

FUNDO DE VALORES E INVESTIMENTOS PREDIAIS - VIP

PROSPETO

Preparado nos termos do art.º 23 do D.L. nº 60/2002 de 20 de março, com as alterações feitas pelo DL nº 252/2003 de 17 de outubro e pelo DL nº 13/05, de 7 de janeiro e art.º 3, Anexo I
Do Regulamento CMVM n.º 08/2002 de 14 de junho

Atualizado em 31 de agosto de 2011

1. Tipo e Duração

O Fundo de Valores e Investimentos Prediais - VIP, adiante abreviadamente designado por FUNDO VIP, é um Fundo de Investimento Imobiliário Aberto, de duração indeterminada.

2. Início de Atividade

O FUNDO VIP foi autorizado por Portaria do Ministro das Finanças de 7 de abril de 1987, tendo sido constituído e iniciado a sua atividade em 26 de novembro do mesmo ano.

3. Sociedade Gestora

O FUNDO VIP é gerido pela SILVIP – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário SA, adiante abreviadamente designada por SILVIP, com sede na Av. Fontes Pereira de Melo, nº 6 – 7º Esqº, em Lisboa.

4. Depositário

O Depositário é o Deutsche Bank Europe GmbH.

5. Auditor do FUNDO VIP

A auditoria do Fundo VIP é efetuada pela PricewaterhouseCoopers & Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda.

6. Entidades comercializadoras

As entidades que comercializam as unidades de participação são o Deutsche Bank Europe GmbH, através dos seus Balcões e por via telefónica (808221121) e, a partir de 1 de abril de 2010, a CAIXA ECONÓMICA MONTEPIO GERAL, através dos seus balcões, por via telefónica (707202024) e Internet (www.montepio.pt), unicamente aos Participantes do Fundo VIP nela domiciliados.

7. Peritos Avaliadores

As avaliações e reavaliações do património imobiliário do FUNDO estão confiadas aos seguintes Peritos:

- Dr. Manuel Ramón Puig Díaz, em nome da Jones Lang LaSalle
- Engº. José Manuel Marques Alves da Silva
- LZI – Investimentos Imobiliários, Lda.
- Envisábio – Engenharia Unipessoal, Lda
- Aguirre Newman Portugal – Consultoria, Lda
- Cushman & Wakefield – Consultoria Imobiliária, Unipessoal, Lda
- Luso-Roux, SA
- Worx Consultoria Lda
- CB Richard Ellis
- CPU Consultores de Avaliação, Lda

8. Consultores de Investimento

O Fundo não recorre a Consultores de Investimento.

9. Política de Investimento

A política de aplicações do FUNDO será norteada por princípios de diversificação do risco, de valorização das unidades de participação, de rentabilidade efetiva e de segurança, obedecendo às seguintes regras:

- 9.1. Os ativos que integrarão o património do FUNDO serão constituídos por imóveis ou frações preferencialmente destinados a escritórios, armazéns, comércio, indústria, estabelecimentos de ensino, cultura, turismo, saúde e lazer, podendo ainda incluir prédios de habitação e terrenos para construção, distribuídos pelas áreas geográficas do território nacional ou de qualquer Estado membro da União Europeia ou da OCDE que, em cada momento, se mostrem mais atrativas em termos de procura e valorização, privilegiando-se sempre a qualidade das construções e a sua implantação na malha urbana, bem como outros valores suscetíveis de integrar o património do fundo, nos termos e dentro dos limites e condicionalismos fixados na lei e nos regulamentos da CMVM.
- 9.2. O FUNDO VIP poderá investir em participações em Sociedades Imobiliárias desde que :
 - a) o objeto social da sociedade imobiliária se enquadre exclusivamente numa das atividades que podem ser diretamente desenvolvidas pelos fundos de investimento;
 - b) o ativo da sociedade imobiliária seja composto por um mínimo de 75% de imóveis passíveis de integrar diretamente a carteira do Fundo VIP;
 - c) a sociedade imobiliária não possua participações em quaisquer outras sociedades,
 - d) a sociedade imobiliária tenha sede estatutária e efetiva num dos Estados membros da União Europeia ou da OCDE no qual o fundo pode investir;
 - e) as contas da sociedade imobiliária sejam sujeitas a regime equivalente ao do fundo de investimento em matéria de revisão independente, transparência e divulgação;

- f) a sociedade imobiliária se comprometa contratualmente com a entidade gestora do fundo de investimento a prestar toda a informação que esta deva remeter à CMVM;
 - g) aos imóveis e outros ativos que integrem o património da sociedade imobiliária ou por est adquiridos, explorados ou alienados, sejam aplicados os princípios equiparáveis ao regime aplicável ao fundo de investimento, nomeadamente no que respeita a regras de avaliação, conflitos de interesse e prestação de informação.
- 9.3 Um máximo de 25% do ativo total do Fundo poderá destinar-se ao desenvolvimento de projetos de construção.
- 9.4 Podem ser contraídos empréstimos, ou outras formas de endividamento, pelo FUNDO VIP até ao limite de 25% do seu ativo total.
- 9.5 Podem ser adquiridas unidades de participação noutros fundos de investimento imobiliário até ao limite de 25% do ativo total do FUNDO VIP.
- 9.6 Podem ser adquiridos imóveis localizados em Estados-membros da União Europeia ou da OCDE, não podendo os investimentos fora da União Europeia representar mais de 25% do ativo total do FUNDO VIP.

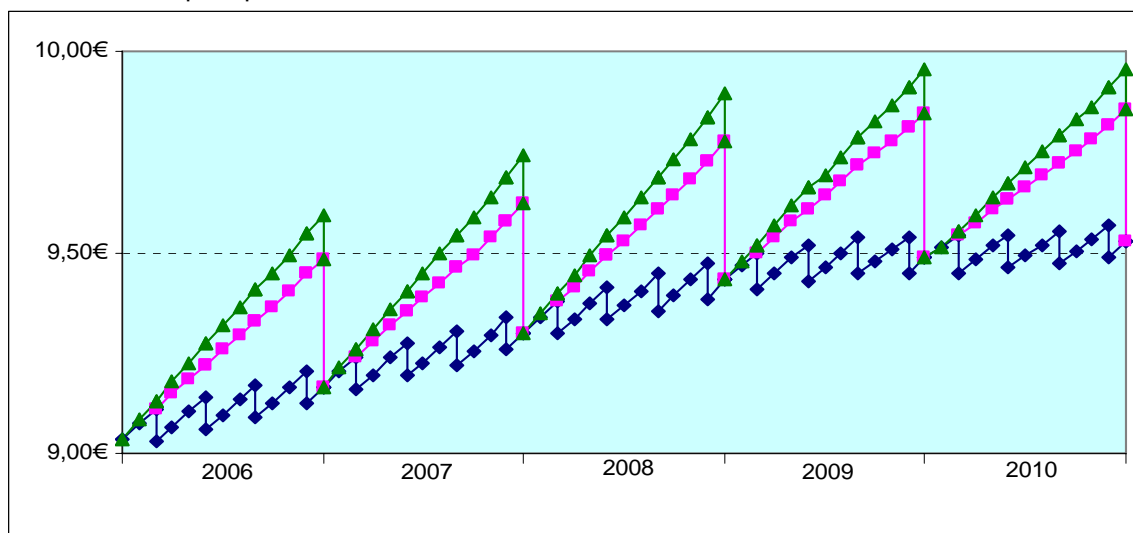
10. Risco Associado aos Investimentos nos mercados imobiliários

Embora a política de aplicações do FUNDO VIP seja norteada, entre outros, pelos princípios de diversificação do risco - através do investimento em diferentes empreendimentos, que não tenham, individualmente considerados, um peso excessivo no património do fundo e cubram, para além disso, finalidades diversas, prevenindo excessos pontuais do mercado nalguns dos usos (comércio, armazéns, etc.) - e de segurança dos investimentos - privilegiando a qualidade dos imóveis e a sua localização nas áreas de maior procura - os riscos associados a este tipo de investimento decorrem de situações de crise generalizada, quer na economia em geral, quer no setor específico da atividade imobiliária, de que poderá resultar uma redução dos preços, com a consequente redução do valor das rendas e dos imóveis a que aquelas respeitam.

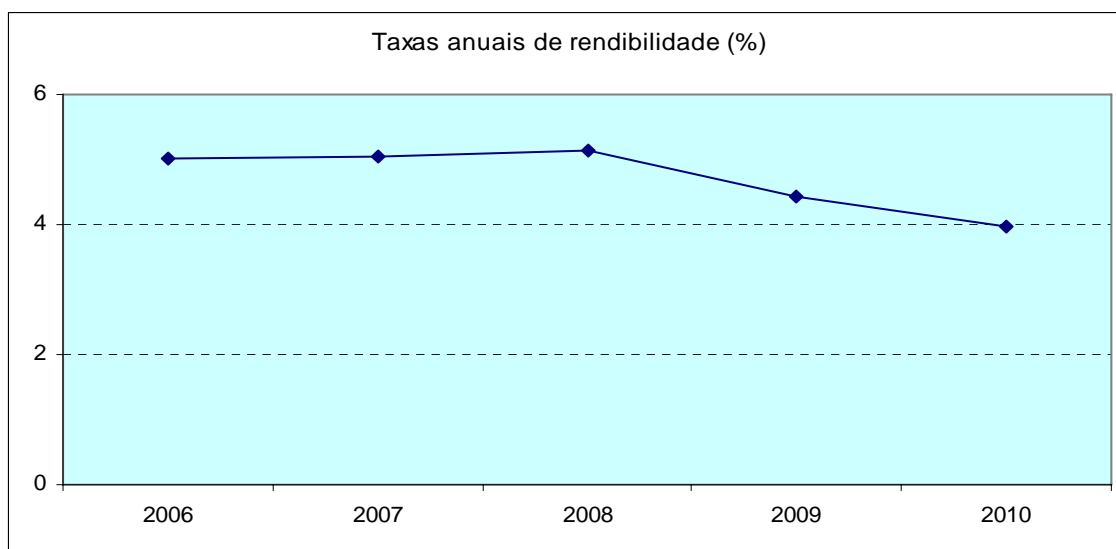
11. Perfil do Investidor

O FUNDO VIP, como Fundo Aberto, com distribuição periódica dos rendimentos (atualmente trimestral) privilegiando uma política de remuneração, segurança e liquidez, encontra-se particularmente vocacionado para a aplicação da poupança e do excesso de liquidez das empresas e Instituições, em geral, bem como para a aplicação das poupanças de particulares em valores seguros e rentáveis.

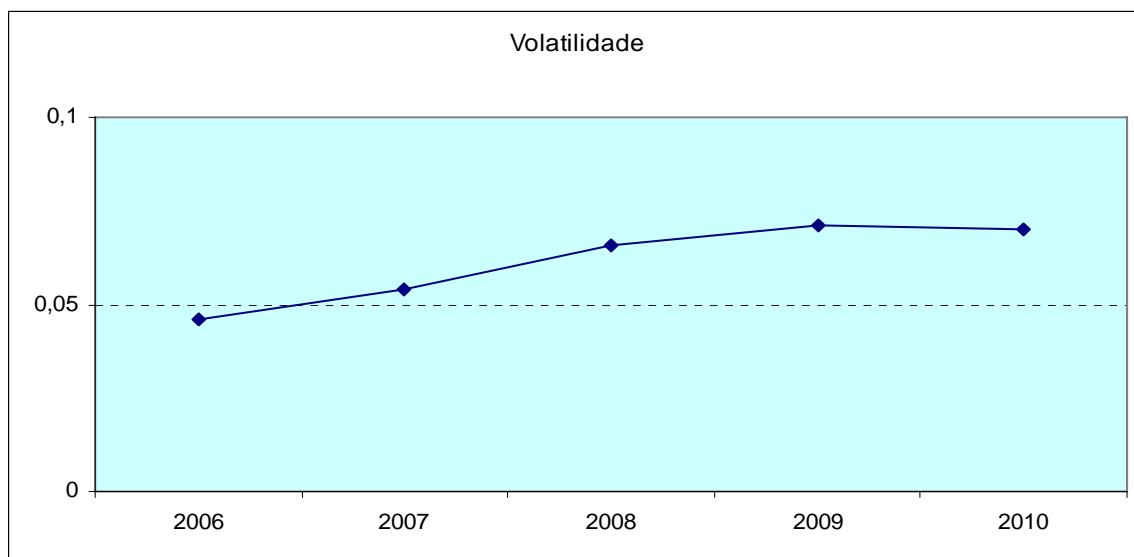
12. Evolução da unidade de participação



13. Rendibilidade e Risco históricos



Nota: Não se consideram as comissões de subscrição e de resgate.



Nota: Volatilidade obtida a partir do cálculo do desvio-padrão das rendibilidades semanais.

Ano	Rendibilidade (%)	Risco (Últimas 52 semanas)	
		Classe e Escalão	Desvio Padrão (%)
2005	5,42	1 - Risco Baixo	0,029
2006	5,03	1 - Risco Baixo	0,046
2007	5,05	1 - Risco Baixo	0,054
2008	5,15	1 - Risco Baixo	0,066
2009	4,43	1 - Risco Baixo	0,071
2010	3,96	1- Risco Baixo	0,070

O risco varia entre 0% e um valor ilimitado. Quanto maior for o risco, maiores serão as oscilações da unidade de participação.

As rendibilidades e risco históricos não constituem garantia de rendibilidades e riscos futuros.

14. Comissões e encargos

Para cobertura das despesas de emissão e de venda das unidades de participação, a SILVIP cobrará aos subscritores, no ato de subscrição das unidades de participação através da entidade comercializadora, uma comissão calculada pela aplicação de uma percentagem em relação ao valor do dia das unidades de participação subscritas, calculado de acordo com o previsto no Regulamento de Gestão, a título de comissão de subscrição, que acrescerá ao preço base de subscrição. A percentagem a aplicar variará em função do montante da subscrição, nos seguintes termos:

- | | |
|---|---------|
| a) Subscrições inferiores a 2.500.000€: | 1%; |
| b) Subscrições iguais a 2.500.000 € e inferiores a 5.000.000€: | 0,5%; |
| c) Subscrições iguais a 5.000.000 € e inferiores a 10.000.000€: | 0,25%; |
| d) Subscrições iguais ou superiores a 10.000.000€: | 0,125%. |

Até 31 de dezembro de 2011 não serão cobradas comissões de subscrição.

Para cobertura das despesas de resgate das unidades de participação, a SILVIP cobrará aos participantes, no ato de reembolso das unidades de participação, através da entidade comercializadora, uma comissão calculada pela aplicação de uma percentagem em relação ao valor das unidades de participação resgatadas, apurado de acordo com o disposto no Regulamento de Gestão, que será deduzida ao valor das unidades resgatadas, a título de comissão de resgate. A percentagem a aplicar variará em função dos seguintes prazos:

- Resgate efetuado antes de decorridos cinco anos sobre a data de subscrição das unidades de participação objeto de reembolso: 2%;
- Resgate efetuado entre cinco anos, incluindo a data de aniversário, e até antes de decorridos dez anos sobre a data de subscrição das unidades de participação objeto de reembolso: 1%;
- Resgate a partir do décimo ano, incluindo a data de aniversário, após a data de subscrição das unidades de participação objeto de reembolso: 0,5%;

As comissões de resgate sobre os resgates efetuados pelo Montepio Geral Associação Mutualista e pelo Fundo de Pensões da Caixa Económica Montepio Geral podem ser alteradas pela Sociedade Gestora em contrapartida de limitações temporais de resgate aceites por estas entidades.

Pelo exercício da sua atividade, a SILVIP cobrará mensalmente ao FUNDO VIP uma comissão, calculada diariamente, de 1,1% (um virgula um por cento) ao ano sobre o valor do património líquido do FUNDO VIP apurado com referência ao último dia útil de cada mês, destinada a cobrir as despesas de gestão.

Para o período compreendido entre 01/09/2011 e 31/08/2012 o valor da comissão de gestão será de 0,9%.

Sempre que a Sociedade Gestora pretender efetuar uma distribuição de rendimentos pelo menos igual à do período anterior e o rendimento líquido se mostre insuficiente, a comissão de gestão será reduzida até ao montante que se mostre necessário para tal efeito.

Pelo exercício das competências enquanto instituição depositária, nos termos da lei e do Regulamento de Gestão, o Deutsche Bank Europe GmbH, cobrará trimestralmente ao FUNDO VIP uma comissão de depósito, calculada diariamente, de 5% (cinco por mil) ao ano sobre o valor do património líquido do FUNDO VIP, apurada com referência ao último dia útil de cada trimestre.

Para além da comissão de gestão devida à SILVIP, da comissão de depósito devida ao Deutsche Bank Europe GmbH e da taxa de supervisão devida à CMVM, constituem ainda encargos do FUNDO VIP os seguintes: avaliações e reavaliações, seguros, despesas de condomínio, conservação, realização de benfeitorias e manutenção, serviços de vigilância e limpeza, telefones, eletricidade, água, gás e taxas de esgoto, de lixo ou outras taxas camarárias referentes a imóveis do FUNDO VIP; gestão de espaços comerciais dados pelo FUNDO VIP de arrendamento ou sob outra forma de exploração onerosa; indemnizações a arrendatários ou outros ocupantes de imóveis detidos pelo FUNDO VIP ou a adquirir por este; emolumentos notariais e registrais, custas judiciais; comissões de mediação imobiliária e campanhas publicitárias de promoção de bens do FUNDO VIP; custos de auditorias e revisão de contas obrigatórias, honorários ou avenças de Advogados e Solicitadores em causas de interesse do FUNDO VIP; pareceres técnicos relativos à aquisição, desenvolvimento e alienação de bens do FUNDO VIP; impostos, taxas e outros imposições legalmente exigíveis, e quaisquer outros encargos relacionados com os ativos do FUNDO VIP e que em condições normais devam ser suportados pelo respetivo proprietário e os regulamentos da CMVM não o impeçam.

15. Determinação do valor da UP

O valor da unidade de participação, calculado em cada dia, é o valor a utilizar na comercialização das unidades de participação no dia útil seguinte.

O preço de subscrição e de resgate será o valor da unidade de participação na data do pedido, calculado no dia anterior, acrescido ou deduzido, respetivamente, das comissões previstas nos Pontos 14 e 20 deste Prospeto.

16. Divulgação do valor da UP

A divulgação do valor das UP's é efetuada através do sistema de difusão de informação da CMVM e nos locais e meios de comercialização.

17. Admissão à cotação

As unidades de participação do Fundo não se encontram admitidas à cotação em nenhum mercado.

18. Comercialização

A comercialização das unidades de participação do FUNDO VIP será efetuada :

- aos Balcões do Deutsche Bank Europe GmbH dentro dos horários normais de funcionamento, bem como por via telefónica (808221121) e,
- a partir de 1 de abril de 2010, na CAIXA ECONÓMICA MONTEPIO GERAL, através dos seus balcões, por via telefónica (707202024) e Internet (www.montepio.pt), unicamente aos Participantes do Fundo VIP nela domiciliados.

19. Subscrição

A subscrição de unidades de participação deverá fazer-se por um número mínimo de 5 (cinco) unidades, com múltiplos de 5 (cinco) para montantes superiores.

A subscrição de unidades de participação implica a aceitação do Regulamento de Gestão e confere à Sociedade Gestora os poderes necessários para realizar os atos de administração do FUNDO VIP.

20. Resgate

Os participantes podem exigir o resgate das unidades de participação desde que o façam com um pré-aviso não inferior ao número de dias a seguir indicado, consoante o montante do reembolso:

- 05 dias até 10.000 euros;
- 10 dias até 25.000 euros;
- 15 dias até 50.000 euros;
- 30 dias até 125.000 euros;
- 60 dias até 500.000 euros.

No caso de reembolso de montante superior a 500.000 euros, o respetivo pagamento será efetuado até ao limite de 90 dias contado sobre a data do pedido de **resgate**, salvo se for necessário proceder à alienação de valores imobiliários, caso em que o respetivo pagamento poderá ser efetuado até um prazo de 12 (doze) meses.

Quando os pedidos de resgate de unidades de participação excedam os pedidos de subscrição, num só dia, em 5% (cinco por cento), ou, num período não superior a 5 (cinco) dias seguidos, em 10% (dez por cento) do ativo total do FUNDO VIP, a SILVIP poderá suspender as operações de resgate, devendo fazê-lo quando, ainda que não se verifiquem aquelas circunstâncias, o interesse dos participantes o aconselhe, de que fará público aviso nos locais e meios previstos para a comercialização das unidades de participação.

As suspensões das subscrições e resgates serão imediatamente comunicadas à CMVM.

A suspensão dos resgates não é aplicável aos pedidos que tenham sido apresentados até ao final do dia anterior ao do envio da comunicação referida no número anterior.

No caso de pedido de resgate parcial das unidades de participação, deverá o respetivo pedido ser formulado de forma a que o número de unidades de participação que, após o reembolso, se mantenha na titularidade do participante respeite o número mínimo e os múltiplos a que se refere o Ponto 19 supra.

21. Distribuição de rendimentos

A distribuição de rendimentos é efetuada trimestralmente, nos dias 15 de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, relativamente às unidades de participação em circulação no final do mês anterior, sem prejuízo de outra periodicidade vir a ser definida pela SILVIP, através de crédito automático nas contas de depósito dos Participantes e com a possibilidade do seu reinvestimento em novas unidades de participação se encontrar isento do pagamento da comissão de subscrição.

22. Consulta de outra documentação

Pode ser efetuada na sede da SILVIP ou através das agências do Deutsche Bank, da Caixa Económica Montepio Geral e do Banco BPI, S.A., mediante marcação prévia de 48h, após identificação da matéria pretendida.

23. Regime Fiscal

A) Tributação na esfera do FUNDO VIP:

Rendimentos prediais: os rendimentos prediais são tributados, autonomamente, à taxa de 20%, sobre os rendimentos líquidos de encargos de conservação e manutenção efetivamente suportados e devidamente documentados.

Mais-valias prediais: as mais-valias prediais são tributadas, autonomamente, à taxa de 25%, sobre 50% da diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias realizadas, apuradas de acordo com o Código do IRS.

Outros rendimentos: são tributados de acordo com as mesmas normas aplicadas aos Fundos de Investimento mobiliário, ou seja:

Rendimentos obtidos em território português, que não sejam mais-valias

Tratando-se de rendimentos tributados por retenção na fonte, a tributação será autónoma, por retenção na fonte. Nos casos de rendimentos não sujeitos a retenção na fonte, a tributação é autónoma, à taxa de 25%, incidente sobre o respetivo valor líquido obtido em cada ano.

Rendimentos obtidos fora do território português, que não sejam mais-valias:

Tratando-se de rendimentos de títulos de dívida e de rendimentos provenientes de Fundos de Investimentos, a tributação é autónoma, à taxa de 20%. Para rendimentos de outra natureza, aplica-se a taxa de 25%.

Mais-valias obtidas em território português ou fora dele:

A tributação é autónoma, à taxa de 10% (encontrando-se excluídas de tributação as mais-valias provenientes da alienação de obrigações e outros títulos de dívida).

Os prédios integrados em fundos de investimento imobiliário, que se constituam e operem de acordo com a legislação nacional, estão isentos de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI).

São isentas de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) as aquisições de bens imóveis efetuadas para um Fundo de Investimento Imobiliário pela respetiva sociedade gestora.

Aos rendimentos obtidos fora do território português por Fundos de Investimento constituídos e a operar de acordo com a legislação nacional poderá ser aplicado o mecanismo de crédito de imposto por dupla tributação internacional, nos termos do qual, ao imposto devido pelo fundo deduz-se a menor das seguintes importâncias:

- o imposto sobre o rendimento efetivamente pago no estrangeiro em relação aos rendimentos em causa;

- o imposto que seria devido pelo fundo se aqueles rendimentos tivessem sido obtidos em Portugal.

Se existir uma convenção para eliminar a dupla tributação entre Portugal e o país de origem dos rendimentos, que não exclua a sua aplicação a fundos de investimento, a dedução a título de crédito de imposto não pode ultrapassar o imposto que seria pago nesse país nos termos previstos na convenção.

Sendo obtidos rendimentos de diversos países, a dedução deve ser calculada separadamente para cada tipo de rendimento procedente de cada país.

Os rendimentos que dão direito ao crédito de imposto devem ser considerados, para efeitos de tributação, pelas respetivas importâncias líquidas dos impostos sobre o rendimento pagos no estrangeiro.

B) Tributação na esfera dos participantes

a) Participantes residentes em território português

Os rendimentos respeitantes a unidades de participação obtidos por sujeitos passivos de IRS, fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola estão isentos, podendo, no entanto ser englobados, caso em que o imposto retido ou devido na esfera do próprio fundo tem a natureza de imposto por conta.

Os rendimentos respeitantes a unidades de participação obtidos por sujeitos passivos de IRC ou por sujeitos passivos de IRS, no âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola não estão sujeitos a retenção na fonte, sendo considerados como proveitos ou ganhos e o montante de imposto retido ou devido na esfera do fundo tem a natureza de imposto por conta.

No caso de sujeitos passivos de IRC isentos, o imposto retido ou devido na esfera no fundo, correspondente aos rendimentos das unidades de participação que aqueles tenham subscrito, deve ser restituído pela entidade gestora do fundo e pago conjuntamente com os rendimentos respeitantes a essas unidades.

b) Participantes não residentes em território português

Os rendimentos respeitantes a unidades de participação obtidos por sujeitos passivos não residentes em território português estão isentos de IRS e de IRC.

c) Transmissão gratuita das unidades de participação

As transmissões gratuitas de valores aplicados em fundos de investimento imobiliário, efetuadas por pessoas singulares não se encontram sujeitas a tributação em sede de Imposto do Selo.

24. Contacto

Para esclarecimento de quaisquer dúvidas relativamente ao FUNDO VIP, poderão os interessados dirigir-se à SILVIP, na Av. Fontes Pereira de Melo, nº 6 - 7º Esqº 1050-121 Lisboa, ou às Agências do Deutsche Bank Europe GmbH, da Caixa Económica Montepio Geral e do Banco BPI, S.A.