

## REGULAMENTO DE GESTÃO

### CITATION

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

8 de Julho de 2016



**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 nº2 do art.214º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Colectivo.
- 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) 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.
- 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) 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.
- g) Em Assembleia de Participantes realizada em 17 de Março de 2016, foi deliberada a prorrogação do período de duração do Fundo por mais um ano, ou seja, até 18 de Março de 2017.
- h) A 31 de Dezembro de 2015 o número de participantes era de 2.
- i) O presente Regulamento de Gestão foi actualizado em 8 de Julho de 2016.

### 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 7 de Novembro de 1991.
- d) A composição dos Órgãos Sociais da Sociedade Gestora é a seguinte:

#### Órgão de Administração:

Presidente:	Dr. Armando José Vale de Avelar Bandeira
Vice-Presidente:	Dra. Marta Patrício Ferreira Oliveira Almeida
Vogais:	Dra. Ana Cristina Rebelo Nunes Felisberto Castelo Correia Dr. Francisco Santos Marques Pires Marques Dra. Sofia Barreira Leite Borges

#### Órgão de Fiscalização:

Efectivo:	PricewaterhouseCoopers & Associados - Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda, representada por José Manuel Henriques Bernardo (ROC)
Suplente:	Dr. Jorge Manuel Santos Costa (ROC)

Mesa da Assembleia Geral:

Presidente: Dr. Carlos Miguel de Lucena Coutinho Taveira Rebocho  
Secretário: Dra. Ângela Maria Simões Cardoso Seabra Lourenço

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

**Dr. Armando José Vale de Avelar Bandeira**

Presidente do Conselho de Administração:

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

**Dra. Marta Patrícia Ferreira Oliveira Almeida**

Vogal do Conselho de Administração:

Banif Pensões - Sociedade Gestora de Fundos de Pensões, S.A

**Dr. Francisco Santos Marques Pires Marques**

Presidente da Mesa da Assembleia Geral:

Cestarquipark – Sociedade Imobiliária, SA

**Dr. Ana Cristina Rebelo Nunes Felisberto Castelo Correia**

Secretária da Mesa da Assembleia Geral:

Cestarquipark – Sociedade Imobiliária, SA

**Dra. Sofia Barreira Leite Borges**

Presidente da Mesa da Assembleia Geral:

AMP – Gestão de Activos, SA

Secretária da Mesa da Assembleia Geral:

Atrium Investimentos – SFC, SA

Sócia:

Sociedade de Advogados SLBA – Sociedade de Advogados SP RL

**e) Relações de grupo com as restantes entidades:**

- A entidade gestora é detida em 100% pelo Banif Banco de Investimento, S.A..

f) Fundos de Investimento geridos pela Sociedade Gestora (dados a 31 de Dezembro de 2015):

DENOMINAÇÃO	TIPO	POLÍTICA DE INVESTIMENTO	VLGF EM EUROS	Nº DE PARTICIPANTES
<b>FUNDOS DE INVESTIMENTO MOBILIÁRIO</b>				
<b>ABERTOS</b>				
Banif Euro Tesouraria	F.I.M. Aberto	Mín. 60% em Instrumentos de Curto Prazo Euro	9.704.523	2.138
Banif Euro Corporates	F.I.M. Aberto Obrigações	Mín. 80% em Obrigações de Taxa Fixa Euro	27.010.537	492
Banif Acções Portugal	F.I.M. Aberto Acções	Mín. 85% em Acções Nacionais	4.035.036	276
Banif Euro Acções	F.I.M. Aberto Acções	Mín. 85% em Acções da U.E., Suíça e Noruega	11.500.478	147
Banif Iberia	F.I.M. Aberto Flexível	F. Acções e acções admitidas à negociação na Euronext Lisboa e Bolsa de Valores de Madrid	9.272.745	70
Banif Investimento Defensivo	F.I.M. Aberto Flexível	Obrigações, activos de curto prazo up's de fundos de investimento. Não investe em acções ou fundos de acções	3.422.408	318
Banif Investimento Conservador	F.I.M. Aberto Flexível	F. Acções, obrigações e outros, Acções e Obrigações, Máx. 25% acções	33.797.012	2.056
Banif Investimento Moderado	F.I.M. Aberto Flexível	F. Acções, obrigações e outros, Acções e Obrigações, Máx 60% acções	14.784.591	738
Banif Ásia	F.I. Alternativo Mobiliário Aberto	F. Acções ou acções, f. Obrigações ou obrigações e f. Imobiliários, hedge funds maioritariamente no continente asiático	2.510.782	5
<b>FECHADOS</b>				
Art Invest	F.I. Alternativo Mobiliário Fechado	Obras de Arte e UP's de fundos de política de investimento similar	907.208	10
Fundo de Gestão Passiva	F.I. Alternativo em Valores Mobiliários Fechado	Política de Gestão Passiva	256.377.301	1.606
<b>FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</b>				
<b>ABERTOS</b>				
Banif Imopredial	F.I.I. Aberto	Mín. 75% em Imóveis	240.047.428	1.066
<b>FECHADOS</b>				
Banif Imogest	F.I.I. Fechado	Mín. 2/3 em Imóveis	91.367.954	14
Citation	F.I.I. Fechado	Mín. 2/3 em Imóveis	18.128.431	2
Lusíadas	F.I.I. Fechado	Mín. 2/3 em Imóveis	2.583.621	3
Imóveis Brisa	F.I.I. Fechado	Mín. 2/3 em Imóveis	8.973.621	1
Porto Novo*	F.I.I. Fechado	Mín. 2/3 em Imóveis	6.863.943	4
JMR*	F.I.I. Fechado	Mín. 2/3 em Imóveis	10.833.730	2
Banif Reabilitação Urbana	F.I.I. Fechado	Mín. 2/3 em Imóveis	5.717.764	1
Pabyfundo	F.I.I. Fechado	Mín. 2/3 em Imóveis	16.352.367	2
Imogharb	F.I.I. Fechado	Mín. 2/3 em Imóveis	7.246.278	4
Banif Renda Habitação	F.I.I.A.H.	Mín. 75% em Imóveis	76.355.778	2
Banif Property	F.E.I.I. Fechado	Mín. 2/3 em Imóveis, mín. 90% arrendamento ao Grupo Banif	76.383.382	1.146
Banif Gestão Imobiliária	F.E.I.I. Fechado	Mín. 2/3 em Imóveis	15.059.972	1

N.º Total de Fundos: 24	949.236.888	10.104
-------------------------	-------------	--------

\* em processo de liquidação

- 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:
- a gestão do património, incluindo seleccionar os activos para integrar o Fundo, adquirir e alienar os activos do Fundo, cumprindo as formalidades necessárias para a válida e regular transmissão dos mesmos e ainda exercer os direitos relacionados com os activos do Fundo;
  - gestão do risco associado ao investimento, incluindo a sua identificação, avaliação e acompanhamento.
- À Entidade Gestora compete ainda a administração do Fundo, em especial:
- prestar os serviços jurídicos e de contabilidade necessários à gestão do Fundo, sem prejuízo da legislação específica aplicável a estas actividades;
  - esclarecer e analisar as questões e reclamações dos participantes;
  - avaliar a carteira e determinar o valor das unidades de participação e emitir declarações fiscais;
  - cumprir e controlar a observância das normas aplicáveis, dos documentos constitutivos do Fundo e dos contratos celebrados no âmbito da actividade do Fundo;
  - proceder ao registo dos participantes, se aplicável;
  - distribuir rendimentos;
  - emitir, resgatar ou reembolsar unidades de participação;
  - efectuar os procedimentos de liquidação e compensação, incluindo enviar certificados;
  - registar e conservar os documentos;
  - prestar os serviços necessários ao cumprimento das suas obrigações fiduciárias;
  - administrar imóveis, gerir instalações e controlar e supervisionar o desenvolvimento dos projectos objecto de promoção imobiliária nas suas respectivas fases;
  - prestar outros serviços relacionados com a gestão do Fundo e activos, incluindo sociedades, em que tenha investido por conta do Fundo.
- 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)** A entidade gestora responde, perante os participantes, pelo incumprimento ou cumprimento defeituoso dos deveres legais e regulamentares aplicáveis e das obrigações decorrentes dos documentos constitutivos do Fundo.
- j)** A entidade gestora indemniza os participantes, nos termos e condições definidos em regulamento da CMVM, pelos prejuízos causados em consequência de situações a si imputáveis, designadamente: i) erros e irregularidades na avaliação ou na imputação de operações à carteira do Fundo; ii) erros e irregularidades no processamento das subscrições e resgates; iii) cobrança de quantias indevidas.
- k)** A entidade gestora pode ser substituída por iniciativa desta ou dos participantes, mediante autorização da CMVM. A decisão de autorização é notificada ao requerente no prazo de 15 dias a contar da data da recepção do pedido completamente instruído e torna-se eficaz 40 dias após a data da notificação da decisão de deferimento ou após o decurso daquele prazo, ou em data posterior indicada pelo requerente.

### 3. O Depositário

- a)** A entidade depositária dos valores mobiliários do Fundo é o Banif Banco de Investimento, S.A. (Banif Investimento ou Depositário), com sede social na Avenida 24 de Julho, nº 98, 1º Piso, 1200-870 Lisboa, e encontra-se registada na CMVM como intermediário financeiro autorizado desde 8 de Novembro de 2002.
- b)** O Depositário, no exercício das suas funções, age de modo independente e no exclusivo interesse dos participantes. O Depositário está sujeito, nomeadamente, aos seguintes deveres:
- cumprir a lei, os regulamentos, os documentos constitutivos do Fundo e o contrato celebrado com a entidade responsável pela gestão, designadamente no que se refere à aquisição, alienação, subscrição, resgate, reembolso e à extinção de unidades de participação do Fundo;
  - guardar os activos do Fundo, com excepção de numerário, nos termos definidos na legislação aplicável;

- executar as instruções da Entidade Gestora, salvo se forem contrárias à legislação aplicável e aos documentos constitutivos;
  - assegurar que nas operações relativas aos activos que integram o Fundo, a contrapartida seja entregue nos prazos conformes à prática do mercado;
  - promover o pagamento aos participantes dos rendimentos das unidades de participação e do valor do resgate, reembolso ou produto da liquidação;
  - elaborar e manter actualizada a relação cronológica de todas as operações realizadas por conta do Fundo;
  - elaborar mensalmente o inventário discriminado dos activos e dos passivos do Fundo;
  - fiscalizar e garantir perante os participantes o cumprimento da legislação aplicável, dos regulamentos e dos documentos constitutivos do Fundo, designadamente no que se refere à política de investimentos, nomeadamente no que toca à aplicação de rendimentos, à política de distribuição dos rendimentos, ao cálculo do valor, à emissão, ao resgate, ao reembolso, alienação e extinção de registo das unidades de participação, bem como à matéria de conflito de interesses;
  - enviar anualmente à CMVM um relatório sobre a fiscalização desenvolvida, nos termos a definir em regulamento da CMVM e informar imediatamente a CMVM de incumprimentos detectados que possam prejudicar os participantes ;
  - informar imediatamente a Entidade Gestora da alteração dos membros do órgão de administração, devendo aquela entidade notificar imediatamente a CMVM sobre a referida alteração.
  - O depositário deve ainda assegurar o acompanhamento adequado dos fluxos de caixa do fundo, nos termos definidos da legislação aplicável.
- c) O Depositário é responsável, nos termos gerais e em conformidade com a legislação aplicável, perante a Entidade Gestora e os participantes, pela perda, por si ou por terceiro subcontratado, de instrumentos financeiros confiados à sua guarda; por qualquer prejuízo sofrido pelos participantes em resultado do incumprimento doloso ou por negligência das suas obrigações.
- d) A substituição do depositário depende de autorização da CMVM, sendo que as funções do anterior depositário cessarão com o início de funções da nova entidade depositária.

#### **4. As Entidades Colocadoras**

- a) As entidades encarregues da comercialização das unidades de participação do Fundo foram 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 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 lhes 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) As entidades comercializadoras respondem perante os participantes pelos danos causados no exercício da sua actividade.
- e) As entidades comercializadoras estão sujeitas ao dever de disponibilizar ao investidor, nos termos do Regime Geral dos Organismos de Investimento Colectivo ou de Regulamento da CMVM, a informação que para o efeito lhes tenha sido remetida pela Entidade Gestora.

#### **5. Os Peritos Avaliadores de Imóveis**

- a) A avaliação dos activos imobiliários dos Fundos é realizada por dois peritos avaliadores independentes nas seguintes situações: (i) com uma periodicidade mínima de doze meses, (ii) previamente à aquisição e alienação de imóveis, (iii) previamente ao início de projectos de construção, (iv) previamente a qualquer aumento ou redução de capital, (v) previamente à fusão e cisão do Fundo, (vi) previamente à liquidação em espécie, e (vi) sempre que ocorram circunstâncias susceptíveis de induzir alterações significativas no valor

do imóvel, nomeadamente a classificação do solo, nos termos definidos legalmente. Os peritos avaliadores são responsáveis perante a Entidade Gestora por qualquer prejuízo por esta sofrido em resultado do incumprimento doloso ou negligente das suas funções.

**b)** Os peritos avaliadores de imóveis do Fundo são os seguintes:

- CPU – Consultores de Avaliação, Lda (Nº de registo CMVM: PAI/2003/0014)
- P&I - Propriedade Investimento, Consultores em Investimento Imobiliário, Lda. (Nº de registo CMVM:PAI/2003/0018 )
- Benege - Serviços de Engenharia e Avaliações, Lda. (Nº de registo CMVM:PAI/2003/0006)
- Prime Yield - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda. (Nº de registo CMVM: PAI/2005/0013)
- TKA, Lda. (Nº de registo CMVM: PAI/2006/0005)
- Mencovaz – Consultoria Imobiliária e Avaliações, Lda (Nº de registo CMVM: PAI/2008/0011)
- Luso-Roux, Avaliações, Lda (Nº de registo CMVM: PAI/2016/0160)
- Custo Marginal - Serviços de Avaliação Imobiliária, Unipessoal, Lda (Nº de registo CMVM: PAI/2013/0068)
- Cerat - Consultores de Engenharia, SA (Nº de registo CMVM: PAI/2005/0009)
- Nunes do Vale - Consultores, Lda (Nº de registo CMVM: PAI/2011/0066)
- Torres Mascarenhas, Lda (Nº de registo CMVM: PAI/2010/0054)
- HANDBIZ, Lda (Nº de registo CMVM: PAI/2011/0054)

## **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 BDO & Associados, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda, representada pelo Dr. António José Pina Fonseca, 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**

#### **1.1. Política de Investimento**

- a)** O Fundo orientará a sua política de investimento por princípios de rigor, rentabilidade e diversificação de risco, visando a maximização do valor das unidades de participação, 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 activos imobiliários, advindo a sua rentabilidade 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 organismos de investimento alternativo 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 organismos de investimento imobiliário.
- h) A título acessório, o Fundo pode investir a sua liquidez em depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de organismos de investimento do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo e instrumentos financeiros emitidos ou garantidos por um Estado membro 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. 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 ao investimento e ao endividamento

- a) O valor dos activos imobiliários não pode representar menos de dois terços do activo total do Fundo.
- 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 directamente desenvolvidas pelo Fundo;
  - O activo da sociedade imobiliária seja composto por um mínimo de dois terços em imóveis passíveis de integrar a carteira do Fundo;
  - A sociedade imobiliária não possua participações sociais noutras sociedades;
  - Tenha sede estatutária e administração central num dos Estados membros da União Europeia ou da OCDE, no qual o Fundo pode investir;
  - As contas da sociedade sejam sujeitas a um regime equivalente ao do Fundo, em matéria de revisão independente e de reporte à CMVM de informação financeira;
  - 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 organismos de investimento imobiliário, 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 organismos de investimento imobiliário, contando estas para efeitos do cumprimento do limite mínimo de detenção de activos imobiliários 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 organismo de investimento imobiliário.
- e) Relativamente ao investimento a que se refere a alínea anterior, sempre que o Fundo invista em unidades de participação de organismos de investimento imobiliário 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. 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.

## **2. Instrumentos financeiros 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. Política de execução de operações e política de transmissão de ordens**

- a) A política de transmissão de ordens e execução de operações (Política) da Entidade Gestora tem por objectivo assegurar, de forma consistente, a obtenção do melhor resultado possível na transmissão a terceiros, para execução, de ordens de negociação por conta dos fundos de investimento que gere;
- b) Este compromisso não se traduz numa obrigação de obter sempre o melhor resultado possível na execução de cada uma das operações consideradas, mas de empregar todos os esforços razoáveis para as executar de acordo com a Política.
- c) A Política é aplicável a todos os tipos de instrumentos financeiros que sejam elegíveis para integrarem, nos termos legais, as carteiras dos fundos de investimento;
- d) A Banif Gestão de Activos considera que o melhor resultado possível (melhor execução) se traduz pela melhor contrapartida pecuniária global, determinada pelo preço do instrumento financeiro e por todos os custos relativos à execução, compensação e liquidação da operação, suportados pelo fundo de investimento sempre e quando existam várias alternativas disponíveis para a execução/transmissão da ordem;
- e) Não obstante o preço do instrumento financeiro e os custos de execução serem os factores mais importantes no processo de determinação da melhor execução, a Banif Gestão de Activos considera também outros factores, tais como a liquidez do activo financeiro transaccionado, a rapidez de execução ou a natureza da ordem;
- f) A importância relativa destes factores pode ser influenciada pelos objectivos de investimento (incluindo os objectivos financeiros), pela política de investimento e pelos riscos específicos do -fundos de investimento.
- g) Eventuais falhas nos sistemas de comunicação ou outros constrangimentos (por exemplo, falhas nos sistemas de negociação) ou condições extraordinárias de mercado podem impedir a Banif Gestão de Activos de utilizar os procedimentos habitualmente empregues e vertidos na Política. No entanto, irão desenvolver-se todos os esforços necessários para obter o melhor resultado possível.
- h) Esta informação não dispensa a consulta da Política de Transmissão de Ordens e Execução de Operações da Banif Gestão de Activos, a ser disponibilizada pela Entidade Gestora quando solicitada.

## **4. Valorização dos Activos**

### **4.1 Momento de referência da valorização**

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

### **4.2 Regras de valorimetria e cálculo do valor da Unidade de Participação**

#### **4.2.1 Regras de valorimetria**

- a) Os imóveis acabados devem ser valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores de imóveis. Caso os valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores de imóveis difiram entre si em mais de 20%, por referência ao valor menor, o imóvel é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador de imóveis. Sempre que ocorra uma terceira avaliação, o imóvel é valorizado pela média simples

dos dois valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso corresponda à média das anteriores.

- b) Em derrogação do disposto na alínea anterior, os imóveis são valorizados pelo respectivo custo de aquisição desde o momento em que passam a integrar o património do Fundo a até que ocorra uma nova avaliação.
- c) Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade com outros organismos de investimento alternativo 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 de investimento colectivo na proporção da parte por este adquirida, respeitando as regras constantes nas alíneas anteriores.
- d) Os imóveis adquiridos em regime de permuta são valorizados 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.
- e) Os imóveis prometidos vender são valorizados ao preço constante do contrato-promessa de compra e venda, actualizado pela taxa de juros adequada ao risco da contraparte, quando, cumulativamente: 1) o Fundo: i) receba tempestivamente, nos termos do contrato-promessa, os fluxos financeiros associados à transacção; ii) transfira para o promitente-comprador os riscos e vantagens da propriedade do imóvel; iii) transfira a posse para o promitente adquirente; 2) o preço da promessa de venda seja objectivamente quantificável; 3) Os fluxos financeiros em dívida, nos termos do contrato-promessa, sejam quantificáveis.
- f) Os projectos de construção e os imóveis devem ser avaliados mediante os métodos de avaliação definidos em regulamento da CMVM;
- g) Os projectos de construção deverão ser reavaliados sempre que exista uma alteração significativa do valor do imóvel, considerando-se para o efeito uma incorporação de valor superior a 20% relativamente ao custo inicial estimado do projecto, de acordo com o auto de medição da situação da obra, elaborado pela empresa de fiscalização.
- h) Os imóveis que integrem o património do Fundo serão ainda avaliados, sempre que ocorram indícios de uma alteração significativa do respectivo valor.
- i) As unidades de participação de organismos de investimento imobiliário 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.
- j) Os restantes valores mobiliários, designadamente as participações em sociedades imobiliárias, são avaliados através dos seguintes critérios definidos no Regulamento da CMVM 2/2015: (i) valor de aquisição, até 12 meses após a data de aquisição; (ii) transacções materialmente relevantes, efectuadas nos últimos seis meses face ao momento da avaliação; (iii) múltiplos de sociedades comparáveis, designadamente, em termos de sector de actividade, dimensão e rentabilidade; (iv) fluxos de caixa descontados.

#### 4.2.2 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 em circulação. 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.

### 5. Comissões e Encargos do Fundo

#### Tabela de Custos

##### Encargos cobrados ao Fundo antes ou depois do seu investimento

<b>Encargos de subscrição</b>	0,00%
<b>Encargos de resgate</b>	0,00%

Este é o valor máximo que pode ser retirado ao seu dinheiro antes de ser investido e antes de serem pagos os rendimentos do seu investimento.

### Encargos cobrados ao Fundo em condições específicas

<b>Comissão de Gestão Variável</b>	0,00%
------------------------------------	-------

#### 5.1 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 €

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

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.

#### 5.2 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.

#### 5.3 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.

## **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, TRANSFERÊNCIA, RESGATE OU REEMBOLSO**

### **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**

O valor de subscrição das Unidades de Participação resultantes do aumento de capital será feito pelo valor calculado no dia da liquidação financeira, confirmado pelo auditor do Fundo.

#### **2.3 Valor para efeitos de resgate**

Não aplicável.

### **3. Condições de Subscrição e de Resgate**

#### **3.1. Períodos de subscrição e de resgate**

Por se tratar de um fundo de investimento imobiliário fechado, só podem ser realizadas novas subscrições em aumentos de capital.

#### **3.2. Subscrições e resgates em numerário ou em espécie**

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.

Mediante autorização de todos os participantes, o reembolso poderá efectivar-se em espécie.

### **4. Condições de Subscrição**

#### **4.1 Mínimos de subscrição**

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

#### **4.2 Comissões de subscrição**

Não aplicável.

#### **4.3 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.

#### **4.4 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.

#### **4.5 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.

#### **4.6 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.

- c) 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.
- d) Poderá igualmente a Sociedade Gestora, sempre que as razões económico-financeiras o justifiquem, deliberar pela redução do capital do Fundo e respectivo montante, desde que cumpridos os requisitos exigíveis legalmente, ficando tais deliberações sujeitas à aprovação da C.M.V.M. A redução de capital apenas se pode verificar em caso de reembolso das unidades de participação dos participantes que se tenham manifestado contra a prorrogação da duração do Fundo e em casos excecionais, devidamente justificados pela entidade gestora.

## **5. 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 participantes que tenham votado contra a prorrogação 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.

### **5.1 Comissões de resgate**

Não aplicável.

### **5.2 Pré-aviso**

Prazos máximos aplicáveis nas seguintes situações e traduzindo-se no pagamento ao participante por crédito em conta:

- 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.

## **6. Suspensão da Emissão e do Resgate das Unidades de Participação**

Não aplicável.

## **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;
- 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 termos acumulados, a 0,5% do valor da unidade de participação, e o prejuízo sofrido, por cada participante, seja superior a € 5, 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, excepto se outra data for fixada pela CMVM, 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. No caso de constar da ordem de trabalhos da Assembleia de Participantes a prorrogação do prazo de duração inicial do Fundo ou das eventuais prorrogações esta terá de se realizar, com uma antecedência mínima de seis meses em relação ao termo da duração do Fundo.
- 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 global das comissões de gestão e depósito;
  - Alteração significativa da política de investimento, da política de distribuição de rendimentos e do prazo de cálculo ou divulgação do valor das unidades de participação;
  - A emissão ou extinção de unidades de participação para efeitos, respectivamente, de subscrição ou reembolso e respectivas condições;
  - O aumento e redução do capital do Fundo;
  - A prorrogação do prazo de duração do Fundo;
  - A fusão, cisão e transformação do Fundo;
  - A substituição da Sociedade Gestora por sua iniciativa ou dos participantes, excepto quando, sendo a iniciativa da entidade responsável pela gestão, se verifique a transferência dos poderes de administração e da estrutura de recursos humanos, materiais e técnicos para uma sociedade gestora integrada no mesmo grupo económico;
  - Liquidação do Fundo antes do termo da duração inicialmente prevista;
  - Outras matérias que a lei faça dependerem de deliberação favorável da Assembleia de

Participantes.

## **CAPÍTULO V DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO**

### **1. Valor da Unidade de Participação**

- a) A Sociedade Gestora calculará o valor da Unidade de Participação, para efeitos meramente internos, em cada dia útil, reportando-se às 17 horas, e para efeitos de divulgação pública com referência às 17 horas do último dia de cada mês.
- 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](http://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 trimestralmente junto da CMVM, podendo ser consultada no seu sistema electrónico de difusão de informação ([www.cmvm.pt](http://www.cmvm.pt)).

### **3. Documentação do Fundo**

O Regulamento de Gestão, bem como o documento de prestação de contas anual do Fundo, encontram-se disponíveis nas instalações da Sociedade Gestora e do Depositário.

## **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 quatro meses subsequentes àquela data, sendo acompanhado de um relatório do auditor, devidamente registado na CMVM, elaborado nos termos da Lei.
- b) Será publicado um aviso junto da CMVM, podendo ser consultado no seu sistema electrónico de difusão de informação, informando de que se encontra à disposição para consulta nos locais acima referidos o documento de prestação anual de contas do Fundo.
- c) O documento de prestação de contas anual do Fundo será enviado, gratuitamente, aos participantes que o solicitarem à Sociedade Gestora.

## **CAPÍTULO VII CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO 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.
- 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.

## CAPÍTULO VIII REGIME FISCAL

### Tributação do organismo de investimento coletivo

#### ▪ Imposto sobre o rendimento das Pessoas Coletivas (“IRC”)

O organismo de investimento coletivo (“OIC”) é tributado, à taxa geral de IRC (21% em 2015), sobre o seu lucro tributável, o qual corresponde ao resultado líquido do exercício, deduzido dos rendimentos (e gastos) de capitais, prediais e mais-valias obtidas, bem como dos rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a seu favor.

As mais-valias de imóveis adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015 na proporção correspondente ao período de detenção daqueles ativos até 30 de junho de 2015, enquanto que as mais-valias apuradas com os restantes ativos adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015, considerando-se, para este efeito, como valor de realização, o valor de mercado a 30 de junho de 2015.

O OIC está, ainda, sujeito às taxas de tributação autónoma em IRC legalmente previstas, mas encontra-se isento de qualquer derrama estadual ou municipal.

Adicionalmente, pode deduzir os prejuízos fiscais apurados aos lucros tributáveis, caso os haja, de um ou mais dos 12 períodos de tributação posteriores. A dedução a efetuar em cada um dos períodos de tributação não pode exceder o montante correspondente a 70% do respetivo lucro tributável.

#### ▪ Imposto do Selo

É devido, trimestralmente, Imposto do Selo sobre o ativo líquido global do OIC, à taxa de 0,0125%.

#### ▪ IMT e IMI

São reduzidas para metade as taxas de IMT e de IMI aplicáveis aos prédios integrados em fundos de investimento imobiliário abertos ou fechados de subscrição pública que se constituam e operem de acordo com a legislação nacional (artigo 49.º do EBF).

### Tributação dos participantes

No que diz respeito à tributação dos participantes, o regime fiscal aplicável assenta numa lógica de “tributação à saída”.

A tributação, ao abrigo do novo regime, incide apenas sobre a parte dos rendimentos gerados a partir de 1 de julho de 2015. Assim, a valia apurada no resgate ou transmissão onerosa da UP é dada pela diferença entre o valor de realização e o valor de aquisição/subscrição da UP, exceto quanto a UP adquiridas/subscritas antes de 1 de julho de 2015, em que a valia apurada no resgate ou transmissão onerosa da UP, é dada pela diferença entre o valor de realização e o valor da UP/ação que reflita os preços de mercado de 30 de junho de 2015 (salvo, no caso das transmissões, se o valor de aquisição tiver sido superior).

#### A. Pessoas singulares

a) Residentes (i.e., titulares de unidades de participação ou participações sociais residentes em território português)

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

Os rendimentos distribuídos pelo OIC e os rendimentos obtidos com o resgate de UP e que consistam numa mais-valia estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 28%, podendo o participante optar pelo seu englobamento.

Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de UP estão sujeitos a tributação autónoma, à taxa de 28%, sobre a diferença positiva entre as mais e as menos valias do período de tributação.

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

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

Os rendimentos obtidos com o resgate e com a transmissão onerosa de UP concorrem para o lucro tributável, aplicando-se as regras gerais dos Códigos de IRC e de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS).

b) Não residentes

Os rendimentos distribuídos pelo OIC e os rendimentos obtidos com o resgate de UP são sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 10%, podendo o participante optar pelo seu englobamento.

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

Quando os titulares pessoas singulares sejam residentes em países sujeitos a um regime fiscal claramente mais favorável, os rendimentos decorrentes das UP são sujeitos a tributação à taxa de 28%, por retenção na fonte, no caso dos rendimentos de capitais e rendimentos obtidos com as operações de resgate das UP, ou via tributação autónoma, no caso de rendimentos decorrentes da transmissão onerosa da UP.

## **B. Pessoas coletivas**

a) Residentes

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

Por outro lado, os rendimentos obtidos com o resgate ou a transmissão onerosa da UP concorrem para o apuramento do lucro tributável, nos termos do Código do IRC.

Os rendimentos obtidos por pessoas coletivas isentas de IRC estão isentos de IRC, exceto quando auferidos por pessoas coletivas que beneficiem de isenção parcial e respeitem a rendimentos de capitais, caso em que os rendimentos distribuídos são sujeitos a retenção na fonte, com carácter definitivo, à taxa de 25%.

b) Não residentes

Os rendimentos distribuídos pelo OIC, enquanto rendimentos de capitais, bem como os rendimentos decorrentes de operações de resgate de UP, estão sujeitos a retenção na fonte, a título definitivo, à taxa liberatória de 10%.

Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de UP estão sujeitos a tributação autónoma, à taxa de 10%.

No caso de titulares pessoas coletivas residentes em países sujeitos a um regime fiscal claramente mais favorável ou detidos, direta ou indiretamente, em mais de 25% por entidades ou pessoas singulares residentes em território português, os rendimentos decorrentes das UP estão sujeitos a tributação à taxa de 25%, por retenção na fonte, no caso dos rendimentos distribuídos, ou tributação autónoma, no caso de rendimentos auferidos com o resgate ou com a transmissão onerosa da UP.

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.