

REGULAMENTO DE GESTÃO

BANIF GESTÃO IMOBILIÁRIA

FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

3 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 GESTÃO IMOBILIÁRIA - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado", adiante designado apenas por Fundo.
- b) O Fundo constitui-se como Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado de subscrição particular, de acordo com a legislação aplicável e ao abrigo do disposto do art.215º da 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 16/12/2009, tendo iniciado a sua actividade em 30/12/2009, e foi constituído por um período de 10 anos, sem prejuízo da eventual prorrogação, por períodos subsequentes de 3 anos.
- d) Uma vez verificada a integral subscrição do capital do Fundo, a Sociedade Gestora pode deliberar pela prorrogação do prazo de duração inicial ou das eventuais prorrogações, devendo, para o efeito, obter a aprovação pela CMVM e deliberação favorável de Assembleia de Participantes em que estejam presentes ou representados Participantes que sejam detentores de, pelo menos, 50,1% das unidades de participação emitidas.
- e) O montante total da emissão é de 25.000.000 Euros, dividido em 25.000 Unidades de Participação, com o valor inicial de subscrição de 1.000 Euros cada.
- f) Características do capital a realizar:
 - A oferta reveste-se de carácter particular;
 - A realização do capital é efectuada uma única vez, sendo a liquidação financeira efectuada no dia útil subsequente ao dia em que se encontrar verificada uma das seguintes condições:
 - o capital subscrito seja igual ou superior a 5.000.000 Euros;
 - decorridos 60 dias úteis após a recepção da notificação da autorização por parte da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários relativa à constituição do Fundo.
 - O preço de subscrição das Unidades de Participação emitidas será igual ao valor patrimonial inicial.
 - A subscrição de unidades de participação efectua-se junto da Sociedade Gestora e do Depositário.
- g) Em Assembleia de Participantes realizada em 14 de Novembro de 2017, foi deliberada a alteração da política de investimento do Fundo, tendo sido decidida a implementação de uma política de desinvestimento dos activos imobiliários que compõem o património do Fundo.
- h) A 31/12/2018 o número de participantes era de 1.
- i) O presente Regulamento de Gestão foi actualizado em 3 de Maio de 2019.

2. A Sociedade Gestora

- a) O Fundo é administrado, gerido e representado, por mandato dos participantes, pela 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. (Sociedade Gestora)
- b) A Sociedade Gestora é uma sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente realizado é de 2.000.000,00 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:

ÓRGÃOS SOCIAIS:

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 Monteiro

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
FUNDOS DE INVESTIMENTO MOBILIÁRIO				
Art Invest *	F.I. Alternativo Mobiliário Fechado	Obras de Arte e UP's de fundos de política de investimento similar	299.273,79	10
FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO				
Imopredial	F.I.I. Fechado	Mín. 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.	Mín. 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
N.º Total de Fundos: 10			345.704.493,93	1.764

* 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 de Investimento, S.A., actualmente designado por Bison Bank, S.A. com sede na Rua Barata Salgueiro, 33 – Piso 0, 1250-042 Lisboa e a Profile - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A., com sede na Avenida Cáceres Monteiro, nº 10, 2º Dtº., 1495- 192 Algés.
- 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 lhe sejam apresentados assegurando-se 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) 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

- 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 e diversificação de risco, visando a optimização da evolução do valor das unidades de participação, em conjugação com os objectivos estratégicos do Fundo, nomeadamente utilizando a liquidez gerada com a alienação de imóveis na aquisição de novos activos 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) Os imóveis detidos pelo Fundo correspondem a prédios urbanos, rústicos, mistos ou fracções autónomas passíveis de construção, arrendamento, promoção, venda ou qualquer outra forma de exploração onerosa que gere rendimento para o Fundo, destinados ao comércio, serviços, indústria, logística, exploração agrícola, florestal, ou outra actividade que seja legalmente admissível e justificável do ponto de vista económico.
 - e) Os imóveis acima referidos podem ser transaccionados, arrendados ou sujeitos a outras formas de exploração onerosa com entidades que se encontram em relação de domínio ou de grupo com a entidade gestora, o que poderá gerar um potencial conflito de interesses, sendo que, no caso das aquisições, a sua quase totalidade será realizada com entidades do Grupo Banif.
 - f) O património do Fundo será constituído por valores imobiliários localizados em Portugal, sem qualquer especialização em termos geográficos.
 - g) Na prossecução do seu objectivo de investimento, o Fundo pode ainda investir em unidades de participação de fundos de investimento imobiliário e em sociedades imobiliárias cujos activos se enquadrem no mesmo e respeitem a política de investimento definida.
 - h) Não obstante o disposto no número seguinte, o Fundo não privilegiará qualquer tipo de activo, nem qualquer forma de exploração onerosa dos imóveis.
 - i) O Fundo investirá um valor máximo de 50% do seu valor líquido global em prédios rústicos, sendo que no máximo o investimento num único prédio rústico não poderá representar mais de 20% do valor líquido global do Fundo.
 - j) 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.
 - k) 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.
 - l) 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 Fundo e às condições do mercado imobiliário que hoje se verificam, os participantes do Fundo aprovaram, em 14 de Novembro de 2017, a realização do desinvestimento dos activos imobiliários que compõem o património do Fundo.
 - m) Os princípios a observar na alienação de imóveis deverão assegurar que os mesmos são abertos, transparentes, competitivos e não discriminatórios.

1.2 Limites ao Investimento e ao endividamento

A composição do património do Fundo obedece às normas legais em vigor pelo que terá de respeitar, obrigatoriamente, as seguintes regras:

-
- a) O valor dos imóveis e de outros activos equiparáveis não pode representar menos de dois terços do activo total do Fundo;
 - b) O investimento em prédios rústicos não pode representar mais de: 20% do activo total do Fundo no mesmo município ou circunscrição territorial equivalente e; 30% do activo total do Fundo no mesmo município ou circunscrição territorial equivalentes contíguos. Estes limites serão alargados para os 50% caso o Fundo tenha efectuado seguro do respectivo património;
 - c) O valor dos imóveis arrendados, ou objecto de outras formas de exploração onerosa, não pode representar menos de 10 % do activo total do Fundo.
 - d) O investimento em unidades de participação de outros Fundos de Investimento Imobiliário não poderá exceder 25% do activo total, e a entidade gestora não pode, relativamente ao conjunto de fundos que administre, adquirir mais de 25% das unidades de participação de um fundo de investimento imobiliário;
 - e) Relativamente ao investimento a que se refere a alínea anterior, sempre que o Fundo invista em unidades de participação de fundos geridos ou comercializadas pela entidade gestora, ou por entidade gestora que com ela se encontre em relação de domínio ou de grupo, ou ligada no âmbito de uma gestão comum ou por participação de capital directa ou superior a 20%, não serão cobradas comissões de subscrição ou de resgate nas respectivas operações.
 - f) O investimento em participações em sociedades imobiliárias não poderá exceder 25% do activo total;
 - g) As participações em sociedades imobiliárias, têm de atender aos seguintes limites e restrições:
 - i) O objecto social da sociedade imobiliária se enquadre exclusivamente numa das actividades que podem ser directamente desenvolvidas pelos fundos de investimento;
 - ii) O activo da sociedade imobiliária seja composto por um mínimo de dois terços de imóveis passíveis de integrar directamente a carteira do Fundo de investimento;
 - iii) A sociedade imobiliária não possua participações sociais noutras quaisquer sociedades;
 - iv) Tenha sede estatutária e administração central num dos Estado membro da União Europeia ou da OCDE no qual o Fundo pode investir;
 - v) As contas da sociedade imobiliária sejam sujeitas a regime equivalente ao do Fundo em matéria de revisão independente e de reporte à CMVM de informação financeira;
 - vi) A sociedade imobiliária se comprometa contratualmente com a entidade gestora do Fundo de investimento a prestar toda a informação que esta deva remeter à CMVM;
 - vii) Aos activos que integrem o património da sociedade imobiliária ou por esta adquiridos, explorados ou alienados, sejam aplicados princípios equiparáveis ao regime aplicável aos fundos de investimento, nomeadamente no que respeita a regras de avaliação, conflitos de interesse e prestação de informação.
 - h) As percentagens legalmente estabelecidas serão aferidas em relação à média dos valores verificados no final de cada um dos últimos seis meses, sendo respeitados no prazo de dois anos a contar da data de constituição do Fundo;

1.3 Riscos associados

O Fundo incorre nos riscos subjacentes aos activos de que é composta a sua carteira, nomeadamente:

-
- a) o risco de se poderem gerar conflitos de interesses - dado que as transacções do Fundo (investimentos em imóveis que podem ser transaccionados, arrendados ou sujeitos a outras formas de exploração onerosa) serão realizadas com entidades do ex-Grupo Banif, o Fundo está sujeito a um potencial conflito de interesses.
 - b) existe um risco de concentração na entidade ex-Grupo Banif pelo que o Fundo está exposto, em quase 100%, ao risco do Grupo Banif.
 - c) o risco de mercado, traduzido pela variação do preço dos valores imobiliários que o compõem, motivada por diversos factores, nomeadamente localização geográfica, sector de actividade económica, qualidade dos arrendatários;
 - d) o risco de liquidez, medido pela maior ou menor capacidade de alienação dos valores imobiliários;
 - e) o risco de ocorrência de catástrofes naturais, devidamente segurado;
 - f) o risco decorrente da possibilidade de endividamento do Fundo de, até 33% do seu activo total.

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 ao limite 33% do seu activo total.

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

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 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 n.º 02/2015;
 - 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, para efeitos meramente internos, e mensalmente com referência ao último dia do mês, para efeitos de divulgação pública, 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.	
Encargos cobrados ao Fundo em condições específicas	
Comissão de Gestão Variável	0,00%

Para efeitos de incidência das comissões de gestão e de depósito, 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, com excepção dos relacionados com empréstimos e com o pagamento diferido dos activos imobiliários

5.1 Comissão de Gestão

- a) **Valor da comissão:** a comissão de gestão é de 1,30% (um vírgula trinta por cento) ao ano, taxa nominal.
- b) **Modo de cálculo:** a comissão é calculada diariamente sobre o valor global do Fundo.
- c) **Condições de cobrança da comissão:** a comissão é liquidada mensalmente até ao último dia útil do mês seguinte.

5.2 Comissão de Depósito

- a) **Valor da comissão:** a comissão de depósito é de 0,30% (zero vírgula trinta por cento) ao ano, taxa nominal.
- b) **Modo de cálculo:** a comissão é calculada diariamente sobre o valor global do Fundo.
- c) **Condições de cobrança da comissão:** a comissão é liquidada mensalmente até último dia útil do mês seguinte.

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;
- honorários de advogados e solicitadores e custas judiciais emergentes de processos judiciais em que o Fundo seja parte;
- custos com consultores fiscais, advogados e solicitadores, no âmbito de serviços prestados directamente conexos com o património do Fundo, que se venham a revelar essenciais no decurso da actividade do Fundo;
- 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 relativos à compra e venda e arrendamento de imóveis por parte do Fundo, quando se efective a concretização do negócio;
- emolumentos notariais e registais relativos a valores imobiliários que integrem o património do Fundo;
- custos referentes a campanhas publicitárias e a acções de valorização dos imóveis 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, que não sejam devidas ao depositário, taxas de bolsa e de operações fora de bolsa, bem como outros encargos relativos à compra e venda de valores mobiliários que integrem ou venham a integrar o património do Fundo;
 - 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 capitalizará a totalidade dos rendimentos obtidos, pelo que, neste sentido, o Fundo se caracteriza por ser um Fundo de capitalização.
- b) Não obstante o disposto anteriormente, sempre que o interesse dos participantes o aconselhe o Fundo poderá proceder à distribuição extraordinária de rendimentos.
- c) Para o efeito a Sociedade Gestora convocará uma Assembleia de Participantes que deliberará sobre a proposta de distribuição de rendimentos do Fundo.

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 e não são fraccionadas, para efeitos de subscrição e de reembolso.

2. Valor da Unidade de Participação

2.1 Valor inicial

O valor da unidade de participação, para efeitos de constituição do Fundo foi de 1.000 € (mil Euros).

2.2 Valor para efeitos de subscrição em aumentos de capital

- a) Por se tratar de um fundo de investimento imobiliário fechado, só podem ser realizadas novas subscrições em aumentos de capital.
- b) O valor de subscrição das Unidades de Participação para efeitos de aumento de capital será o valor calculado no dia da liquidação financeira, confirmado pelo auditor do Fundo.
- c) Está prevista a liquidação dos actos de subscrição em espécie, mediante autorização da totalidade dos participantes, desde que o correspondente valor dos imóveis a ser integrado no património do Fundo seja igual ou inferior ao apurado pelas avaliações realizadas.

2.3. Valor para efeitos de Reembolso

O valor da unidade de participação para efeitos de reembolso será o valor conhecido e divulgado na data de Liquidação do Fundo.

3. Condições de Subscrição

3.1. Mínimos de Subscrição

- a) O valor mínimo de subscrição é de 15.000 € na subscrição inicial, não existindo restrições em aumento de capital.
- b) 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.

3.2. Comissões de subscrição

Não existe qualquer comissão para efeitos de subscrição.

3.3 Data da subscrição efectiva

A realização do capital é efectuada uma única vez, sendo a liquidação financeira efectuada no dia útil subsequente ao dia em que se encontrar verificada uma das seguintes condições:

-
- a) o capital subscrito seja igual ou superior a 5.000.000 Euros;
 - b) decorridos 60 dias úteis após a recepção da notificação da autorização por parte da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários relativa à constituição do Fundo.

3.4 Subscrição incompleta

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

3.5 Rateio

Não haverá lugar a rateio, pelo que os pedidos de subscrição serão satisfeitos pela respectiva ordem de recepção.

4. Aumentos e Reduções de Capital

4.1 Aumentos de Capital

- a) A partir do momento em que o capital inicial do Fundo esteja totalmente subscrito ou após o fim do período de subscrição inicial pode a Entidade Gestora convocar a Assembleia de Participantes tendo em vista a realização de um aumento de capital. Salvo se a Assembleia de Participantes deliberar em sentido diverso, o aumento de capital destina-se exclusivamente aos participantes do Fundo.
- b) A Assembleia de Participantes definirá os termos e condições em que será realizado o aumento.
- c) O participante que tenha votado contra a proposta de aumento do capital do Fundo fica desobrigado de subscrever o aumento de capital. Porém, não lhe é conferido o direito de solicitar à Entidade Gestora o resgate e consequente reembolso das unidades de participação de que seja titular. Não sendo o aumento de capital totalmente subscrito, este ficará limitado às subscrições recolhidas e realizadas, salvo deliberação em contrário.
- 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 excepcionais, devidamente justificados pela entidade gestora.

5. Condições de Reembolso

5.1. Comissões de Reembolso

O reembolso das unidades de participação não está sujeito ao pagamento de qualquer comissão.

5.2. Prazo de Reembolso

- a) O reembolso será efectuado até 30 dias após o último dia do período previsto para a duração do Fundo.
- b) Caso seja deliberada a prorrogação da duração do Fundo, os participantes que tenham votado contra tal prorrogação poderão solicitar o resgate das respectivas unidades de participação nos 30 dias seguintes a essa deliberação. Nestes casos, a Entidade Gestora procederá por uma só vez à liquidação financeira dos reembolsos solicitados, no prazo previsto na alínea anterior. O reembolso ora previsto será efectuado com base no último valor da unidade de participação correspondente ao do último dia do período previsto para a duração do Fundo, pelo que o pedido de resgate será efectuado a preço desconhecido.
- c) No caso do reembolso de acordo com o previsto na alínea b) do número 4.2 do presente Capítulo o reembolso será efectuado, sempre que a entidade gestora entenda conveniente, com base no último valor da unidade de participação conhecido, ocorrendo a liquidação financeira cinco dias úteis após a divulgação do valor da unidade de participação.

6. Admissão à negociação

A Entidade Gestora não irá solicitar, por princípio, a admissão à negociação em mercado de valores mobiliários das unidades de participação do Fundo.

7. Condições de Transmissão das Unidades de Participação

- a) Não existem restrições à livre transmissão das unidades de participação do Fundo, sendo que o preço será o que for estabelecido directamente entre vendedor e comprador.
- b) A Entidade Gestora não terá qualquer tipo de intervenção neste processo, sem prejuízo da entidade colocadora poder desenvolver os melhores esforços, embora sem qualquer compromisso, no sentido de encontrar potenciais compradores relativamente às unidades de participação que os participantes pretendam alienar. Neste caso não haverá lugar à cobrança de qualquer comissão para o efeito.
- c) De modo a que seja efectuado o adequado registo dos participantes do Fundo, os transmitentes e transmissários deverão comunicar à Entidade Gestora e ao Banco Depositário a transmissão realizada.
- d) Não existindo qualquer criação de mercado para as unidades de participação do Fundo, poderá não haver liquidez que permita aos participantes a alienação das respectivas unidades de participação antes da maturidade do Fundo.

8. 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 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 Sociedade Gestora a convocação da Assembleia de Participantes, por carta registada com aviso de recepção, com o mínimo de dez dias de antecedência ou por aviso publicado no sistema de divulgação da CMVM com pelo menos oito 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 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) Atendendo à sua especificidade, a Entidade Gestora criará um Comité Consultivo do Fundo, composto por um número mínimo de 2 elementos, a ser consultado em matéria de investimentos, por decisão da Entidade Gestora.
- b) Ao Comité Consultivo competirá essencialmente emitir pareceres indicativos (não vinculativos), sobre os investimentos e desinvestimentos a realizar no Fundo, sendo que a decisão final caberá sempre à Sociedade Gestora.
- c) O Comité Consultivo será constituído por um conjunto de especialistas nos sectores onde o Fundo irá investir, do qual farão parte, pelo menos:
- 1 representante da Sociedade Gestora
 - representantes de investidores detentores de Unidades de Participação do Fundo de valor superior a 7,5 milhões de euros
 - outras entidades nomeadas pela Entidade Gestora.
- d) O Comité Consultivo será criado pela Sociedade Gestora, com observância do disposto no parágrafo anterior e os seus membros não serão remunerados. Posteriores alterações da remuneração do Comité Consultivo serão objecto de deliberação em Assembleia de Participantes, convocada pela Entidade Gestora.

-
- e) O Comité Consultivo reunirá em princípio com uma periodicidade mínima trimestral, competindo à Sociedade Gestora a sua convocação, mediante o envio de carta registada com aviso de recepção a cada um dos membros do Comité com a antecedência mínima de 8 dias relativamente à data da respectiva realização, ou por outro meio que venha a ser estabelecido e aceite por mais de 50% dos membros do Comité.
- f) Competirá ao Comité Consultivo pronunciar-se sobre:
- i) os termos e condições do desenvolvimento urbanístico, nomeadamente, sobre os projectos de loteamento e obras de reabilitação e sobre as diligências a realizar tendentes à sua expedita aprovação e licenciamento;
 - ii) os termos e condições de elaboração e submissão a aprovação e licenciamento junto das entidades competentes de quaisquer projectos de arquitectura e de especialidades relativos aos edifícios a construir, pronunciando-se sobre as diligências a realizar tendentes à sua expedita aprovação e licenciamento;
 - iii) os termos e condições de contratação de terceiras entidades, quer na elaboração dos projectos de arquitectura, quer na realização das obras de reabilitação ou de construção, pronunciando-se sobre a idoneidade dos contratantes e sobre as minutas dos contratos a celebrar, bem como sobre os termos e condições da contratação do serviço de fiscalização e coordenação das obras;
 - iv) os termos e condições da contratação de terceiras entidades para a comercialização dos imóveis propriedade do Fundo, pronunciando-se sobre a respectiva comercialização, quer através de compra e venda, quer de arrendamento.

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, de acordo com as normas legalmente estabelecidas e com os critérios financeiros geralmente aceites.
- b) A publicação do valor da unidade de participação será efectuada mensalmente, no Sistema de Divulgação de Informação da Comissão de Mercado de Valores Mobiliários, www.cmvm.pt, com referência ao último dia de cada mês.

2. Consulta da Carteira do Fundo

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

3. Documentação do Fundo

O Regulamento de Gestão, bem como os documentos de prestação de contas anual, encontram-se

disponíveis nas instalações da Sociedade Gestora e do Depositário e no sistema de difusão de informação da CMVM, www.cmvm.pt.

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 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, www.cmvm.pt.
- 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.

Tributação do organismo de investimento coletivo

- **Imposto sobre o rendimento das Pessoas Coletivas (“IRC”)**

O organismo de investimento colectivo (“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 activos até 30 de Junho de 2015, enquanto que as mais-valias apuradas com os restantes activos 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 efectuar em cada um dos períodos de tributação não pode exceder o montante correspondente a 70% do respectivo lucro tributável.

- **Imposto do Selo**

É devido, trimestralmente, Imposto do Selo sobre o activo 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, excepto 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/acção que reflecta 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 actividade 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 actividade 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 colectivas isentas de IRC estão isentos de IRC, excepto quando auferidos por pessoas colectivas 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 colectivas residentes em países sujeitos a um regime fiscal claramente mais favorável ou detidos, directa ou indirectamente, 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.