

BPN IMOFUNDOS, SGFII, SA

Sede Social: Avenida de França, n.º 680-694 , 4250-213 PORTO

Morada p/ Correspondência: Av. António Augusto Aguiar 132, 1050-188 LISBOA

N.º Cont.: 504 801 856; Capital Social de 573.600 euros. Registada na CRC Porto sob o nº 7735.

BPN IMOFUNDOS – SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

Regulamento de Gestão do Fundo de Investimento Imobiliário Aberto BPN IMONEGÓCIOS

ARTIGO 1º

Natureza e duração

- 1- O Fundo de Investimento Imobiliário Aberto BPN IMONEGÓCIOS, adiante designado simplesmente por Fundo, é um fundo imobiliário aberto.
- 2- O Fundo constitui-se por tempo indeterminado a partir da data da sua constituição.

ARTIGO 2º

Objectivo do Fundo

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 artigo 4º deste regulamento.

ARTIGO 3º

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.

ARTIGO 4º

Política de investimentos

- 1- Para a realização eficaz dos objectivos que se propõe, a política de aplicações do Fundo será pautada por princípios de prudência e rentabilidade, com vista à valorização e defesa dos interesses dos participantes.

BPN IMOFUNDOS, SGFII, SA

Sede Social: Avenida de França, n.º 680-694, 4250-213 PORTO

Morada p/ Correspondência: Av. António Augusto Aguiar 132, 1050-188 LISBOA

N.º Cont.: 504 801 856; Capital Social de 573.600 euros. Registada na CRC Porto sob o nº 7735.

- 2- Tendo em atenção o seu objectivo, o Fundo investirá em valores imobiliários, onde se incluem as participações superiores a 50 % no capital social de sociedades cujo objecto seja exclusivamente a aquisição, venda, arrendamento, gestão e exploração de imóveis, títulos de dívida pública, títulos de participação, obrigações hipotecárias e obrigações de empresas cotadas em bolsa que tenham pelo menos A como notação de "rating", decidindo a Sociedade Gestora, em cada momento, qual a proporção ideal.
- 3- 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.

ARTIGO 5º

Composição do Fundo

1 - A carteira de valores do Fundo será constituída de acordo com as normas legais e regulamentares estabelecidas na lei, designadamente:

- a) Um mínimo de 6% do valor líquido global do Fundo será constituído por numerário, depósitos bancários, títulos de dívida pública e aplicações nos mercados interbancários;
- b) Os valores imobiliários não podem representar menos de 75% do valor líquido global do Fundo;
- c) O património do Fundo poderá ser constituído até 10% do seu valor líquido global, por terrenos destinados à execução de programas de construção;
- d) As participações superiores a 50 % no capital social de sociedades cujo objecto seja exclusivamente a aquisição, venda, arrendamento, gestão e exploração de imóveis, não podem representar mais de 25% do valor líquido global do Fundo;
- e) Não podem ser aplicados num único empreendimento mais de 20% do valor líquido global do Fundo.

2 - As percentagens referidas nas alíneas b) a e) do nº 1 serão respeitadas a partir do início do terceiro exercício do Fundo, e as situações de desconformidades resultantes da alteração dos valores venais dos bens ou do exercício do direito de reembolso pelos participantes serão regularizadas no prazo máximo de um ano.

3 - Para efeitos do cálculo do valor da carteira do Fundo, os imóveis são considerados pelo seu valor venal, ou seja, o preço que poderia provavelmente ser obtido pela sua venda no momento da avaliação, com a diligência normal exigível à Sociedade Gestora.

4 - A sociedade gestora poderá contrair empréstimos por conta do fundo, com carácter não permanente e até ao limite de 10 % do valor global do fundo.

BPN IMOFUNDOS, SGFII, SA

Sede Social: Avenida de França, n.º 680-694 , 4250-213 PORTO

Morada p/ Correspondência: Av. António Augusto Aguiar 132, 1050-188 LISBOA

N.º Cont.: 504 801 856; Capital Social de 573.600 euros. Registada na CRC Porto sob o nº 7735.

ARTIGO 6º

Titularidade do Fundo e autonomia do seu património

- 1- O Fundo pertence à pluralidade dos titulares de unidades de participações emitidas.
- 2- O património do Fundo é autónomo e como tal não responde pelas dívidas dos participantes ou da Sociedade Gestora.

ARTIGO 7º

Unidades de participação, forma e representação, direitos e obrigações

- 1- O Fundo é constituído no regime de compropriedade aberta dos participantes, sendo cada um deles titular de quotas-partes dos valores que o integram, denominadas unidades de participação.
- 2- As unidades de participação, sem valor nominal, terão um valor inicial de subscrição de 4.988 euros.
- 3- Os participantes adquirem *ipso facto* o direito:
 - a) À titularidade da sua quota-parte dos valores que integram o Fundo;
 - b) Ao resgate das suas unidades de participação, de acordo com a lei e nos termos definidos no artigo 16º deste regulamento;
 - c) A uma quota-parte do produto da liquidação, em caso de dissolução do Fundo, na proporção das unidades de participação detidas;
 - d) A informação detalhada acerca do património do Fundo e evolução do mesmo, através do relatório da sua actividade, elaborado nos termos da lei e anualmente distribuído;
 - e) Ao prospecto, antes da subscrição e aos relatórios de actividade se o requererem e sem qualquer encargo.
- 4- 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.
- 5- Para efeitos de garantia ou caução exigida por lei as unidades de participação são equiparadas às acções e obrigações das empresas cotadas na Bolsa.
- 6- A Sociedade Gestora a que se refere o artigo 10º adopta desde já o sistema de desmaterialização das unidades de participação.

ARTIGO 8º

Administração e política de aplicações

BPN IMOFUNDOS, SGFII, SA

Sede Social: Avenida de França, n.º 680-694, 4250-213 PORTO

Morada p/ Correspondência: Av. António Augusto Aguiar 132, 1050-188 LISBOA

N.º Cont.: 504 801 856; Capital Social de 573.600 euros. Registada na CRC Porto sob o nº 7735.

- 1- O Fundo é administrado por conta dos participantes, em ordem à maximização dos valores das participações e do seu património líquido.
- 2- Para a realização eficaz dos objectivos definidos no artigo 4º anterior a política de aplicações do Fundo será norteadada por princípios que permitam assegurar uma correcta diversificação de riscos, rentabilidade e liquidez.
- 3- O Fundo realizará uma cuidadosa política de aplicações imobiliárias, as quais se deverão centrar predominantemente sobre o mercado de imóveis para arrendamento, procurando diversificar as suas aplicações nos sectores do mercado imobiliário de comércio, indústria e serviços. Acessoriamente, o Fundo poderá também promover projectos imobiliários e proceder à compra de imóveis para revenda, desde que, em cada momento, as condições do mercado objectivo o permitam.

ARTIGO 9º

Avaliação dos imóveis

1. 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.
2. Os imóveis devem ser avaliados, nos termos do número anterior, com uma periodicidade mínima anual e sempre que ocorra uma alteração significativa do seu valor, não podendo o valor considerado ser superior ao mais elevado das avaliações periciais.
3. Está ainda sujeita à avaliação dos peritos, nos termos do nº 1, a execução de projectos de construção, de forma a assegurar que o investimento não ultrapasse o valor venal dos imóveis a construir.

Artigo 10º

Sociedade Gestora

- 1- A administração, gestão e representação do Fundo cabe à BPN IMOFUNDOS - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., com sede no Porto, na Avenida de França, nºs 680 a 694, adiante designada simplesmente por 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- A Sociedade Gestora assume o compromisso para com os participantes de administrar os valores imobiliários do Fundo em obediência aos objectivos estabelecidos nos artigos 4º e 8º, e com observância de regras estritas de segurança e

BPN IMOFUNDOS, SGFII, SA

Sede Social: Avenida de França, n.º 680-694, 4250-213 PORTO

Morada p/ Correspondência: Av. António Augusto Aguiar 132, 1050-188 LISBOA

N.º Cont.: 504 801 856; Capital Social de 573.600 euros. Registada na CRC Porto sob o nº 7735.

valorização dos investimentos que realizar e subseqüentes operações sobre os investimentos realizados.

- 3- O capital social da Sociedade Gestora, integralmente subscrito e realizado, é de 573 600 euros, sendo seu único accionista o BPN Participações Financeiras, SGPS, Lda.

ARTIGO 11º

Atribuições e remuneração da Sociedade Gestora

- 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- No exercício da sua competência, cabe ainda à Sociedade Gestora:
- a) Emitir, em ligação com o depositário, as unidades de participação e autorizar o seu reembolso;
 - b) Comunicar, através da entidade depositária e dos comercializadores, os preços de emissão das unidades de participação;
 - c) Deliberar quanto à suspensão da emissão e do reembolso de unidades de participação, com sujeição às restrições impostas por lei;
 - d) Determinar, dia a dia, o valor do Fundo e das unidades de participação emitidas;
 - e) Seleccionar os valores que devem constituir o Fundo, de acordo com a política de investimentos prevista no presente regulamento, e efectuar ou dar instruções ao depositário para que este efectue as operações adequadas à execução dessa política;
 - f) Dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos por lei e pelo presente regulamento;
 - g) Manter em ordem a escrita do Fundo e designadamente, preparar e divulgar anualmente um relatório de actividade e das contas do Fundo.
- 3- No exercício das suas atribuições, a Sociedade Gestora observará os condicionalismos legais em vigor, nomeadamente os que se referem às operações especialmente vedadas.
- 4- Pelo exercício da sua actividade a Sociedade Gestora receberá do Fundo uma comissão anual de 1 % (um por cento), calculada

BPN IMOFUNDOS, SGFII, SA

Sede Social: Avenida de França, n.º 680-694, 4250-213 PORTO

Morada p/ Correspondência: Av. António Augusto Aguiar 132, 1050-188 LISBOA

N.º Cont.: 504 801 856; Capital Social de 573.600 euros. Registada na CRC Porto sob o nº 7735.

diariamente sobre o valor do património líquido do Fundo e cobrada mensalmente.

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

Por um período inferior ou igual a 90 dias	1,5 %
Por um período compreendido entre 91 e 180 dias	1 %
Por um período compreendido entre 181 e 365 dias	0,5 %
Por um período superior ou igual a 366 dias	0 %

6- As operações de resgate de montante superior a 350 000,00 euros estão isentas de comissão de resgate.

ARTIGO 12º

Entidade depositária e sua remuneração

1- É depositário dos valores que constituem o Fundo, o Banco Português de Negócios, S.A., com sede social na Avenida de França, 680/694, no Porto, e sede central na Avenida da República, 53, em Lisboa.

2- À instituição depositária, compete, designadamente:

- a) Receber em depósito ou inscrever em registo os valores do Fundo, consoante sejam titulados ou escriturais;
- b) Efectuar todas as compras e vendas dos valores do Fundo de que a Sociedade Gestora o incumba, as operações de cobrança de juros, dividendos e outros rendimentos por eles produzidos, bem como operações decorrentes do exercício de outros direitos de natureza patrimonial relativos aos mesmos valores;
- c) Receber e satisfazer os pedidos de subscrição e de resgate de unidades de participação;
- d) Pagar aos participantes a sua quota-parte nos lucros do Fundo;
- e) Ter em dia a relação cronológica de todas as operações realizadas e estabelecer mensalmente o inventário discriminado dos valores à sua guarda;
- f) Assumir uma função de vigilância e garantir perante os participantes o cumprimento do presente regulamento de gestão, especialmente no que se refere à política de investimentos;
- g) Assegurar que a venda, a emissão, o reembolso e a anulação das unidades de participação sejam efectuados de acordo com a lei e o presente regulamento;
- h) Assegurar que o cálculo do valor das unidades de participação se efectue de acordo com a lei e o presente regulamento;
- i) Executar as instruções da Sociedade Gestora, salvo se forem contrárias à lei ou ao presente regulamento;
- j) Assegurar que nas operações relativas aos valores que integrem o Fundo a contrapartida lhe seja entregue nos prazos conformes à prática do mercado;

BPN IMOFUNDOS, SGFII, SA

Sede Social: Avenida de França, n.º 680-694 , 4250-213 PORTO

Morada p/ Correspondência: Av. António Augusto Aguiar 132, 1050-188 LISBOA

N.º Cont.: 504 801 856; Capital Social de 573.600 euros. Registada na CRC Porto sob o nº 7735.

- k) Assegurar que os rendimentos do Fundo sejam aplicados em conformidade com a lei e o presente regulamento.
- l) Cobrar aos participantes por conta da Sociedade Gestora as comissões referidas nos n.º 5 do artigo 11.º e n.º 2 do artigo 14.º deste Regulamento.
- 3- Pelo exercício das suas funções, a entidade depositária receberá do Fundo uma comissão anual de 0,1 % (zero vírgula um por cento) calculada diariamente sobre o valor do património líquido do Fundo, depois de deduzida a comissão de gestão, e cobrada trimestralmente.

ARTIGO 13.º

Responsabilidade solidária

- 1. A Sociedade Gestora e a entidade depositária respondem solidariamente perante os participantes pelo cumprimento das obrigações contraídas nos termos da lei e do presente regulamento.
- 2. 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.

ARTIGO 14.º

Entidades comercializadoras e sua remuneração

- 1. As entidades encarregadas da comercialização das unidades de participação são o Banco Português de Negócios, S.A. e a BPN IMOFUNDOS - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., com sede no Porto.
- 2. A Sociedade Gestora fará cobrar, através das entidades comercializadoras, uma comissão de emissão aos participantes, calculada sobre o valor diário das unidades de participação de 0,25 %.
- 3. As subscrições de montante superior a 350 000,00 euros estão isentas de comissão de subscrição.

ARTIGO 15.º

Aquisição da qualidade de participante do Fundo

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

BPN IMOFUNDOS, SGFII, SA

Sede Social: Avenida de França, n.º 680-694 , 4250-213 PORTO

Morada p/ Correspondência: Av. António Augusto Aguiar 132, 1050-188 LISBOA

N.º Cont.: 504 801 856; Capital Social de 573.600 euros. Registada na CRC Porto sob o nº 7735.

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

- 2- O número mínimo de unidades de participação a subscrever é o correspondente ao montante de 500,00 euros, na subscrição inicial e de 250,00 euros em cada uma das subscrições seguintes.

ARTIGO 16º

Valor de subscrição e resgate das unidades de participação

- 1- A Sociedade Gestora calculará em cada dia útil, reportando-se às 17 horas, o valor das unidades de participação, dividindo o valor líquido global das aplicações do Fundo pelo número de unidades de participação em circulação.
- 2- O valor líquido global do Fundo é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram, avaliados de acordo com as normas legalmente estabelecidas, a importância dos encargos efectivos ou pendentes.
- 3- 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.
- 4- O valor de subscrição será o correspondente ao valor da unidade de participação conhecido e divulgado no dia do pedido.
- 5- O valor da unidade de participação calculado em cada dia é o valor pelo qual vão ser comercializadas as unidades no dia útil seguinte e poderá ser, superior, inferior ou igual ao do dia anterior. A oscilação do valor da unidade de participação é função da variação do preço dos activos que compõem a carteira do fundo.
- 6- A Sociedade Gestora fará publicar, diariamente no Boletim de Cotações da Bolsa de Valores de Lisboa, o valor da unidade de participação e trimestralmente, com referência ao último dia do mês imediatamente anterior, a composição discriminada das aplicações do Fundo, o respectivo valor líquido global e o número de unidades de participação em circulação, nos termos definidos pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.
- 7- O preço de subscrição obtém-se acrescentando ao valor da unidade de participação a correspondente comissão de emissão, constante do nº 2 do artº 14º.
- 8- A Sociedade Gestora obriga-se a proceder ao pagamento do valor do resgate num prazo não superior a oito dias úteis, a contar da data do pedido de resgate.
- 9- O preço de resgate obtém-se deduzindo ao valor da unidade de participação a correspondente comissão de resgate, constante do nº 5 do artº 11º.

BPN IMOFUNDOS, SGFII, SA

Sede Social: Avenida de França, n.º 680-694, 4250-213 PORTO

Morada p/ Correspondência: Av. António Augusto Aguiar 132, 1050-188 LISBOA

N.º Cont.: 504 801 856; Capital Social de 573.600 euros. Registada na CRC Porto sob o nº 7735.

- 10- O valor do resgate será o correspondente ao valor da unidade de participação conhecido e divulgado no dia do pedido.
- 11- Quando para efectuar o resgate seja necessário proceder à alienação de valores imobiliários, o pagamento poderá ser efectuado até um prazo de 12 meses.

ARTIGO 17º

Suspensão das operações de emissão e suspensão dos resgates

- 1- Sempre que a situação dos mercados de valores imobiliários o recomende e para defesa dos interesses dos participantes já admitidos, a Sociedade Gestora poderá suspender a aceitação de novas propostas de subscrição.
- 2- Quando os pedidos de resgate de unidades de participação excederem os de subscrição, num só dia, em 5% ou, num período não superior a cinco dias seguidos, 10% do valor total do Fundo, a Sociedade Gestora poderá decidir a suspensão das operações de resgate.
- 3- A Sociedade Gestora deve mandar suspender as operações de resgate ou de emissão quando, apesar de não se verificarem as condições previstas no número anterior, os interesses dos participantes o aconselhem.
- 4- A suspensão durará pelo prazo fixado pela CMVM ou por prazo inferior, se a Sociedade Gestora decidir entretanto pôr-lhe termo.
- 5- A suspensão da emissão ou do resgate de unidades de participação poderá igualmente ser determinada pela CMVM.

ARTIGO 18º

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 de escrituras e registos prediais 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

BPN IMOFUNDOS, SGFII, SA

Sede Social: Avenida de França, n.º 680-694 , 4250-213 PORTO

Morada p/ Correspondência: Av. António Augusto Aguiar 132, 1050-188 LISBOA

N.º Cont.: 504 801 856; Capital Social de 573.600 euros. Registada na CRC Porto sob o nº 7735.

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.
2. Despesas referentes a avaliações realizadas por conta do Fundo a bens propriedade do Fundo ou que venham a ser por este adquiridos.
3. Quaisquer publicações obrigatórias realizadas por conta do Fundo.
4. Campanhas publicitárias realizadas com o objectivo de promoção dos bens do Fundo.
5. Todas as despesas de compra e venda de valores por conta do Fundo e nomeadamente:
 - a) Despesas com transferências;
 - b) Despesas com conversões cambiais;
 - c) Despesas com transacções no mercado de capitais;
 - d) Despesas com transacções no mercado monetário.

ARTIGO 19º

Liquidação e Partilha

- 1- Só a Sociedade Gestora, e nunca os participantes, individual ou colectivamente, poderá decidir a liquidação e subsequente partilha do Fundo, devendo anunciar a sua decisão por aviso publicado com um mínimo de sessenta dias de antecedência, em dois jornais de grande circulação, um em Lisboa e outro no Porto, e no Boletim de Cotações da Bolsa de Valores de Lisboa.
- 2- Decidida nos termos do número anterior, a liquidação do Fundo, a Sociedade Gestora realizará o activo, pagará o passivo e distribuirá aos participantes, por meio do Banco Depositário, o produto da liquidação.

ARTIGO 20º

Relatório e contas anuais

- 1- As contas do Fundo encerram-se em 31 de Dezembro de cada ano, e a Sociedade Gestora fá-las-à publicar, no jornal da Bolsa de Valores de Lisboa, nos quatro meses subsequentes aquela data, conjuntamente com o relatório, elaborado nos termos da Lei, e do parecer da entidade fiscalizadora das contas.
- 2- As contas serão submetidas a certificação legal, por revisor oficial de contas que não integre o Conselho Fiscal da Sociedade Gestora, que se pronunciará sobre a avaliação efectuada pela entidade gestora dos valores do Fundo.

BPN IMOFUNDOS, SGFII, SA

Sede Social: Avenida de França, n.º 680-694 , 4250-213 PORTO

Morada p/ Correspondência: Av. António Augusto Aguiar 132, 1050-188 LISBOA

N.º Cont.: 504 801 856; Capital Social de 573.600 euros. Registada na CRC Porto sob o nº 7735.

- 3- A Sociedade Gestora elaborará ainda um relatório semestral que abrangerá os seis primeiros meses de actividade e que, de acordo com a lei, o fará publicar nos dois meses subsequentes.
- 4- Os relatórios anual e semestral acima referidos estarão à disposição do público nas instalações da Sociedade Gestora, da entidade depositária e dos comercializadores, sendo enviados sem encargos aos participantes que o requeiram.

ARTIGO 21º

Publicidade do regulamento e alterações

- 1-O presente regulamento está disponível nas instalações da Sociedade Gestora, nas instalações do Banco Depositário e nas instalações dos Comercializadores.
- 2-As alterações a este regulamento carecem de autorização prévia da CMVM, salvo nos casos e matérias em que essa autorização seja legalmente dispensável.
- 3-O regulamento de gestão do Fundo assim como as respectivas alterações, são objecto de publicação no boletim de cotações da Bolsa de Valores de Lisboa.

ARTIGO 22º

Estipulação de foro

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