



BANIFASSET MANAGEMENT

REGULAMENTO DE GESTÃO

DO

" CITATION -

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO"

Gerido por: Banif Gestão de Activos, Sociedade Gestora de Fundos de Investimento
Mobiliário, S.A.
Sede: Rua Tierno Galvan, Torre 3, 14.º Piso, Amoreiras, 1070-051 Lisboa
Capital social: 2.000.000 Euros
C.R.C. de Lisboa n.º 2385
Contribuinte n.º 502 603 046

4 de Março de 2004

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

Pág. 1 de 16



1. O FUNDO

- ❑ A denominação do Fundo de Investimento Imobiliário é "CITATION - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado", adiante designado apenas por Fundo.
- ❑ O Fundo constitui-se como Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de subscrição particular, de distribuição parcial de acordo com a legislação aplicável.
- ❑ Foi autorizado pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 13 de Fevereiro de 2004, com a adenda aprovada em 04 de Março do mesmo ano, tendo a duração inicial de 10 anos, contados a partir da data da sua constituição, prorrogável por períodos subsequentes de 10 anos desde que aprovado pelos participantes.
- ❑ O Fundo é formado por um conjunto de valores pertencentes a 8 participantes, titular de quotas-partes dos valores que o integram, designadas por unidades de participação.
- ❑ O capital a investir na aquisição de valores imobiliários e mobiliários é de Euros 17.000.000 (dezassete milhões de euros) e encontra-se dividido em 34.000 Unidades de Participação com o valor inicial de subscrição de 500 Euros (quinhentos euros) cada.
- ❑ A Sociedade Gestora poderá deliberar de forma fundamentada sobre a realização de novos aumentos de capital do Fundo verificada que esteja a integral subscrição do respectivo capital e tal deliberação seja aprovada pela CMVM.
- ❑ A deliberação de aumento de capital do Fundo deverá igualmente fixar:
 - o montante do aumento de capital;
 - os períodos de subscrição das Unidades de Participação emitidas em razão do aumento de capital;
 - o valor de subscrição ou o critério para determinação do valor de subscrição das Unidades de Participação a emitir 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.
- ❑ 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.
- ❑ Em caso de aumento de capital, o cumprimento da percentagem do valor líquido global do Fundo a ser obrigatoriamente aplicada em valores imobiliários ficará diferido, em relação à percentagem do valor líquido global do Fundo resultante do aumento de capital, para o início do terceiro exercício posterior ao de subscrição integral das Unidades de Participação emitidas em razão do aumento de capital.

2. A SOCIEDADE GESTORA

- ❑ O Fundo é administrado gerido e representado pela Banif Gestão de Activos - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A., com sede social na Rua Tierno Galvan, Torre 3, 14º Piso, 1070-274 Lisboa.
- ❑ A Sociedade Gestora é uma sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente realizado é de 2.000.000 (dois milhões de euros) Euros.
- ❑ A Sociedade Gestora constituiu-se em 23 de Abril de 1991 e encontra-se registada na CMVM como intermediário financeiro autorizado desde 8 de Novembro de 1991.
- ❑ A composição dos Órgãos Sociais da Sociedade Gestora é a seguinte:

Mesa da Assembleia Geral:

Presidente:

Rentipar - Sociedade Gestora de Participações Sociais, SA, representada pelo Senhor Comendador Horácio da Silva Roque

Secretários:

Dr. Carlos Manuel Graça Ramos Oliveira
Dra. Cristina Ferreira Cardão Machado



BANIFASSET MANAGEMENT

Conselho de Administração:

Dr. Artur Manuel da Silva Fernandes
Dr. João Paulo Pereira Marques de Almeida
Dr. António Manuel Rocha Moreira
Dr. Nuno José Roquette Teixeira
Dr. Raul Manuel Nunes da Costa Simões Marques

Fiscal Único:

Efectivo: Ernst & Young Audit & Associados - Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, SA, representada pelo Dr. Alfredo Guilherme da Silva Gândara

Suplente: Dr. Pedro Manuel Travassos de Carvalho (ROC)

- As principais funções exercidas pelos membros do Órgão de Administração fora da Sociedade Gestora são as seguintes:

Dr. Artur Manuel da Silva Fernandes

- Presidente do Conselho de Administração:
Banif Multifund, Ltd
- Presidente da Comissão Executiva:
Banif Banco de Investimento, S.A.
Banif Açor Pensões – Sociedade Gestora de Fundos de Pensões, S.A.
- Vice-Presidente do Conselho de Administração:
Banif - Banco de Investimento, S.A.
- Vogal do Conselho de Administração:
Banif – S.G.P.S., S.A.
Banif-Investimentos, S.G.P.S., S.A.
Banif - Banco Banif Primus, S.A.
Banif Primus Corretora de Valores e Câmbio, S.A.
Banif Primus Asset Management, Lda
Econofinance, S.A.
Banif Açor Pensões – Sociedade Gestora de Fundos de Pensões, S.A.
BanifServ – Empresa de Serviços, Sistemas e Tecnologias de Informação, A.C.E.

Dr. João Paulo Pereira Marques de Almeida

- Vogal do Conselho de Administração e da Comissão Executiva:
Banif Banco de Investimento, S.A.
Banif Açor Pensões – Sociedade Gestora de Fundos de Pensões, S.A.
- Vogal do Conselho de Administração:
Vestiban – Gestão e Investimentos, S.A.

Dr. António Manuel Rocha Moreira

- Vice-Presidente do Conselho de Administração:
BCA – Banco Comercial dos Açores, S.A.
- Vogal do Conselho de Administração:
BanifServ – Empresa de Serviços, Sistemas e Tecnologias de Informação, A.C.E.
Banif Multifund, Ltd
Mundicre – S.F.A.C., S.A.
Banif (Açores), S.G.P.S., S.A.
Banif – Banco Comercial do Funchal (Cayman), Ltd.
Banif Comercial, S.G.P.S., S.A.
Banif – S.G.P.S., S.A.
Banif Açor Pensões – Sociedade Gestora de Fundos de Pensões, S.A.

Dr. Nuno José Roquette Teixeira

- Vogal do Conselho de Administração e da Comissão Executiva:
Banif – Banco de Investimento, S.A.
- Vogal do Conselho de Administração:
Banif - Banco Banif Primus, S.A.
Banif Primus Corretora de Valores e Câmbio, S.A.
Banif Açor Pensões – Sociedade Gestora de Fundos de Pensões, S.A.



BANIFASSET MANAGEMENT

Dr. Raul Manuel Nunes da Costa Simões Marques

- Vogal do Conselho de Administração e da Comissão Executiva:
Banif – Banco de Investimento, S.A.
Banif Açor Pensões – Sociedade Gestora de Fundos de Pensões, S.A.
 - Vogal do Conselho de Administração:
Banif Multifund, Ltd
- A Sociedade Gestora faz parte integrante do grupo BANIF, sendo detida em 100% pelo Banif Banco de Investimento, S.A.. O Banif Banco de Investimento, S.A., entidade depositária, é detido em 100% pela Banif Investimentos, S.G.P.S., S.A que por sua vez é detida a 100% pela Banif – S.G.P.S., S.A..
- Fundos de Investimento Imobiliário geridos pela Sociedade Gestora (dados a 01 de Janeiro de 2004):

Denominação	Tipo	Política de Investimento	VLGF em Euros	N.º de Participantes
FUNDOS MOBILIÁRIOS				
Banif Euro Tesouraria	Tesouraria Euro	Mínimo de 60% em Instrumentos de curto prazo Euro	11.649.627	3.032
Banif Euro Obrigações	Obrigações Taxa Fixa Euro	Mínimo de 60% em Obrigações de Taxa Fixa Euro	27.165.272	390
Banif Acções Portugal	Fundo de Acções Nacionais	Mínimo de 75% em Acções nacionais	5.974.056	261
Banif PPA	Fundo Poupança Acções	Mínimo de 100% em Acções nacionais	1.177.381	250
Banif Estratégia Conservadora	Fundo de Fundos	Máximo de 20% em fundos de acções	4.638.696	256
Banif Estratégia Equilibrada	Fundo de Fundos	Máximo de 60% em fundos de acções	3.487.709	204
Banif Estratégia Agressiva	Fundo de Fundos	Máximo de 100% em fundos de acções	2.567.649	158
Banif Euro Renda Mensal	Obrigações Taxa Indexada Euro	Mínimo de 50% em Obrigações de Taxa Indexada Euro	17.711.124	770
Banif Euro Acções	Fundo Acções União Europeia	Mínimo de 70% em Acções da União Europeia, Suíça e Noruega	14.602.743	56
Art Invest – F.E.I.	Fundo de Arte	Obras de Arte e Unidades de Participação de fundos de política de investimento similar	-	-
FUNDOS IMOBILIÁRIOS				
Banif Imopredial	F.I.I. Aberto	Mínimo de 80% em imóveis	112.181.915	1.849
Banif Imogest	F.I.I. Fechado	Mínimo de 80% em imóveis	32.753.353	8
N.º Total de Fundos = 11	-	-	233.909.525	7.234

- O Fundo é administrado por conta dos participantes, em ordem à maximização dos valores das participações e do seu património líquido. A política de aplicações do Fundo será norteada por princípios que permitam assegurar uma correcta diversificação de riscos, rentabilidade e liquidez.



- ❑ Como responsável pela administração do Fundo, compete à Sociedade Gestora adquirir, construir, arrendar, transaccionar e valorizar bens imóveis, e comprar, vender, subscrever, trocar ou reportar quaisquer valores mobiliários, ressalvadas as restrições impostas por lei e por este Regulamento, e bem assim praticar os demais actos necessários à correcta administração e desenvolvimento do Fundo.
- ❑ Em observância da política de investimento estabelecida, a Sociedade Gestora seleccionará os valores que devem constituir o Fundo e efectuará ou dará instruções ao depositário para que este efectue as operações adequadas com tal política.
- ❑ Em particular, compete à Sociedade Gestora:
 - a) Emitir, em ligação com o depositário, as unidades de participação do Fundo;
 - b) Decidir quanto às aplicações em instrumentos financeiros autorizados e no mercado de bens imóveis de acordo com os condicionalismos legais;
 - c) Determinar nos termos legais, o valor do Fundo e das respectivas unidades de participação e dá-lo a conhecer aos participantes e ao público em geral;
 - d) Deliberar, de forma fundamentada e atentas as limitações legais, acerca da obtenção de empréstimos por conta do Fundo;
 - e) Dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos por lei e por este Regulamento;
 - f) Manter em ordem as contas do Fundo e, nomeadamente, preparar e divulgar anual e semestralmente um relatório da actividade e das contas do Fundo;
 - g) Assegurar as relações contratuais estabelecidas com a entidade depositária e com os participantes;
 - h) Deliberar, de forma fundamentada, sobre as alterações ao presente Regulamento de Gestão, incluindo prorrogações de duração do Fundo, aumentos de capital, eventual celebração de contratos de liquidez com o depositário e quaisquer outras alterações que se mostrem adequadas aos interesses dos participantes, ouvida a Assembleia de Participantes.
- ❑ No exercício das suas atribuições, a Sociedade Gestora observará os condicionalismos legais em vigor, nomeadamente os que se referem às operações especialmente vedadas, e adoptará a prudência requerida para defesa e promoção do Fundo e dos participantes.
- ❑ A Sociedade Gestora e o Depositário respondem solidariamente perante os participantes pelo cumprimento das obrigações contraídas nos termos da Lei e do Regulamento de Gestão. A Sociedade Gestora e o Depositário respondem, designadamente, pelos prejuízos causados aos participantes em consequência de erros e irregularidades na valorização do património do Fundo e na distribuição dos resultados, definindo a CMVM, por regulamento, os termos de prestação das informações à CMVM e as condições em que os participantes devem ser compensados.
- ❑ No exercício das suas atribuições, a Sociedade Gestora observará os condicionalismos legais em vigor, nomeadamente os que se referem às operações proibidas ou condicionadas, assumindo uma gestão prudente e criteriosa com vista à maximização do valor da unidade de participação e uma adequada defesa dos interesses dos participantes.

3. O DEPOSITÁRIO

- ❑ A entidade depositária dos valores mobiliários do Fundo é o Banif – Banco de Investimento, S.A., com sede central na Rua Tierno Galvan, Torre 3, 14.º piso, 1070-274 Lisboa, e encontra-se registada na CMVM como intermediário financeiro autorizado desde 11 de Novembro de 2002.
- ❑ As obrigações e funções da entidade depositária são as seguintes:
 - a) receber em depósito ou inscrever em registo os valores mobiliários do Fundo consoante sejam tituladas ou escriturais;
 - b) efectuar todas as operações de compra e venda de valores mobiliários, de cobrança de juros e dividendos por eles produzidos e as relativas ao exercício dos direitos de subscrição e opção e quaisquer outras referentes ao exercício de direitos de natureza patrimonial do Fundo;
 - c) aceitar e satisfazer os pedidos de subscrição de Unidades de Participação que lhe

Pág. 5 de 16



- sejam apresentados, inscrevendo na conta de títulos dos participantes, contra o efectivo recebimento da importância correspondente ao valor de subscrição, as Unidades de Participação subscritas;
- d) quando da liquidação do Fundo, antecipada ou pela verificação do seu prazo de duração inicial ou das eventuais prorrogações, satisfazer os pedidos de reembolso de Unidades de Participação que lhe sejam apresentados, efectuando o pagamento do valor das Unidades de Participação deduzidos dos encargos que, nos termos da lei ou do presente regulamento, se mostrem devidos;
 - e) satisfazer os pedidos de reembolso das Unidades de Participação que lhe sejam apresentados pelos subscritores, verificados que estejam os pressupostos de reembolso previstos em contrato de liquidez a celebrar entre a sociedade gestora e o depositário;
 - f) manter actualizada a relação cronológica das operações realizadas, elaborando trimestralmente o inventário discriminado dos valores do Fundo;
 - g) assumir uma função de vigilância e garantia, perante os participantes, do cumprimento do regulamento de gestão do Fundo, especialmente no que se refere à política de investimento;
 - h) assegurar que a emissão, venda, reembolso e eventual anulação das Unidades de Participação sejam efectuados de acordo com a lei e o presente regulamento; assegurar que a contabilidade do Fundo e o cálculo do valor das Unidades de Participação se efectue de acordo com as normas contabilísticas em vigor, a lei e o presente regulamento; executar as instruções da sociedade gestora, salvo se contrárias à lei ou ao presente regulamento;
 - i) assegurar que os rendimentos e outros proveitos do Fundo sejam aplicados em conformidade com a lei e o presente regulamento.

4. OS PERITOS AVALIADORES

Os peritos avaliadores independentes, responsáveis pelas avaliações dos imóveis do Fundo, quer previamente à sua aquisição e alienação, quer previamente ao desenvolvimento de projectos de construção e sempre que ocorram circunstâncias susceptíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, cujas avaliações ocorrem com uma periodicidade mínima de dois anos, de acordo com a regulamentação emanada pela CMVM são os seguintes:

- CPU – Consultores de Avaliação, Lda.
- Colliers P&I – Consultores em Imobiliário, Lda.
- Benege – Serviços de Engenharia e Avaliações, Lda.

5. AS ENTIDADES SUBCONTRATADAS

Não existem entidades subcontratadas pela Sociedade Gestora para qualquer tipo de prestação de serviços a este Fundo.

6. REVISOR OFICIAL DE CONTAS DO FUNDO

A entidade encarregue do exame das contas do Fundo é a Sociedade de Revisores Oficiais de Contas Fonseca, Barros & Associados, S.R.O.C., representada pelo Dr. Manuel Rui dos Santos Caseirão, e cuja sede se situa na Av. da República, n.º 50, 8º, 1050-196 Lisboa.



1. POLÍTICA DE INVESTIMENTO

1.1. Política de investimento do Fundo

- ❑ O Fundo orientará a sua política de investimento por princípios de rigor, rentabilidade e diversificação de risco, visando a maximização do valor das Unidades de Participação numa óptica de médio e longo prazo, através de uma criteriosa selecção dos valores, predominantemente imobiliários, que constituem, a cada momento, a sua carteira.
- ❑ Pelo facto de se constituir como fundo de investimento imobiliário, os participantes do Fundo usufruirão da aplicação do respectivo património maioritariamente em valores imóveis, advindo a sua rentabilidade de dois factores: as rendas dos imóveis explorados e a valorização dos imóveis ao longo do tempo.
- ❑ Tratando-se de um fundo de investimento imobiliário fechado o número de Unidades de Participação é fixo, sendo as mesmas reembolsadas apenas na data de liquidação do Fundo.
- ❑ Como forma de atingir o objectivo definido, o Fundo privilegiará o desenvolvimento de projectos de construção de imóveis destinados a logística, comércio, habitação e serviços para sua posterior venda ou arrendamento, isoladamente ou em associação, pela forma que se mostre mais adequada à melhor rentabilização do investimento, a parceiros com reconhecido "know how" no mercado imobiliário.
- ❑ O Fundo orientará ainda a sua política de investimentos:
 - pela aquisição de imóveis urbanos ou suas fracções autónomas destinados a logística, comércio, habitação e serviços, entre outras funções imobiliárias;
 - pelo arrendamento dos imóveis que façam parte do Fundo, com vista a permitir o melhor aproveitamento das condições do mercado de arrendamento;
 - pela promoção de programas de loteamento para construção, destinados a posterior venda, construção ou promoção pelo Fundo.
- ❑ O Fundo não privilegia especificamente qualquer sector ou zona geográfica, sendo que os seus investimentos serão efectuados a cada momento nos segmentos de mercado que, de acordo com os princípios e critérios definidos para a prossecução da sua política de investimentos, se revelem os mais atractivos, podendo investir em prédios urbanos ou fracções autónomas localizados em Estados-Membros da Comunidade Europeia.
- ❑ Não obstante o objectivo do Fundo e sem prejuízo do integral respeito pela política de investimento, o valor das Unidades de Participação pode aumentar ou diminuir de acordo com a evolução do valor dos activos que, a cada momento, integrem o património do Fundo.

1.2. Benchmark (Parâmetro de referência do mercado imobiliário)

Para este Fundo não foi considerado um benchmark de referência.

1.3. Limites legais ao investimento

- ❑ A carteira de valores do Fundo será constituída de acordo com as normas legais e regulamentares estabelecidas na lei.
- ❑ A composição do património do Fundo respeitará, obrigatoriamente, as seguintes regras:
 - Os valores imobiliários não podem representar menos de 80% do valor líquido global do Fundo. Este limite é aferido em relação à média dos valores verificados no final de cada um dos últimos seis meses, devendo ser respeitado no prazo de dois anos a contar da data de constituição do Fundo, sendo que em caso de aumento de capital do Fundo deverá ser respeitado no prazo de um ano a contar da data do aumento de capital, relativamente ao montante do aumento.



- O Fundo pode investir em unidades de participação de outros fundos de investimento imobiliário, contando estas para efeitos do cumprimento do limite mínimo de detenção de imóveis pelo Fundo. Este investimento não poderá exceder 10% do activo total do Fundo, sendo que a Sociedade Gestora não pode, relativamente ao conjunto de fundos que administre, adquirir mais de 20% das Unidades de Participação de um fundo de investimento imobiliário.
 - A título acessório, o Fundo pode investir em liquidez, considerando-se como tal, 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.
- A sociedade gestora poderá contrair empréstimos por conta do Fundo, com carácter não permanente e até ao limite de 30% do activo total do Fundo.

2. DERIVADOS, REPORTES E EMPRÉSTIMOS

- O Fundo não recorre à utilização de instrumentos financeiros derivados nem reportes.
- A Sociedade Gestora poderá, em nome e representação do Fundo, contrair empréstimos até ao limite de 30% do valor global do Fundo, desde que manifestamente essenciais à actividade e os mesmos revistam carácter não permanente.

3. VALORIZAÇÃO DOS ACTIVOS

3.1. Momento de referência da valorização

O momento de referência da valorização dos activos que integram o património do Fundo corresponde às dezoito horas, sendo este o momento relevante para efeitos da valorização.

3.2. Regras de valorimetria e cálculo do valor da Unidade de Participação

- O valor da unidade de participação é calculado diariamente nos dias úteis de acordo com os critérios contabilísticos e financeiros geralmente aceites e as normas legalmente estabelecidas, dividindo o valor líquido global do Fundo pelo número de Unidades de Participação emitidas. 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.
- Os imóveis acabados são valorizados no intervalo compreendido entre o respectivo valor de aquisição e a média simples do valor atribuído pelos respectivos peritos avaliadores nas avaliações efectuadas, com periodicidade bianual, por dois peritos independentes designados por comum acordo entre a Sociedade Gestora e o Banco Depositário.
- Os imóveis que integrem o património do Fundo serão ainda avaliados, de acordo com o disposto no número anterior, sempre que ocorrerem indícios de uma alteração significativa do respectivo valor.
- Em caso de alienação de bens imóveis que façam parte do património do Fundo, a alienação deverá ser precedida de duas avaliações efectuadas por dois peritos independentes designados por comum acordo entre a Sociedade Gestora e o Banco Depositário, não podendo o valor de alienação ser inferior ao valor mais baixo apurado pelas duas avaliações realizadas.
- Os imóveis acabados são valorizados no intervalo compreendido entre o respectivo valor de aquisição e a média simples do valor atribuído pelos respectivos peritos avaliadores nas avaliações efectuadas.
- 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.
- Os imóveis adquiridos em regime de permuta são avaliados no activo do Fundo pelo seu valor de mercado, sendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respectiva, inscrita no passivo do Fundo, registada ao seu preço de custo ou de construção. A contribuição dos imóveis adquiridos nestes termos para efeitos do cumprimento dos limites

Pág. 8 de 16



previstos na lei, deve ser aferida pela diferença entre o valor inscrito no activo e aquele que figura no passivo.

- ❑ O câmbio a utilizar na conversão dos activos do Fundo expressos em moeda estrangeira, será o câmbio de divisas do dia a que se refere a valorização, divulgado a Título exemplificativo pelo Banco de Portugal.
- ❑ Os valores mobiliários que façam parte do património do Fundo serão valorizados de acordo com a última cotação verificada na Bolsa de Valores de Lisboa e Porto ou pela mais baixa das últimas cotações verificadas, caso os referidos valores estejam cotados em mais do que uma bolsa de valores.

4. COMISSÕES E ENCARGOS A SUPORTAR PELO FUNDO

4.1 Comissão de gestão

- ❑ Valor da comissão: a comissão de gestão fixa é calculada em função do Valor Líquido Global do Fundo sob Gestão, aplicando-se as seguintes taxas:

Valor Líquido Global do Fundo	Comissão Aplicável (%/ano)
Até 7.500.000 €, inclusive:	1,00%/ano
Excesso até 15.000.000 €, inclusive:	0,60%/ano
Excesso até 25.000.000 €, inclusive:	0,50%/ano
Excesso até 35.000.000 €, inclusive:	0,40%/ano
Excesso até 50.000.000 €, inclusive:	0,30%/ano
Além de 50.000.000 €:	0,20%/ano

- ❑ Modo de cálculo da comissão: a comissão é calculada diariamente sobre o valor global do Fundo.
- ❑ Condições de cobrança da comissão: a comissão é liquidada trimestralmente no primeiro dia útil do período seguinte.

4.2 Comissão de depósito

- ❑ Valor da comissão: a comissão de depósito é de 0,10% ao ano.
- ❑ Modo de cálculo da comissão: a comissão é calculada diariamente sobre o valor global do Fundo.
- ❑ Condições de cobrança da comissão: a comissão é cobrada no último dia útil de cada ano civil.

4.3. Outros encargos

- ❑ Para além da comissão de gestão e de depósito, constituem encargo do Fundo, os seguintes custos directamente conexos com o património do Fundo:
 - honorários de peritos avaliadores respeitantes a avaliações obrigatórias, periódicas ou não, e relativos a valores imobiliários a adquirir, desde que integrem o património do Fundo, ou que sejam já parte integrante do património do Fundo;
 - honorários de revisores oficiais de contas ou sociedades de revisores oficiais de contas relativos à certificação das contas do Fundo;
 - custas judiciais e honorários de advogados e solicitadores emergentes de processos judiciais em que o Fundo seja parte;
 - impostos relativos a rendimentos produzidos pelo património do Fundo;
 - taxas de saneamento relativas a imóveis que façam parte do património do Fundo;
 - honorários referentes à prestação de serviços de mediação imobiliária desde que os activos imobiliários integrem o património do Fundo;
 - emolumentos notariais e registais relativos a valores imobiliários que integrem o património do Fundo;
 - publicações obrigatórias ou facultativas referentes às contas e património do Fundo;
 - custos referentes a campanhas publicitárias que tenham por objecto activos imobiliários propriedade do Fundo;



- custos inerentes a processos de promoção imobiliária em que o Fundo participe, desde que essenciais à promoção e de acordo com as práticas correntemente aceites no mercado imobiliário;
- despesas de conservação e manutenção dos imóveis que façam parte do Fundo;
- seguros, obrigatórios ou não, que tenham por objecto imóveis integrantes do património do Fundo;
- a comissão de gestão, nas suas componentes fixa e variável e a comissão de depósito, nos termos previstos no presente regulamento;
- 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;
- impostos e taxas que sejam devidos pela transacção e detenção de valores mobiliários e imobiliários integrantes do património do Fundo;
- taxa de supervisão do Fundo de Investimento, no valor mensal de 0,033 por mil do valor líquido global do Fundo;
- contribuições para despesas comuns de condomínio relativas a prédios ou fracções autónomas de que o Fundo seja proprietário.
- Todas as despesas de compra e venda de valores por conta do Fundo nomeadamente:
 - a) Despesas de transferências;
 - b) Despesas com conversões cambiais
 - c) Despesas com transacções no mercado de capitais
 - d) Despesas com transacções no mercado monetário

5. REGRAS DE DETERMINAÇÃO DOS RESULTADOS DO FUNDO E DA SUA AFECTAÇÃO

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

6. POLÍTICA DE RENDIMENTOS

- O Fundo caracteriza-se pela distribuição parcial de rendimentos aos participantes.
- Será objecto de distribuição parte dos proveitos líquidos correntes deduzidos dos encargos gerais de gestão e acrescidos ou diminuídos, consoante os casos, dos saldos da conta de regularização de rendimentos respeitantes a exercícios anteriores e dos resultados transitados, de acordo com a política de distribuição definida pela Assembleia de Participantes e pela Sociedade Gestora.
- A periodicidade da distribuição será anual.

CAPÍTULO III UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO E RESGATE

1. Características gerais das Unidades de Participação

1.1. Definição

O Fundo é dividido em partes de características idênticas e sem valor nominal, designadas por Unidades de Participação, as quais conferem direitos idênticos aos participantes.

1.2. Forma de representação

As Unidades de Participação adoptam a forma escritural, não estando cotadas em qualquer das bolsas nacionais nem estando previsto o pedido de admissão à cotação.



2. VALOR DA UNIDADE DE PARTICIPAÇÃO

2.1. Valor inicial

O valor da unidade de participação, para efeitos de constituição do Fundo foi de 500 Euros.

2.2. Valor para efeitos de subscrição

- Por se tratar 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 calculado e divulgado no dia de apresentação do pedido de subscrição.
- Está prevista a “liquidação em espécie” dos actos 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. A “liquidação em espécie” está sujeita a prévia autorização por parte da C.M.V.M..

3. CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO

3.1. Mínimos de subscrição

O número mínimo de unidades de participação a subscrever é o correspondente ao montante de 2.500 euros.

3.2. Comissões de subscrição

Não aplicável.

3.3. Condições de Subscrição

- No acto de constituição do Fundo, o período de subscrição será concretizado numa fase sub-rogada aos seguintes termos:
 - Decorre entre o primeiro e o vigésimo dia subsequentes à notificação de autorização por parte da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários. A liquidação financeira para todos os participantes deverá ocorrer no vigésimo primeiro dia após a referida notificação. O montante da primeira fase de subscrição é de 17.000.000 € (quinze milhões de euros), sendo o valor das unidades de participação para efeitos de subscrição será de 500 € (quinhentos euros) por unidade de participação.
- Nos aumentos de capital, o período de subscrição terá o prazo máximo de sessenta dias, compreendidos nos cento e oitenta dias posteriores à data de notificação da autorização por parte da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários do aumento 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.
- No caso de subscrição incompleta no final dos períodos de subscrição, 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 ou aumentos de capital, deverá ser efectuado o rateio entre os participantes das unidades de subscrição ou do montante excedentários.
- Verificada a integral subscrição do capital do Fundo, e sempre que a defesa dos interesses dos participantes o justifique, poderá a Sociedade Gestora, ouvida a Assembleia de Participantes, deliberar pelo aumento ou redução do capital, respectivos montantes e prazos de realização, bem como o valor de subscrição das novas unidades de participação, tendo em atenção o seu valor patrimonial.
- As subscrições só podem ser realizadas em caso de aumentos de capital, pelo que a subscrição assumir-se-á como efectiva quando a importância correspondente ao preço

Pág. 11 de 16



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

- Por se tratar de um fundo de investimento imobiliário fechado não podem ser realizados resgates, com excepção dos seguintes casos, em que é permitido aos subscritores o reembolso do valor da totalidade das Unidades de Participação de que sejam titulares:
 - Prorrogação do prazo de duração do Fundo, aos subscritores que a tenham votado desfavoravelmente na Assembleia Geral de Participantes.
 - Liquidação e partilha do Fundo, deliberada pela Sociedade Gestora.
 - Liquidação e partilha do Fundo, deliberada pelos participantes em Assembleia de Participantes.

4.1. Comissões de resgate

Não aplicável.

4.2. Pré-aviso

- Aplicável nas seguintes situações:
 - Em caso de prorrogação do prazo de duração do Fundo, aos subscritores que a tenham votado desfavoravelmente na Assembleia Geral de Participantes – 5 dias úteis a contar da data de apresentação do pedido de reembolso.
 - Em caso de liquidação e partilha do Fundo, deliberada pela Sociedade Gestora – na data de liquidação do Fundo.
 - Em caso de liquidação e partilha do Fundo, deliberada pelos participantes em Assembleia de Participantes, sendo que:
 - Para os participantes que a tenham votado desfavoravelmente – 30 dias a contar da data de apresentação do pedido de reembolso.
 - Para os participantes que a tenham votado favoravelmente – na data de liquidação do Fundo.

CAPÍTULO IV DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES

1. DIREITOS DOS PARTICIPANTES

- A subscrição de Unidades de Participação do Fundo implica a aceitação do Regulamento de Gestão e confere à Banif Gestão de Activos os poderes necessários para realizar os actos de administração do Fundo.
- A titularidade de Unidades de Participação confere aos participantes do Fundo os seguintes direitos:
 - À quota-parte dos valores e do produto da liquidação e partilha do Fundo, na proporção do número de Unidades de Participação de que sejam titulares;
 - À informação detalhada sobre o Fundo, designadamente:
 - Ao Regulamento de Gestão elaborado nos termos da Lei, e disponível nos locais de subscrição;
 - Ao relatório e contas e de actividades do Fundo, elaborado anualmente e disponível nas instalações da entidade gestora e banco depositário;
 - Aos benefícios fiscais aplicáveis às Unidades de Participação em fundos de investimento imobiliário.
 - 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;

- 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;
- 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.

2. TITULARIEDADE 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

- 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.
- 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.
- Em primeira convocatória, 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. Em Segunda convocatória a Assembleia de Participantes deliberará qualquer que seja o número de unidades de participação representado.
- As deliberações serão tomadas quando aprovadas por maioria simples de votos representados na Assembleia.
- Compete à Assembleia de Participantes, sem prejuízo das competências da Sociedade Gestora, pronunciar-se e deliberar sobre as seguintes matérias:
 - O aumento ou redução das comissões que constituem encargo do Fundo;
 - A modificação substancial da política de investimentos do Fundo;
 - A modificação da política de distribuição dos resultados do Fundo;
 - O aumento e redução do capital do Fundo;
 - A prorrogação do prazo de duração do Fundo;
 - A substituição da Sociedade Gestora;
 - A liquidação do Fundo, nos termos previstos no presente Regulamento de Gestão.



CAPÍTULO V DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO

1. VALOR DA UNIDADE DE PARTICIPAÇÃO

- ❑ A sociedade gestora calculará em cada dia útil, reportando-se às 18 horas, o valor da unidade de participação, de acordo com as normas legalmente estabelecidas e com os critérios financeiros geralmente aceites.
- ❑ A publicação do valor da unidade de participação será efectuada mensalmente com referência ao último dia de cada mês, excepto se existir uma variação superior a 3% em relação à última publicação, caso em que o novo valor será publicado no dia útil subsequente àquela variação

2. CONSULTA DA CARTEIRA DO FUNDO

A composição da carteira do Fundo é publicada trimestralmente no Sistema de Divulgação de Informação da C.M.V.M..

3. DOCUMENTAÇÃO DO FUNDO

- ❑ O Regulamento de Gestão, bem como os documentos de prestação de contas anual encontram-se disponíveis na sede da Sociedade Gestora e do Banco Depositário.
- ❑ Será publicado um aviso no Sistema de Divulgação de Informação da C.M.V.M., informando de que se encontram à disposição para consulta nos locais acima referidos os documentos de prestação de contas anual do Fundo no prazo de 60 dias.

CAPÍTULO VI CONTAS DOS FUNDOS

As contas anuais do Fundo são encerradas com referência a 31 de Dezembro de cada ano, sendo disponibilizadas nos dois meses seguintes.

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

1. LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

- ❑ Quando os interesses dos participantes o recomendem, a Banif Gestão de Activos poderá deliberar pela liquidação e partilha do Fundo, mediante pré-aviso não inferior a seis meses, publicado no Sistema de Divulgação de Informação da C.M.V.M. e em dois jornais de grande circulação, um de Lisboa e outro do Porto.
- ❑ Do pré-aviso referido no número anterior constará a lista dos participantes que possuam Unidades de Participação correspondentes a mais de 10% do capital subscrito.
- ❑ Os participantes poderão igualmente, decorrido que seja o prazo inicial de duração do Fundo ou suas prorrogações, deliberar pela liquidação e partilha do Fundo, em Assembleia de Participantes convocada para o efeito e votação favorável de participantes que sejam titulares de pelo menos cinquenta e um por cento das Unidades de Participação emitidas.
- ❑ Em caso de não aprovação da liquidação e partilha do Fundo, os participantes que tenham votado favoravelmente pela liquidação poderão solicitar ao depositário, no prazo de trinta dias a contar da data de deliberação, o reembolso do valor correspondente à totalidade das Unidades de Participação de que sejam titulares.
- ❑ Em caso de aprovação da deliberação de liquidação do Fundo as Unidades de Participação serão reembolsadas, na data de liquidação, pelo valor correspondente à respectiva quota-parte do valor líquido do mesmo.



2. SUSPENSÃO DA EMISSÃO E DO RESGATE DAS UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO

Não aplicável.

CAPÍTULO VIII REGIME FISCAL

i. - TRIBUTAÇÃO DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

1. FUNDO

1.1. Rendimentos

a) Rendimentos prediais

- A tributação é autónoma à taxa de 20%;
- O rendimento colectável traduz-se nos rendimentos líquidos de encargos de conservação e manutenção efectivamente suportados, devidamente documentados.
- O prazo de entrega do imposto é até ao fim do mês de Abril do ano seguinte àquele que respeitar, considerando-se o imposto eventualmente retido como pagamento por conta.

b) Outros rendimentos

i) Obtidos no território português:

- Se se tratar de um rendimento isento de IRS, não será sujeito a tributação: estão isentos os rendimentos de UP's, desde que obtidos fora do âmbito de uma actividade comercial ou industrial;
- Se se tratar de um rendimento tributado por retenção na fonte, a tributação é feita dessa forma: juros de depósitos¹: 20%; dividendos¹: 15%.
- Os 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, sendo o imposto entregue pela sociedade gestora até ao fim do mês de Abril do ano seguinte àquele a que respeitar.

ii) Obtidos fora do território português:

- Os rendimentos de títulos de dívida e provenientes de fundos de investimentos a tributação é autónoma à taxa de 20%;
- Os rendimentos de outra natureza aplica-se a taxa de 25%. É por, exemplo o caso dos dividendos e juros de depósitos.

(¹ Para os sujeitos passivos de IRS, apenas 50% dos dividendos são englobados e o imposto retido funciona como imposto por conta).

1.2. Mais-Valias

a) Mais-Valias Prediais

- A tributação é autónoma à taxa de 25%.
- O rendimento colectável traduz-se em 50% da diferença positiva entre as mais valias e as menos valias realizadas, apuradas de acordo com o CIRS.
- O prazo de entrega do imposto é até ao fim do mês de Abril do ano seguinte àquele a que respeitar.

b) Outras

i) Mais-valias obtidas no e fora do território português:



- ❑ A tributação é autónoma à taxa de 10%, nas mesmas condições se tratasse de pessoa singular residente. Assim, estão isentas as mais-valias provenientes da alienação de (i) acções detidas pelo Fundo durante mais de 12 meses e (ii) obrigações e outros títulos de dívida.

1.3. Outros Impostos

- ❑ Em matéria de Contribuição Autárquica, ou o Imposto Municipal sobre Imóveis, estão isentos os prédios integrados em fundos de investimento imobiliário, que se constituam e operem de acordo com a legislação nacional.
- ❑ Estão isentas de SISA, ou Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas, as aquisições de bens imóveis efectuadas para um fundo de investimento imobiliário pela respectiva sociedade gestora.

2. PARTICIPANTES

2.1. Residentes em Território Português

a) Sujeitos passivos de IRS fora do âmbito de uma actividade comercial, industrial ou agrícola:

- ❑ Os rendimentos estão isentos, podendo, no entanto, ser englobados, caso em que o imposto retido ou devido ao próprio Fundo tem a natureza de imposto por conta;
- ❑ Em caso de englobamento, os titulares das unidades de participação têm direito a deduzir 50% dos lucros colocados à disposição do Fundo por pessoas colectivas sujeitas e não isentas de IRC, bem como os rendimentos resultantes de partilha em consequência da liquidação dessas entidades que sejam considerados como rendimentos de capitais.
- ❑ Em matéria de imposto sobre sucessões e doações, as transmissões por morte, a favor de cônjuge sobrevivente e dos filhos ou dos adoptados plenamente, ou dos seus descendentes, caso já tenham falecido, estão isentas até ao valor de € 2.494 por cada um deles, durante a vigência deste imposto.

b) Sujeitos passivos de IRC e de IRS, no âmbito de uma actividade comercial, industrial ou agrícola:

- ❑ Os rendimentos 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;
- ❑ Os lucros distribuídos ao Fundo por uma sociedade com sede ou direcção efectiva no território português, sujeita e não isenta de IRC, também são dedutíveis para efeitos da determinação do lucro tributável em 50%;
- ❑ No caso de sujeitos passivos de IRC isentos, o imposto retido ou devido na esfera do Fundo, correspondente aos rendimentos de 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 de participação.

2.2. Não Residentes em Território Português

- ❑ Os rendimentos respeitantes a unidades de participação estão isentos de IRS e IRC.

CAPÍTULO IX ESTIPULAÇÃO DO FORO

Para as questões emergentes da execução ou interpretação deste Regulamento, bem como dos actos de gestão por ele enquadrados, é competente o Foro da Comarca de Lisboa, com expressa renúncia a qualquer outro.