

# REGULAMENTO DE GESTÃO

## IMOPREDIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

(anteriormente designado por  
Banif Imopredial-Fundo de Investimento Imobiliário Aberto)

24 de Junho de 2022



**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 que integram o património do fundo.*

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

### 1. O Fundo

- 1.1. A denominação do fundo é “IMOPREDIAL- Fundo de Investimento Imobiliário Fechado” (o “Fundo” ), adiante designado apenas por Fundo.
- 1.2. Inicialmente o Fundo constituiu-se sob a denominação “Banif Imopredial - Fundo de Investimento Imobiliário Aberto” como Fundo de Investimento Imobiliário Aberto, de acumulação, por tempo indeterminado, autorizado por deliberação da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários ( “CMVM” ) em 17 de Maio de 2001, tendo iniciado a sua actividade em 16 de Agosto de 2001.
- 1.3. O Fundo foi objecto de transformação em fundo de investimento imobiliário fechado de subscrição particular, para efeitos do n.º 1 do art. 214.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Colectivo ( “RGOIC” ), aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de Fevereiro, autorizada por deliberação da CMVM, em 18 de Junho de 2017.
- 1.4. O Fundo tem a duração de 2 (dois) anos, com início na data de transformação em fundo de investimento imobiliário fechado de subscrição particular, atrás referida, sem prejuízo da sua eventual prorrogação, por uma ou mais vezes por períodos não superiores ao inicial. Para efeitos de contabilização da duração do Fundo, os referidos 2 (dois) anos deverão contar-se a partir da data de início da produção de efeitos da transformação, i.e., 40 (quarenta) dias após a notificação da Entidade Gestora (abaixo melhor identificada) da autorização pela CMVM à referida transformação.
- 1.5. O capital inicial do Fundo, na data de transformação em fundo de investimento imobiliário fechado de subscrição particular, corresponde a 195.397.633,14 euros, dividido em 44.107.227 unidades de participação, com o valor inicial de subscrição de 4,4301 euros cada.
- 1.6. É permitida a prorrogação do supra referido prazo de duração inicial ou das eventuais prorrogações mediante deliberação da assembleia de participantes nesse sentido com uma antecedência de seis meses em relação ao termo da duração do Fundo em que estejam presentes ou representados participantes que sejam detentores de pelo menos 50,1% das unidades de participação emitidas, seguida de comunicação à CMVM.
- 1.7. Na data de transformação em fundo de investimento imobiliário fechado de subscrição particular, supra referida, o número de participantes do Fundo era de 628.
- 1.8. Em Assembleia de Participantes realizada em 5 de Dezembro de 2017, foi deliberada a alteração da política de investimento do Fundo relativamente ao desinvestimento dos activos imobiliários que compõem o património do Fundo.
- 1.9. Em Assembleia de Participantes realizada em 17 de Dezembro de 2018, foi deliberada a prorrogação da duração do Fundo por um período adicional de 2 (dois) anos, ou seja, até 18 de Junho de 2021.
- 1.10. Em 5 de Dezembro de 2019, processou-se a primeira redução de capital do Fundo, no montante de 22.000.000,00 Euros, ao valor da unidade de participação de referência de 3,8735 Euros, passando o seu capital para 148.831.420,12 Euros, representado por 44.107.227 unidades de participação.
- 1.11. 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 5 de Dezembro de 2019;

- O preço de referência foi o valor calculado no dia 4 de Dezembro de 2019 e divulgado no dia da liquidação financeira.
- 1.12. Em Assembleia de Participantes realizada em 11 de Dezembro de 2020, foi deliberada a prorrogação da duração do Fundo por um período adicional de 2 (dois) anos, ou seja, até 18 de Junho de 2023.
- 1.13. Em 28 de Janeiro de 2021, processou-se a segunda redução de capital do Fundo, no montante de 20.000.000,00 Euros, ao valor da unidade de participação de referência de 3,2650 Euros, passando o seu capital para 124.002.951,97 Euros, representado por 44.107.227 unidades de participação.
- 1.14. 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 Janeiro de 2021;
  - O preço de referência foi o valor calculado no dia de 27 de Janeiro de 2021 e divulgado no dia da liquidação financeira.
- 1.15. Em 10 de Dezembro de 2021, processou-se a terceira redução de capital do Fundo, no montante de 30.000.000,00 Euros, ao valor da unidade de participação de referência de 2,9363 Euros, passando o seu capital para 99.505.288,87 Euros, representado por 44.102.302 unidades de participação.
- 1.16. 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 10 de Dezembro de 2021;
  - O preço de referência foi o valor calculado no dia 9 de Dezembro de 2021 e divulgado no dia da liquidação financeira.
- 1.17. Em Assembleia de Participantes realizada em 18 de Maio de 2022, foi deliberada a prorrogação da duração do Fundo por um período adicional de 2 (dois) anos, ou seja, até 18 de Junho de 2025.
- 1.18. Em 15 de Junho de 2022, processou-se a quarta redução de capital do Fundo, no montante de 7.500.000,00 Euros, ao valor da unidade de participação de referência de 2,2131 Euros, passando o seu capital para 90.109.004,38 Euros, representado por 44.102.302 unidades de participação.
- 1.19. 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 15 de Junho de 2022;
  - O preço de referência foi o valor calculado no dia 14 de Junho de 2022 e divulgado no dia da liquidação financeira.
- 1.20. A 31 de Dezembro de 2021 o número de participantes era de 624.
- 1.21. A data da última actualização do presente regulamento de gestão foi em 24 de Junho de 2022.

## 2. A Entidade Gestora

- 2.1. 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.) (“PROFILE” ou a “Entidade Gestora”), com sede social na Avenida Cáceres Monteiro, nº 10, 2º Dtº., 1495-192 Algés.
- 2.2. A Entidade Gestora é uma sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente realizado é de 4.068.365,00 Euros (quatro milhões e sessenta e oito mil e trezentos e sessenta e cinco euros).
- 2.3. A Entidade Gestora constituiu-se em 23 de Abril de 1991 e encontra-se registada na CMVM como intermediário financeiro autorizado desde 8 de Novembro de 1991.
- 2.4. A composição dos órgãos sociais da Entidade Gestora é a seguinte:

#### 2.4.1. Órgão de administração

Presidente: Dr. Fernando Augusto Ferreira Neves  
Vogal: Eng. Rodrigo Amaro Balancho de Jesus  
Vogal: Dr. Tiago Nuno Leiria de Mendonça de Castro

#### 2.4.2. 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)

#### 2.4.3. Mesa da Assembleia Geral

Presidente: Dr. Ernesto Jorge de Macedo Lopes Ferreira  
Secretário: Dra. Rute Marina Alves Pereira

#### 2.4.4. 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

#### 2.5. Relações de grupo com as restantes entidades:

A entidade gestora é detida em 100% pela Oitante, S.A..

#### 2.6. Fundos de Investimento geridos pela Entidade Gestora (dados a 31 de Dezembro de 2021):

DENOMINAÇÃO	TIPO	POLÍTICA DE INVESTIMENTO	VLGF EM EUROS	Nº DE PARTICIPANTES
<b>FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</b>				
Imopredial	F.I.I. Fechado	Mín. 2/3 em Imóveis	98.978.736,81	624
Citation*	F.I.I. Fechado	Mín. 2/3 em Imóveis	3.880.324,43	3
Banif Renda Habitação*	F.I.I. Fechado de Subscrição Particular	Mín. 75% em Imóveis	6.338.264,47	2
Banif Property*	F.E.I.I. Fechado	Mín. 2/3 em Imóveis, mín. 90% arrendamento ao ex-Grupo Banif	465.355,32	1.102
Banif Gestão Imobiliária*	F.E.I.I. Fechado	Mín. 2/3 em Imóveis	5.466.814,89	1
<b>N.º Total de Fundos: 5</b>			<b>115.129.495,92</b>	<b>-</b>

(\*) Em liquidação.

2.7. Como entidade gestora e legal representante do Fundo, compete à PROFILE, entre outros actos implícitos à sua natureza de Entidade Gestora, os seguintes:

- (a) a gestão do património, incluindo seleccionar os activos, 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;
- (b) Gestão do risco associado ao investimento, incluindo a sua identificação, avaliação e acompanhamento;
- (c) À Entidade Gestora compete ainda a administração do Fundo, em especial:
  - (i) Prestar os serviços jurídicos e de contabilidade necessários à gestão do Fundo, sem prejuízo da legislação específica aplicável a estas actividades;
  - (ii) Esclarecer e analisar as questões e reclamações dos participantes;
  - (iii) 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;
  - (iv) Proceder ao registo dos participantes, se aplicável;
  - (v) Distribuir rendimentos;
  - (vi) Emitir, resgatar (nos casos legalmente previstos) ou reembolsar Unidades de Participação;
  - (vii) Efectuar os procedimentos de liquidação e compensação, incluindo enviar certificados;
  - (viii) Registrar e conservar os documentos.
- (d) Comercializar as unidades de participação dos fundos que gere.
- (e) No exercício das funções respeitantes à gestão do Fundo, à Entidade Gestora compete ainda, no que respeita aos activos deste, nomeadamente:
  - (i) Prestar os serviços necessários ao cumprimento das suas obrigações fiduciárias;
  - (ii) Administrar imóveis, gerir instalações e controlar e supervisionar o desenvolvimento dos projectos objecto de promoção imobiliária nas suas respectivas fases;
  - (iii) Prestar outros serviços relacionados com a gestão do Fundo e activos, incluindo sociedades, em que tenha investido por conta do Fundo.

2.8. A PROFILE assume, para com os participantes, o irrevogável compromisso de administrar os valores patrimoniais do Fundo de acordo com a política de investimentos prevista ao abrigo do presente regulamento.

2.9. 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.

2.10. A entidade gestora indemniza os participantes nos termos e termos e condições definidos em regulamento da CMVM e do RGOIC 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 (nos casos legalmente previstos); *(iii)* cobranças de quantias indevidas.

2.11. 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 (quinze) dias a contar da data da recepção do pedido completamente instruído e torna-se eficaz 40 (quarenta) dias após a data da notificação da decisão de deferimento ou após o decurso daquele prazo, ou em data posterior indicada pelo requerente.

### 3. As entidades subcontratadas

3.1. A Entidade Gestora irá recorrer à subcontratação da doValue Portugal, Unipessoal Lda (anteriormente designada por 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.

3.2. 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.

3.3. A subcontratada doValue 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.

3.4. Nos termos do contrato celebrado com a subcontratada doValue 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.

3.5. 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.

### 4. O depositário

4.1. A entidade depositária dos activos que constituem o IMOPREDIAL é o Bison Bank, S.A., (anteriormente designado Banif-Banco de Investimento, S.A.) com sede social na Rua Barata Salgueiro, 33 – Piso 0, 1250-042 Lisboa (o “Depositário”) e encontra-se registado na CMVM como intermediário financeiro autorizado desde 11 de Novembro de 2002;

4.2. O Depositário, no exercício das suas funções, age com honestidade, equidade, profissionalismo e independência e no exclusivo interesse dos participantes. O Depositário está sujeito, nomeadamente, aos seguintes deveres:

(a) Cumprir a lei, os regulamentos, os documentos constitutivos do Fundo e os contratos celebrados no âmbito do Fundo, designadamente no que se refere à aquisição, alienação, subscrição, resgate, reembolso e à extinção de unidades de participação do Fundo;

- (b) Receber em depósito ou inscrever em registo, assim como guardar os ativos do Fundo, nos termos previstos na alínea b) do número 1 do artigo 121.º do RGOIC
- (c) Executar as instruções da Entidade Gestora, enquanto entidade responsável pela Gestão do Fundo, salvo se forem contrárias à legislação aplicável e aos documentos constitutivos;
- (d) Assegurar que, nas operações relativas aos ativos que integram o Fundo, a contrapartida seja entregue nos prazos conformes à prática do mercado e tendo em conta as condições associadas às respetivas transações; sempre que a contrapartida não seja entregue, o Banco deve notificar imediatamente a Entidade Gestora desse facto e, se o mesmo não puder ser corrigido e sempre que possível, solicitar a restituição dos ativos à contraparte;
- (e) Promover o pagamento aos participantes dos rendimentos das unidades de participação e do valor do respetivo resgate, reembolso ou produto da liquidação do Fundo;
- (f) Transmitir aos intermediários financeiros ou aos participantes, conforme o caso, as convocatórias das assembleias de participantes convocadas pela Entidade Gestora;
- (g) Elaborar e manter atualizada a relação cronológica de todas as operações realizadas por conta do Fundo;
- (h) Elaborar mensalmente o inventário discriminado dos ativos e dos passivos do Fundo;
- (i) Fiscalizar e garantir perante os participantes o cumprimento, pelo Fundo e pela Entidade Gestora, da legislação aplicável e dos documentos constitutivos do Fundo;
- (j) Informar imediatamente a CMVM de incumprimentos detetados que possam prejudicar os participantes;
- (k) Informar imediatamente a Entidade Gestora da alteração dos membros do seu órgão de administração;
- (l) O Banco deve ainda assegurar o acompanhamento adequado dos fluxos de caixa do Fundo;
- (m) Dar conhecimento à Entidade Gestora da correspondência trocada com a CMVM sobre ou relativamente à Entidade Gestora e/ou ao Fundo e de que a Entidade Gestora deva ter conhecimento para o cabal desempenho das suas funções;
- (n) Realizar periodicamente verificações e conciliações entre (i) as suas contas abertas em nome do Fundo ou da Entidade Gestora que age em nome deste e os registos do Depositário e as contas e registos de terceiros a quem tenham sido subcontratadas funções de guarda e/ou (ii) os registos da Entidade Gestora relativamente aos ativos de que o Fundo é proprietário, em conformidade com os requisitos legais aplicáveis;
- (o) Identificar e acompanhar todos os riscos de custódia que possam afetar os ativos ao longo da respetiva cadeia, informando imediatamente a Entidade Gestora de quaisquer riscos significativos identificados e introduzindo as disposições organizacionais necessárias para minimizar o risco de perda ou de redução de valor dos ativos em causa ou dos respetivos direitos, sem prejuízo da responsabilidade que possa recair sobre o Banco;
- (p) No exercício das suas funções de fiscalização, efetuar controlos e verificações *ex post* dos processos e procedimentos que estão sob responsabilidade da Entidade Gestora, do Fundo ou de um terceiro nomeado para o desempenho de qualquer função relacionada com o Fundo; os procedimentos de fiscalização desenvolvidos têm em conta os riscos associados à natureza, dimensão e complexidade da estratégia do Fundo e da Entidade Gestora de modo a serem adequados a fiscalizar o Fundo e aos ativos deste;
- (q) O Banco obriga-se a transmitir à Entidade Gestora todas as demais informações relevantes ao desempenho das suas funções de que a Entidade Gestora deva ter conhecimento, incluindo os relacionados com o exercício de todos os direitos associados aos ativos do Fundo, de modo a permitir à Entidade Gestora aceder atempadamente à informação sobre as contas do Fundo

4.3. 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; e ainda por qualquer prejuízo sofrido pelos participantes em resultado do incumprimento doloso ou por negligência das suas obrigações.

4.4. 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. A decisão de substituição é notificada no prazo de 15 (quinze) dias a contar da recepção do pedido completamente instruído, e torna-se eficaz na data de notificação de decisão de deferimento ou em data posterior indicada pelo requerente.

## 5. A entidade comercializadora

5.1. A entidade encarregue da comercialização das unidades de participação do Fundo junto dos investidores foi o Bison Bank, S.A., com sede social na Rua Barata Salgueiro, 33 – Piso 0, 1250-042 Lisboa (a “Entidade Comercializadora”).

5.2. O Fundo foi comercializado nas instalações do Bison Bank, S.A., em Portugal.

5.3. Nos aumentos de capital as unidades de participação poderão ser subscritas nas instalações das entidades colocadoras.

5.4. À Entidade Comercializadora compete em especial:

- (a) A recepção e satisfação dos pedidos de subscrição das unidades de participação que lhe sejam apresentados;
- (b) A recepção e satisfação dos pedidos de resgate (nos casos legalmente previstos) e de reembolso das unidades de participação de que os participantes sejam titulares;
- (c) Assegurar que o participante tem em seu poder o regulamento de gestão do Fundo e que se encontra plenamente esclarecido sobre a subscrição, riscos associados e outros factores determinantes para a realização do investimento.

5.5. A Entidade Comercializadora responde, perante os participantes pelos danos causados no exercício da sua actividade.

5.6. A Entidade Comercializadora está sujeita ao dever de disponibilizar ao investidor, nos termos da legislação aplicável, a informação respeitante ao Fundo, bem como um extracto com o número das unidades de participação detidas, o seu valor unitário e o valor total das mesmas, nos termos previstos em regulamento da CMVM.

## 6. Os peritos avaliadores de imóveis

6.1. A avaliação dos activos imobiliários do Fundo é realizada por dois peritos avaliadores independentes nas seguintes situações:

- (a) Com uma periodicidade mínima de doze meses;
- (b) Previamente à aquisição e alienação de imóveis, não podendo a data de referência da avaliação do imóvel ser superior a seis meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transacção;
- (c) Sempre que ocorram circunstâncias susceptíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, nomeadamente a classificação do solo, nos termos definidos legalmente;
- (d) Previamente a qualquer aumento ou redução de capital, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização do aumento ou redução;
- (e) Previamente à fusão e cisão do Fundo, caso a última avaliação dos imóveis que integrem os respectivos patrimónios tenha sido realizada há mais de seis meses relativamente à data de produção de efeitos da fusão;
- (f) Previamente à liquidação em espécie do Fundo, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização da liquidação; e, no que respeita a projectos de construção,
- (g) No que respeita a projectos de construção: (i) Previamente ao início de projectos de construção; (ii) Com uma periodicidade mínima de 12 (doze) meses e sempre que ocorram circunstâncias



susceptíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel; (iii) Em caso de aumento e redução de capital, de fusão, de cisão ou de liquidação, com uma antecedência máxima de três meses.

6.2. 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.

6.3. Os peritos avaliadores de imóveis do Fundo são os seguintes:

- CPU – CONSULTORES DE AVALIAÇÃO, LDA. (Número de registo CMVM: PAI/2003/0014);
- P&I - PROPRIEDADE INVESTIMENTO, CONSULTORES EM INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, LDA. (Número de registo CMVM: PAI/2003/0018);
- BENEGE - SERVIÇOS DE ENGENHARIA E AVALIAÇÕES, LDA. (Número de registo CMVM: PAI/2003/0006);
- PRIME YIELD - CONSULTADORIA E AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA. (Número de registo CMVM: PAI/2005/0013);
- TKA, LDA. (Número de registo CMVM: PAI/2006/0005);
- FAST VALUE, LDA. (Número de registo CMVM: PAI/2006/0026);
- MENCVAZ – CONSULTORIA IMOBILIÁRIA E AVALIAÇÕES, LDA (Número de registo CMVM: PAI/2008/0011);
- LUSO-ROUX, AVALIAÇÕES, LDA (Número de registo CMVM: PAI/2016/0160);
- CUSTO MARGINAL - SERVIÇOS DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA, UNIPESSOAL, LDA (Número de registo CMVM: PAI/2013/0068);
- CERAT - CONSULTORES DE ENGENHARIA, S.A. (Número de registo CMVM: PAI/2005/0009);
- NUNES DO VALE - CONSULTORES, LDA (Número de registo CMVM: PAI/2011/0066);
- TORRES MASCARENHAS, LDA (Número de registo CMVM: PAI/2010/0054);
- HANDBIZ, LDA (Número de registo CMVM: PAI/2011/0054).

| 9

## 7. O Auditor

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

### 8. Política de investimento do Fundo

#### 8.1. Política de investimento

8.1.1. 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.

8.1.2. Pelo facto de se constituir como fundo de investimento imobiliário, os participantes do Fundo usufruirão da aplicação do respectivo património maioritariamente em activos imobiliários, advindo a sua rendibilidade de dois factores: as rendas dos imóveis explorados e a valorização dos imóveis ao longo do tempo.

8.1.3. 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 nos casos legalmente previstos em que é permitido o regaste das unidades de participação em momento anterior.

8.1.4. Por forma a atingir o objectivo definido, o Fundo orientará os investimentos, preferencialmente, para as zonas metropolitanas de Lisboa e Porto e capitais de distrito, privilegiando os seguintes segmentos e formas de actuação, sem prejuízo de outras legalmente admissíveis e que sejam justificáveis do ponto de vista económico:

- (a) Aquisição de imóveis urbanos ou suas fracções autónomas destinados a comércio, habitação, serviços, indústria e logística;
- (b) Promoção de projectos de construção de imóveis destinados a comércio, habitação, logística e serviços com objectivo da sua posterior venda ou arrendamento;
- (c) Associação a parceiros com reconhecido "know-how", através de associações em participação, ou outra forma que se mostre adequada à melhor rentabilização do investimento, com vista à promoção de projectos de construção e sua posterior venda ou arrendamento;
- (d) Arrendamento dos imóveis que façam parte do Fundo, com vista ao melhor aproveitamento das condições do mercado de arrendamento;
- (e) Promoção de programas de loteamento para construção, destinados a posterior venda, construção ou promoção pelo Fundo;
- (f) Aquisição de outros direitos sobre imóveis, dentro dos limites da lei, tendo em vista a respectiva exploração económica.

8.1.5. Na prossecução do seu objectivo de investimento, o Fundo pode investir em sociedades imobiliárias cujos activos respeitem a política de investimento aqui definida e o previsto na legislação aplicável.

8.1.6. Não obstante o acima exposto, a actual estratégia de investimento do Fundo será a de promover o desinvestimento gradual das sociedades imobiliárias. Desta forma não serão adquiridas novas participações em sociedades imobiliárias.

8.1.7. O Fundo poderá ainda investir em unidades de participação de fundos de investimento imobiliário, nos termos definidos na legislação aplicável.

8.1.8. 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 (doze) meses.

8.1.9. 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.

8.1.10. 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 5 de Dezembro de 2017, a realização do desinvestimento dos activos imobiliários que compõem o património do Fundo.

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

## 8.2. Mercados

- 8.2.1. O mercado em que a Entidade Gestora tem efectivamente intenção de investir é o Português, por forma a atingir o objectivo definido, o Fundo orientará os investimentos, preferencialmente, para as zonas metropolitanas de Lisboa e Porto e capitais de distrito, não está no entanto sujeito a qualquer limite de investimento.
- 8.2.2. O Fundo poderá esporadicamente efectuar os seus investimentos em activos localizados nas restantes zonas geográficas de Portugal e de qualquer Estado-Membro da União Europeia ou da OCDE, dentro dos limites previstos na legislação aplicável.

### **8.3. Política de execução de operações e política de transmissão de ordens**

- 8.3.1. A política de transmissão de ordens e execução de operações (a “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.
- 8.3.2. O supra referido 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;
- 8.3.3. 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.
- 8.3.4. 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.
- 8.3.5. 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.
- 8.3.6. 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.
- 8.3.7. 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.
- 8.3.8. 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.

### **8.4. Limites legais ao investimento e ao endividamento**

- 8.4.1. A composição do património do Fundo respeitará, obrigatoriamente, as seguintes regras:
- (a) O valor dos activos imobiliários equiparáveis não pode representar menos de dois terços do activo total do Fundo;
  - (b) O Fundo só pode investir em imóveis localizados em Estados Membros ou em países membros da OCDE.
- 8.4.2. O investimento em participações em sociedades imobiliárias atenderá às seguintes restrições:

- (a) O objecto social da sociedade imobiliária se enquadre exclusivamente numa das actividades que podem ser directamente desenvolvidas pelo Fundo;
  - (b) O activo da sociedade imobiliária seja composto por um mínimo de dois terços em imóveis passíveis de integrar directamente a carteira do Fundo;
  - (c) A sociedade imobiliária não possua participações sociais noutras sociedades;
  - (d) Tenha sede estatutária e administração central em qualquer Estado membro da União Europeia ou da OCDE no qual o Fundo pode investir;
  - (e) As contas da sociedade sejam sujeitas a um regime equivalente ao do Fundo em matéria de revisão independente e de reporte à CMVM de informação financeira;
  - (f) A sociedade imobiliária se comprometa contratualmente com a Entidade Gestora a prestar toda a informação que esta deva remeter à CMVM;
  - (g) Aos activos que integram o património da sociedade sejam aplicados princípios equiparáveis ao regime aplicável aos organismos de investimento imobiliário, nomeadamente no que respeita a regras de avaliação, conflitos de interesse e prestação de informação.
- 8.4.3. O Fundo pode ainda investir em unidades de participação de outros fundos de investimento imobiliário, contando estas para efeitos do cumprimento do limite mínimo de detenção de activos imobiliários pelo Fundo. Este investimento não poderá exceder 25% do activo total do Fundo, sendo que a Entidade Gestora não pode, relativamente ao conjunto de fundos que administre, adquirir mais de 25% das unidades de participação de um fundo de investimento imobiliário.
- 8.4.4. Relativamente ao investimento a que se refere a alínea anterior, sempre que o Fundo invista em unidades de participação de outros fundos geridos ou comercializadas pela entidade gestora, ou por entidade que com ela se encontre em relação de domínio ou de grupo, ou ligada no âmbito de uma gestão comum ou por participação de capital directa ou indirecta superior a 20%, não serão cobradas comissões de subscrição ou de resgate nas respectivas operações.
- 8.4.5. Os investimentos fora da União Europeia não podem representar mais de 25% do activo total do Fundo.
- 8.4.6. O Fundo pode endividar-se até um limite de 33% do seu activo total.

## **9. Instrumentos financeiros derivados e reportes**

O Fundo não recorre à utilização de instrumentos financeiros derivados nem reportes.

## **10. Valorização dos activos**

### **10.1. Momento de referência da valorização**

- 10.1.1. O valor da unidade de participação é calculado diariamente nos dias úteis e determina-se pela divisão do valor líquido global do Fundo pelo número de unidades de participação em circulação.
- 10.1.2. A Entidade Gestora calculará o valor da unidade de participação, para efeitos meramente internos, em cada dia útil, reportando-se às 17:00 horas, e para efeitos de divulgação pública com referência às 17:00 horas do último dia de cada mês, sendo determinado pela divisão do valor líquido global do Fundo pelo número de unidades de participação emitidas.
- 10.1.3. A publicação do valor da unidade de participação será efectuada mensalmente, no Sistema de Divulgação de Informação da CMVM, com referência ao último dia de cada mês.
- 10.1.4. O valor líquido global do Fundo é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram o

montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira, independentemente do seu pagamento, efectuando a Entidade Gestora a dedução da seguinte forma sequencial:

- (a) Dedução ao património do Fundo todos os encargos legais e regulamentares, com excepção dos referentes às comissões de gestão e depósito e à taxa de supervisão;
- (b) Dedução, em simultâneo, da comissão de gestão fixa e da comissão de depósito;
- (c) Dedução da comissão de gestão variável, caso aplicável; e
- (d) Dedução da taxa de supervisão devida à CMVM.

## 10.2. Regras de valorimetria e cálculo do valor da unidade de participação

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

- (f) Os projectos de construção e os imóveis devem ser avaliados mediante os métodos de avaliação definidos no regulamento da CMVM 2/2015.
- (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 não negociado em mercado regulamentado são avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela respectiva entidade gestora; no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado são avaliadas à cotação do fecho ou preço de referência divulgado pela entidade gestora do mercado em que as unidades de participação se encontrem admitidas à negociação.
- (j) As participações em sociedades imobiliárias são avaliadas 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 6 meses face ao momento da avaliação; *(iii)* múltiplos de sociedades comparáveis, designadamente, em termos de sector de actividade, dimensão e rendibilidade; e *(iv)* fluxos de caixa descontados.

## 11. Comissões e encargos do Fundo

### 11.1. Tabela de custos

Encargos cobrados ao Fundo antes ou depois do seu investimento	
<b>Encargos de subscrição</b>	0,00%
<b>Encargos de resgate</b>	0,00%

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

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

### 11.2. Comissão de gestão

11.2.1. **Valor da comissão** A comissão de gestão é de 1,30% ao ano.

11.2.2. **Modo de cálculo** A comissão é calculada diariamente sobre o valor global do Fundo.

11.2.3. **Condições de cobrança da comissão** A comissão é cobrada no último dia útil de cada mês.

### 11.3. Comissão de depósito

11.3.1. **Valor da comissão** A comissão de depósito é de 0,10% ao ano.

11.3.2. **Modo de cálculo** A comissão é calculada diariamente sobre o valor global do Fundo.

11.3.3. **Condições de cobrança da comissão** A comissão é paga mensalmente e postecipadamente

nos quinze dias posteriores ao final de período a que se refere.

#### 11.4. 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:

- (a) 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;
- (b) Honorários de entidades externas relativos a avaliações obrigatórias, periódicas ou não, de sociedades imobiliárias que integrem ou venham a integrar, o património do Fundo.
- (c) Custos relacionados com a convocação e realização de Assembleias de Participantes, bem como a remuneração dos membros da mesa da Assembleia de Participantes;
- (d) Honorários de revisores oficiais de contas ou sociedades de revisores oficiais de contas relativos à certificação das contas do Fundo;
- (e) Custas judiciais e honorários de advogados e solicitadores emergentes de processos judiciais em que o Fundo seja parte;
- (f) Impostos relativos a rendimentos produzidos pelo património do Fundo;
- (g) Impostos e taxas de saneamento relativas a imóveis que façam parte do património do Fundo;
- (h) Honorários referentes à prestação de serviços de mediação imobiliária relativos à compra e venda e arrendamento activos imobiliários por parte do Fundo quando se efective a concretização do negócio;
- (i) Emolumentos notariais e registais relativos a valores imobiliários que integrem o património do Fundo;
- (j) Custos de transação ou de exploração onerosa dos activos do Fundo;
- (k) Despesas de conservação e manutenção dos imóveis que façam parte do Fundo;
- (l) Seguros, obrigatórios ou não, que tenham por objecto imóveis integrantes do património do Fundo;
- (m) Comissões bancárias e de corretagem, que não sejam devidas ao depositário, taxas de bolsa, bem como outros encargos relativos à compra e venda de valores mobiliários que integrem ou venham a integrar o património do fundo;
- (n) Impostos e taxas que sejam devidos pela transacção e detenção de valores mobiliários e imobiliários integrantes do património do Fundo;
- (o) 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;
- (p) Contribuições para despesas comuns de condomínio relativas a prédios ou fracções autónomas de que o Fundo seja proprietário;
- (q) Outras despesas e encargos devidamente documentados e que decorram de obrigações legais, sempre directamente conexos com o património do Fundo, que se venham a revelar essenciais no decurso da actividade do Fundo.

#### 12. Política de rendimentos

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

### 13. Características gerais das unidades de participação

#### 13.1. 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.

#### 13.2. 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.

### 14. Valor da unidade de participação

#### 14.1. Valor inicial

O valor da unidade de participação, na data de transformação em Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, de subscrição particular era de 4,4301 euros.

#### 14.2. Valor para efeitos de subscrição em aumentos de capital

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

14.2.2. O valor de subscrição das unidades de participação para efeitos de aumento de capital corresponderá ao valor da unidade de participação do dia da liquidação financeira, confirmado por parecer do auditor do Fundo. É permitida a liquidação dos actos de subscrição em espécie, mediante autorização prévia da totalidade dos participantes, desde que o correspondente valor dos activos imobiliários a ser integrado no património do Fundo seja igual ou inferior ao apurado pelas avaliações realizadas.

#### 14.3. Valor para efeitos de resgate

Não aplicável.

### 15. Condições de subscrição

O capital do Fundo, na data da transformação em fundo de investimento imobiliário fechado de subscrição particular, era correspondente a 195.397.633,14 euros, dividido em 44.107.227 unidades de participação, com o valor inicial de subscrição de 4,4301 euros cada.

#### 15.1. Comissões de subscrição

Não existe qualquer comissão para efeitos de subscrição.



## 15.2. Data da subscrição efectiva

- 15.2.1. A subscrição do capital é efectuada uma única vez, sendo a liquidação financeira realizada no dia útil subsequente em relação ao fim do período de subscrição, o qual decorrerá entre o primeiro e o décimo quinto dia útil após o envio da respectiva comunicação à CMVM.
- 15.2.2. As subscrições só podem ser realizadas em caso de aumentos de capital, pelo que se assumirão como efectivas quando a importância correspondente ao preço de emissão for integrado no activo do Fundo, ou seja, na data da liquidação financeira.

## 15.3. Subscrição incompleta

No caso de subscrição incompleta em aumentos de capital, o respectivo valor é por um lado debitado ao participante que adquire unidades de participação e, por outro, incorporado no valor global do Fundo.

## 15.4. Rateio

No caso da subscrição exceder o número de unidades de participação em aumentos de capital, deverá ser efectuado o *ratio* entre os participantes do Fundo na proporção das unidades de participação pretendidas.

## 15.5. Aumentos e reduções de capital

- 15.5.1. É possível o aumento ou redução do capital do Fundo desde que aprovado em assembleia de participantes convocada para o efeito, e sejam cumpridos os requisitos exigidos legalmente.
- 15.5.2. A deliberação de aumento de capital do Fundo deverá fixar:
  - (a) O montante do aumento de capital;
  - (b) Os períodos de subscrição das unidades de participação emitidas em razão do aumento de capital;
  - (c) 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;
  - (d) 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 ou se a subscrição é reservada aos participantes.
- 15.5.3. 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.

## 16. Condições de reembolso

### 16.1. Condições de reembolso

- 16.1.1. Por se tratar de um fundo de investimento imobiliário fechado não podem ser realizados resgates excepto nos seguintes casos legalmente previstos:
  - (a) Prorrogação do prazo de duração do Fundo, aos participantes que a tenham votado contra esta prorrogação na assembleia de participantes.
  - (b) Liquidação e partilha do Fundo, deliberada pela Entidade Gestora ou deliberada pelos

participantes em assembleia de participantes.

16.1.2. Os participantes que tenham votado contra a prorrogação do Fundo poderão solicitar à Entidade Gestora com conhecimento do Depositário, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data de realização da assembleia de participantes que tenha aprovado a prorrogação, o reembolso do valor da totalidade das unidades de participação de que sejam titulares.

16.1.3. O valor da unidade de participação para efeitos de reembolso, nos termos da alínea anterior, corresponde ao do último dia do período inicialmente previsto para a duração do Fundo, confirmado por parecer do auditor do Fundo, pelo que o pedido de reembolso será efectuado a preço desconhecido.

16.1.4. A liquidação financeira do reembolso ocorrerá no prazo máximo de 12 (doze) meses a contar do prazo da duração do Fundo.

16.1.5. O reembolso das unidades de participação poderá ser realizado em espécie, desde que exista acordo prévio de todos os participantes.

## **16.2. Comissões de reembolso**

Não existe qualquer comissão para efeitos de reembolso.

## **16.3. 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 participantes que tenham votado contra esta prorrogação em assembleia de participantes – até 12 (doze) meses a contar do prazo inicial de duração do Fundo;
- (b) Em caso de liquidação e partilha do Fundo, deliberada pela Entidade Gestora – até 12 (doze) meses da data de liquidação do Fundo;
- (c) Em caso de liquidação e partilha do Fundo, deliberada pelos participantes em assembleia de participantes – até 12 (doze) meses da data de liquidação do Fundo.

## **CAPÍTULO IV DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES**

### **17. 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: (i) ao regulamento de gestão elaborado nos termos da lei, e disponível nos locais de subscrição; (ii) ao relatório e contas e de actividades do Fundo elaborado anualmente e disponível nas instalações da entidade gestora e entidades comercializadoras;

- (c) Subscrever e a serem reembolsados nos termos da lei e das condições constantes do presente regulamento de gestão;
- (d) A receber o montante correspondente ao valor do reembolso ou do produto da liquidação das unidades de participação do mesmo;
- (e) Ser ressarcidos pela Entidade Gestora dos prejuízos sofridos sempre que, em consequência de erros imputáveis àquela ocorridos no processo de valorização do património e divulgação do valor da unidade de participação, se verifique cumulativamente as seguintes situações: (i) 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 (nos casos legalmente previstos) seja igual ou superior, em termos acumulados a 0,5% do valor da unidade de participação, (ii) o prejuízo sofrido, por participante, seja superior a € 5,00, sem prejuízo do exercício do direito de indemnização que lhe seja reconhecido, nos termos gerais de direito;
- (f) Receber os montantes devidos nos termos dos pontos anteriores num período não superior a 30 (trinta) dias após a detecção e apuramento do erro, excepto se outra data for fixada pela CMVM sendo tal procedimento individualmente comunicado aos mesmos dentro de idêntico prazo;
- (g) A tomarem parte nas assembleias de participantes;
- (h) 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.

## 18. Assembleia de participantes

- 18.1. 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.
- 18.2. Compete à Entidade Gestora a convocação da assembleia de participantes, por meio de carta registada, expedida com a antecedência mínima de quinze dias enviada a cada um dos participantes e 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 de seis meses em relação ao termo da duração do Fundo.
- 18.3. Em primeira convocação, 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 convocação a assembleia de participantes deliberará qualquer que seja o número de unidades de participação representado.
- 18.4. As deliberações serão tomadas quando aprovadas por maioria simples de votos representados na assembleia.
- 18.5. Compete à assembleia de participantes, sem prejuízo das competências da Sociedade Gestora, pronunciar-se e deliberar sobre as seguintes matérias:
  - (a) O aumento global das comissões de gestão e depósito;
  - (b) 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;
  - (c) A emissão ou extinção de unidades de participação para efeitos, respectivamente, de subscrição ou reembolso e respectivas condições;
  - (d) O aumento e redução do capital do Fundo e respectivas condições;
  - (e) A prorrogação do prazo de duração do Fundo;
  - (f) A fusão, cisão e transformação do Fundo;

- (g) A substituição da Entidade Gestora por iniciativa desta ou dos participantes, excepto quando, sendo a iniciativa da entidade responsável pela gestão, se verifique a transferência dos poderes de administração e da estrutura de recursos humanos, materiais e técnicos para uma entidade gestora integrada no mesmo grupo económico;
- (h) Liquidação do Fundo antes do termo da duração inicialmente prevista;
- (i) Outras matérias que a lei faça depender de deliberação favorável da assembleia de participantes.

## **CAPÍTULO V                    DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO**

### **19. Valor da unidade de participação**

- 19.1. A Entidade Gestora fará publicar mensalmente no sistema de difusão da CMVM o valor da unidade de participação.
- 19.2. O valor da unidade de participação estará ainda disponível mensalmente junto das entidades colocadoras do Fundo.

### **20. 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)).

| 20

### **21. Documentação do Fundo**

- 21.1. O regulamento de gestão, bem como os documentos de prestação de contas anual do Fundo encontram-se disponíveis nas instalações da Entidade Gestora, Depositário e através da internet em [www.profile-im.com](http://www.profile-im.com).
- 21.2. Será publicado um aviso junto da CMVM, podendo ser consultado no seu sistema electrónico de difusão de informação [www.cmvm.pt](http://www.cmvm.pt), informando que se encontram à disposição para consulta nos locais acima referidos os documentos de prestação anual de contas do Fundo, no prazo de 120 (cento e vinte) dias.

## **CAPÍTULO VI                    CONTAS DOS FUNDOS**

### **22. Relatório e contas do Fundo**

- 22.1. A Entidade Gestora elabora para o Fundo um relatório e contas anual relativo ao exercício findo em 31 de Dezembro de cada ano. A Entidade 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.
- 22.2. 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 referidos no ponto 3 antecedente o documento de prestação anual de contas do Fundo.
- 22.3. O documento de prestação de contas anual do Fundo será enviado, gratuitamente, aos

participantes que o solicitarem à Entidade Gestora.

## CAPÍTULO VII CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

### 23. Liquidação e partilha do Fundo

- 23.1. O Fundo poderá ser dissolvido por decisão da PROFILE, fundada no interesse dos participantes, caso o Fundo esteja em actividade há pelo menos um ano.
- 23.2. O Fundo poderá ainda ser dissolvido por deliberação da assembleia dos participantes, convocada para o efeito e votação favorável de participantes que sejam titulares de pelo menos 50,1% das unidades de participação emitidas, quando se pretenda que a subsequente liquidação ocorra antes do termo da duração inicialmente prevista.
- 23.3. A PROFILE deverá, no âmbito da gestão do Fundo, quanto à decisão de dissolução, à deliberação da assembleia de participantes, ou ao facto que originou a dissolução do Fundo:
- (a) Comunicar de imediato à CMVM;
  - (b) Publicar no sistema de difusão de informação da CMVM;
  - (c) Comunicar individualmente a cada participante;
  - (d) Diligenciar no sentido de ser afixado de imediato o correspondente aviso ao público, pelas respectivas entidades comercializadoras, em todos os locais de comercialização das unidades de participação.
- 23.4. 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.
- 23.5. O valor final de liquidação por unidade de participação é divulgado nos cinco dias úteis subsequentes ao seu apuramento, pelos meios previstos para a divulgação do valor da unidade de participação e da composição da carteira.
- 23.6. O prazo para pagamento aos participantes do produto da liquidação do Fundo, contado a partir do apuramento do valor final da liquidação, é de 5 (cinco) dias úteis.

| 21

### 24. Suspensão da emissão e do resgate das unidades de participação

Não aplicável.

## 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, nomeadamente os artigos 22.º e 22.º-A do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF).

### 25. Fundo:

#### 25.1. IRC

- No apuramento do lucro tributável, não são considerados os rendimentos de capitais, prediais e mais-valias, os gastos ligados àqueles rendimentos, bem como os rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões.

- Não existe obrigação de efectuar a retenção na fonte de IRC relativamente aos rendimentos obtidos pelo Fundo.
- Sobre a matéria colectável correspondente ao lucro tributável deduzido dos prejuízos fiscais, aplica-se a taxa geral de IRC de 21%.
- Aplicam-se as taxas de tributação autónoma, com as devidas adaptações.
- Ficam isentos de derrama municipal e derrama estadual.
- As mais-valias de imóveis adquiridos antes de 1 de Julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de Junho de 2015 na proporção correspondente ao período de detenção daqueles activos até àquela data, sendo a parte remanescente tributada nos termos da redacção do artigo 22.º do EBF actualmente em vigor.
- Enquanto que as mais-valias apuradas com os restantes activos adquiridos antes de 1 de Julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de Junho de 2015, considerando-se, para este efeito, como valor de realização, o valor de mercado naquela data.

## 25.2. Imposto do Selo

Sujeito a uma taxa de Imposto do Selo de 0,0125% calculada sobre a média dos valores comunicados à CMVM ou divulgados pelas entidades gestoras, com excepção do valor correspondente aos activos relativos a unidades de participação ou participações sociais detidas.

## 26. Participante:

### 26.1. IRS e IRC

A tributação em IRS e IRC fica dependente da residência fiscal do participante em território Português ou no estrangeiro (não residente) e é diferente quanto aos rendimentos pagos ou colocados à disposição dos respectivos titulares (dividendos) e quanto ao resgate das unidades de participação (que poderá gerar mais-valias), conforme segue:

#### **Dividendos (rendimentos pagos ou colocados à disposição dos respectivos titulares)**

Residentes:

- IRS/ Pessoas singulares ou com estabelecimento estável: retenção na fonte de 28% (com opção de englobamento e a título definitivo se fora do âmbito de uma actividade comercial, industrial ou agrícola).
- IRC/Pessoas colectivas ou com estabelecimento estável: retenção na fonte de 25%, com natureza de imposto por conta (a título definitivo se o titular beneficiar de isenção de IRC que exclua rendimentos de capitais).

Não residentes:

- IRS/Pessoas singulares: retenção na fonte de 10%.
- IRC/Pessoas colectivas: retenção na fonte de 10% ou 25% (se detidos em mais de 25% por residentes fiscais em Portugal, excepto quando o titular seja uma entidade residente noutro Estado membro da União Europeia ou num Estado membro do Espaço Económico Europeu ou num Estado com o qual tenha sido celebrada e se encontre em vigor convenção para evitar a dupla tributação, em que são tributados nos termos gerais do Código do IRC).

#### **Mais-valias (resgate de unidades de participação)**

Residentes:

- IRS/Pessoas singulares ou com estabelecimento estável: retenção na fonte de 28% a título definitivo (c/ opção de englobamento).
- IRC/Pessoas colectivas ou com estabelecimento estável: nos termos gerais do Código do IRC.

Não residentes:

- IRS/Pessoas singulares: retenção na fonte de 10%, a título definitivo.
- IRC/Pessoas colectivas: retenção na fonte de 10%.

O regime fiscal aplicável assenta numa lógica de “tributação à saída” , pelo que a tributação 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 adquirida/subscrita antes de 1 de Julho de 2015, em que a valia apurada no resgate ou transmissão onerosa da UP, é dada pela diferença entre o valor de realização e o valor da UP/acção que reflecta os preços de mercado de 30 de Junho de 2015 (salvo, no caso das transmissões, se o valor de aquisição tiver sido superior).

A tributação será de 35%, quer quanto aos rendimentos pagos ou colocados à disposição dos respectivos titulares, quer no resgate de unidades de participação, caso os seus titulares 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 ou os valores sejam depositados em contas abertas em nome de um ou mais titulares, mas por conta de terceiros não identificados.

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.

| 23

## **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, cidade em que a Entidade gestora tem a respectiva sede social, com expressa renúncia a qualquer outro, salvo disposição imperativa contrária.

**Contacto para esclarecimento sobre quaisquer dúvidas relativas ao Fundo:**

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

Tel. 21 871 26 00

Fax: 21 871 26 01

Avenida Cáceres Monteiro, nº 10, 2º Dtº., 1495- 192 Algés

E-mail: better.together@profile-im.com