
REGULAMENTO DE GESTÃO

CITATION

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

25 de Outubro de 2006

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.

1. O Fundo

- a) A denominação do Fundo é "CITATION - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado", adiante designado apenas por Fundo.
- b) O Fundo constitui-se como Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de subscrição particular, de acordo com a legislação aplicável, em particular com o nº1 do art.48º do Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de Março.
- c) A constituição do Fundo foi autorizada por deliberação da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 13 de Fevereiro de 2004, com a adenda aprovada em 04 de Março do mesmo ano, e foi constituído por um período de 10 anos, sem prejuízo da eventual prorrogação, por uma ou mais vezes.
- d) Uma vez verificada a integral subscrição do capital do Fundo, a Sociedade Gestora pode deliberar pela prorrogação do prazo de duração inicial ou das eventuais prorrogações, devendo para o efeito obter a aprovação pela CMVM e deliberação favorável de Assembleia de Participantes em que estejam presentes ou representados Participantes que sejam detentores de pelo menos 50,1% das unidades de participação emitidas.
- e) O Fundo foi constituído com um capital inicial de 17.000.000 Euros, dividido em 34.000 Unidades de Participação, com o valor inicial de subscrição de 500 Euros cada.
- f) A 31 de Março de 2006 o número de participantes era de 5.
- g) O presente Regulamento de Gestão foi actualizado em 25 de Outubro de 2006.

2. A Sociedade Gestora

- a) O Fundo é administrado, gerido e representado, por mandato dos participantes, 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 (Sociedade Gestora).
- b) A Sociedade Gestora é uma sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente realizado é de 2.000.000 Euros.
- c) 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.
- d) A composição dos Órgãos Sociais da Sociedade Gestora é a seguinte:

Órgão de Administração:

Presidente - Dr. Artur Manuel da Silva Fernandes
Vogais - Dr. João Paulo Pereira Marques de Almeida
Dr. Raul Manuel Nunes da Costa Simões Marques
Dr. Luís Filipe Saramago Carita
Dr. Carlos Alberto Rodrigues Ballesteros Amaral Firme

Órgão de Fiscalização:

Fiscal Único – Ernst & Young Audit & Associados - Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A., representada pelo Dr. Alfredo Guilherme da Silva Gândara
Suplente – Dr. João Carlos Miguel Alves (ROC)

Mesa da Assembleia Geral:

Presidente - Rentipar Financeira – Sociedade Gestora de Participações Sociais, S.A.
Representada pelo Sr. Comendador Horácio da Silva Roque
Secretários - Dr. Carlos Manuel Graça Ramos Oliveira
Dra. Ângela Maria Simões Cardoso Seabra Lourenço

Principais funções exercidas pelos membros do Órgão de Administração fora da Sociedade Gestora:

Dr. Artur Manuel da Silva Fernandes

Presidente do Conselho de Administração:

Banif Açor Pensões – Sociedade Gestora de Fundos de Pensões, S.A.
Banif MultiFund, Ltd
NewCapital – Sociedade de Capital de Risco, S.A.
Banif International Asset Management, Ltd.
Banif Securities Holdings, Ltd.
Banif Securities, Inc.

Vice-Presidente do Conselho de Administração e Presidente da Comissão Executiva:

Banif - Banco de Investimento, S.A.

Vogal do Conselho de Administração:

Banif – S.G.P.S., S.A.
Banif – Banco Internacional do Funchal (Brasil), S.A.
Banif-Investimentos, S.G.P.S., S.A.
Banif Primus Banco de Investimento, S.A.
Banif Primus - Corretora de Títulos e Valores Mobiliários e Câmbio, S.A.
Econofinance, S.A.
BanifServ – Empresa de Serviços, Sistemas e Tecnologias de Informação, A.C.E.
Banif Financial Services, Inc.
Fomentinvest – S.G.P.S., S.A.

Gerente:

Investcabo - S.G.P.S.

Dr. João Paulo Pereira Marques de Almeida

Vogal do Conselho de Administração:

Banif - Banco de Investimento, S.A.
Banif Açor Pensões – Sociedade Gestora de Fundos de Pensões, S.A.
NewCapital – Sociedade de Capital de Risco, S.A.
Banif MultiFund, Ltd.
Banif International Asset Management, Ltd.
Banif Securities Holdings, Ltd.
Banif Securities, Inc.
Banif Investimento México, S.A. de C.V.
Vestiban – Gestão e Investimentos, S.A.

Gerente:

Investcabo – S.G.P.S.

Dr. Raul Manuel Nunes da Costa Simões Marques

Vogal do Conselho de Administração:

Banif - Banco de Investimento, S.A.
Banif Açor Pensões – Sociedade Gestora de Fundos de Pensões, S.A.
Banif MultiFund, Ltd
Banif International Asset Management, Ltd.
Newcapital – Sociedade de Capital de Risco, S.A.

Dr. Luis Filipe Saramago Carita

Vogal do Conselho de Administração:

Banif Açor Pensões – Sociedade Gestora de Fundos de Pensões, S.A.
Banif International Asset Management, Ltd.
Banif MultiFund, Ltd.

Director-Coordenador:

Banif - Banco de Investimento, S.A.

Dr. Carlos Alberto Rodrigues Ballesteros Amaral Firme

Vogal do Conselho de Administração:

Banif Açor Pensões – Sociedade Gestora de Fundos de Pensões, S.A.

Director-Coordenador:

Banif - Banco de Investimento, S.A.

e) Relações de grupo com as restantes entidades

- A entidade 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..
- A entidade gestora tem com o Banco Comercial dos Açores, S.A., entidade comercializadora, uma relação de grupo, uma vez que a maioria do capital social do Banco Comercial dos Açores é detida pela Banif Comercial, S.G.P.S., S.A., detida a 100% pela Banif – S.G.P.S., S.A..

f) Fundos de Investimento geridos pela Sociedade Gestora (dados a 31 de Março de 2006):

Denominação	Tipo	Política de Investimento	VLGF (em Euros)	N.º de Participantes
FUNDOS MOBILIÁRIOS				
Banif Euro Tesouraria	Tesouraria Euro	Mín. 60% em Instrumentos de Curto Prazo Euro	146.701.540	4.773
Banif Euro Renda Mensal	Obrigações Taxa Variável	Mín. 50% em Obrigações de Taxa Indexada Euro	15.331.673	892
Banif Euro Obrigações	Obrigações Taxa Fixa	Mín. 60% em Obrigações de Taxa Fixa Euro	55.174.268	530
Banif Acções Portugal	Fundo de Acções Nacionais	Mín. 75% em Acções Nacionais	11.213.693	381
Banif PPA	Fundo Poupança Acções	Mín. 100% em Acções Nacionais	1.993.540	251
Banif Euro Acções	Fundo Acções União Europeia	Mín. 70% em Acções da U.E., Suíça e Noruega	23.071.526	237
Banif Estratégia Agressiva	Fundo de Fundos de Acções	Máx. 100% em Fundos de Acções	3.795.879	237
Art Invest – F.E.I.	Fundo Especial de Investimento Fechado	Obras de Arte e Unidades de Participação de fundos de política de investimento similar	2.729.567	25
Banif Gestão Patrimonial – F.E.I.	Fundo Especial de Investimento Aberto	Hedge Funds, F.Imobiliários, F.Arte, F.Acções, F.Obrigações, F.Tesouraria, Commodities, etc.	173.001.627	3.256
Banif Gestão Activa – F.E.I.	Fundo Especial de Investimento Aberto	Hedge Funds, F.Imobiliários, F.Arte, F.Acções, F.Obrigações, F.Tesouraria, Commodities, etc.	7.936.409	181
Banif Europa de Leste – F.E.I.	Fundo Especial de Investimento Aberto	Fundos de acções ou acções, fundos de obrigações ou obrigações, fundos imobiliários, maioritariamente de países da Europa de Leste	1.444.939	39
FUNDOS IMOBILIÁRIOS				
Banif Imopredial	F.I.I. Aberto	Mín. 75% em Imóveis	438.459.342	6.313
Banif Imogest	F.I.I. Fechado	Mín. 75% em Imóveis	119.993.076	16
Citation	F.I.I. Fechado	Mín. 80% em Imóveis	53.593.635	5
Lusíadas	F.I.I. Fechado	Mín. 80% em Imóveis	25.123.330	9
Imóveis Brisa	F.I.I. Fechado	Mín. 75% em Imóveis	4.959.077	1
Libertas I	F.I.I. Fechado	Mín. 75% em Imóveis	5.118.830	4
N.º Total de Fundos: 17	-	-	1.089.641.951	17.150

-
- g)** Como entidade gestora e legal representante do Fundo, compete à Banif Gestão de Activos, entre outros actos implícitos à sua natureza de Sociedade Gestora, os seguintes:
- comprar, vender, permutar, arrendar e/ou subscrever quaisquer valores que nos termos da lei e do presente regulamento possam integrar o património do Fundo, outorgando as respectivas escrituras públicas e contratos-promessa de compra e venda, arrendamento e outros, em integral respeito pela política de investimento;
 - decidir quanto às aplicações em instrumentos financeiros autorizados e no mercado imobiliário, de acordo com os condicionalismos legais;
 - deliberar, de forma fundamentada e atentas as limitações legais em matéria de endividamento, quanto à obtenção de empréstimos por conta do Fundo;
 - deliberar de forma fundamentada sobre eventuais alterações ao presente regulamento de gestão, incluindo a liquidação do Fundo e quaisquer outras que se mostrem adequadas à boa gestão do Fundo e à defesa dos interesses dos participantes;
 - representar o Fundo em quaisquer processos judiciais ou extrajudiciais relativos ao exercício de direitos e cumprimento de obrigações respeitantes a activos que façam parte do património sob gestão;
 - seleccionar, de entre entidades com reconhecido prestígio e capacidade, as entidades responsáveis pela comercialização do Fundo, celebrando com as mesmas os contratos que se mostrem adequados;
 - determinar, nos termos legais, o valor líquido global do Fundo e das respectivas Unidades de Participação e dá-lo a conhecer aos participantes e ao público em geral, nos termos legais;
 - emitir, em ligação com o Depositário, as Unidades de Participação no Fundo;
 - dar cumprimento aos deveres de informação que se encontram definidos na lei e no presente regulamento, de forma completa e atempada e fornecendo quaisquer informações adicionais no prazo que venha a ser fixado;
 - manter as contas do Fundo em ordem, de acordo com os princípios contabilísticos em vigor;
 - elaborar e publicar um relatório anual da actividade e contas do Fundo;
 - assegurar as relações contratuais estabelecidas com a entidade depositária, com as entidades colocadoras das Unidades de Participação e com os participantes;
 - definir, em estreita colaboração com as entidades colocadoras, a política de comercialização, eventuais campanhas publicitárias e outras medidas relativas à comercialização do Fundo;
 - efectuar as operações adequadas à execução da política de distribuição dos resultados prevista no regulamento de gestão do Fundo;
 - controlar e supervisionar as actividades inerentes à gestão dos activos do Fundo, nomeadamente o desenvolvimento dos projectos objecto de promoção imobiliária nas suas diversas fases.
- h)** A Banif Gestão de Activos assume, para com os participantes, o irrevogável compromisso de administrar os valores patrimoniais do Fundo de acordo com a política de investimentos.
- i)** 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)** A entidade depositária dos valores mobiliários que constituem o CITATION - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, é o Banif – Banco de Investimento, S.A., com sede social na Rua Tierno Galvan, Torre 3, 14º piso, 1070-274 Lisboa encontra-se registado na CMVM como intermediário financeiro autorizado desde 11 de Novembro de 2002, que nos termos da legislação em vigor e das disposições do contrato celebrado com a Banif Gestão de Activos, competindo-lhe em especial:
- receber em depósito ou inscrever em registo os valores mobiliários do Fundo;
 - 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;
 - satisfazer os pedidos de subscrição de Unidades de Participação que lhe 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;
 - 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;
 - manter actualizada a relação cronológica das operações realizadas, elaborando trimestralmente o inventário discriminado dos valores do Fundo;
 - 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;
 - 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 entidade gestora, salvo se contrárias à lei ou ao presente regulamento;
 - assegurar que os rendimentos e outros proveitos do Fundo sejam aplicados em conformidade com a lei e o presente regulamento.
- b)** 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.

4. As Entidades Colocadoras

- a)** As entidades encarregues da comercialização das unidades de participação do Fundo são o Banif Banco de Investimento, S.A., com sede social na Rua Tierno Galvan, Torre 3, 14º Piso, 1070-274 Lisboa e a 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.
- b)** Nos aumentos de capital as unidades de participação poderão ser subscritas nas instalações da sociedade gestora ou nos balcões da entidade depositária.
- c)** Às entidades colocadoras compete em especial: a recepção e satisfação dos pedidos de subscrição das Unidades de Participação que lhe sejam apresentados assegurando-se de que o Subscritor tem em seu poder o Regulamento de Gestão do Fundo e que, quando da primeira subscrição, se encontra plenamente esclarecido sobre a subscrição, riscos associados e outros factores determinantes para a realização do investimento.
- d)** No exercício da sua actividade, as entidades colocadoras ficam sujeitas às mesmas obrigações que regem tal actividade por parte do Depositário, respondendo solidariamente com a Sociedade Gestora, perante os participantes, pelos prejuízos eventualmente causados no exercício de tal actividade.

5. 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, e de acordo com a regulamentação emanada pela CMVM são os seguintes:

- a) CPU – Consultores de Avaliação, Lda

-
- b) P&I - Propriedade Investimento, Consultores em Investimento Imobiliário, Lda.
 - c) Benege - Serviços de Engenharia e Avaliações, Lda.
 - d) Aguirre Newman Portugal - Consultoria, Lda.
 - e) CB Richard Ellis - Consultoria e Avaliação de Imóveis Unipessoal, Lda.
 - f) Prime Yield - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda.
 - g) Worx – Consultoria, Lda.
 - h) DTZI - Consultoria e Avaliação de Imóveis, Lda
 - i) Cushman & Wakefield - Consultoria Imobiliária, Unipessoal, Lda

6. As Entidades Subcontratadas

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

7. 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. João Guilherme Melo de Oliveira, e cuja sede se situa na Av. da República, n.º 50, 8º, 1050-196 Lisboa.

CAPÍTULO II POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO FUNDO E POLÍTICA DE RENDIMENTOS

1. Política de Investimento do Fundo

- a) O Fundo orientará a sua política de investimento por princípios de rigor, rendibilidade e diversificação de risco, visando a maximização do valor das unidades de participação, através de uma criteriosa selecção dos valores, predominantemente imobiliários, que constituem, a cada momento, a sua carteira.
- b) 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 rendibilidade de três factores: as rendas dos imóveis explorados, a valorização dos imóveis ao longo do tempo e a concretização de mais valias imobiliárias.
- c) 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.
- d) 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.
- e) O Fundo orientará ainda a sua política de investimento:
 - pela aquisição de imóveis urbanos ou suas fracções autónomas destinados a logística, comércio, habitação, serviços, entre outras funções imobiliárias;
 - promoção de projectos de construção/reabilitação de imóveis destinados a comércio, habitação, logística e serviços com objectivo da sua posterior venda ou arrendamento;
 - pelo arrendamento dos imóveis que façam parte do Fundo, com vista ao 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;
 - aquisição de imóveis em regime de compropriedade com outros fundos de investimento ou com fundos de pensões, no âmbito do desenvolvimento de projectos de construção de imóveis, e desde que exista um acordo sobre a constituição da propriedade horizontal ou sobre a repartição dos rendimentos gerados pelo imóvel.

-
- f) Na prossecução do seu objectivo de investimento, o Fundo pode investir em sociedades imobiliárias cujos activos se enquadrem no mesmo e respeitem a política de investimento definida.
 - g) O Fundo poderá ainda investir em unidades de participação de fundos de investimento imobiliário.
 - h) A título acessório, o Fundo pode investir a sua liquidez em depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de fundos de tesouraria e valores mobiliários emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da União Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.
 - i) 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.
 - j) O Fundo pode efectuar os seus investimentos em activos localizados na totalidade do território português, bem como em qualquer Estado-Membro da União Europeia ou da OCDE.
 - k) Os investimentos fora da União Europeia não podem representar mais de 25% do activo total do Fundo, passando a 10% se os imóveis estiverem localizados fora de países membros da OCDE.
 - l) 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 Limites Legais ao Investimento

- a) O valor dos imóveis e de outros activos equiparáveis não pode representar menos de 75% do activo total do fundo de investimento.
- b) O limite acima referido 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.
- c) O investimento em participações em sociedades imobiliárias atenderá às seguintes restrições:
 - O objecto social da sociedade imobiliária se enquadre exclusivamente numa das actividades que podem ser desenvolvidas pelo Fundo;
 - O activo da sociedade imobiliária seja composto por um mínimo de 75% em imóveis passíveis de integrar a carteira do Fundo;
 - A sociedade imobiliária não possua participações noutras sociedades;
 - Tenha sede estatutária em qualquer Estado membro da União Europeia ou da OCDE;
 - As contas da sociedade sejam sujeitas a um regime equivalente ao do Fundo;
 - A sociedade imobiliária se comprometa contratualmente com a entidade gestora a prestar toda a informação que esta deva remeter à CMVM;
 - Aos activos que integram o património da sociedade sejam aplicados princípios equiparáveis ao regime aplicável aos fundos de investimento, nomeadamente no que respeita a regras de avaliação, conflitos de interesse e prestação de informação.
- d) O Fundo pode ainda 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 25% do activo total do Fundo, sendo que a Sociedade Gestora não pode, relativamente ao conjunto de fundos que administre, adquirir mais de 25% das unidades de participação de um fundo de investimento imobiliário.
- e) Relativamente ao investimento a que se refere a alínea anterior, sempre que o Fundo invista em unidades de participação de fundos geridos ou comercializadas pela entidade gestora, ou por entidade gestora que com ela se encontre em relação de domínio ou de grupo, ou ligada no âmbito de uma gestão comum ou por participação de capital directa ou superior a 20%, não serão cobradas comissões de subscrição ou de resgate nas respectivas operações.

2. Derivados, Reportes e Empréstimos

- a) O Fundo não recorre à utilização de instrumentos financeiros derivados nem reportes.
- b) O Fundo pode endividar-se até um limite de 60% do seu activo total, desde que se manifeste essencial à actividade e o mesmo revista 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

3.2.1 Regras de valorimetria

- a) Os imóveis acabados devem ser valorizados no intervalo compreendido entre o respectivo valor de aquisição e a média simples do valor atribuído pelos respectivos peritos avaliadores nas avaliações efectuadas.
- b) Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade com outros fundos de investimento ou com fundos de pensões, no âmbito do desenvolvimento de projectos de construção de imóveis, e desde que exista um acordo sobre a constituição da propriedade horizontal ou sobre a repartição dos rendimentos gerados pelo imóvel, são inscritos no activo do Fundo na proporção da parte por este adquirida, respeitando a regra constante do número anterior.
- c) Os imóveis adquiridos em regime de permuta 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 previstos na lei, deve ser aferida pela diferença entre o valor inscrito no activo e aquele que figura no passivo.
- d) Os projectos de construção e os imóveis devem ser avaliados mediante os métodos de avaliação definidos em regulamento da CMVM e, salvo quando da Lei não resulte o contrário, de acordo com as normas recomendadas pelo European Real Estate Association ou Investment Property Databank;
- e) Os projectos de construção deverão ser reavaliados sempre que o auto de medição da situação da obra, elaborado pela empresa de fiscalização, apresentar uma incorporação de valor superior a 10% relativamente ao anterior.
- f) Os imóveis que integrem o património do Fundo serão ainda avaliados, sempre que ocorram indícios de uma alteração significativa do respectivo valor.
- g) As unidades de participação de fundos de investimento são avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela respectiva entidade gestora, excepto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto no número seguinte.
- h) Os restantes valores mobiliários, designadamente as participações em sociedades imobiliárias, são avaliados ao preço de fecho do mercado mais representativo e com maior liquidez onde os valores se encontrem admitidos à negociação, ou na sua falta, através do método do justo valor, obtido de acordo com as metodologias previstas nos artigos 3º e 5º do Regulamento da CMVM 1/2006.

3.2.2 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.

4. Comissões e Encargos do Fundo

4.1 Comissão de Gestão

- a) **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

Exemplo: 30.000.000 €

- 7.500.000 € * 1% = 75.000
- 7.500.000 € * 0,6% = 45.000
- 10.000.000 € * 0,5% = 50.000
- 5.000.000 € * 0,4% = 20.000

Valor da Comissão/ano = 190.000

- Modo de cálculo:** a comissão é calculada diariamente sobre o valor líquido 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:** a comissão é calculada diariamente sobre o valor líquido global do Fundo.
- Condições de cobrança da comissão:** a comissão é liquidada no último dia útil de cada ano civil.
- Em qualquer caso, a comissão de depósito nunca poderá ser superior à comissão de gestão.

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 venham a integrar os valores 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 de activos imobiliários que integrem o património do Fundo;
- emolumentos notariais e registais relativos a valores imobiliários que integrem o 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;
- 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 0,0266 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.
 - outros custos, sempre directamente conexos com o património do Fundo, que se venham a revelar essenciais no decurso da actividade do Fundo.

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

- a) O Fundo caracteriza-se pela distribuição parcial de rendimentos aos participantes.
- b) 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.
- c) A periodicidade da distribuição será anual, sem prejuízo de se efectuarem distribuições extraordinárias quando a Assembleia de Participantes e a Sociedade Gestora considerarem oportuno.

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 em aumentos de capital

- a) Por se tratar de um fundo de investimento imobiliário fechado, só podem ser realizadas novas subscrições em aumentos de capital.
- b) O valor de subscrição das Unidades de Participação resultantes do aumento de capital será feito pelo valor calculado no dia anterior ao da liquidação financeira e divulgado no dia da liquidação

financeira.

- c) Está prevista a liquidação dos actos de subscrição em espécie, mediante autorização da totalidade dos participantes, desde que o correspondente valor dos imóveis a ser integrado no património do Fundo seja igual ou inferior ao apurado pelas avaliações realizadas.

2.3 Valor para efeitos de resgate

Não aplicável.

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 Data da subscrição efectiva

A realização do capital é constituída por uma fase de subscrição que decorre entre o 1º e 20º dias subsequentes à notificação à Banif Gestão de Activos da autorização por parte da Comissão de Mercado de Valores Mobiliários ("Notificação") à constituição do Fundo. A liquidação financeira desta fase ocorrerá no 21º dia após a recepção da Notificação.

3.4 Subscrição incompleta

No caso de subscrição incompleta no final do período de subscrição inicial ou aumentos de capital, o Fundo ficará reduzido ao número de unidades de participação e ao montante efectivamente subscrito.

3.5 Rateio

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 do Fundo na proporção das unidades de participação pretendidas.

3.6 Aumentos e reduções de capital

- a) 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.
- b) 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.
- b) 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.

- c) Poderá igualmente a Sociedade Gestora, sempre que as razões económico-financeiras o justificarem, deliberar pela redução do capital do Fundo e respectivo montante, ficando tais deliberações sujeitas à aprovação da C.M.V.M.

4. Condições de Reembolso

- a) Por se tratar de um fundo de investimento imobiliário fechado não podem ser realizados resgates, sendo que é permitido aos subscritores o reembolso do valor da totalidade das Unidades de Participação de que sejam titulares, nos seguintes casos:
- 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 ou deliberada pelos participantes em Assembleia de Participantes.
- b) Os Subscritores que tenham votado contra a prorrogação do Fundo poderão solicitar ao Depositário, no prazo máximo de 30 dias a contar da data de realização da Assembleia Geral de Participantes que tenha aprovado a prorrogação, o reembolso do valor da totalidade das Unidades de Participação de que sejam titulares.
- c) O valor da Unidade de Participação para efeitos de reembolso será o valor patrimonial à data do mesmo.
- d) A liquidação financeira do reembolso ocorrerá no termo do prazo da duração do Fundo.

4.1 Comissões de resgate

Não aplicável.

4.2 Pré-aviso

Aplicável nas seguintes situações:

- a) 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 imediatamente anteriores ao termo do prazo inicial de duração do Fundo.
- b) Em caso de liquidação e partilha do Fundo, deliberada pela Sociedade Gestora – na data de liquidação do Fundo.
- c) Em caso de liquidação e partilha do Fundo, deliberada pelos participantes em Assembleia de Participantes – na data de liquidação do Fundo.

CAPÍTULO IV DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES

1. Direitos e Obrigações dos Participantes

A titularidade de Unidades de Participação confere aos participantes do Fundo os seguintes direitos:

- a) 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;
- b) 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 entidades comercializadoras;
 - Aos benefícios fiscais aplicáveis às Unidades de Participação em fundos de investimento imobiliário.
- c) Ser ressarcidos pela Sociedade Gestora dos prejuízos sofridos sempre que, em consequência de erros imputáveis àquela ocorridos no processo de valorização e divulgação do valor da unidade de

participação, a diferença entre o valor que deveria ter sido apurado de acordo com as normas aplicáveis e o valor efectivamente utilizado nas subscrições e resgates seja igual ou superior, 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;

- d) Ser ressarcidos pela Sociedade Gestora em virtude de erros ocorridos na imputação das operações de subscrição e resgate ao património do Fundo, designadamente pelo intempestivo processamento das mesmas;
- e) 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;
- f) A tomarem parte nas Assembleias de Participantes.
- g) 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.

2. Assembleia de Participantes

- a) Têm o direito de participar na Assembleia de Participantes todos os detentores de unidades de participação do Fundo, cabendo a cada participante tantos votos como quantas as unidades que possuir.
- b) Compete à Sociedade Gestora a convocação da Assembleia de Participantes por carta registada com aviso de recepção, com o mínimo de trinta dias de antecedência.
- c) 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.
- d) As deliberações serão tomadas quando aprovadas por maioria simples de votos representados na Assembleia.
- e) 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.

CAPÍTULO V DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO

1. Valor da Unidade de Participação

- a) 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.
- b) A publicação do valor da unidade de participação será efectuada mensalmente, no Sistema de Divulgação de Informação da Comissão de Mercado de Valores Mobiliários, www.cmvm.pt, com referência ao último dia de cada mês.

2. Consulta da Carteira do Fundo

A composição da carteira do Fundo é publicada mensalmente junto da CMVM, podendo ser consultada no seu sistema electrónico de difusão de informação (www.cmvm.pt).

3. Documentação do Fundo

-
- a) O Regulamento de Gestão, bem como os documentos de prestação de contas anual, encontram-se disponíveis nas instalações da Sociedade Gestora e do Depositário.
 - b) Será publicado um aviso no junto da CMVM, podendo ser consultado no seu sistema electrónico de difusão de informação, informando de que se encontram à disposição para consulta nos locais acima referidos os documentos de prestação anual de contas do Fundo, no prazo de 90 dias.
 - c) Os documentos de prestação de contas anual do Fundo serão enviados, gratuitamente, aos participantes que o solicitarem à Sociedade Gestora.

CAPÍTULO VI CONTAS DOS FUNDOS

Relatório e Contas do Fundo

- a) A Sociedade Gestora elabora para o Fundo um relatório e contas anual relativo ao exercício findo em 31 de Dezembro de cada ano. A Sociedade Gestora disponibilizá-lo-á nos três meses subsequentes àquela data. O relatório é acompanhado de um relatório do auditor, devidamente registado na CMVM, elaborado nos termos da Lei.
- b) O relatório anual acima referido estará à disposição do público nas instalações e sites da Sociedade Gestora, da entidade depositária e dos comercializadores.

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

1. Liquidação e Partilha do Fundo

- a) 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 junto da CMVM, podendo ser consultado no seu sistema electrónico de difusão de informação e em dois jornais de grande circulação, um de Lisboa e outro do Porto.
- b) 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.
- c) Os participantes poderão igualmente, decorrido que sejam doze meses a contar da data de constituição do Fundo 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.
- d) 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

1. FUNDO

1.1 Tributação dos rendimentos auferidos pelo Fundo:

a) Rendimentos prediais

-
- Tributação autónoma à taxa de 20%, a qual incide sobre os 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) Mais-valias prediais

- Tributação autónoma à taxa de 25%, a qual incide sobre 50% da diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias realizadas, apuradas de acordo com o Código do IRS.
- O prazo de entrega do imposto é até ao fim do mês de Abril do ano seguinte àquele a que respeitar.

c) Mais-valias (outras)

- Tributação autónoma das mais-valias obtidas em território português, ou fora dele, à taxa de 10%, sobre a diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias obtidas em cada ano.
- O prazo de entrega do imposto é até ao fim do mês de Abril do ano seguinte àquele a que respeitar.

d) Outros rendimentos

i) Obtidos no território português:

- Tratando-se de rendimentos isentos de IRS, os mesmos não estarão sujeitos a tributação: por exemplo, encontram-se isentos de IRS os rendimentos de Unidades de Participação, desde que obtidos fora do âmbito de uma actividade comercial, industrial ou agrícola;
- Tratando-se de rendimentos sujeitos a tributação, a tributação é realizada autonomamente, por retenção na fonte como se de pessoas singulares residentes em território português se tratasse. Assim, os rendimentos a seguir descritos são tributados de acordo com as seguintes taxas: juros de depósitos, 20%; dividendos, 15%.
- Tratando-se de rendimentos sujeitos a tributação mas sobre os quais não incide qualquer retenção na fonte, a tributação é processada autonomamente mediante a aplicação de uma 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:

- Tratando-se de rendimentos de títulos de dívida e provenientes de fundos de investimentos a tributação é autónoma à taxa de 20%;
- Tratando-se de rendimentos de outra natureza aplica-se a taxa de 25%.
- Em ambos os casos, as taxas de tributação autónoma incidem sobre o 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.

e) Outros impostos aplicáveis ao Fundo:

- O Fundo encontra-se isento de Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas (IMT) relativamente às aquisições de bens imóveis efectuadas pela respectiva sociedade gestora.
- Estão isentos de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) os imóveis integrados em fundos de investimento imobiliário, que se constituam e operem de acordo com a legislação nacional.

2 PARTICIPANTES

2.1 Participantes residentes em território português

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

- Os rendimentos respeitantes a unidades de participação em Fundos de Investimento que se constituam e operem de acordo com a legislação nacional estão isentos de IRS. Tais rendimentos podem, no entanto, ser englobados pelos respectivos titulares 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.
- As transmissões por morte, a favor de cônjuge, descendentes e ascendentes, estão isentas de Imposto de Selo.

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

- Os rendimentos respeitantes a unidades de participação em Fundos de Investimento que se constituam e operem de acordo com a legislação nacional não estão sujeitos a retenção na fonte, sendo considerados como proveitos ou ganhos para efeito da determinação do imposto devido final, tendo o montante de imposto retido ou devido na esfera do Fundo 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%.

c) Sujeitos passivos isentos de IRC:

- No caso de sujeitos passivos de IRC residentes em território português que, em consequência de isenção, não estejam obrigados à entrega da declaração de rendimentos, 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 Participantes não residentes em território português

- Os rendimentos respeitantes a UP`s estão isentos de IRS e IRC.