

REGULAMENTO DE GESTÃO

CITATION

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

18 de Março de 2014



BANIF GESTÃO DE ACTIVOS – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A.

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.

CAPÍTULO I INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O FUNDO, A SOCIEDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES

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) Em Assembleia de Participantes realizada em 18 de Março de 2014, foi deliberada a prorrogação do período de duração do Fundo por mais dois anos, ou seja, até 18 de Março de 2016.
- e) 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.
- f) 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.
- g) A 18 de Março de 2014 o número de participantes era de 5.
- h) O presente Regulamento de Gestão foi actualizado em 18 de Março de 2014.

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 Avenida 24 de Julho, nº 98, 1º piso, 1200-870 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. Raul Manuel Nunes da Costa Simões Marques
Vogais: Dr. Pedro Brandão de Mello e Castro
Dr. Alexandre Jaime Boa-Nova e Moreira dos Santos

Órgão de Fiscalização:

Fiscal Único - Sociedade Ernst & Young Audit & Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas representada pela Dra. Ana Rosa Ribeiro Salcedas Montes Pinto (ROC)
Suplente - Dr. João Carlos Miguel Alves (ROC)

Mesa da Assembleia-Geral:

Presidente – Dra. Maria Teresa Henriques da Silva Moura Roque Dal Fabbro em representação da RENTIPAR FINANCEIRA – Sociedade Gestora de Participações Sociais, S.A.
Secretário - Dra. Ângela Maria Simões Cardoso Seabra Lourenço

Principais funções exercidas pelos membros do Órgão de Administração fora da entidade gestora:

Dr. Raul Manuel Nunes da Costa Simões Marques

Presidente do Conselho de Administração:

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

GestArquipark - Sociedade Imobiliária, S.A.

APAF – Associação Portuguesa de Analista Financeiros

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

Banif – Banco de Investimento, S.A.

Presidente da Comissão Executiva e Vogal do Conselho de Administração:

Banif Capital – Sociedade de Capital de Risco, S.A.

Vice-Presidente do Conselho de Administração:

Aplicação Urbana XIII Investimento Imobiliário S.A.

Aplicação Urbana XIV – Investimento Imobiliário, S.A.

CCC Lisboa – Gestão de Centros Comerciais, S.A.

Banif Multifund, Ltd.

Banif International Asset Management, Ltd.

Vogal do Conselho de Administração:

Gamma – Sociedade de Titularização de Créditos, S.A.

Banif Securities Holdings, Ltd.

Fomentinvest SGPS, S.A.

Vogal da Direcção:

Ordem dos Economistas

Membro do Conselho Consultivo

Marsh, Lda

Dr. Pedro Brandão de Mello e Castro

Vogal do Conselho de Administração e da Comissão Executiva:

Banif – Banco de Investimento, SA

Dr. Alexandre Jaime Boa-Nova e Moreira dos Santos

Vogal do Conselho de Administração:

Banif Imobiliária, S.A.

Banif Brasil, Ltda.

Sócio-Gerente:

Blue Mountain Cafés, Lda.

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% pelo Banif – Banco Internacional do Funchal, S.A..

f) Fundos de Investimento geridos pela Sociedade Gestora (dados a 31 de Dezembro de 2013):

DENOMINAÇÃO	TIPO	POLÍTICA DE INVESTIMENTO	VLGF EM EUROS	Nº DE PARTICIPANTES
FUNDOS DE INVESTIMENTO MOBILIÁRIO				
ABERTOS				
Banif Euro Tesouraria	F.I.M. Aberto	Mín. 60% em Instrumentos de Curto Prazo Euro	41.752.645	3.642
Banif Euro Corporates	F.I.M. Aberto Obrigações	Mín. 50% em Obrigações de Taxa Fixa Euro	20.148.726	171
Banif Acções Portugal	F.I.M. Aberto Acções Nacionais	Mín. 2/3 em Acções Nacionais	2.599.472	343
Banif Euro Acções	F.I.M. Aberto Acções União Europeia	Mín. 2/3 em Acções da U.E., Suíça e Noruega	9.324.902	186
Banif Iberia	F.I.M. Aberto Flexível	F. Acções e acções admitidas à negociação na Euronext Lisboa e Bolsa de Valores de Madrid	3.263.707	35
Banif Investimento Conservador	F.I.M. Aberto Flexível	F. Acções, obrigações e outros, Acções e Obrigações, Máx. 25% acções	6.511.890	716
Banif Investimento Moderado	F.I.M. Aberto Flexível	F. Acções, obrigações e outros, Acções e Obrigações, Máx 60% acções	6.070.213	387
Banif Ásia	F.I. Alternativo Mobiliário Aberto	F. Acções ou acções, f. Obrigações ou obrigações e f. Imobiliários, hedge funds maioritariamente no continente asiático	2.853.004	12
FECHADOS				
Art Invest	F.I. Alternativo Mobiliário Fechado	Obras de Arte e UP's de fundos de política de investimento similar	1.805.350	23
Fundo de Gestão Passiva	F.I. Alternativo Mobiliário Fechado	Política de Gestão Passiva	538.098.286	1.743
FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO				
ABERTOS				
Banif Imopredial	F.I.I. Aberto	Mín. 75% em Imóveis	285.627.646	1.660
FECHADOS				
Banif Imogest	F.I.I. Fechado	Mín. 75% em Imóveis	115.606.638	12
Citation	F.I.I. Fechado	Mín. 80% em Imóveis	33.065.244	5
Lusíadas	F.I.I. Fechado	Mín. 80% em Imóveis	14.205.718	3
Imóveis Brisa	F.I.I. Fechado	Mín. 75% em Imóveis	6.610.750	1
Porto Novo	F.I.I. Fechado	Mín. 75% em Imóveis	9.257.392	4
JMR	F.I.I. Fechado	Mín. 75% em Imóveis	7.749.346	2
Banif Reabilitação Urbana	F.I.I. Fechado	Mín. 75% em Imóveis	8.598.282	1
Pabyfundo	F.I.I. Fechado	Min.75% em Imóveis	18.873.721	1
Imogharb	F.I.I. Fechado	Mín. 75% em Imóveis	7.639.961	5
Banif Renda Habitação	F.I.I.A.H.	Min. 75% em Imóveis	140.336.627	2
Banif Property	F.E.I.I. Fechado	Mín. 75% em Imóveis, mín. 90% arrendamento ao Grupo Banif	72.348.786	340
Banif Gestão Imobiliária	F.E.I.I. Fechado	Min. 75% em Imóveis	17.911.320	1
N.º Total de Fundos: 23			1.370.259.625	9.295

- 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 Avenida 24 de Julho, nº 98, 1º piso, 1200-870 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 Avenida 24 de Julho, nº 98, 1º piso, 1200-870 Lisboa e a Banif Gestão de Activos - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A., com sede social na Avenida 24 de Julho, nº 98, 1º piso, 1200-870 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) Cushman & Wakefield - Consultoria Imobiliária, Unipessoal, Lda.
- i) DNN – Avaliações e Vistorias Imobiliárias, Lda.
- j) Real Consul – Consultores de Engenharia, 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 BDO & Associados, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda., representada pelo Dr. João Guilherme Melo de

Oliveira, e cuja sede se situa na Avenida da República, nº 50 - 10º, 1069-211 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:

Fundo	Valor Líquido Global do	Comissão Aplicável (%/anual)
	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 €

- $7.500.000 \text{ €} * 1\% = 75.000$
- $7.500.000 \text{ €} * 0,6\% = 45.000$
- $10.000.000 \text{ €} * 0,5\% = 50.000$
- $5.000.000 \text{ €} * 0,4\% = 20.000$

Valor da Comissão/ano = 190.000

- b) **Modo de cálculo:** a comissão é calculada diariamente sobre o valor líquido global do Fundo.
c) **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 justifiquem, 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. *Regime Fiscal do Fundo*****1.1 IRC**

Os rendimentos prediais (que não sejam relativos à habitação social sujeita a regimes legais de custos controlados) são tributados, autonomamente, à taxa de 25%, sobre os rendimentos líquidos de encargos de conservação e manutenção efectivamente suportados e devidamente documentados.

As mais-valias prediais (que não sejam relativos à habitação social sujeita a regimes legais de custos controlados) são tributadas, autonomamente, à taxa de 25%, que incide sobre 50% da diferença positiva entre as mais e menos valias realizadas (o que corresponde a uma taxa de tributação efectiva de 12,5%).

Caso sejam auferidos outros rendimentos, os mesmos são tributados da seguinte forma:

- Os rendimentos obtidos em território português, não qualificados como mais-valias, são tributados autonomamente por retenção na fonte como se de pessoas singulares se tratasse. Assim, os juros das obrigações e dos depósitos bancários, serão objecto de tributação à taxa de 28%. Os rendimentos sobre os quais não estejam previstas taxas de retenção são tributados autonomamente à taxa de 25%;
- Os rendimentos, obtidos fora do território português, que não sejam considerados mais-valias, são tributados autonomamente à taxa de 20%, tratando-se de rendimentos de títulos de dívida, lucros distribuídos e rendimentos de fundos de investimento e à taxa de 25%, nos restantes casos; e
- A diferença positiva entre as mais e menos-valias será tributada à taxa de 25%.

1.2 IMI e IMT

As taxas de IMI e de IMT aplicáveis aos prédios integrados em fundos de investimento imobiliário abertos ou fechados de subscrição pública são reduzidas para metade.

2. *Regime Fiscal dos Participantes***2.1 IRS e IRC****2.1.1 Residentes**

Pessoas singulares

Os titulares de unidades de participação residentes em Portugal que sejam sujeitos passivos de IRS e detenham tais unidades de participação fora do âmbito de uma actividade comercial, industrial ou agrícola, são isentos de IRS relativamente aos rendimentos respeitantes a essas unidades de participação, podendo, no entanto, optar pelo englobamento desses rendimentos, caso em que o imposto pago pelo fundo de investimento, seja por retenção na fonte, seja por tributação autónoma, será dedutível à colecta de IRS dos titulares das unidades de participação, ou reembolsado, em caso de inexistência ou insuficiência de colecta.

Os sujeitos passivos de IRS residentes em Portugal que detenham as unidades de participação no âmbito da sua actividade comercial, industrial ou agrícola são tributados em IRS quanto aos rendimentos respeitantes a essas unidades de participação, os quais, apesar de não sujeitos a retenção na fonte, constituem um proveito a ser incluído no apuramento do resultado tributável imputável a tal actividade. O imposto pago pelo fundo de investimento, seja por retenção na fonte seja por tributação autónoma, é dedutível à colecta de IRS dos titulares das unidades de participação, ou reembolsado, em caso de inexistência ou insuficiência de colecta.

Não incide qualquer tributação quando os valores pagos aos titulares das unidades de participação correspondem a mero reembolso do capital investido.

Caso o fundo de investimento obtenha dividendos de sociedades residentes em Portugal ou noutros Estados membro da UE e tais sociedades sejam elegíveis no âmbito da Directiva 2011/96/EU, de 30 de Novembro (Directiva Mães/Filhas), os rendimentos respeitantes às unidades de participação, na parcela correspondente a tais dividendos, apenas são englobados (caso se opte pelo englobamento ou este seja obrigatório) em 50% do seu valor.

O saldo positivo entre as mais e as menos-valias resultante da transmissão onerosa de unidades de participação, apurado durante o ano por sujeitos passivos de IRS residentes em Portugal, é tributado em IRS à taxa especial de 28% (ou 22,4%, caso se trate de sujeito passivo residente na Região Autónoma dos Açores), sem prejuízo de o titular residente optar pelo seu englobamento.

As mais e menos-valias apuradas na transmissão onerosa das unidades de participação, caso as mesmas sejam detidas no âmbito de actividade comercial, industrial ou agrícola contribuem para o cômputo do rendimento empresarial e profissional, sendo tributadas de acordo com as regras previstas no Código do IRS previstas para os rendimentos da Categoria B.

Pessoas colectivas

Os titulares de unidades de participação residentes em Portugal que sejam sujeitos passivos de IRC, assim como os estabelecimentos estáveis localizados no território português de entidades não residentes em Portugal, são tributados em IRC quanto aos rendimentos respeitantes a essas unidades de participação os quais, apesar de não sujeitos a retenção na fonte, constituem um proveito a ser incluído no apuramento do respectivo resultado tributável de IRC, que, por sua vez, é tributado à taxa geral de 23% (ou 18,40%, caso se trate de sujeito passivo residente na Região Autónoma dos Açores).

O imposto pago pelo fundo de investimento, seja por retenção na fonte, seja por tributação autónoma, é dedutível à colecta de IRC dos titulares das unidades de participação, ou reembolsado, em caso de inexistência ou insuficiência de colecta. Não incide qualquer tributação quando os valores pagos aos titulares das unidades de participação correspondem a mero reembolso do capital investido.

Caso o fundo de investimento obtenha dividendos de sociedades residentes em Portugal ou noutros Estados membro da UE e tais sociedades sejam elegíveis para a Directiva da Directiva 2011/96/EU, de 30 de Novembro (Directiva Mães/Filhas), os rendimentos respeitantes às unidades de participação, na parcela correspondente a tais dividendos, apenas são tributados em 50% do seu valor.

O saldo positivo entre as mais e menos-valias resultante da transmissão onerosa de unidades de participação, apurado durante o ano por sujeitos passivos de IRC residentes em território português, concorre para a formação do seu lucro tributável, em sede de IRC.

A aquisição gratuita de valores aplicados em fundos de investimento mobiliário, por pessoas colectivas residentes em Portugal ou por estabelecimentos estáveis aqui situados, é tributada em IRC, enquanto incremento patrimonial positivo, sendo, assim, de incluir no apuramento do resultado tributável de IRC da entidade adquirente.

2.1.2 Não residentes

Pessoas singulares e colectivas

Os titulares de unidades de participação residentes fora do território português (e que não disponham no território português de estabelecimento estável ao qual tais unidades de participação sejam imputáveis), quer se tratem de pessoas singulares ou de entes colectivos, são isentos de tributação em Portugal relativamente aos rendimentos respeitantes a essas unidades de participação, não podendo optar pelo seu englobamento.

As mais-valias realizadas pelo titular (pessoa singular ou colectiva) não residente sem estabelecimento estável em território português com a transmissão onerosa de unidades de participação em FII Nacionais estão isentas de IRS e de IRC, excepto se:

- O titular não residente estiver domiciliado numa jurisdição sujeita a um regime fiscal claramente mais favorável constante de lista aprovada pela Portaria n.º 150/2004, de 13 de Fevereiro (com a redacção à data em vigor); ou
- Em caso de pessoa colectiva, for detida, directa ou indirectamente, em mais de 25% por entidades residentes.

Neste caso, o saldo anual positivo entre as mais e menos-valias é tributado à taxa especial de 28%, se o titular for pessoa singular, ou à taxa de 25% se for pessoa colectiva.

A aquisição gratuita de valores aplicados em fundos de investimento mobiliário, por pessoas colectivas residentes fora do território português e que não disponham neste território de estabelecimento estável a que seja imputável a referida aquisição, é tributada em IRC, enquanto incremento patrimonial positivo, a uma taxa de 25%.

2.2 Imposto do Selo

A aquisição gratuita por pessoas singulares ou colectivas residentes ou não residentes em território português de valores aplicados em fundos de investimento imobiliário não é sujeita a tributação em sede de Imposto do Selo.

A PRESENTE DESCRIÇÃO SUCINTA DO REGIME FISCAL DO FUNDO E DOS SEUS PARTICIPANTES, NÃO DISPENSA A CONSULTA DA LEGISLAÇÃO EM VIGOR SOBRE A MATÉRIA, NEM CONSTITUI GARANTIA DE QUE TAL INFORMAÇÃO SE MANTÉM INALTERADA.

CAPÍTULO IX ESTIPULAÇÃO DE FORO

Todas e quaisquer questões emergentes da execução e interpretação do presente Regulamento de Gestão, bem como da actividade das entidades Gestora e Depositárias, serão da competência do Foro da Comarca da Lisboa, com expressa renúncia a qualquer outro, salvo disposição imperativa contrária.