA NOS TERMOS DO ANEXO II, ESQUEMA A, PREVISTO NO N° 2 DO ARTIGO 158° DO REGIME GERAL

CAPÍTULO I

OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE A ENTIDADE RESPONSÁVEL PELA GESTÃO E OUTRAS ENTIDADES

1. OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE A ENTIDADE RESPONSÁVEL PELA GESTÃO

a) Órgãos Sociais:

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. Miguel Maya Dias Pinheiro

Vogal: Dr. José Maria de Oliveira da Cunha

Vogal: Dr. José Carlos Benito Garcia de Oliveira

Fiscal Único

Efetivo: KPMG & Associados, S.R.O.C., S.A.

Suplente: Miguel Pinto Douradinha Afonso

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

Dr. Miguel Maya Dias Pinheiro

Banco Comercial Português, S.A.: Vice-Presidente da Comissão Executiva

BCP Africa SGPS, LDA: Gerente

Banco Millennium Angola, S.A.: Presidente do Conselho de Administração

BIM - Banco Internacional de Moçambique, S.A.: Vice Presidente do Conselho de Administração

Dr. José Maria de Oliveira da Cunha

BII Investimentos International, S.A.: Vogal do Conselho de Administração

Dr. José Carlos Benito Garcia de Oliveira

Não exerce outras funções

b) Relações de Grupo com Outras Entidades:

O Banco Comercial Português, S.A. detém 100% do capital da Entidade Responsável pela Gestão.

c) Outros OIC Geridos pela Entidade Responsável pela Gestão:

Para além do OIC aqui Regulamentado, a Entidade Responsável pela Gestão gere ainda OIC constantes no Mapa do anexo no final deste Regulamento de Gestão.

d) Relações de Grupo com Outras Entidades:

À Entidade Responsável pela Gestão não é aplicável qualquer remuneração comissão ou benefício não pecuniário previstos no artigo 92º do Regime Geral.

e) Contactos para esclarecimentos de quaisquer dúvidas relativas ao OIC:

Morada: Av. Prof. Dr. Cavaco Silva, Parque das Tecnologias, Ed.3, 2740-256 Porto Salvo

Endereço eletrónico: interfundos@millenniumbcp.pt

Número de telefone: 21.1131612

2. CONSULTORES DE INVESTIMENTO

Não existem consultores de investimento para o OIC.

3. AUDITOR

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

4. AUTORIDADE DE SUPERVISÃO

A autoridade de supervisão do OIC é a Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

CAPÍTULO II

DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO

1. VALOR DA UNIDADE DE PARTICIPAÇÃO

a) A Entidade Responsável pela Gestão 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

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

3. DOCUMENTAÇÃO

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

4. RELATÓRIO E CONTAS

O OIC encerrará as suas contas no dia 31 de dezembro de cada ano, sendo o respetivo Relatório Anual publicado nos quatro meses seguintes a essa data.

CAPÍTULO III

Evolução Histórica dos Resultados do Organismo de Investimento Coletivo

Informação não aplicável ao OIC Fechado.

CAPÍTULO IV

PERFIL DO INVESTIDOR A QUE SE DIRIGE O ORGANISMO DE INVESTIMENTO COLETIVO

Informação não aplicável ao OIC Fechado.

CAPÍTULO V

REGIME FISCAL

Tributação do OIC e dos participantes

A informação seguidamente prestada descreve sumariamente o regime fiscal atualmente em vigor em Portugal. O enquadramento descrito é o geral e está sujeito a alterações, incluindo alterações que podem ter efeito retroativo.

1. Tributação do OIC

a) Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC)

O OIC é tributado em IRC à taxa geral de 21% (vigente em 2015), em função do resultado líquido do exercício apurado de acordo com as normas contabilísticas aplicáveis, sendo excluídos daquele resultado os rendimentos de capitais, os rendimentos prediais e as mais-valias tal como estes rendimentos são definidos para efeitos de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS). A exclusão não se aplica no caso de rendimentos que provenham de entidades com residência ou domicílio em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante da lista aprovada pela Portaria n.º 150/2004, de 13 de fevereiro.

Não são dedutíveis para efeitos de determinação do lucro tributável em IRC os gastos ligados aos rendimentos excluídos de tributação, os gastos não dedutíveis em IRC ao abrigo do artigo 23.º-A do respetivo Código e os rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam para o OIC.

Os prejuízos fiscais apurados são dedutíveis por um período de 12 anos, com o limite de 70% do lucro tributável em cada ano.

O OIC está isento de derrama municipal e derrama estadual, estando sujeito às tributações autónomas em IRC.

Para efeitos do apuramento do lucro tributável dos períodos de tributação que se iniciem em ou após 1 de julho de 2015, as mais-valias e as menos-valias:

- Resultantes da alienação de imóveis adquiridos anteriormente são tributadas (quando da realização) nos termos da legislação vigente até 30 de junho de 2015 na proporção correspondente ao período de detenção, sendo o remanescente tributado nos termos das regras acima descritas.
- Resultantes da alienação de outros ativos adquiridos anteriormente são tributadas (quando da realização) nos termos da legislação vigente até 30 de Junho de 2015, considerando-se como valor de realização o seu valor de mercado naquela data, sendo a diferença entre o valor da contraprestação obtida e aquele valor de mercado tributada nos termos das novas regras.

O OIC está dispensado de retenção na fonte de IRC.

b) Imposto do Selo

Sobre o valor líquido global do OIC é devido Imposto do Selo, trimestralmente, à taxa de 0,0125%.

Sobre a propriedade, usufruto ou direito de superfície de prédios habitacionais ou terrenos para construção cuja edificação, autorizada ou prevista, seja para habitação, nos termos do disposto no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), cujo valor patrimonial tributário constante da matriz seja igual ou superior a € 1 000 000 incide Imposto do Selo à taxa de 1%.

c) IMI e Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)

O OIC está sujeito a IMI e IMT nos termos gerais.

2. Tributação dos participantes

A tributação dos rendimentos auferidos pelos participantes de acordo com as regras abaixo descritas incide apenas sobre a parte dos rendimentos gerados a partir de 1 de julho de 2015, considerando-se como valor de aquisição, para efeitos de determinação de mais-valias ou menos-valias resultantes da transmissão onerosa das participações, o valor de mercado àquela data ou, se superior, o valor de aquisição.

Consideram-se distribuídos ou obtidos no resgate aos participantes, em primeiro lugar e até à sua concorrência, os rendimentos gerados até 1 de julho de 2015 que, até essa data, não tenham sido distribuídos ou resgatados, aplicando-se a tais rendimentos a tributação vigente até 30 de junho de 2015.

a) Pessoas singulares

Residentes ou estabelecimentos estáveis de não residentes relativamente a rendimentos que lhes sejam imputáveis

Rendimentos obtidos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola

Os rendimentos distribuídos pelo OIC e os rendimentos obtidos com o resgate de unidades de participação estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa de 28%, liberatória salvo opção pelo englobamento.

No caso de aquisição em mercado secundário, o adquirente deve comunicar à entidade obrigada à retenção na fonte a data e valor da aquisição, sob pena de a retenção na fonte ser efetuada sobre o montante bruto do resgate.

As mais-valias na transmissão onerosa de unidades de participação contribuem para o apuramento do saldo entre mais-valias e menos-valias sujeito a tributação à taxa de 28%, liberatória salvo opção pelo englobamento.

Rendimentos obtidos no âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola

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

Os rendimentos obtidos com o resgate e com a transmissão onerosa de unidades de participação concorrem para o apuramento do lucro tributável, nos termos gerais.

Não residentes sem estabelecimento estável ao qual os rendimentos sejam imputáveis

Os rendimentos distribuídos pelo OIC e os rendimentos obtidos com o resgate de unidades de participação são, mediante prova da qualidade de não residente efetuada nos termos previstos na lei, sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 10%.

No caso de aquisição em mercado secundário, o adquirente deve comunicar à entidade obrigada à retenção na fonte a data e valor da aquisição, sob pena de a retenção na fonte ser efetuada sobre o montante bruto do resgate.

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

O regime descrito não se aplica quando não seja efetuada a prova referida ou, em qualquer caso, quando os titulares dos rendimentos sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante de lista aprovada pela Portaria n.º 150/2014, de 13 de fevereiro. São neste caso aplicáveis as regras relativas aos residentes.

Os rendimentos de participações no OIC, incluindo as mais-valias que resultem da respetiva transmissão onerosa, resgate ou liquidação, são considerados rendimentos de bens imóveis.

b) Pessoas coletivas

Residentes ou estabelecimentos estáveis de não residentes relativamente a rendimentos que lhes sejam imputáveis

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

Os rendimentos obtidos com o resgate ou a transmissão onerosa de unidades de participação concorrem para o apuramento do lucro tributável, nos termos gerais do Código do IRC.

Não residentes sem estabelecimento estável ao qual os rendimentos sejam imputáveis

Os rendimentos distribuídos pelo OIC e os rendimentos decorrentes de resgates de unidades de participação estão sujeitos a retenção na fonte à taxa liberatória de 10%.

No caso de aquisição em mercado secundário, o adquirente deve comunicar à entidade obrigada à retenção na fonte a data e valor da aquisição, sob pena de a retenção na fonte ser efetuada sobre o montante bruto do resgate.

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

O regime descrito não se aplica quando não seja efetuada a prova referida ou, em qualquer caso, quando os titulares dos rendimentos sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante de lista aprovada pela Portaria n.º 150/2014, de 13 de fevereiro, ou sejam não residentes detidos, direta ou indiretamente, em mais de 25% por entidades ou pessoas singulares

residentes em território português. São neste caso aplicáveis as regras relativas aos residentes.

Os rendimentos de participações no OIC, incluindo as mais-valias que resultem da respetiva transmissão onerosa, resgate ou liquidação, são considerados rendimentos de bens imóveis.

Anexo

OIC geridos pela Entidade Responsável pela Gestão a 30 de junho de 2015

Denominação	Tipo	Política de Investimento	VLGF em EUR (milhares)	Nº Participantes
Funsita - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado	Fechado de Subscrição Particular	O OIC 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.	19.202	1
Imofarma - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			60.672	1
Eminvest - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado			23.284	3
Imocott - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			9.018	1
Imoport - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			61.486	1
BF Invest - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			3.987	4
I-Marope - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			5.106	5
Fundipar - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			38.249	1
Fimobes - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			4.892	5
Oceânico - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			1.870	3
Olimo - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			40.467	1
Oporto Capital - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			7.933	4
Imoal - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			11.801	2
Fundial - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			17.851	1
Villafundo - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			-42	6
Imoproperty - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			8.052	2
Fimmo - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			26.716	1
Inogi Capital - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			14.426	1
Patrimonio - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			8.445	4
Oceânico II - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			92.895	1
Intercapital - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			5.836	1
Oceânico III - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			3.957	2
Stone Capital - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			12.809	1
Sand Capital - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			12.810	1
Renda Predial - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado			162.361	3
Imorenda - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado			162.487	1
Imotur - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			19.363	4
Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Imosotto Acumulação			107.884	1
Gestão Imobiliária - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			7.622	1
DP Invest - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			8.029	2
Imovalue - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			4.990	4
Neudelinvest - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			6.969	3
Multusos Oriente - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado			87.151	1
R Invest - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			5.140	1
Domus Capital - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			5.043	4
MR - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			3.923	2
Grand Urban - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			44.554	1
Gestimo - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado			18.181	1
Imopromoção - Real Estate Development Fund			35.919	5
AF Portfólio Imobiliário - Fundo Aberto de Investimento Imobiliário	Aberto	O OIC investirá predominantemente em bens imóveis, tais como terrenos e edifícios preferencialmente para arrendamento e pontualmente para a realização de mais valias.	241.768	534
Total de Fundos	40		1.413.107	-