

# REGULAMENTO DE GESTÃO

## BANIF RENDA HABITAÇÃO

### FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PARA ARRENDAMENTO HABITACIONAL

(em liquidação)

22 de Maio de 2020



**PROFILE - SOCIEDADE GESTORA DE ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLECTIVO, 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 RENDA HABITAÇÃO – Fundo de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional", 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 e ao abrigo do Regime Geral dos Organismos de Investimento Colectivo, com as especificidades constantes nos artigos 102º e seguintes da Lei nº 64-A/2008, de 31 de Dezembro, pela Portaria n.º 1553-A/2008, de 31 de Dezembro, do Ministro das Finanças e subsidiariamente pelo disposto no Código dos Valores Mobiliários.
- c) A constituição do Fundo foi autorizada por deliberação da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 19/11/2009, tendo iniciado a sua actividade em 30/12/2009, e foi constituído por um período de dez anos, sem prejuízo da eventual prorrogação, por períodos subsequentes mínimos de cinco 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 20.000.000 Euros, dividido em 20.000 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:
    - a) o capital subscrito seja igual ou superior a 10.000.000 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.
  - 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 14 de Fevereiro de 2012, processou-se o primeiro aumento de capital do Fundo, no montante de 39.999.662,05 Euros representado por 39.431 unidades de participação ao valor unitário de 1.014,4217 Euros,

- 
- passando o seu capital para 50.143.303,34 Euros, representado por 49.431 Unidades de Participação.
- h) Em 31 de Dezembro de 2012, processou-se o segundo aumento de capital do Fundo, no montante de 96.999.817,33 Euros representado por 95.080 unidades de participação ao valor unitário de 1.020,1916 Euros, passando o seu capital para 147.420.959,69 Euros, representado por 144.511 Unidades de Participação.
- i) Em 30 de Dezembro de 2014, processou-se à redução de capital do Fundo, no montante de 19.999.890,14 Euros, representado por 22.110 unidades de participação, ao valor unitário de 904,5631 Euros, passando o seu capital para 110.530.560,41 Euros, representado por 122.401 unidades de participação.
- j) Em 29 de Outubro de 2015, processou-se à segunda redução de capital do Fundo, no montante de 24.999.664,88 Euros, representado por 30.034 unidades de participação, ao valor unitário de 832,3788 Euros, passando o seu capital para 76.883.712,00 Euros, representado por 92.367 unidades de participação.
- k) Em 28 de Dezembro de 2016, processou-se à terceira redução de capital do Fundo, no montante de 2.499.557,10Euros, representado por 3.927 unidades de participação, ao valor unitário de 636,5055 Euros, passando o seu capital para 56.288.753,08 Euros, representado por 88.440 unidades de participação.
- l) 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 28 de Dezembro de 2016;
  - O preço de referência para efeitos da determinação do valor das unidades de participação reembolsadas foi o valor calculado no dia anterior ao da liquidação financeira e divulgado no dia da liquidação financeira.
- m) Em 29 de Junho de 2017, processou-se a quarta redução de capital do Fundo, no montante de 2.599.490,67 Euros, representado por 4.577 unidades de participação, ao valor unitário de 567,9464 Euros, passando o seu capital para 47.621.995,66 Euros, representado por 83.863 unidades de participação.
- n) 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 29 de Junho de 2017;
  - O preço de referência para efeitos da determinação do valor das unidades de participação reembolsadas foi o valor calculado no dia anterior ao da liquidação financeira e divulgado no dia da liquidação financeira.
- o) 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.
- p) Em 01 de Fevereiro de 2018, processou-se a quinta redução de capital do Fundo, no montante de 5.999.744,37 Euros, representado por 11.032 unidades de participação, ao valor unitário de 543,8492 Euros, passando o seu capital para 39.609.084,28Euros, representado por 72.831 unidades de participação.
- q) 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 01 de Fevereiro de 2018;
  - O preço de referência para efeitos da determinação do valor das unidades de participação reembolsadas foi o valor calculado no dia anterior ao da liquidação financeira e divulgado no dia da liquidação financeira.
- r) Em 29 de Outubro de 2018, processou-se a sexta redução de capital do Fundo, no montante de 6.799.580,49 Euros, representado por 12.241 unidades de participação, ao valor unitário de 555,4759 Euros, passando o seu capital para 33.656.283,39 Euros, representado por 60.590 unidades de participação.
- s) 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 29 de Outubro de 2018;
  - O preço de referência para efeitos da determinação do valor das unidades de participação reembolsadas foi o valor calculado no dia 26 de Outubro de 2018 e divulgado no dia da liquidação financeira.
- t) Em 17 de Junho de 2019, foi deliberado que, em derrogação do referido na alínea c) deste artigo, as prorrogações do prazo de duração do Fundo poderão ser feitas por qualquer período, desde que não superior ao inicial, e mediante deliberação da Assembleia de Participantes nesse sentido com uma antecedência de seis meses em relação ao seu termo.
- u) Através de deliberação da assembleia de participantes de 17 de Junho de 2019 a duração do fundo foi prorrogada por mais 3 (três) anos, ou seja até 30 de Dezembro de 2022.
- v) Em 26 de Junho de 2019, processou-se a sétima redução de capital do Fundo, no montante de 5.500.000,00 Euros, ao valor da unidade de participação de referência de 463,3977 Euros, passando o seu capital para 22.563.900,98 Euros, representado por 60.590 unidades de participação.
- w) 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 Junho de 2019;
  - O preço de referência foi o valor calculado no dia 25 de Junho de 2019 e divulgado no dia da liquidação financeira.
- x) Em 13 de Dezembro de 2019, processou-se a oitava redução de capital do Fundo, no montante de 7.500.000,00 Euros, ao valor da unidade de participação de referência de 348,4958 Euros, passando o seu capital para 13.834.584,67 Euros, representado por 60.590 unidades de participação.
- y) 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 13 de Dezembro de 2019;

- O preço de referência foi o valor calculado no dia 12 de Dezembro de 2019 e divulgado no dia da liquidação financeira.
- z) Em Assembleia de Participantes realizada em 4 de Fevereiro de 2020 foi deliberado a dissolução imediata do Fundo, com a sua consequente entrada em liquidação, nos termos e para os efeitos previstos na al. c), n.º 1 do art.º 42 do Regime Geral dos Organismos de Investimento Colectivo, sem prejuízo de reembolsos parciais efectuados durante o período da liquidação é previsível que o reembolso das unidades de participação ocorra no prazo máximo de 5 (cinco) anos 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.
- aa) A 4/2/2020 o número de participantes era de 2.
- bb) O presente Regulamento de Gestão foi actualizado em 22 de Maio de 2020.

## 2. A Sociedade Gestora

- a) O Fundo é administrado, gerido e representado, por mandato dos participantes, pela Profile - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A. (anteriormente denominada Profile - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.), 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 4.068.365,00 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: Eng. Rodrigo Amaro Balancho de Jesus  
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  
Suplente: Dra. Lara Aleixo Marques Ferreira da Silva

**Revisor Oficial de Contas**

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

Mesa da Assembleia Geral:

Presidente: Dr. Ernesto Jorge de Macedo Lopes Ferreira

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 2019):**

DENOMINAÇÃO	TIPO	POLÍTICA DE INVESTIMENTO	VLGF EM EUROS	Nº DE PARTICIPANTES
<b>FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</b>				
Imopredial	F.I.I. Fechado	Min. 2/3 em Imóveis	140.524.560,06	627
Banif Imogest*	F.I.I. Fechado	Mín. 2/3 em Imóveis	24.181.482,39	12
Citation	F.I.I. Fechado	Mín. 2/3 em Imóveis	5.768.306,57	3
Imóveis Brisa	F.I.I. Fechado	Mín. 2/3 em Imóveis	10.734.760,04	1
Banif Renda Habitação	F.I.I.A.H.	Min. 75% em Imóveis	14.786.936,06	2
Banif Property*	F.E.I.I. Fechado	Mín. 2/3 em Imóveis, mín. 90% arrendamento ao ex-Grupo Banif	18.381.860,92	1.101
Banif Gestão Imobiliária	F.E.I.I. Fechado	Mín. 2/3 em Imóveis	6.855.550,51	1
<b>N.º Total de Fundos: 7</b>			<b>221.233.456,55</b>	<b>-</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



---

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 Organismos de Investimento Colectivo, S.A., na sua sede 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

- 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 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 Altamira Asset Management Portugal, 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 Altamira Asset Management Portugal, 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 Altamira Asset Management Portugal, 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, Lda. 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.

## 8. Comissão de Acompanhamento

- a) O Fundo tem uma Comissão de Acompanhamento, composta por três pessoas independentes nomeadas

pelo membro do Governo responsável pela área das finanças, de acordo com critérios de competência, idoneidade e experiência profissional.

- b) À Comissão de Acompanhamento compete verificar o cumprimento do regime legal e regulamentar aplicável à actividade do Fundo, bem como o controlo da observância de princípios de bom governo, designadamente:
  - i) Verificar a observância do regime jurídico e dos princípios de bom governo que devem reger a gestão do Fundo, nomeadamente em matéria de implementação da política de investimentos e de financiamento das responsabilidades, bem como o respeito, pela entidade gestora, dos direitos dos participantes e dos arrendatários, nomeadamente quanto ao cumprimento dos deveres de informação estabelecidos a favor dos mesmos;
  - ii) Verificar, em especial, o cumprimento dos deveres pelo Fundo do regime de exercício da opção de compra pelo arrendatário;
- c) As deliberações da Comissão de Acompanhamento são tomadas por maioria simples e registadas em acta, devendo ser enviadas à CMVM.
- d) Os membros da comissão de acompanhamento, nessa qualidade exercem o seu mandato com independência, sendo o respectivo estatuto determinado por portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças.

## **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 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) O Fundo investirá um mínimo de 75% do seu activo em imóveis e fracções autónomas, situados em Portugal, destinados a arrendamento para habitação permanente, nomeadamente imóveis que tenham sido adquiridos ao abrigo de um contrato de crédito à habitação e cujos mutuários que procedam à alienação do imóvel, objecto do contrato, ao Fundo pretendam celebrar um contrato de arrendamento.
- e) Como forma de atingir o objectivo definido, o Fundo privilegiará o arrendamento de imóveis ou a aquisição para sua posterior venda, ou outras formas de exploração onerosa, tendo em vista a respectiva exploração económica.
- f) O Fundo poderá também investir no máximo 25% do seu activo total na aquisição, do direito de propriedade, de superfície ou de outros direitos com conteúdo equivalente, de prédios urbanos.
- g) Nos seis meses seguintes à data de autorização do Fundo e, no limite, até 31 de Dezembro de 2009, pode a Sociedade Gestora realizar transacções entre organismos de investimento imobiliário sob gestão com a finalidade exclusiva de integrar na carteira do Fundo imóveis destinados à habitação permanente, desde que observadas todas as garantias legais, nomeadamente em matéria de protecção dos interesses dos investidores.
- h) As transacções realizadas ao abrigo do disposto da alínea anterior são comunicadas à CMVM no termo daquele prazo, com a identificação dos elementos essenciais das mesmas.
- i) Não podem ser adquiridos pelo Fundo imóveis em regime de compropriedade, excepto no que respeita à compropriedade de imóveis funcionalmente ligados à exploração de fracções autónomas do Fundo e do disposto na alínea seguinte.
- j) O Fundo pode adquirir 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, o que deverá verificar-se logo que estejam reunidas as condições legais.
- k) 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.
- 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 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.

- 
- n) 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) O valor dos imóveis destinados arrendamento para habitação permanente não poderá representar menos de 75% do activo total do Fundo;
- b) O desenvolvimento de projectos de construção destinados a arrendamento para habitação permanente, 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%;
- c) O valor de um imóvel não pode representar mais de 25% do activo total do Fundo;
- d) 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;
- e) O recurso ao endividamento não pode representar mais 33% do activo total do Fundo;
- f) As percentagens legalmente estabelecidas deverão ser respeitadas no prazo de dois anos a contar da data da constituição do Fundo ou de um ano da realização de aumento de capital do Fundo (conforme aplicável), sendo aferido, relativamente aos pontos a) a d), do presente artigo, em relação à média dos valores verificados no final de cada um dos últimos seis meses.

## **2. Instrumentos financeiros Derivados, Reportes e Empréstimos**

- a) A Sociedade Gestora pode utilizar instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco do património do Fundo que administra.
- b) São admissíveis os instrumentos financeiros derivados transaccionados em mercados regulamentados ou fora deles e cujo activo subjacente e maturidade correspondam à natureza dos activos e passivos detidos pelo Fundo.
- c) A exposição resultante aos activos subjacentes dos instrumentos financeiros derivados não pode ser superior ao valor do património líquido do Fundo.
- d) Sempre que sejam utilizados instrumentos financeiros derivados transaccionados fora de mercado regulamentado ou em sistema de negociação multilateral, o Fundo não pode, relativamente a cada contraparte, apresentar uma exposição superior a um terço do seu património, medida nos termos da alínea anterior.
- e) Os instrumentos financeiros derivados a utilizar poderão ser negociados em qualquer mercado financeiro da União Europeia, desde que reconhecidos pelas respectivas autoridades de supervisão.

- 
- f) O Fundo não recorre à utilização de reportes.

### 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 até que ocorra uma nova avaliação.
- c) Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade com outros organismos de investimento alternativo ou com fundos de pensões, no âmbito do desenvolvimento de projectos de construção de imóveis, e desde que exista um acordo sobre a constituição da propriedade horizontal ou sobre a repartição dos rendimentos gerados pelo imóvel, são inscritos no activo do fundo de investimento colectivo na proporção da parte por este adquirida, respeitando as regras constantes nas alíneas anteriores.
- d) Os imóveis adquiridos em regime de permuta são valorizados no activo do Fundo pelo seu valor de mercado, sendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respectiva, inscrita no passivo do Fundo, registada ao seu preço de custo ou de construção. A contribuição dos imóveis adquiridos nestes termos para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei, deve ser aferida pela diferença entre o valor inscrito no activo e aquele que figura no passivo.
- e) Os imóveis prometidos vender são valorizados ao preço constante do contrato-promessa de compra e venda, actualizado pela taxa de juros adequada ao risco da contraparte, quando, cumulativamente: 1) o Fundo: i) receba tempestivamente, nos termos do contrato-promessa, os fluxos financeiros associados à transacção; ii) transfira para o promitente-comprador os riscos e vantagens da propriedade do imóvel; iii) transfira a posse para o promitente adquirente; 2) o preço da promessa de venda seja objectivamente quantificável; 3) Os fluxos financeiros em dívida, nos termos do contrato-promessa, sejam quantificáveis.
- f) Os projectos de construção e os imóveis devem ser avaliados mediante os métodos de avaliação definidos em regulamento da CMVM 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.

#### 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.

#### 4.2.3. Imóveis com origem em mutuários de contratos de crédito à habitação

- a) Os mutuários de contratos de crédito à habitação que procedam à alienação do imóvel objecto do contrato ao Fundo podem celebrar com a Sociedade Gestora um contrato de arrendamento.
- b) O arrendamento nos termos previstos no número anterior constitui o arrendatário num direito de opção de compra do imóvel, ao Fundo, susceptível de ser exercido até 31 de Dezembro de 2020.
- c) O direito de opção de compra do imóvel previsto na alínea anterior só é transmissível por morte do titular.
- d) O direito de opção de compra previsto na alínea b) cessa se o arrendatário incumprir a obrigação de pagamento da renda ao Fundo por um período superior a três meses.
- e) Os termos, condições e consequências do exercício e do não exercício da opção de compra pelo arrendatário regem-se pelo disposto na Portaria n.º 1553-A/2008 de 31 de Dezembro, do Ministério das Finanças.

### 5. Comissões e Encargos do Fundo

#### Tabela de Custos

<b>Encargos cobrados ao Fundo antes ou depois do seu investimento</b>	
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.	
<b>Encargos cobrados ao Fundo em condições específicas</b>	
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% 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% 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.

### 5.3. 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;
- 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 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 devida à CMVM, no valor mensal de 0,026 por mil que incide sobre o valor líquido global do Fundo, no último dia de cada mês, não podendo a colecta ser inferior a € 200 nem superior a € 20 000;
- contribuições para despesas comuns de condomínio relativas a prédios ou fracções autónomas de que o Fundo seja proprietário.
- outros custos, sempre directamente conexos com o património do Fundo, que se venham a revelar essenciais no decurso da actividade do Fundo.

## 6. Política de Rendimentos

- a) O Fundo caracteriza-se pela distribuição de rendimentos aos participantes, sendo distribuídos com uma periodicidade mínima anual.
- b) A distribuição de rendimentos aos participantes corresponderá a 100% dos resultados líquidos do Fundo, salvo se, em consideração à boa gestão do Fundo, for entendimento da Sociedade Gestora capitalizar parte desses resultados (salvaguardando, neste caso, um montante máximo de 15% desses resultados).
- c) O pagamento dos rendimentos será efectuado até ao 5º dia útil após a data de 31 de Março de cada ano.

## 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 1.000 € (mil euros).

### **2.2. Valor para efeitos de subscrição em aumentos de capital**

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.

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

Nas situações em que seja possível o resgate das Unidades de Participação, para os participantes que tenham votado contra a prorrogação do prazo do Fundo em Assembleia de Participantes, o valor das Unidades de Participação para esse efeito, será apurado com base no valor patrimonial da data do final do prazo de duração do Fundo.

## **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 de 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**

10.000 € na subscrição inicial, não existindo restrições em aumento de capital.

### **4.2. Comissões de subscrição**

Não aplicável.

### **4.3. 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 10.000.000 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.

### **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, não podendo o mesmo ser constituído com um capital inferior a 10.000.000 Euros.

### **4.5. Aumentos e reduções de capital**

- a) A Sociedade Gestora poderá deliberar de forma fundamentada sobre a realização de novos aumentos de capital do Fundo verificada que esteja a integral subscrição do respectivo capital e tal deliberação seja aprovada pela CMVM, e desde que sejam cumpridos os requisitos exigidos legalmente.

- 
- b) A deliberação de aumento de capital do Fundo deverá igualmente fixar:
- o montante do aumento de capital;
  - os períodos de subscrição das Unidades de Participação emitidas em razão do aumento de capital;
  - o valor de subscrição ou o critério para determinação do valor de subscrição das Unidades de Participação a emitir em razão do aumento de capital;
  - as condições de participação no aumento de capital e a eventual existência de direito de preferência dos Participantes na subscrição das Unidades de Participação a emitir.
- c) Em caso de aumento de capital, o cumprimento da percentagem do valor líquido global do Fundo a ser obrigatoriamente aplicada em valores imobiliários ficará diferido, em relação à percentagem do valor líquido global do Fundo resultante do aumento de capital, para o início do terceiro exercício posterior ao de subscrição integral das Unidades de Participação emitidas em razão do aumento de capital.
- d) Poderá igualmente a Sociedade Gestora, sempre que as razões económico-financeiras o justifiquem, deliberar pela redução do capital do Fundo e respectivo montante, desde que cumpridos os requisitos exigíveis legalmente.
- e) Os aumentos ou reduções de capital deverão ser comunicados à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

## 5. Condições de Reembolso

- a) Por se tratar de um fundo de investimento imobiliário fechado não podem ser realizados resgates, sendo que é permitido aos subscritores o reembolso do valor da totalidade das Unidades de Participação de que sejam titulares, nos seguintes casos:
- Prorrogação do prazo de duração do Fundo, aos participantes que tenham votado contra a prorrogação na Assembleia-geral de Participantes.
  - Liquidação e partilha do Fundo, deliberada pela Sociedade Gestora ou deliberada pelos participantes em Assembleia de Participantes.
- b) Os Subscritores que tenham votado contra a prorrogação do Fundo poderão solicitar ao Depositário, no prazo máximo de 30 dias a contar da data de realização da Assembleia Geral de Participantes que tenha aprovado a prorrogação, o reembolso do valor da totalidade das Unidades de Participação de que sejam titulares.
- c) A liquidação financeira do reembolso ocorrerá no termo do prazo de liquidação do Fundo, o qual ocorrerá no prazo máximo de 5 (cinco) anos a contar da data de início da liquidação do Fundo, sem prejuízo de reembolsos parciais efectuados durante o período da liquidação, podendo a CMVM em casos excepcionais e a pedido da Sociedade Gestora devidamente fundamentado, prorrogar esse prazo.
- d) O valor da Unidade de Participação para efeitos de reembolso será o valor patrimonial à data do mesmo.

- e) Mediante autorização de todos os Participantes, a liquidação dos actos de subscrição e de reembolso (aquando da liquidação do Fundo), de Unidades de Participação, poderá ser realizada em espécie.

### **5.1. Comissões de resgate**

Não aplicável.

### **5.2. Pré-aviso**

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

- a) Em caso de prorrogação do prazo de duração do Fundo, aos subscritores que a tenham votado desfavoravelmente na Assembleia-Geral de Participantes – 5 dias úteis imediatamente anteriores ao termo do prazo inicial de duração do Fundo.
- b) Em caso de liquidação e partilha do Fundo, deliberada pela Sociedade Gestora – na data de liquidação do Fundo.
- c) Em caso de liquidação e partilha do Fundo, deliberada pelos participantes em Assembleia de Participantes – na data final de liquidação do Fundo.

## **6. Condições de Transmissão das Unidades de Participação**

- a) Não existem quaisquer restrições à transmissão das unidades de participação do Fundo, sendo o preço e as quantidades transaccionadas aquelas que forem definidas entre as partes.
- b) Assim, no caso dos participantes pretenderem alienar as unidades de participação terão que negociar directamente a transacção com uma qualquer entidade terceira que esteja interessada nessa negociação, sem prejuízo da respectiva entidade colocadora poder desenvolver os melhores esforços, embora sem qualquer compromisso, no sentido de encontrar potenciais compradores para as unidades de participação que os participantes estejam interessados em alienar.
- c) Dado não haver qualquer contrato de criação de mercado para as unidades de participação do Fundo, poderá, pois, não haver liquidez suficiente para permitir ao participante alienar as unidades de participação antes da maturidade.
- d) O Banco depositário do Fundo deverá ser sempre devidamente informado pelo transmitente e pelo transmissário sobre a transmissão das unidades de participação realizadas de modo a manter devidamente actualizado o registo dos titulares das unidades de participação do Fundo.

---

## 7. 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 trinta 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.

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

## **2. Consulta da Carteira do Fundo**

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

## **3. Documentação do Fundo**

O Regulamento de Gestão, bem como os documentos de prestação de contas anual, encontram-se disponíveis nas instalações da Sociedade Gestora e do Depositário e na internet em [www.profile-im.com](http://www.profile-im.com) e no sistema de difusão de informação da CMVM, [www.cmvm.pt](http://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) O prazo de liquidação e partilha do Fundo é de 5 (cinco) anos a contar do facto que origina a sua dissolução,

---

salvo disposição legal inderrogável, podendo a CMVM em casos excepcionais e a pedido da Sociedade Gestora devidamente fundamentado, prorrogar esse prazo.

- 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, [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 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.
- e) 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.
- f) O reembolso das unidades de participação poderá ser realizado em espécie, desde que exista acordo prévio de todos os Participantes.
- g) 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, sem necessidade de deliberação favorável da assembleia de participantes para o efeito.
- h) 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.
- i) 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**

### **Regime Fiscal do Fundo:**

O regime infra descrito tem subjacente o pressuposto que a actividade do Fundo seja desenvolvida de acordo com a legislação nacional, especialmente o regime jurídico aplicável aos Fundos de Investimento Imobiliário de Arrendamento Habitacional, o que a não suceder terá como consequência a aplicação do regime fiscal previsto nos artigos 22.º e 22.º-A do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

## **1. Fundo:**

### **1.1 IRC**

Ficam isentos de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas (IRC) os rendimentos de qualquer natureza obtidos pelo Fundo.

### **1.2 IMT e IMI**

As aquisições de prédios urbanos ou de fracções autónomas de prédios urbanos destinados exclusivamente a arrendamento para habitação permanente pelo Fundo, estão isentas de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT).

Ficam isentos de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), enquanto se mantiverem na carteira do Fundo, os prédios urbanos destinados ao arrendamento para habitação permanente que integrem o património do Fundo.

As isenções em causa são aplicáveis aos imóveis adquiridos pelo Fundo até 31 de Dezembro de 2015.

### **1.3 Imposto do Selo**

Ficam isentos de Imposto do Selo todos os actos praticados, desde que conexos com a transmissão dos prédios urbanos destinados a habitação permanente que ocorra por força da conversão do direito de propriedade desses imóveis num direito de arrendamento sobre os mesmos.

## **2. Participante:**

### **2.1 IRS e IRC**

Ficam isentos de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS) e de IRC os rendimentos respeitantes a unidades de participação no Fundo, pagos ou colocados à disposição dos respectivos titulares, quer seja por distribuição ou reembolso, excluindo o saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação das unidades de participação.

### **1.2 Proprietários / Arrendatários:**

#### **IRS**

##### **a) Mais-valias**

Ficam isentas de IRS as mais-valias resultantes da transmissão de imóveis destinados à habitação própria a favor do Fundo, que ocorra por força da conversão do direito de propriedade desses imóveis num direito de arrendamento.

As mais-valias referidas no parágrafo anterior passam a ser tributadas, nos termos gerais, caso o sujeito passivo

cesse o contrato de arrendamento ou não exerça o direito de opção de compra do imóvel, ao Fundo, susceptível de ser exercido até 31 de Dezembro de 2020, suspendendo-se os prazos de caducidade e prescrição para efeitos de liquidação e cobrança do IRS, até final da relação contratual.

**b) Dedução à colecta**

São dedutíveis à colecta, nos termos e limites constantes das alíneas a) e d) do n.º 1 do artigo 78.º-E do Código do IRS, as importâncias suportadas pelos arrendatários dos imóveis dos fundos de investimento em resultado da conversão de um direito de propriedade de um imóvel num direito de arrendamento.

**2.3 IMT**

As aquisições de prédios urbanos ou de fracções autónomas de prédios urbanos destinados a habitação própria e permanente, em resultado do exercício da opção de compra do imóvel, ao Fundo, susceptível de ser exercido até 31 de Dezembro de 2020 pelos arrendatários dos imóveis que integram o património do Fundo, ficam isentas de IMT.

**2.4 Imposto do Selo**

Ficam isentos de Imposto do Selo todos os actos praticados, desde que conexos com o exercício da opção de compra do imóvel, ao Fundo, susceptível de ser exercido até 31 de Dezembro de 2020, pelos arrendatários dos imóveis que integram o património do Fundo.

Ficam excluídas das isenções supra referidas as entidades que sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças.

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.