

# REGULAMENTO DE GESTÃO

**BANIF PROPERTY**

**FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**

(Em liquidação)

28 de Janeiro de 2022



**PROFILE - SOCIEDADE GESTORA DE ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLECTIVO, S.A.**

*A autorização do Fundo significa que a CMVM considera a sua constituição conforme com a legislação aplicável, mas não envolve da sua parte qualquer garantia ou responsabilidade quanto à suficiência, veracidade, objectividade ou actualidade da informação prestada pela sociedade gestora neste Regulamento de Gestão, nem qualquer juízo sobre a qualidade dos valores mobiliários que integram o património do Fundo.*

---

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

### 1. O Fundo

- a) A denominação do Fundo é "BANIF PROPERTY - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado", adiante designado apenas por Fundo.
- b) O Fundo constitui-se como Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado.
- c) A constituição do Fundo foi autorizada por deliberação da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 7 de Dezembro de 2006, tendo iniciado a sua actividade em 19 de Dezembro de 2006, e é constituído por um período de 10 anos, sem prejuízo da eventual prorrogação, por uma ou mais vezes, por períodos máximos de 10 anos.
- d) Uma vez verificada a integral subscrição do capital do Fundo, a Entidade Gestora pode deliberar pela prorrogação do prazo de duração inicial ou das eventuais prorrogações, devendo para o efeito obter a deliberação favorável de Assembleia de Participantes.
- e) O Fundo foi constituído com um capital inicial de 48.091.000 Euros em 19 de Dezembro de 2006, dividido em 48.091 Unidades de Participação, com o valor inicial de subscrição de 1.000 Euros cada.
- f) Em 21 de Junho de 2007 processou-se o primeiro aumento de capital do Fundo, no montante de 32.092.902 Euros, representado por 32000 Unidades de Participação, pelo valor de subscrição de 1.002,9032 Euros cada.
- g) Características do aumento de capital realizado:
  - A oferta foi reservada exclusivamente aos participantes do Fundo à data de 14 de Junho de 2007;
  - A subscrição do aumento de capital decorreu no dia 21 de Junho de 2007
  - A liquidação financeira ocorreu no dia 22 de Junho de 2007;
- h) Em 23 de Maio de 2008 processou-se o segundo aumento de capital do Fundo, no montante de 15.000.000,00 Euros, representado por 15000 Unidades de Participação, pelo valor de subscrição de 1.003,4715 Euros cada.
- i) Características do aumento de capital realizado:
  - A oferta foi reservada exclusivamente aos participantes do Fundo à data de 28 de Abril de 2008;
  - A subscrição do aumento de capital decorreu entre os dias 20 e 21 de Maio de 2008;
  - A liquidação financeira ocorreu no dia 23 de Maio de 2008;
- j) Em 15 de Abril de 2014, foi deliberada a redução do capital do Fundo, com o objectivo de cobertura de perdas, para o valor correspondente ao Valor Líquido Global do Fundo no 2º dia útil seguinte ao da comunicação pela CMVM da autorização para a redução do capital. Consequentemente, em 19 de Maio de 2014, o capital do Fundo foi reduzido para 73.859.247,40 Euros, passando o valor base das Unidades de Participação para 776,7217 Euros cada.
- k) A Entidade 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.

- 
- l) As deliberações de aumento de capital do Fundo deverão igualmente fixar:
- o montante do aumento de capital;
  - os períodos de subscrição das Unidades de Participação emitidas em razão do aumento de capital;
  - o valor de subscrição ou o critério para determinação do valor de subscrição das Unidades de Participação a emitir em razão do aumento de capital;
  - as condições de participação no aumento de capital e a eventual existência de direito de preferência dos Participantes na subscrição das Unidades de Participação a emitir.
- m) Em caso de aumento de capital, o cumprimento da percentagem do activo global do Fundo a ser obrigatoriamente aplicada em imóveis ficará diferido, em relação à percentagem do activo global do Fundo resultante do aumento de capital, para os 12 meses posteriores ao da subscrição integral das Unidades de Participação emitidas em razão do aumento de capital.
- n) Poderá igualmente a Entidade Gestora, sempre que as razões económico-financeiras o justificarem, deliberar pela redução do capital do Fundo e respectivo montante, desde que sejam cumpridos os requisitos exigidos legalmente, ficando tais deliberações sujeitas à aprovação da CMVM. A redução de capital apenas se pode verificar em caso de reembolso das unidades de participação dos participantes que se tenham manifestado contra a prorrogação da duração do Fundo e em casos excepcionais, devidamente justificados pela entidade gestora.
- o) Em Assembleia de Participantes realizada a 20 de Junho de 2016 foi deliberada a prorrogação do período de duração do Fundo, por mais um ano, ou seja, até ao dia 18 de Dezembro de 2017, sem prejuízo da eventual prorrogação por uma ou mais vezes.
- p) 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. O valor da unidade de participação para efeitos do reembolso será o valor patrimonial à data do termo do prazo previsto da duração do Fundo e a liquidação financeira ocorrerá até dia 30 de Dezembro de 2016.
- q) Em Assembleia de Participantes realizada a 16 de Junho de 2017 foi deliberada a não prorrogação do prazo de duração do Fundo com a sua consequente entrada em liquidação após o fim do seu prazo de duração, prevendo-se a conclusão do processo de liquidação no prazo máximo de um ano a contar da data de duração do Fundo, ou seja, a contar de 18 de Dezembro de 2017.
- r) Em 17 de Julho de 2019 foi autorizado pelo Conselho de Administração da CMVM o pedido de prorrogação do prazo de liquidação do Fundo até 18 de Dezembro de 2019.
- s) Em 20 de Dezembro de 2019 foi autorizado pelo Conselho de Administração da CMVM o pedido de nova prorrogação do prazo de liquidação do Fundo, até 18 de Dezembro de 2020.
- t) Em 21 de Janeiro de 2021 foi autorizado pelo Conselho de Administração da CMVM o pedido de nova prorrogação do prazo de liquidação do Fundo, até 18 de Dezembro de 2021.
- u) Em 27 de Janeiro de 2022 foi autorizado pelo Conselho de Administração da CMVM o pedido de nova

---

prorrogação do prazo de liquidação do Fundo, até 18 de Março de 2022.

- v) A 28 de Janeiro de 2022 o número de participantes era de 1.102.
- w) O presente Regulamento de Gestão foi actualizado em 28 de Janeiro de 2022.

## 2. A Entidade 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 (doravante “Profile” ).
- b) A Entidade Gestora é uma sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente realizado é de 4.068.365,00 Euros.
- c) A Entidade 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 Entidade 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. José de Sousa Santos (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:

**Eng. Rodrigo Amaro Balancho de Jesus**

Presidente do Conselho de Administração da WIL – Projectos Turísticos, SA

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

Advogado – Sócio Coordenador da Área de Prática de Direito Imobiliário:

Abreu & Associados– 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 Entidade Gestora (dados a 31 de Dezembro de 2020):**

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	146.647.585,28	627
Banif Imogest*	F.I.I. Fechado	Mín. 2/3 em Imóveis	17.342.792,08	12
Citation*	F.I.I. Fechado	Mín. 2/3 em Imóveis	5.327.119,26	3
Banif Renda Habitação*	F.I.I.A.H.	Min. 75% em Imóveis	17.576.762,26	2
Banif Property*	F.E.I.I. Fechado	Mín. 2/3 em Imóveis, mín. 90% arrendamento ao ex-Grupo Banif	5.154.642,24	1.101
Banif Gestão Imobiliária*	F.E.I.I. Fechado	Mín. 2/3 em Imóveis	5.928.307,85	1
<b>N.º Total de Fundos: 6</b>			<b>197.977.208,97</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 Entidade 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 esta 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 encarregadas da comercialização das unidades de participação do Fundo foram o Banif – Banco Internacional do Funchal, S.A., com sede social na Rua João Tavira, nº 30, 9000 Funchal, o antigo Banif Banco Comercial dos Açores, S.A., com sede social no Largo da Matriz, 42/45, 9500 Ponta Delgada, e o Banif-Banco de Investimento, S.A., actualmente designado por Bison Bank, S.A., com sede na Rua Barata Salgueiro, 33 – Piso 0, 1250-042 Lisboa, e a Profile – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A. com sede na Avenida Cáceres Monteiro, nº 10, 2º Dtº, 1495-192 Algés.
- b) O Fundo foi comercializado em todas as Agências do Banif – Banco Internacional do Funchal, S.A., do Banif Banco Comercial dos Açores, S.A., e nas instalações do Banif-Banco de Investimento, S.A. e da Profile.
- c) Nos aumentos de capital as unidades de participação poderão ser subscritas nas instalações da entidade

---

depositária ou das entidades colocadoras.

- d) Às entidades colocadoras compete em especial: a recepção e satisfação dos pedidos de subscrição das Unidades de Participação que lhes sejam apresentados assegurando-se de que o Subscritor tem em seu poder o Regulamento de Gestão do Fundo e que, quando da primeira subscrição, se encontra plenamente esclarecido sobre a subscrição, riscos associados e outros factores determinantes para a realização do investimento.
- e) As entidades comercializadoras respondem perante os participantes pelos danos causados no exercício da sua actividade.
- f) 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 e previamente à liquidação em espécie e 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 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, no âmbito da prossecução do desinvestimento gradual dos activos do Fundo referida na alínea h), do número 1.1 do Capítulo II.
- 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.

## CAPÍTULO II POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO FUNDO E POLÍTICA DE RENDIMENTOS

### 1 Política de Investimento do Fundo

#### 1.1 Política de Investimento do Fundo

- a) 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, excepto naquilo a que se refere o

---

Capítulo I, número 1, alíneas e), do presente Regulamento de Gestão.

- b) O Fundo orientará a sua política de investimento por princípios de rigor e rendibilidade, 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.
- c) Pelo facto de se constituir como fundo de investimento imobiliário, os participantes do Fundo usufruirão da aplicação do respectivo património maioritariamente em imóveis e valores equiparáveis, 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.
- d) Como forma de atingir o objectivo definido, o Fundo privilegiará a aquisição de imóveis urbanos ou suas fracções autónomas destinados a comércio e/ou serviços, arrendados ou devolutos com objectivo de posterior arrendamento ou venda.
- e) As operações referidas no número anterior foram, na sua quase totalidade, realizadas com entidades do ex-Grupo Banif, nomeadamente através da aquisição de espaços de comércio e serviços, tal como agências, que foram objecto de arrendamento às mesmas ou a outras entidades do ex-Grupo,;
- f) As operações de aquisição e de arrendamento do capital inicial do Fundo foram integralmente realizadas com entidades do ex-Grupo Banif;
- g) Em face da necessidade da tomada de medidas que salvaguardassem a continuidade da prestação dos serviços financeiros essenciais assegurados pelo Banif Banco Internacional do Funchal S.A. (BANIF), em 20 de Dezembro de 2015, o Banco de Portugal deliberou a aplicação de uma medida de venda em contexto de resolução ao BANIF. Em consequência da referida medida, o banco deixou de exercer a sua actividade bancária, tendo parte dos direitos e obrigações que constituíam activos, passivos e elementos extrapatrimoniais sobre gestão do BANIF sido alienados ao Banco Santander Totta e os restantes transferidos para a Oitante S.A, (inicialmente denominada Naviget S.A.;
- h) Em face do referido em g), uma parte significativa dos imóveis anteriormente arrendados ao BANIF foram assumidos pelo Banco Santander Totta, passando esta entidade a figurar como arrendatária das agências bancárias anteriormente exploradas pelo BANIF;
- i) Os imóveis objecto de arrendamento ou de qualquer outra forma de exploração onerosa poderão representar, no máximo, 75% do Valor Líquido Global do Fundo relativamente a uma só entidade;
- j) Pontualmente, o Fundo poderá ainda vir a realizar operações nas seguintes vertentes:
  - promoção de projectos de construção/reabilitação de imóveis destinados a comércio e serviços com objectivo da sua posterior venda ou arrendamento;
  - promoção de programas de loteamento para construção, destinados a posterior venda, construção ou promoção pelo Fundo;
  - aquisição de imóveis em regime de compropriedade com outros organismos de investimento alternativo ou com fundos de pensões, no âmbito do desenvolvimento de projectos de construção de imóveis, e desde que exista um acordo sobre a constituição da propriedade horizontal ou sobre a repartição dos rendimentos

---

gerados pelo imóvel;

- aquisição de outros direitos sobre imóveis, tendo em vista a respectiva exploração económica.
- k) Na prossecução do seu objectivo de investimento, o Fundo pode investir em sociedades imobiliárias cujos activos se enquadrem no mesmo e respeitem a política de investimento definida.
- l) 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.
- m) O Fundo privilegia o investimento em Portugal sem restrições quanto a sectores ou zonas geográficas, sendo que os seus investimentos serão efectuados a cada momento de acordo com os princípios e critérios definidos para a prossecução da sua política de investimentos.
- n) O Fundo pode efectuar os seus investimentos em activos localizados em qualquer Estado-Membro da União Europeia ou da OCDE.
- o) 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.
- p) Sem prejuízo da política de investimento acima definida, atenta a decisão de não prorrogação do prazo de duração do Fundo e sua consequente entrada em liquidação, tomada em Assembleia de Participantes realizada em 16 de Junho de 2017, encontra-se em curso um desinvestimento gradual dos activos do Fundo, tendo em vista otimizar e maximizar os mesmos.
- q) 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) A composição do património do Fundo respeitará, obrigatoriamente, as seguintes regras:
- o valor dos activos imobiliários não pode representar menos de dois terços do activo total do Fundo;
  - O valor dos imóveis arrendados, ou objecto de outras formas de exploração onerosa, não pode representar menos de 10% do activo total do Fundo;
  - os investimentos fora da União Europeia e localizados fora de países membros da OCDE, não podem representar mais de 25% do activo total do Fundo.
- b) Os limites acima referidos são aferidos em relação à média dos valores verificados no final de cada um dos últimos seis meses, e aplicam-se a partir dos primeiros dois anos de actividade do organismo de investimento imobiliário.
- c) O investimento em participações em sociedades imobiliárias atenderá às seguintes condições:
- O objecto social da sociedade imobiliária se enquadre exclusivamente numa das actividades que podem ser

- 
- directamente desenvolvidas pelo Fundo;
- O activo da sociedade imobiliária seja composto por um mínimo de dois terços em imóveis passíveis de integrar directamente a carteira do Fundo;
  - A sociedade imobiliária não possua participações sociais noutras sociedades;
  - Tenha sede estatutária e administração central num dos Estados membros da União Europeia ou da OCDE no qual o Fundo pode investir;
  - As contas da sociedade sejam sujeitas a um regime equivalente ao do Fundo;
  - A sociedade imobiliária se comprometa contratualmente com a entidade gestora a prestar toda a informação que esta deva remeter à CMVM;
  - Aos activos que integram o património da sociedade sejam aplicados princípios equiparáveis ao regime aplicável aos fundos de investimento, nomeadamente no que respeita a regras de avaliação, conflitos de interesse e prestação de informação.
- d) Os imóveis objecto de arrendamento ou de qualquer outra forma de exploração onerosa poderão representar, no máximo, 75% da média do Valor Líquido Global do Fundo, aferido em relação aos valores verificados no final de cada um dos últimos seis meses, em relação a uma só entidade.
- e) O desenvolvimento de projectos de construção não pode representar, no seu conjunto, mais de 35% do activo total do Fundo.
- f) O valor de um imóvel ou de outro activo equiparável não pode representar mais de 40% do activo total do Fundo.
- g) Não existe qualquer limite relativamente ao 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 com a Entidade Gestora, ou que sejam dominadas, directa ou indirectamente, por uma mesma pessoa, singular ou colectiva.
- h) O endividamento não pode representar mais de 33% do activo total do Fundo.
- i) As participações em sociedades imobiliárias não podem representar mais de 25% do activo total do fundo de investimento.

### 1.3 Características especiais do Fundo

O Fundo destina-se ao público em geral, não havendo qualquer restrição à subscrição ou transacção do mesmo.

### 1.4 Riscos associados

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

- a) 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;

- 
- b) o risco de liquidez, medido pela maior ou menor capacidade de alienação dos valores imobiliários;
  - c) o risco de ocorrência de catástrofes naturais, devidamente segurado;
  - d) o risco de concentração, uma vez que, no máximo, 75% da média do VLGf corresponde a imóveis objecto de arrendamento ou de qualquer outras forma de exploração onerosa a uma única entidade;
  - e) 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 um limite de 33% do seu activo total, podendo contrair empréstimos ou recorrer a outras modalidades de financiamento a curto, médio ou longo prazo.

## **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 dos 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 em regulamento da CMVM;
- g) Os projectos de construção deverão ser reavaliados sempre que exista uma alteração significativa do valor do imóvel, considerando-se para o efeito uma incorporação de valor superior a 20% relativamente ao custo inicial estimado do projecto, de acordo com o auto de medição da situação da obra, elaborado pela empresa de fiscalização.
- h) Os imóveis que integrem o património do Fundo serão ainda avaliados, sempre que ocorram indícios de uma alteração significativa do respectivo valor.
- i) As unidades de participação de organismos de investimento imobiliário são avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela respectiva entidade gestora, excepto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto no número seguinte.
- j) Os restantes valores mobiliários, designadamente as participações em sociedades imobiliárias, são avaliados através dos seguintes critérios definidos no Regulamento da CMVM 2/2015: (i) valor de aquisição, até 12 meses após a data de aquisição; (ii) transacções materialmente relevantes, efectuadas nos últimos seis meses face ao momento da avaliação; (iii) múltiplos de sociedades comparáveis, designadamente, em termos de sector de actividade, dimensão e 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, às 17 horas, 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

<b>Comissão de Gestão Variável</b>	é correspondente a 50% da rentabilidade anual líquida do Fundo que exceda o valor de 3,4%, ficando esta parcela limitada a um máximo de 0,15% ao ano (a Sociedade Gestora deixou de cobrar comissão de gestão do Fundo, com efeitos a partir de 17 de Julho de 2019, conforme descrito no ponto seguinte)
------------------------------------	---

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.

### 6.1. Comissão de Gestão

- a) **Componente fixa:** a componente fixa da comissão de gestão é de 0,20% ao ano, nominal;
- b) **Componente variável:** a componente calculada em função do desempenho (performance) da comissão de gestão é correspondente a 50% da rentabilidade anual líquida do Fundo que exceda o valor de 3,4%, ficando esta parcela limitada a um máximo de 0,15% ao ano;
- c) **Modo de cálculo:** a comissão de gestão é calculada diariamente sobre o valor global do Fundo.
- d) **Condições de cobrança da comissão de gestão:** a componente fixa da comissão de gestão é liquidada mensalmente no primeiro dia útil do mês seguinte e a componente variável da comissão de gestão é cobrada anualmente no primeiro dia útil do ano civil seguinte.
- e) Conforme proposto pela Sociedade Gestora no pedido de prorrogação do prazo de liquidação do Fundo apresentado à CMVM, a 22 de Novembro de 2018, não há lugar à cobrança de comissão de gestão do Fundo, com efeitos a partir de 17 de Julho de 2019 – data do deferimento do pedido de prorrogação do prazo de liquidação.

### 6.2. Comissão de Depósito

- a) **Valor da comissão:** a comissão de depósito é de 0,15% ao ano, 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 cobrada mensalmente no primeiro dia útil do mês seguinte.

### 6.3. 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.

## 7. Política de Rendimentos

- a) O Fundo é um fundo de distribuição parcial de rendimentos.

- b) Ordinariamente, o Fundo distribui mensalmente, no primeiro dia útil de cada mês, 70% dos rendimentos obtidos durante o mês anterior, desde que o Fundo tenha liquidez disponível para o fazer. Estes rendimentos obtidos correspondem ao resultado líquido deduzido das mais-valias potenciais.
- c) Os rendimentos não distribuídos ordinariamente poderão, por decisão da Entidade Gestora, ser objecto de distribuição extraordinária, caso se verifiquem excedentes de liquidez disponíveis.
- d) Nos casos em que os rendimentos acumulados num determinado mês forem negativos, transitam para o mês seguinte a fim de serem considerados no cálculo dos rendimentos a distribuir.

### **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 Euros. Actualmente, o valor base da unidade de participação, considerando o capital do Fundo, é de 776,7217 Euros.

##### **2.2 Valor para efeitos de Subscrição**

O valor da unidade de participação durante o período de Oferta Pública de Distribuição foi de 1.000 Euros. As unidades de participação poderão ser objecto de distribuição em outras ofertas públicas a preço distinto do valor de subscrição inicial.

### **2.3 Valor para efeitos de Reembolso**

Em Assembleia de Participantes realizada a 16 de Junho de 2017 foi deliberada a não prorrogação do prazo de duração do Fundo com a sua conseqüente entrada em liquidação, prevendo-se a conclusão do processo de liquidação no prazo máximo de um ano a contar da data de duração do Fundo, ou seja, a contar de 18 de Dezembro de 2017.

O reembolso das unidades de participação será efectuado, nos termos expressamente previstos no Capítulo VIII, respeitante às condições de liquidação do Fundo, sendo o valor final da liquidação do Fundo divulgado pela Entidade Gestora, no Sistema de Difusão de Informação da CMVM, no decurso dos cinco dias subsequentes ao seu apuramento definitivo.

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

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

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

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

Está prevista a liquidação dos actos de subscrição em espécie, mediante autorização da totalidade dos participantes, desde que o correspondente valor dos imóveis a ser integrado no património do Fundo seja igual ou inferior ao apurado pelas avaliações realizadas.

## **4 Condições de Subscrição**

### **4.1 Mínimos de subscrição**

15.000 Euros (quinze mil euros).

### **4.2 Comissões de subscrição**

Não aplicável.

---

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

A realização do capital inicial foi efectuada uma única vez, sendo a liquidação financeira realizada no dia útil subsequente em relação ao fim do período da Oferta, que ocorreu entre o dia seguinte ao da notificação da autorização da CMVM (11 de Dezembro de 2006) e o dia 18 de Dezembro de 2006.

#### **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.

### **5 Aumentos de capital**

#### **5.1 Aumentos de Capital**

- a) A partir do momento em que a liquidação financeira do capital inicial do Fundo tenha ocorrido, pode a Entidade Gestora convocar uma 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, conseqüente, 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.

#### **5.2 Valor para efeitos de subscrição em aumentos de capital**

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

### **6 Condições de Reembolso**

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 Entidade Gestora ou deliberada pelos participantes em Assembleia de Participantes.

## **6.1 Comissões de Reembolso**

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

## **6.2 Prazo de Reembolso**

- a) O reembolso das Unidades de Participação deve ocorrer no prazo de um ano a contar da data de início da liquidação do Fundo referida ao abrigo da alínea q) do número 1 do Capítulo I
- b) A CMVM pode prorrogar o prazo previsto na alínea anterior, a requerimento devidamente fundamentado da Entidade Gestora, designadamente podendo ter por base a necessidade de prazo adicional para se proceder à alienação dos activos imobiliários detidos pelo Fundo.

## **7 Condições de Transmissão das Unidades de Participação**

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.

Assim, no caso de os 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.

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.

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.

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

Não aplicável.

---

## CAPÍTULO IV DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES

### 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 Prospecto de Oferta e ao Regulamento de Gestão elaborados nos termos da Lei, e disponíveis nos locais de subscrição;
  - Ao relatório e contas e de actividades do Fundo, elaborado anualmente e disponível nas instalações da entidade gestora e entidades colocadoras;
- c) Ser ressarcidos pela Entidade 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 Entidade 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 Prospecto de Oferta e do Regulamento de Gestão e confere à Profile os poderes necessários para realizar os actos de administração do Fundo.

## CAPÍTULO V ASSEMBLEIA DE PARTICIPANTES

- a) A Assembleia de Participantes reunirá no final do período inicial de duração do Fundo, ou das suas eventuais prorrogações e, ainda, sempre que convocada pela Entidade Gestora, nos termos da lei e do presente Regulamento de Gestão.
- b) Têm o direito a participar na Assembleia de Participantes todos os detentores de unidades de participação do

---

Fundo, cabendo a cada participante os votos correspondentes ao número de unidades de participação detidas.

- c) Compete à Entidade Gestora a convocação da Assembleia de Participantes, por aviso publicado com um mínimo de oito dias de antecedência, no sistema de divulgação da informação da CMVM, ou em alternativa por carta enviada a cada um dos participantes.
- d) No caso de constar da ordem de trabalhos da Assembleia de Participantes a prorrogação do prazo de duração do Fundo ou das eventuais prorrogações, esta terá de se realizar, no mínimo, seis meses antes da data prevista para o fim da duração do Fundo.
- e) Por regra a Assembleia de Participantes pode deliberar, em primeira convocação, qualquer que seja o número de participantes presentes ou representados. Contudo, para a matéria referida na alínea g) vi), infra, em primeira convocação, é necessário que estejam presentes ou representados na Assembleia, participantes que detenham pelo menos 1/3 das unidades de participação do Fundo. Em segunda convocação, a Assembleia de Participantes pode deliberar seja qual for o número de participantes presentes ou representados.
- f) As deliberações são aprovadas pela maioria simples dos votos representados na Assembleia. Porém, relativamente à matéria referida na alínea g) ponto vi) infra, as deliberações devem ser aprovadas por dois terços dos votos presentes ou representados, quer a Assembleia de Participantes reúna em primeira, quer em segunda convocação.
- g) É da competência da Assembleia de Participantes deliberar sobre as seguintes matérias:
  - (i) O aumento global das comissões de gestão e depósito;
  - (ii) 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;
  - (iii) A emissão ou extinção de unidades de participação para efeitos, respectivamente, de subscrição ou reembolso e respectivas condições;
  - (iv) O aumento e redução do capital do Fundo;
  - (v) A prorrogação do prazo de duração do Fundo;
  - (vi) A fusão, cisão e transformação do Fundo;
  - (vii) A substituição da Entidade 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;
  - (viii) Liquidação do Fundo antes do termo da duração inicialmente prevista.
  - (ix) Outras matérias que a lei faça depender de deliberação favorável da Assembleia de Participantes.
  - (x) No caso de vir a ser deliberada a prorrogação do Fundo, os participantes que tenham votado em sentido contrário poderão solicitar o resgate das unidades de participação de que sejam titulares, nos termos previstos no presente regulamento de gestão.

## **CAPÍTULO VI DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO**

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

- a) A Entidade Gestora calculará diariamente, com referência às 17 horas, o valor da unidade de participação, de acordo com as normas legalmente estabelecidas e com os critérios financeiros geralmente aceites.
- b) A publicação do valor da unidade de participação será efectuada diariamente, no Sistema de Divulgação de Informação da Comissão de Mercado de Valores Mobiliários, [www.cmvm.pt](http://www.cmvm.pt), nas instalações do Bison Bank, S.A. (anteriormente designado por Banif – Banco de Investimento, S.A.), e da Profile e através da internet em [www.profile-im.com](http://www.profile-im.com).

### **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 e semestral, encontram-se disponíveis nas instalações da Entidade Gestora e do Depositário.

## **CAPÍTULO VII CONTAS DOS FUNDOS**

### **Relatório e Contas do Fundo**

- a) A Entidade Gestora elabora para o Fundo um relatório e contas anual e semestral relativo ao exercício findo em 31 de Dezembro e a 30 de Junho de cada ano. A Entidade Gestora disponibilizá-lo-á nos quatro e dois meses respectivamente, subsequentes àquelas datas, sendo acompanhados 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 os documentos de prestação anual e semestral de contas do Fundo.
- c) Os documentos de prestação de contas anual e semestral do Fundo serão enviados, gratuitamente, aos participantes que o solicitarem à Entidade Gestora.



---

## CAPÍTULO VIII CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

- a) O Fundo entrará em liquidação no termo do seu prazo de constituição, ou no fim do prazo da sua prorrogação, nos termos do disposto no n.º 1º do capítulo I do presente Regulamento, comunicando a Entidade Gestora esse facto à CMVM e procedendo à respectiva publicação de Aviso no Sistema de Difusão de Informação da CMVM, dando conta da entrada do Fundo em processo de liquidação e qual o prazo previsto para a conclusão do processo.
- 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.
- 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 Assembleia de Participantes realizada a 16 de Junho de 2017 foi deliberada a não prorrogação do prazo de duração do Fundo com a sua consequente entrada em liquidação após o fim do seu prazo de duração, prevendo-se a conclusão do processo de liquidação no prazo máximo de um ano a contar da data de duração do Fundo, ou seja, a contar de 18 de Dezembro de 2017.
- f) O reembolso das Unidades de Participação deve ocorrer no prazo de um ano a contar da data de início da liquidação do Fundo.
- g) A CMVM pode prorrogar o prazo previsto na alínea anterior, a requerimento devidamente fundamentado da Entidade Gestora, designadamente podendo ter por base a necessidade de prazo adicional para se proceder à alienação dos activos imobiliários detidos pelo Fundo.
- h) A liquidação do património do Fundo, e a correspondente alienação dos seus activos, deverá ser feita de acordo com o estipulado na lei, adoptando a Entidade Gestora todos os procedimentos necessários para a salvaguarda dos interesses e dos direitos dos participantes.
- i) O valor final da liquidação do Fundo é divulgado pela Entidade Gestora, no Sistema de Difusão de Informação da CMVM, no decurso dos cinco dias subsequentes ao seu apuramento definitivo.
- j) Durante o período da liquidação, a Entidade 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.
- k) 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 Entidade Gestora publicar imediatamente o facto no Sistema de Difusão de Informação da CMVM.

- l) 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 IX                    REGIME FISCAL**

### **Tributação do organismo de investimento colectivo**

- **Imposto sobre o rendimento das Pessoas Colectivas ( "IRC" )**

O organismo de investimento colectivo ( "OIC" ) é tributado, à taxa geral de IRC (21% em 2021), sobre o seu lucro tributável, o qual corresponde ao resultado líquido do exercício, deduzido dos rendimentos de capitais, prediais e mais-valias obtidas<sup>1</sup>, dos gastos ligados àqueles rendimentos ou previstos no artigo 23.º-A do Código do IRC, bem como dos rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a seu favor.

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

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

Adicionalmente, pode deduzir os prejuízos fiscais apurados aos lucros tributáveis, caso os haja, de um ou mais dos 5 períodos de tributação posteriores. A dedução a efetuar em cada um dos períodos de tributação não pode exceder o montante correspondente a 70% do respetivo lucro tributável.

- **Imposto do Selo**

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

---

<sup>1</sup> Excepto quando tais rendimentos provenham de entidades com residência ou domicílio em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante de lista aprovada em portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças.

## 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 mais-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 reflita os preços de mercado de 30 de Junho de 2015 (salvo, no caso das transmissões, se o valor de aquisição tiver sido superior).

### A. Pessoas singulares

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

i. Rendimentos obtidos fora do âmbito de uma 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 são tributados de acordo com 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%.

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 35%, 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, direta ou indiretamente, em mais de 25% por entidades ou pessoas singulares residentes em território português, os rendimentos decorrentes das UP estão sujeitos a tributação à taxa de 35%, por retenção na fonte, no caso dos rendimentos distribuídos, ou tributação autónoma, no caso de rendimentos auferidos com o regaste ou com a transmissão onerosa da UP.

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

## **CAPÍTULO X 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.