

# REGULAMENTO DE GESTÃO

## BANIF IMOGEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

10 de Maio de 2019



PROFILE – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A.

*A autorização do Fundo pela CMVM baseia-se em critérios de legalidade, não envolvendo por parte desta qualquer garantia quanto à suficiência, à veracidade, à objectividade ou à actualidade da informação prestada pela entidade gestora no regulamento de gestão, bem como 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 "Banif ImoGest - 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 n.º 1 do artigo 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 05 de Março de 2001, tendo iniciado a sua actividade em 23 de Abril de 2001, e é constituído por um período de dez anos, sem prejuízo da eventual prorrogação, por uma ou mais vezes.
- d) O Fundo foi constituído com um capital inicial de 14.963.936 Euros em 23 de Abril de 2001, dividido em 600.000 Unidades de Participação, com o valor inicial de subscrição de 25 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, tomada com uma antecedência mínima de seis meses em relação ao termo da duração do Fundo, em que estejam presentes ou representados Participantes que sejam detentores de pelo menos 50,1% das unidades de participação emitidas.
- f) 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.
- g) Em 03 de Outubro de 2003 processou-se o primeiro aumento de capital do Fundo, para 29.963.936 Euros, representado por 1.131.042 Unidades de Participação.
- h) Em 07 de Junho de 2004, processou-se o segundo aumento de capital do Fundo, para 73.737.711 Euros, representado por 2.478.544 Unidades de Participação.
- i) Em 03 de Janeiro de 2006, processou-se o terceiro aumento de capital do Fundo, para 118.793.163 Euros, representado por 3.738.232 Unidades de Participação.
- j) Características do aumento de capital realizado:
  - A oferta reveste-se de carácter particular;
  - Os detentores de Unidades de Participação à data de início do período de subscrição terão direito

- 
- de preferência na subscrição de novas Unidades de Participação emitidas em razão do aumento de capital, na proporção das Unidades de Participação de que sejam titulares à data da deliberação de autorização do aumento de capital pela CMVM;
- O aumento de capital será dividido em 2 fases de subscrição, com dois períodos distintos, em que será subscrito 50% do aumento a realizar em cada um deles, sendo que:
  - A primeira fase de subscrição decorre nos dez dias subsequentes à recepção da notificação à Profile da autorização por parte da Comissão de Mercado de Valores Mobiliários ( "Notificação" ) à operação de aumento de capital. A liquidação financeira desta fase ocorrerá no décimo primeiro dia após a recepção da Notificação.
  - A segunda fase de subscrição decorre entre o décimo primeiro e o vigésimo quarto dia subsequentes à recepção da Notificação. A liquidação financeira desta fase ocorrerá no vigésimo quinto dia após a recepção da Notificação.
  - Em caso de subscrição incompleta no final do período de subscrição, o aumento de capital do Fundo ficará reduzido ao número de Unidades de Participação efectivamente subscrito;
  - O preço de subscrição das Unidades de Participação emitidas será igual ao valor patrimonial conhecido e divulgado nos dias de liquidação dos pedidos de subscrição;
  - A subscrição de unidades de participação efectua-se junto da Sociedade Gestora e Depositário.
- k) 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 pelos participantes e desde que sejam cumpridos os requisitos exigidos legalmente;
- l) 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.
- m) 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.
- n) 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 legalmente exigíveis. 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 excepcionais, devidamente justificados pela entidade gestora.

- o) Em Assembleia de Participantes realizada em 12 de Abril de 2011, foi deliberada a prorrogação do período de duração do Fundo por mais três anos, ou seja, até 23 de Abril de 2014.
- p) Em Assembleia de Participantes realizada em 22 de Abril de 2014, foi deliberada a prorrogação do período de duração do Fundo por mais três anos, ou seja, até 23 de Abril de 2017.
- q) Em Assembleia de Participantes realizada em 24 de Outubro de 2016 foi deliberado proceder à liquidação do Fundo no fim do prazo previsto para a sua duração, ou seja no dia 24 de Abril de 2017, sendo previsível que o reembolso das unidades de participação ocorra no prazo máximo de 12 meses a contar da data de início da liquidação do Fundo, podendo a CMVM em casos excepcionais e a pedido da Sociedade Gestora devidamente fundamentado, prorrogar esse prazo.
- r) Em Assembleia de participantes realizada em 18 de Junho de 2018 foi deliberada a reversão da liquidação que se encontrava em curso, tendo sido deliberado que a sua produção de efeitos será reportada a 14 de Fevereiro de 2019, correspondente ao décimo dia útil após a notificação da autorização por parte da CMVM a proceder à aprovação da reversão da liquidação do Fundo, efectuada pelo prazo de 1 (um) ano, ou 15 de Julho de 2019, conforme a que ocorra primeiro. A reversão da liquidação foi deliberada de forma unanime pelos Participantes, tendo inexistido desta forma qualquer resgate de Unidades de Participação por parte dos participantes.
- s) Em 26 de Abril de 2019, processou-se à redução de capital do Fundo, no montante de 17.999.997,93 Euros, representado por 1.205.505 unidades de participação, ao valor unitário de 14,9315 Euros, passando o seu capital para 37.647.001,27 Euros, representado por 2.519.232 unidades de participação.
- t) Características da redução de capital realizada:
  - O reembolso das unidades de participação por redução de capital do Fundo efectuou-se pela Sociedade Gestora, através do Depositário, aos actuais participantes do Fundo;
  - A liquidação financeira ocorreu no dia 26 de Abril de 2019;
  - O preço de referência para efeitos da determinação do valor das unidades de participação reembolsadas foi o valor calculado no dia 23 de Abril de 2019 e divulgado no dia da liquidação financeira.
- u) O presente Regulamento de Gestão foi actualizado em 10 de Maio de 2019.
- v) A 31 de Dezembro de 2018 o número de participantes do Fundo era de 12.

## **2. A Sociedade Gestora**

- a) O Fundo é administrado, gerido e representado, por mandato dos participantes, à Profile - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A. (anteriormente denominada Banif Gestão de Activos – SGFIM, SA), com sede social na Avenida Cáceres Monteiro, nº 10, 2º Dtº., 1495-192 Algés.

- 
- 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:

Conselho de Administração:

Presidente: Dr. Fernando Augusto Ferreira Neves  
Vogal: Dr. Tiago Nuno Leiria de Mendonça de Castro

Órgão de Fiscalização:

**Conselho Fiscal**

Presidente: Dr. Rui Filipe de Moura Gomes  
Vogal: Dr. Vítor Manuel Batista de Almeida  
Vogal: Dr. Sérgio José Ribeiro

**Revisor Oficial de Contas**

Efectivo: PKF & Associados, SROC, Lda, representada por Dr. Paulo Jorge Macedo Gamboa (ROC)

Mesa da Assembleia Geral:

Presidente: Dr. Issuf Ahmad  
Secretário: Dra. Rute Marina Alves Pereira

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

**Dr. Tiago Nuno Leiria de Mendonça de Castro**

Advogado – Sócio Coordenador da Área de Prática de Direito Imobiliário:  
PLMJ – Sociedade de Advogados, SP, RL

- e) Relações de grupo com as restantes entidades:
- A entidade gestora é detida em 100% pela Oitante, S.A..

f) Fundos de Investimento geridos pela Sociedade Gestora (dados a 31 de Dezembro de 2018):

DENOMINAÇÃO	TIPO	POLÍTICA DE INVESTIMENTO	VLGF EM EUROS	Nº DE PARTICIPANTES
<b>FUNDOS DE INVESTIMENTO MOBILIÁRIO</b>				
Art Invest *	F.I. Alternativo Mobiliário Fechado	Obras de Arte e UP's de fundos de política de investimento similar	299.273,79	10
<b>FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</b>				
Imopredial	F.I.I. Fechado	Min. 2/3 em Imóveis	179.742.678,10	627
Banif Imogest*	F.I.I. Fechado	Mín. 2/3 em Imóveis	58.429.834,81	12
Citation	F.I.I. Fechado	Mín. 2/3 em Imóveis	6.383.365,41	3
Imóveis Brisa	F.I.I. Fechado	Mín. 2/3 em Imóveis	14.071.000,88	1
Porto Novo*	F.I.I. Fechado	Mín. 2/3 em Imóveis	2.008.831,44	3
Imogharb*	F.I.I. Fechado	Mín. 2/3 em Imóveis	-109.915,73	4
Banif Renda Habitação	F.I.I.A.H.	Min. 75% em Imóveis	30.429.300,46	2
Banif Property*	F.E.I.I. Fechado	Mín. 2/3 em Imóveis, mín. 90% arrendamento ao ex-Grupo Banif	45.594.208,33	1.101
Banif Gestão Imobiliária	F.E.I.I. Fechado	Mín. 2/3 em Imóveis	8.855.916,44	1
<b>N.º Total de Fundos: 10</b>			<b>345.704.493,93</b>	<b>1.764</b>

\*Em liquidação

g) Como entidade gestora e legal representante do Fundo, compete à Profile, 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 Profile 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 Bison Bank, S.A. (Depositário), com sede social na Rua Barata Salgueiro, 33 – Piso 0, 1250-042 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 gestora, 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 Internacional do Funchal, S.A., com sede social na Rua João Tavira, nº 30, 9000 Funchal, o Banco Banif e Comercial dos Açores, S.A., com sede social no Largo da Matriz, 42/45, 9500 Ponta Delgada, e o Banif-Banco de Investimento, S.A., actualmente designado por Bison Bank, S.A., com sede social na Rua Barata Salgueiro, 33 – Piso 0, 1250-042 Lisboa e a Profile - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A., com sede social na Avenida Cáceres Monteiro, nº 10, 2º Dtº., 1495- 192 Algés.



- 
- b) Nos aumentos de capital as unidades de participação poderão ser subscritas nas instalações 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) 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 (vii) previamente à liquidação em espécie do Fundo; (viii) 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)
  - TKA, Lda (Nº de registo CMVM: PAI/2006/0005)
  - Prime Yield - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda. (Nº de registo CMVM: PAI/2005/0013)
  - Fast Value, Lda. (Nº de registo CMVM: PAI/2006/0026)
  - 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**

- a) A Entidade Gestora irá recorrer à subcontratação da Proteus – Asset Management, Unipessoal, Lda, com sede na Avenida da República, 90 – 2º Piso, 1600–206 Lisboa, no que respeita à prestação de serviços de gestão imobiliária, incluindo a assessoria à Sociedade Gestora na identificação de oportunidades de negócio, na negociação e preparação da celebração de contratos sobre imóveis, na gestão de operações de licenciamento administrativo dos imóveis do Fundo e outros serviços de back-office da Sociedade Gestora, sem prejuízo das competências próprias e inderrogáveis desta relativamente ao Fundo e respectivos activos.
- b) A subcontratada tem por objecto e principal actividade a gestão de activos imobiliários, possuindo know-how em diversas áreas específicas, incluindo na detecção de oportunidades de negócio e na administração de imóveis.
- c) A subcontratada Proteus – Asset Management, Unipessoal, Lda é titular de uma licença de mediação imobiliária pelo que prestará ao Fundo serviços de mediação imobiliária para a venda dos seus activos imobiliários.
- d) Nos termos do contrato celebrado com a subcontratada Proteus – Asset Management, Unipessoal, Lda, prevê-se que esta venha a actuar com exclusividade durante a duração do mesmo, i.e., durante 5 anos prorrogáveis por dois anos adicionais, salvo no caso de extinção anterior do Fundo, e sem prejuízo de recorrer a terceiros na prestação dos serviços à Sociedade Gestora e ao Fundo, sempre com absoluto respeito por todas as disposições legais aplicáveis.
- e) A subcontratação de quaisquer entidades não exime a Sociedade Gestora das suas próprias competências e responsabilidades, nos termos da lei e do presente Regulamento, o que não prejudica a responsabilidade de qualquer subcontratada pelo cumprimento das respectivas obrigações.

## **7. Revisor Oficial de Contas do Fundo**

A entidade encarregue do exame das contas do Fundo é a Baker Tilly, PG & Associados, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A. representada pelo Dr. Paulo Jorge Duarte Gil Galvão André, cuja sede se situa na Av. Columbano Bordalo Pinheiro, n. 108 1º B, 1070-067 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, 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 activos imobiliários, advindo a sua rendibilidade de dois factores: as rendas dos imóveis explorados e a valorização dos imóveis ao longo do tempo.
- 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 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 nas seguintes vertentes:
  - aquisição de imóveis urbanos ou suas fracções autónomas destinados a comércio, habitação, serviços, indústria e logística;
  - promoção de projectos de construção/reabilitação de imóveis destinados a comércio, habitação, logística e serviços com objectivo da sua posterior venda ou arrendamento;
  - arrendamento dos imóveis que façam parte do Fundo, com vista ao melhor aproveitamento das condições do mercado de arrendamento;
  - 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;
  - aquisição de outros direitos sobre imóveis, tendo em vista a respectiva exploração económica.

- 
- 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 privilegia o investimento em Portugal sem restrições quanto a sectores ou zonas geográficas, 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 nas restantes zonas geográficas de Portugal e de qualquer Estado-Membro da União Europeia ou da OCDE.
- k) Relativamente aos investimentos efectuados pelo Fundo, estes terão os seguintes limites:
- o desenvolvimento de projectos de construção não pode representar, no seu conjunto, mais de 50% do activo total do Fundo, salvo se tais projectos se destinarem à reabilitação de imóveis, caso em que tal limite é de 60%;
  - o valor de um imóvel ou de outro activo equiparável não pode representar mais de 25% do activo total do Fundo;
  - o valor dos imóveis arrendados, ou objecto de outras formas de exploração onerosa, a uma única entidade ou a um conjunto de entidades que, nos termos da lei, se encontrem em relação de domínio ou de grupo, ou que sejam dominadas, directa ou indirectamente, por uma mesma pessoa, singular ou colectiva, não pode superar 25% do activo total do Fundo;
  - as participações em sociedades imobiliárias não podem representar mais de 25% do activo total do Fundo.
- 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.
- m) Sem prejuízo da política de investimento acima definida, atendendo à proximidade da maturidade do Fundo, às vantagens da realização de um desinvestimento gradual num contexto de gestão corrente do mesmo e às condições do mercado imobiliário que hoje se verificam, os Participantes do Fundo aprovaram o desinvestimento dos activos imobiliários que compõem o património do Fundo, sem prejuízo dos investimentos que se demonstrem estritamente necessários à alienação dos seus activos ou à resolução das parcerias estabelecidas entre o Fundo e terceiros (procedendo à resolução de

---

situações de compropriedade de activos).

- n) Os princípios a observar na alienação de imóveis deverão assegurar que os mesmos são abertos, transparentes, competitivos e não discriminatórios.

### 1.2 Parâmetro de referência (*benchmark*)

Não existe parâmetro de referência para o Fundo.

### 1.3 Limites ao Investimento e ao Endividamento

- a) A composição do património do Fundo respeitará, obrigatoriamente, as seguintes regras:
- o valor dos imóveis e de outros activos equiparáveis 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 directamente a carteira do Fundo;
  - A sociedade imobiliária não possua participações sociais noutras sociedades;
  - Tenha sede estatutária e administração central num Estado membro 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 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 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 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.
- f) 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 50% 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 Profile 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 Profile 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 Profile 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 Profile, a ser disponibilizada pela Entidade Gestora quando solicitada.

#### **4. Valorização dos Activos**

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

- 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, 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](http://www.cmvm.pt), com referência ao último dia de cada mês.

##### **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 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 no regulamento da CMVM 2/2015 e na Circular Relativa à Avaliação e Valorização de Projectos de Construção e Desenvolvidos por Organismos de Investimento Imobiliário emitida pela CMVM em 11 de Setembro de 2015.
- 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 rendibilidade; (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	
Encargos de subscrição	0,00%
Encargos de resgate	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.	

Para efeitos de incidência das comissões previstas, define-se como Valor Global do Fundo (VGF) o valor correspondente ao total do activo deduzido dos passivos que respeitem montantes a pagar pelo Fundo.

##### 5.1 Comissão de Gestão

- a) **Valor da comissão:** A comissão de gestão é de 0,525% ao ano.
- b) Considerando que o Fundo se encontra numa fase de desinvestimento, tendo sido assumidas metas de desinvestimento claras para o mesmo, foi acordado entre a entidade gestora e os participantes que a comissão de gestão deverá, com efeitos a partir de 15 de Julho de 2019, passar a prever de forma dinâmica o cumprimento dessas mesmas metas de desinvestimento, nos seguintes termos:
  - 1) A comissão de gestão de 0,525% ao ano será reduzida em 1/3, na eventualidade de o valor venal dos imóveis alienados entre 18 de Julho de 2018 e 14 de Julho de 2019 ser inferior a € 45.000.000;
  - 2) A comissão de gestão de 0,525% ao ano será reduzida em 10%, na eventualidade de o valor venal dos imóveis alienados entre 18 de Julho de 2018 e 14 de Julho de 2019 se situar no intervalo entre € 45.000.000 e € 67.999.999;
  - 3) A comissão de gestão manter-se-á em 0,525% na eventualidade de o valor venal dos imóveis

---

alienados entre 18 de Julho de 2018 e 14 de Julho de 2019 ser superior ou igual a € 68.000.000.

- c) **Modo de cálculo:** A comissão de gestão é calculada diariamente sobre o valor global do Fundo.
- d) **Condições de cobrança da comissão:** A comissão de gestão é cobrada no último dia útil de cada mês.

## 5.2 Comissão de Depósito

- a) **Valor da comissão:** a comissão de depósito é de 0,20% ao ano.
- b) **Modo de cálculo:** a comissão é calculada diariamente sobre o valor global do Fundo.
- c) **Condições de cobrança da comissão:** a comissão é cobrada no último dia útil de cada ano civil.

## 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, 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**

O Fundo reveste a forma de um fundo de capitalização, pelo que os rendimentos resultantes dos proveitos líquidos das aplicações, bem como as mais-valias resultantes da alienação de quaisquer activos do Fundo destinar-se-ão a reinvestimento, não havendo lugar à distribuição dos rendimentos provenientes das suas aplicações.

## **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 25 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 e resgate 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.

## **4. Condições de subscrição**

### **4.1 Mínimos de subscrição**

Não aplicável.

#### **4.2 Comissões de subscrição**

Não aplicável.

#### **4.3 Data da subscrição efectiva**

As subscrições só podem ser realizadas em caso de aumentos de capital, pelo que se assumirão como efectivas quando a importância correspondente ao preço de emissão for integrado no activo do Fundo, ou seja, na data da liquidação financeira.

#### **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.

### **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:
- b) Prorrogação do prazo de duração do Fundo, aos participantes que tenham votado contra a prorrogação na Assembleia Geral de Participantes.
- c) Liquidação e partilha do Fundo, deliberada pela Sociedade Gestora ou deliberada pelos participantes em Assembleia de Participantes.
- d) O reembolso das unidades de participação deve ocorrer no prazo máximo de 12 (doze) meses a contar do termo do prazo de duração do Fundo.
- e) Mediante autorização de todos os participantes, o reembolso poderá efectivar-se em espécie.

---

### 5.1 Comissões de resgate

Não aplicável.

### 5.2 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 a contar da data de apresentação do pedido de reembolso.
- 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, sendo que:
  - Para os participantes que a tenham votado desfavoravelmente – 30 dias a contar da data de apresentação do pedido de reembolso.
  - Para participantes que a tenham votado favoravelmente – na data de liquidação do Fundo.

## 6. Condições de suspensão das operações de subscrição e 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 subscrição de unidades de participação do Fundo implica a aceitação do Regulamento de Gestão e confere à Profile 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 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 gestora, 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 depender de deliberação favorável da Assembleia de

---

Participantes.

### 3. Comité Consultivo

- a) O Fundo tem um Comité Consultivo, com carácter meramente consultivo, composto por representantes de todos os Participantes.
- b) As reuniões do Comité Consultivo serão realizadas de forma bimensal, convocadas com 15 dias de antecedência à data da sua realização, sem prejuízo do estabelecido no artigo 54º do Código das Sociedades Comerciais, pela Sociedade Gestora, por iniciativa própria ou a pedido de um dos seus membros.
- c) As recomendações do Comité Consultivo serão tomadas pela maioria dos seus membros.
- d) Competirá ao Comité Consultivo: *(i)* acompanhar e solicitar informações à Sociedade Gestora sobre a actividade do organismo, nomeadamente quanto às decisões de desinvestimento; *(ii)* acompanhar e dar seu parecer em matérias de desinvestimento, bem como à forma de resolução das parcerias existentes; *(iii)* dar pareceres sobre outras matérias que a Sociedade Gestora entenda serem relevantes para a actividade do Fundo e que para as quais pretenda consultar o Comité Consultivo.

## CAPÍTULO V DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO

### 1. Valor da Unidade de Participação

O valor da unidade de Participação é divulgado mensalmente junto da CMVM, podendo ser consultado no seu sistema electrónico de difusão de informação ([www.cmvm.pt](http://www.cmvm.pt)).

### 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

- a) O Regulamento de Gestão, bem como os documentos de prestação de contas anual, encontram-se disponíveis nas instalações da Sociedade Gestora e do Banco 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 120 dias.

## **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) O Fundo entrará em liquidação no termo do seu prazo de constituição, ou no fim do prazo da sua prorrogação, nos termos do disposto no n.º 1º do capítulo I do presente Regulamento, comunicando a Entidade Gestora esse facto à CMVM e procedendo à respectiva publicação de aviso dando conta da entrada do Fundo em processo de liquidação, e qual o prazo previsto para a conclusão do processo, no sistema de difusão de informação da CMVM.
- b) Quando os interesses dos participantes o recomendem, a Profile 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, em [www.cmvm.pt](http://www.cmvm.pt).
- c) 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.
- d) Os participantes poderão igualmente, decorrido que seja o prazo inicial de duração do Fundo ou suas prorrogações, deliberar pela liquidação e partilha do Fundo, em Assembleia de Participantes convocada para o efeito e votação favorável de participantes que sejam titulares de pelo menos cinquenta e um por

---

cento das Unidades de Participação emitidas.

- e) Em caso de não aprovação da liquidação e partilha do Fundo, os participantes que tenham votado favoravelmente pela liquidação poderão solicitar ao depositário, no prazo de trinta dias a contar da data de deliberação, o reembolso do valor correspondente à totalidade das Unidades de Participação de que sejam titulares.
- f) 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.
- g) O reembolso das unidades de participação poderá ser realizado em espécie, desde que exista acordo prévio de todos os Participantes.
- h) Durante o período da liquidação, a Sociedade Gestora enquanto liquidatária do Fundo fica autorizada a proceder a reembolsos parciais aos participantes, por conta do valor final de liquidação por unidade de participação, desde que seja assegurado o pagamento de todos os encargos imputáveis àquele, incluindo os relativos à respectiva liquidação.
- i) Em complemento ao disposto ao abrigo da alínea anterior o pagamento do produto da liquidação aos participantes do Fundo será efectuado à medida que for feita a liquidação do património do Fundo, devendo a Sociedade Gestora publicar imediatamente o facto no sistema de difusão de informação da CMVM, e comunicar individualmente esse facto a cada um dos participantes.
- j) As contas da liquidação do Fundo são enviadas à CMVM no prazo de cinco dias úteis a contar da data do encerramento da liquidação, que ocorre no momento do pagamento do produto de liquidação aos participantes, considerando-se o Fundo extinto na data de recepção das contas de liquidação.

## **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%.

### **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%.

Os rendimentos obtidos estão isentos de IRS.

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%.

Os rendimentos obtidos com as UP são isentos de IRC.

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 regaste 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.