DOCUMENTO ÚNICO

FUNDO VIP - VALORES E INVESTIMENTOS PREDIAIS, FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO

SIVIP

Atualizado em 15 de maio de 2026

O presente documento não envolve por parte da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) qualquer garantia quanto à suficiência, à veracidade, à objetividade ou à atualidade da informação prestada pela sociedade gestora, nem qualquer juízo sobre a qualidade dos valores que integram o património do OIC.

PARTE I – INFORMAÇÃO GERAL

CAPÍTULO I – INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O OIC, A SOCIEDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES

1. O OIC

2. A Sociedade Gestora

3. As entidades subcontratadas

4. O Depositário

5. As entidades comercializadoras

6. O Auditor

7. Os Peritos Avaliadores

8. Consultores externos

CAPÍTULO II – POLÍTICA DE INVESTIMENTO E DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

1. Política de investimento do OIC

2. Parâmetro de referência (*benchmark*)

3. Limites ao investimento

4. Técnicas e instrumentos de gestão

5. Características especiais do OIC

6. Valorização dos ativos

7. Custos e Encargos

8. Política de distribuição de rendimentos

9. Exercícios dos direitos de votos

CAPÍTULO III – UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO, TRANSFERÊNCIA, RESGATE OU REEMBOLSO

1. Características gerais das unidades de participação

2. Valor da unidade de participação

3. Condições de subscrição e resgate

4. Condições de subscrição

5. Condições de resgate

6. Condições de transferência

7. Condições de suspensão das operações de subscrição e resgate das unidades de participação

CAPÍTULO IV – CONDIÇÕES DE DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E PRORROGAÇÃO DA DURAÇÃO DO OIC

CAPÍTULO V – DIREITOS DOS PARTICIPANTES

PARTE II – INFORMAÇÃO ADICIONAL APLICÁVEL AOS OIC ABERTOS

CAPÍTULO I – OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE A SOCIEDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES

1. Outras informações sobre a Sociedade Gestora

2. Política de remuneração

3. Autoridade de supervisão

CAPÍTULO II – DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO

1. Valor da unidade de participação

2. Consulta da carteira

3. Documentação

4. Relatórios e Contas

CAPÍTULO III – EVOLUÇÃO HISTÓRICA DOS RESULTADOS DO FUNDO VIP

CAPÍTULO IV – PERFIL DO INVESTIDOR A QUE SE DIRIGE O FUNDO VIP

CAPÍTULO V – REGIME FISCAL

1. Tributação do OIC

2. Tributação dos Participantes de OIC

PARTE I – INFORMAÇÃO GERAL

CAPÍTULO I – INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O OIC, A SOCIEDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES

1. O OIC

a) A denominação do Organismo de Investimento Coletivo (OIC) é FUNDO VIP - Valores e Investimentos Prediais, Fundo de Investimento Imobiliário Aberto, e adiante abreviadamente designado por FUNDO VIP ou OIC.

b) O FUNDO VIP constituiu-se como um Organismo de Investimento Alternativo ("OIA") Imobiliário Aberto.

c) A constituição do FUNDO VIP foi autorizada por Portaria do Ministro das Finanças de 7 de abril de 1987, tendo iniciado atividade em 26 de novembro de 1987 e tem duração indeterminada.

d) A data da última atualização do presente documento foi em 15 de maio de 2026.

e) O número de participantes do FUNDO VIP em 31 de dezembro de 2025 era de 11 337.

2. A Sociedade Gestora

a) O FUNDO VIP é gerido pela SILVIP - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., adiante abreviadamente designada por SILVIP ou Sociedade Gestora, com sede na Av. da República, n.º 35, 3º andar, em Lisboa.

b) A SILVIP é uma sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente realizado é de 750.000 €.

c) A SILVIP constituiu-se em 12 de junho de 1987 e encontra-se registada na CMVM como intermediário financeiro sob o número 247 desde 5 de janeiro de 1996.

d) À SILVIP compete a Administração do FUNDO VIP por mandato dos Participantes, que se considera atribuído pela subscrição das unidades de participação e se mantém enquanto essa participação subsistir.

A SILVIP assume o compromisso para com os Participantes de administrar os valores mobiliários e imobiliários do FUNDO VIP de acordo com a política de investimento prevista no presente Documento Único e com observância de regras estritas de segurança e valorização dos investimentos que realizar e subsequentes operações sobre os mesmos.

Como responsável pela condução dos negócios do FUNDO VIP e sua legal representante, compete à SILVIP comprar, vender, trocar ou receber quaisquer valores mobiliários e imobiliários, salvo as restrições impostas pela lei e por este Documento Único e, bem assim, todos os demais atos necessários à correta administração e desenvolvimento do FUNDO VIP.

e) A sociedade Gestora presta os serviços necessários ao cumprimento dos seus deveres fiduciários.

f) No exercício das funções respeitantes à gestão do FUNDO VIP, compete à sociedade gestora:

i. Gerir o investimento;
ii. Gerir o risco associado ao investimento, incluindo a sua identificação, avaliação e acompanhamento;
iii. Administrar o FUNDO VIP, em especial:
   a. Prestar os serviços jurídicos e de contabilidade necessários à gestão do FUNDO VIP, sem prejuízo da legislação específica aplicável a estas atividades;
   b. Esclarecer e analisar as questões e reclamações dos participantes;
   c. Avaliar a carteira, determinar o valor das unidades de participação e emitir declarações fiscais;
   d. Cumprir e controlar a observância das normas aplicáveis, dos documentos constitutivos do FUNDO VIP;
   e. Distribuir rendimento;
   f. Emitir ou reembolsar ações;
   g. Efetuar os procedimentos de liquidação e compensação, incluindo o envio de certificados;
   h. Registar e conservar documentos.

3. As entidades subcontratadas

O FUNDO VIP não recorre a entidades subcontratadas.

4. O Depositário

a) O depositário dos ativos do FUNDO VIP é a CAIXA ECONÓMICA MONTEPIO GERAL, caixa económica bancária S.A., com sede na Rua Castilho, n.º 5, 1250-066 Lisboa, registada na CMVM sob o número 124, desde 29 de julho de 1991.

b) O depositário está sujeito aos seguintes deveres:

i. Cumprir a lei, os regulamentos, os documentos constitutivos do OIC e o contrato celebrado com a Sociedade Gestora, designadamente no que se refere à aquisição, alienação, subscrição, resgate, e reembolso e à extinção de unidades de participação do OIC;
ii. Guardar os ativos, com exceção de numerário, do OIC, nos termos da lei;
iii. Executar as instruções da Sociedade Gestora, salvo se forem contrárias à legislação aplicável e aos documentos constitutivos;
iv. Assegurar que, nas operações relativas aos ativos do OIC, a contrapartida seja entregue nos prazos conformes à prática de mercado;
v. Promover o pagamento aos participantes dos rendimentos das unidades de participação e do valor do respetivo resgate, reembolso ou produto de liquidação;
vi. Elaborar e manter atualizada a relação cronológica de todas as operações realizadas por conta do organismo de investimento coletivo;
vii. Elaborar mensalmente o inventário discriminado dos ativos e passivos do OIC;
viii. Fiscalizar e garantir perante os participantes o cumprimento da legislação aplicável e dos documentos constitutivos do OIC e, de um modo geral, cumprir todas as obrigações de controlo e reporte previstas pela lei e pela regulamentação aplicáveis;
ix. De uma maneira geral, praticar todos os demais atos a que se refere o artigo 132.º do Regime de Gestão de Ativos, bem como cumprir os deveres previstos no Regulamento Delegado (UE) n.º 231/2013, da Comissão Europeia, de 19 de dezembro de 2012.

c) A substituição do depositário poderá ocorrer a todo o tempo, mediante cessação do respetivo contrato de Depósito celebrado entre a Sociedade Gestora e o Depositário, e está sujeita a comunicação imediata à CMVM, nos termos do n.º 6 do art.º 135 do Regime de Gestão de Ativos.

5. As Entidades Comercializadoras

5.1 As entidades responsáveis pela colocação das unidades de participação do FUNDO VIP junto dos investidores são:

5.1.1 A CAIXA ECONOMICA MONTEPIO GERAL, caixa económica bancária, S.A., com sede na Rua Castilho, n.º 5, 1250-066 Lisboa.

5.1.1.1 As subscrições e resgates podem ser recebidas na Caixa Económica Montepio Geral, em todos os balcões e através da banca telefónica para todos os clientes que tenham aderido a este serviço, e ainda através da Internet, no site do banco, para os clientes que tenham aderido a este serviço.
A hora limite para receção dos pedidos é 17h.

5.1.2 O BANCO L. J. CARREGOSA, S.A., com sede na Avenida da Boavista n.º 1083, em Lordelo do Ouro, 4100-129 Porto.

5.1.2.1 As subscrições e resgates podem ser recebidos através de canal presencial (nas suas instalações), via telefónica e ainda através da internet, através do serviço de banca online.
A hora limite para a receção dos pedidos é 16h30.

5.2 Cumprem ainda funções de comercialização junto dos Participantes do FUNDO VIP neles domiciliados:

5.2.1 O BPI, em todos os balcões e através da banca telefónica para os clientes que tenham aderido a este serviço, unicamente no que diz respeito ao resgate das unidades de participação.
A hora limite para receção dos pedidos é 14h30.

5.2.2 O ABANCA CORPORACIÓN BANCARIA, S.A, sucursal em Portugal, em todos os balcões e através da banca telefónica para todos os clientes que tenham aderido a este serviço, unicamente no que diz respeito aos resgates.
A hora limite para receção dos pedidos é 12 horas.

5.3 As unidades de participação serão comercializadas preferencialmente em Portugal, podendo ser comercializadas também em outros Estados membros da União Europeia.

6. O Auditor

A auditoria do FUNDO VIP é efetuada pela BDO & Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda, representada pelo Dr. António José Correia de Pina Fonseca (ROC n.º 949 e registado na CMVM sob o n.º 20160566), com sede na Av. da República 50 - 10º / 1069-211 Lisboa, inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas com o n.º 29 e na CMVM com o n.º 20161384.

7. Os Peritos Avaliadores

- Jones Lang LaSalle (Portugal) - Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda
  registado na CMVM sob o n.º PAI/2006/0009

- L2 I - Investimentos Imobiliários, Lda
  registado na CMVM sob o n.º PAI/2003/0048

- Envisábio - Engenharia Unipessoal, Lda
  registado na CMVM sob o n.º PAI/2011/0015

- Savills Portugal - Consultoria, Lda
  registado na CMVM sob o n.º PAI/2006/0004

- Cushman & Wakefield - Consultoria Imobiliária, Unipessoal, Lda
  registado na CMVM sob o n.º PAI/2006/0007

- TKA Lda
  registado na CMVM sob o n.º PAI/2006/0005

- CBRE - Consultoria e Avaliação de Imóveis, Unipessoal, Lda
  registado na CMVM sob o n.º PAI/2006/0001

- CPU Consultores de Avaliação, Lda
  registado na CMVM sob o n.º PAI/2013/0121

- Garen - Avaliações de Activos, Lda
  registado na CMVM sob o n.º PAI/2007/0019

- Structure Value - Sociedade de Consultadoria e Avaliação de Ativos, Lda
  registado na CMVM sob o n.º PAI/2009/0047

- BDOTPRIME - Mediação Imobiliária, Lda
  registado na CMVM sob o n.º PAI/2015/0029

- Trustval - Avaliações e Consultadoria, Lda
  registado na CMVM sob o n.º PAI/2017/0047

- Mencovaz - Consultoria Imobiliária e Avaliações, Lda
  registado na CMVM sob o n.º PAI/2008/0011

- Novimed Serviços - Serviços Imobiliários, Lda
  registado na CMVM sob o n.º PAI/2010/0040

- Prime Yield - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda
  registado na CMVM sob o n.º PAI/2005/0013

- Benege - Serviços de Engenharia e Avaliações, SA
  registado na CMVM sob o n.º PAI/2003/0006

- Zulmira Marcelino Bairros Moital
  registado na CMVM sob o n.º PAI/2013/0093

- BPICTURE - CONSULTORIA, UNIPESSOAL LDA
  registado na CMVM sob o n.º PAI/2019/0033

- Rockvalue Consulting Portugal, Lda
  registado na CMVM sob o n.º PAI/2011/0023

- QUANTS, LDA
  registado na CMVM sob o n.º PAI/2018/0100

- Luso-Roux, Avaliações, Lda
  registado na CMVM sob o n.º PAI/2016/0160

- PVW Tinsa – Avaliações Imobiliárias, Lda
  registado na CMVM sob o n.º PAI/2023/0050

- NCG – Consultoria e Gestão, Lda
  registado na CMVM sob o n.º PAI/2004/0029

8. Consultores externos

O OIC não recorre a consultores de investimento externos.

CAPÍTULO II – POLÍTICA DE INVESTIMENTO E DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

1. Política de investimento do OIC

a) O FUNDO VIP é um OIA Imobiliário aberto, com uma política de aplicações norteada por princípios de diversificação do risco, de valorização das unidades de participação, de rentabilidade efetiva e de segurança, obedecendo às regras a seguir definidas.

b) O património do FUNDO VIP pode ser constituído por ativos imobiliários, que compreendem imóveis, participações em sociedades imobiliárias e unidades de participação de OIA imobiliários, liquidez e outros valores que, por Regulamento da CMVM, possam vir a integrar o ativo do FUNDO VIP, podendo ainda o FUNDO VIP desenvolver outras atividades legalmente permitidas, designadamente, a aquisição de imóveis para revenda e a realização de obras de melhoramento, ampliação e requalificação dos imóveis em carteira.

O valor dos ativos imobiliários não poderá representar menos de 2/3 do ativo total do FUNDO VIP.

A liquidez do FUNDO VIP será constituída por numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de fundos de mercado monetário e instrumentos financeiros emitidos ou garantidos por um Estado Membro da União Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.

Podem ser contraídos empréstimos, ou outras formas de endividamento, pelo FUNDO VIP, com a finalidade de valorizar os bens que integram o seu ativo ou o aumento deste pela aquisição de novos bens, para reforço de tesouraria e sempre que necessário para a execução da política de investimento.

c) Os ativos imobiliários que integrarão o património do FUNDO VIP 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, 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 OIC, nos termos e dentro dos limites e condicionalismos fixados na lei e nos regulamentos da CMVM.

d) De momento, não estão a ser considerados os impactos negativos nas decisões de investimento sobre os fatores de sustentabilidade. Para mais informações poderá ser consultada a Política em matéria de sustentabilidade no website da Sociedade Gestora (www.silvip.pt).

2. Parâmetro de referência (*benchmark*)

Índice Imobiliário da APFIPP - Associação Portuguesa de Fundos de Investimento, Pensões e Patrimónios.

3. Limites ao investimento

3.1 Limites contratuais ao investimento (autolimites)

a) Só 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 OIC.

b) O OIC não realiza operações de financiamento através de valores mobiliários.

c) O OIC não realiza investimento em prédios rústicos e projetos de construção ou reabilitação.

3.2. Limites legais ao investimento

a) O valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de 2/3 do seu ativo total.

b) O valor dos imóveis não pode representar menos de 25% do seu ativo total.

c) O valor de um imóvel ou de outro ativo imobiliário não pode representar mais de 20% do seu ativo total.

d) O valor dos imóveis arrendados, ou objeto de outras formas de exploração onerosa, não pode representar menos de 10% do seu ativo total.

e) O valor dos imóveis arrendados, ou objeto de outras formas de exploração onerosa, não pode ser superior a 20% do seu ativo total quando a contraparte ou as contrapartes sejam:

i. Os promotores das sociedades de investimento coletivo;
ii. A sociedade gestora;
iii. A sociedade de investimento coletivo heterogerida;
iv. As entidades que detenham participações superiores a 10% do capital social ou dos direitos de voto da sociedade gestora ou de sociedade de investimento coletivo heterogerida;
v. As entidades que se encontrem em relação de domínio ou de grupo com a sociedade gestora, ou as entidades com quem aquelas se encontrem em relação de domínio ou de grupo;
vi. As entidades em que a sociedade gestora, ou entidade que com aquela se encontre em relação de domínio ou de grupo, detenha participação superior a 20% do capital social ou dos direitos de voto;
vii. O depositário ou qualquer entidade que com este se encontre numa das relações referidas nas alíneas iv) a vi);
viii. Os membros dos órgãos sociais de qualquer das entidades referidas nas alíneas anteriores;
ix. Entidades que, nos termos da lei, se encontrem em relação de domínio ou de grupo, ou que sejam dominadas, direta ou indiretamente, por uma mesma pessoa, singular ou coletiva.

f) O endividamento não pode representar mais de 25% do seu ativo total.

g) Os limites referidos nas alíneas a) a e) são aferidos em relação à média dos valores verificados no final de cada um dos últimos seis meses.

h) A CMVM pode autorizar que o OIC detenha transitoriamente uma estrutura patrimonial que não respeite os limites referidos na alínea a) a f), em casos devidamente fundamentados pela sociedade gestora.

i) Só podem ser adquiridas participações em sociedades imobiliárias nos termos definidos pelo art.º 221 do Regime de Gestão de Ativos (RGA).

j) Só podem ser adquiridas unidades de participação noutros OIA Imobiliários Abertos ou cujas unidades de participação sejam admitidas à negociação em mercado regulamentado ou em sistema de negociação multilateral nos termos definidos pelo art.º 222 do Regime de Gestão de Ativos (RGA).

4. Técnicas e instrumentos de gestão

4.1. Instrumentos financeiros derivados

A SILVIP poderá vir a utilizar instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco cambial e de taxa de juro proveniente do património do FUNDO VIP.

É admissível a utilização de instrumentos financeiros derivados transacionados em mercados regulamentados, ou fora deles, cujo ativo subjacente e maturidade correspondam à natureza dos ativos e passivos detidos pelo FUNDO VIP.

A exposição resultante dos ativos subjacentes dos instrumentos financeiros derivados não pode ser superior ao valor do património líquido do FUNDO VIP.

Quando utilizados instrumentos financeiros derivados, transacionados fora do mercado regulamentado, o FUNDO VIP não pode, relativamente a cada contraparte, acrescentar uma exposição superior a 1/3 do seu património.

A SILVIP poderá, por requerimento devidamente fundamentado, solicitar à CMVM a utilização de outro tipo de instrumentos financeiros derivados.

4.2. Reportes e Empréstimos

O OIC não recorre à utilização de operações de empréstimo e reporte de valores mobiliários.

4.3. Outras técnicas e instrumentos de gestão e características de outros empréstimos suscetíveis de serem utilizados na gestão do OIC, nomeadamente termos e condições do recurso a mecanismos de gestão de liquidez

a) O OIC pode recorrer a técnicas e instrumentos de cobertura de risco nos termos legais e nos termos que constarem no Documento Único. Nesta situação, o OIC deve deter ativos que se preveja serem suficientes para assegurar o cumprimento de quaisquer obrigações efetivas ou potenciais resultantes dessas operações.

b) No melhor interesse dos participantes, a SILVIP recorre separada ou cumulativamente, aos seguintes mecanismos excecionais de gestão de liquidez:

   i. Prorrogação do período de pré-aviso em mais 180 dias úteis;
   ii. Adicionalmente à Comissão de Resgate prevista no ponto 5.2 do Capítulo III, da Parte I, poder-se-á aplicar, sob determinadas condições, uma taxa de resgate adicional de até 5%, que reverterá, integralmente, para o Fundo VIP.

A ativação dos referidos mecanismos poderá ocorrer por decisão da SILVIP numa das seguintes condições:

a) Caso os pedidos de subscrições líquidas (i.e., subscrições menos resgates) de unidades de participação em termos acumulados, para uma janela temporal móvel de 180 dias úteis consecutivos, seja negativo e exceda, em valor absoluto, 5% do valor líquido global do Fundo VIP; ou

b) Caso a Reserva de Liquidez Alargada (i.e., os ativos líquidos, nomeadamente depósitos à ordem ou a prazo mobilizáveis, bem como as linhas de crédito contratadas e não utilizadas), se situe, num qualquer momento, abaixo de 2% do valor líquido global do Fundo VIP.

A decisão tomada ao abrigo do disposto nos parágrafos anteriores é comunicada imediatamente à CMVM, indicando as circunstâncias que fundamentam a sua aplicação e em que medida o interesse dos participantes a justifica.

O acionamento dos mecanismos supracitados, bem como a taxa de resgate adicional a aplicar, serão alvo de publicação de aviso específico no Sistema de Difusão de Informação da CMVM (www.cmvm.pt), no site da Sociedade Gestora (https://www.silvip.pt) e nos locais de comercialização do OIC.

A SILVIP poderá a qualquer momento, no melhor interesse dos participantes, decidir a desativação dos mecanismos de gestão de liquidez anteriormente descritos.

A aplicação dos mecanismos de gestão de liquidez anteriormente identificados, produzirá efeitos no dia útil seguinte ao da tomada de decisão.

5. Características especiais do OIC

Não aplicável.

6. Valorização dos ativos

O valor da unidade de participação é calculado diariamente e determina-se pela divisão do valor líquido global do OIC pelo número de unidades de participação em circulação. O valor líquido global do OIC é apurado deduzindo à soma dos valores ativos e passivos que o integram o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira.

6.1 Regras de valorimetria

Imóveis:

1. Os imóveis que integram a carteira do Fundo serão avaliados em conformidade com as regras definidas pelo regime jurídico aplicável e regulamentação da CMVM.

2. Os imóveis detidos pelo FUNDO VIP devem ser avaliados anualmente por, pelo menos, dois Peritos Avaliadores de Imóveis (PAI) independentes, nos seguintes termos:

   a) Com uma periodicidade mínima de, pelo menos, 12 meses;

   b) Previamente à sua aquisição, alienação ou promessa de alienação, 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 transação. Caso o preço tenha sido fixado através de CPCV e a escritura seja concretizada num prazo superior a 12 meses, deverá ser respeitado o prazo definido em a);

   c) Sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, entre as quais se destacam alterações da classificação do solo;

   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 de OIA Imobiliário, caso a última avaliação dos imóveis que integrem os respetivos patrimónios tenha sido realizada há mais de seis meses relativamente à data de produção de efeitos da fusão e/ou cisão;

f) Previamente à liquidação em espécie de organismos de investimento coletivo, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização da liquidação.

3. Os imóveis são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois PAI.

4. Caso os valores atribuídos difiram entre si mais de 20%, por referência ao valor menor, o imóvel em causa é novamente avaliado por um terceiro PAI.

5. 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.

6. Os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde o momento que passam a integrar o património do Fundo e até que ocorra uma avaliação exigível, de acordo com o regime jurídico aplicável ou regulamentação da CMVM.

7. No que respeita a projetos de construção, a avaliação deve ser realizada por, pelo menos, dois peritos avaliadores, nos seguintes mesmos termos:

   a) previamente ao início do projeto, com uma periodicidade mínima de 12 (doze) meses e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel; e

   b) em casos de aumento ou redução de capital, de fusão, de cisão ou de liquidação, do OIC, com uma antecedência máxima de três meses.

8. Os projetos de reabilitação e as obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis de montante significativo estão sujeitas ao regime aplicável aos projetos de construção.

9. A Sociedade Gestora é responsável pela correta valorização dos Ativos sob gestão, pelo cálculo do valor líquido global do FUNDO VIP, pelo reporte à CMVM e pela divulgação deste valor. A Sociedade Gestora é responsável perante o FUNDO VIP e perante os participantes pela valorização dos ativos, independentemente de designação de avaliador externo. O perito avaliador é responsável perante a Sociedade Gestora por qualquer prejuízo por esta sofrido em resultado do incumprimento doloso ou negligente das suas funções.

Outros ativos:

Os valores mobiliários serão avaliados ao preço de fecho do mercado mais representativo e com maior liquidez onde os valores se encontrem admitidos à negociação ou, na sua falta, tendo por base o respetivo valor de aquisição.

As unidades de participação de outros OIA imobiliário que integrem o património do FUNDO VIP serão avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pelas respetivas sociedades gestoras.

6.2. Momento de referência da valorização

O valor da Unidade de Participação, determinado pela SILVIP, será reportado até às 15 horas de cada dia, de acordo com os critérios financeiros geralmente aceites e as normas legais estabelecidas.

7. Custos e Encargos

7.1 Síntese de todos os custos e encargos

Custos		% da Comissão
Imputáveis Diretamente ao Participante		
Comissão de subscrição		0,00%
Comissão de resgate	Até 3 anos	1,50%
	De 3 anos a 5 anos	1,00%
	De 5 anos a 10 anos	0,50%
	Mais de 10 anos	0,25%
Imputáveis Diretamente ao Fundo		
Comissão de gestão (taxa anual)		1,05%
Comissão de depósito (taxa anual)		0,15%
Taxa de supervisão (taxa mensal)		0,0026%
Outros Custos		Outros custos relacionadas com imóveis que pertençam ao património do fundo, impostos, taxas, comissões bancárias e outras despesas e encargos que decorram de obrigações legais

Tabela de Encargos Correntes durante o ano de 2025

Encargos	Valor	%VLGF
Comissão de Gestão	4 124 698,80	1,0500%
Comissão de Depósito	589 242,70	0,1500%
Taxa de Supervisão	130 302,73	0,0332%
Custos com Avaliações	69 974,25	0,0178%
Custos de Auditoria	29 212,52	0,0074%
Outros Encargos Correntes	385 207,67	0,0981%
Total Encargos Correntes	5 328 638,67	1,3565%
Taxa Encargos Correntes (TEC)		1,3565%

7.2. Comissões e encargos a suportar pelo FUNDO VIP

7.2.1 Comissão de gestão

Pelo exercício da sua atividade, a SILVIP cobrará mensalmente ao FUNDO VIP uma comissão, que será calculada diariamente, de 1,1% (um virgula um por cento) ao ano até 30/09/2015 e de 1,05% (um virgula zero cinco por cento) ao ano a partir de 01/10/2015, sobre o valor do património líquido do FUNDO VIP apurado com referência ao último dia de cada mês, destinada a cobrir as despesas de gestão. A esta comissão acresce imposto do selo à taxa legal aplicável (4%).

7.2.2 Comissão de depósito

Pela função de depositário será devida à CAIXA ECONÓMICA MONTEPIO GERAL uma comissão de depósito de 0,15% (zero vírgula quinze por cento) ao ano, sobre o valor do património líquido do FUNDO VIP, calculada diariamente, apurada com referência ao último dia de cada trimestre e cobrada trimestralmente. A esta comissão acresce imposto do selo à taxa legal aplicável (4%).

7.2.3 Outros custos e encargos

Constituem encargos do FUNDO VIP, para além da comissão de gestão, da comissão de depósito devida à CAIXA ECONÓMICA MONTEPIO GERAL e da taxa de supervisão devida à CMVM, 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 e, de um modo geral, indemnizações por prejuízos causados a terceiros resultantes de riscos associados à detenção, arrendamento e exploração dos bens do FUNDO VIP; 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 assuntos de interesse do FUNDO VIP; pareceres técnicos relativos à aquisição, desenvolvimento e alienação de bens do FUNDO VIP; impostos, taxas e outras 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, bem como outras despesas e encargos devidamente documentados e que decorram de obrigações legais.

A Sociedade Gestora não recorre à contratação de estudos de investimento (*research*), pelo que não existem encargos associados.

8. Política de distribuição de rendimentos

O FUNDO VIP privilegiará uma política de distribuição dos resultados líquidos obtidos pelo OIC.

Os resultados líquidos a distribuir pelos Participantes provêm dos proveitos líquidos, das aplicações e das mais valias realizadas, deduzidos os encargos em que o FUNDO VIP incorra nos termos da lei e do presente Documento Único.

A política de distribuição dos resultados líquidos do FUNDO VIP será definida anualmente pela SILVIP, em obediência aos princípios de preservação da estabilidade e, na medida do possível, de crescimento gradual do rendimento distribuído aos Participantes.

A distribuição de resultados será efetuada trimestralmente, nos dias úteis de 15 de março, junho, setembro e dezembro, ou no dia útil seguinte de cada ano, relativamente às unidades de participação em circulação no final do mês imediatamente 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 nas condições previstas no ponto 4.2 do Capítulo III da Parte I.

9. Exercícios dos direitos de votos

Não aplicável.

CAPÍTULO III – UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO, TRANSFERÊNCIA, RESGATE OU REEMBOLSO

1. Características gerais das unidades de participação

1.1. Definição

O património do OIC é representado por valores mobiliários que representam direitos de conteúdo idêntico, sem valor nominal, a uma fração daquele património que se designam unidades de participação.

1.2. Forma de representação

As unidades de participação são nominativas e adotam a forma escritural, sendo admitido o seu fracionamento para efeitos de subscrição, resgate ou reembolso.

Não será devida qualquer remuneração pelos serviços prestados com a abertura, movimento e atualização das contas atrás referidas.

1.3. Sistema de Registo

O registo das unidades de participação do OIC é efetuado em conformidade com o sistema previsto pelo artigo 18.º do Regime de Gestão de Ativos, assumindo o Depositário a função de entidade gestora de sistema centralizado de valores mobiliários.

Enquanto entidades comercializadoras, o BPI, o ABANCA e o BANCO L. J. CARREGOSA, S.A., asseguram respetivamente a função de entidade registadora das unidades de participação comercializadas junto dos seus clientes.

2. Valor da unidade de participação

2.1 Valor inicial

As unidades de participação tiveram um valor inicial de subscrição de 1.000 escudos correspondente atualmente a Euros 4,99 cada.

2.2 Valor para efeitos de subscrição

O valor das unidades de participação, para efeitos de subscrição, será o valor divulgado nos termos do presente Documento Único, no dia útil seguinte ao da data do pedido de subscrição, realizando-se, portanto, o pedido de subscrição a preço desconhecido.

Ao valor efetivo da subscrição aplica-se a comissão de subscrição prevista no ponto 4.3 do presente Capítulo.

2.3 Valor para efeitos de resgate

Unidades de Participação subscritas até 25 de setembro de 2015

O valor das unidades de participação, para efeitos de resgate, será o valor divulgado no dia útil seguinte ao da data do pedido de resgate. O pedido de resgate é assim, efetuado a preço desconhecido. Sendo aplicável a este valor a comissão de resgate prevista no presente Documento Único.

Unidades de Participação subscritas após 25 de setembro de 2015

Relativamente às unidades de participação subscritas após 25 de setembro de 2015, o valor de resgate será o da data fixada anualmente nos termos do ponto 5.3.2 do presente Capítulo.

Ao valor efetivo do resgate, aplica-se a comissão de resgate prevista no ponto 5.2 do presente Capítulo.

3. Condições de subscrição e resgate

3.1 Períodos de subscrição e de resgate

3.1.1 Subscrições

Os pedidos de subscrição são recebidos diariamente sendo as correspondentes unidades de participação emitidas no primeiro dia útil seguinte.

3.1.2 Resgates

3.1.2.1 Unidades de participação subscritas até 25 de setembro de 2015

Os pedidos de resgate de unidades de participação são recebidos diariamente respeitando os pré-avisos de liquidação previstos no ponto 5.3.1 do presente Capítulo.

3.1.2.2 Unidades de participação subscritas após 25 de setembro de 2015

Uma vez decorridos 12 meses sobre a data de subscrição das unidades de participação, o Participante pode pedir o resgate.

Os pedidos de resgate são recebidos diariamente no decurso de cada ano civil, sendo a sua liquidação efetuada nos termos previstos no ponto 5.3.2 do presente Capítulo.

O pedido de resgate pode ser cancelado nos 30 dias seguintes ao pedido, desde que o cancelamento ocorra até 31 de dezembro de cada ano.

A hora limite para receção dos pedidos de subscrição e resgate é a indicada no ponto 5.1 do Capítulo I da Parte I do presente Documento Único.

4. Condições de subscrição

4.1 Mínimos de subscrição

A subscrição de unidades de participação deverá fazer-se por um número mínimo de 5 (cinco) unidades, quer se trate de subscrição inicial, quer de subscrições subsequentes, incluindo no caso de reinvestimento dos rendimentos distribuídos, nos termos previstos no ponto 4.2 infra.

4.2 Reinvestimento dos rendimentos distribuídos

Salvo deliberação superveniente da SILVIP em sentido contrário, será facultado aos Participantes o reinvestimento automático do rendimento líquido distribuído em novas unidades de participação, isentas da comissão de subscrição, desde que o montante a reinvestir permita o número mínimo de 5 (cinco) unidades de participação, com um múltiplo idêntico para montantes superiores. Para os efeitos atrás referidos, deverá o Participante comunicar por escrito a respetiva ordem de reinvestimento à entidade comercializadora até à data da distribuição dos rendimentos. Salvo indicação em contrário do Participante, a ordem de reinvestimento será igualmente válida para os rendimentos a distribuir nos períodos subsequentes, até à alteração ou revogação por escrito pelo Participante da citada ordem.

4.3 Comissões de subscrição

No ato de subscrição das unidades de participação, será cobrada, através da entidade comercializadora, a seguinte comissão de subscrição:

a)	Subscrições inferiores a 2.500.000€:	1%;
b)	Subscrições iguais ou superiores a 2.500.000 € e inferiores a 5.000.000€:	0,5%;
c)	Subscrições iguais ou superiores 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 2026 não serão cobradas comissões de subscrição.

A partir de 26 de junho de 2015, as comissões de subscrição constituem receita do OIC, revertendo 75% daquela comissão para as entidades comercializadoras. A esta comissão acresce imposto do selo à taxa legal aplicável (4%).

4.4 Data da subscrição efetiva

A qualidade de Participante no FUNDO VIP adquire-se mediante a aceitação, pela Entidade Comercializadora, de um boletim de subscrição, assinado pelo interessado ou seu representante, do qual constará:

a) Identificação do proponente;
b) Indicação do montante da subscrição a realizar;
c) Declaração de aceitação dos termos deste Documento Único.

A aceitação da subscrição fica condicionada à abertura de conta bancária e ao registo em conta fundo na entidade comercializadora.

A emissão das unidades de participação subscritas só se realiza quando a importância correspondente ao preço de emissão for integrada no ativo do FUNDO VIP.

5. Condições de resgate

5.1 Condições gerais

Para efeitos de resgate as unidades de participação subscritas em primeiro lugar são as primeiras a serem consideradas para efeitos de resgate (método FIFO - *First In, First Out*).

5.2 Comissões de resgate

No ato do resgate das unidades de participação, será cobrada, através da entidade comercializadora, uma comissão cuja percentagem variará em função dos seguintes prazos:

a) Resgate efetuado antes de decorridos três anos sobre a data de subscrição das unidades de participação objeto de reembolso: 1,5%;
b) Resgate efetuado entre três anos, incluindo a data de aniversário, e antes de decorridos cinco anos sobre a data de subscrição das unidades de participação objeto de reembolso: 1%;
c) Resgate efetuado entre cinco anos, incluindo a data de aniversário, e antes de decorridos dez anos sobre a data de subscrição das unidades de participação objeto de reembolso: 0,5%;
d) Resgate a partir do décimo ano, incluindo a data de aniversário, após a data de subscrição das unidades de participação objeto de reembolso: 0,25%.

O aumento das comissões de resgate ou o agravamento das condições de cálculo das mesmas só podem ser aplicados em relação às unidades de participação subscritas após a entrada em vigor das respetivas alterações.

A partir de 26 de junho de 2015, as comissões de resgate constituem receita do OIC, revertendo 75% daquela comissão para as entidades comercializadoras. A esta comissão acresce imposto do selo à taxa legal aplicável (4%).

De acordo com o previsto no ponto 4.3 do Capítulo II da Parte I, poder-se-á, sob determinadas condições, aplicar uma taxa de resgate adicional de até 5%, a reverter integralmente para o OIC.

O eventual aumento das comissões de resgate ou o agravamento das condições de cálculo das mesmas só se aplicará às unidades de participação subscritas após a data de entrada em vigor das respetivas alterações.

5.3 Pré-aviso

5.3.1. <u>Unidades de Participação subscritas até 25 de setembro de 2015</u>

As unidades de participação subscritas até 25 de setembro de 2015 estão sujeitas aos seguintes prazos de liquidação, determinados em função do montante a reembolsar:

5 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 será observado o prazo limite referido no parágrafo subsequente.

Quando para efetuar o resgate seja necessário proceder à alienação de valores imobiliários, o respetivo pagamento poderá ser efetuado até um prazo de 12 (doze) meses contado sobre a data do pedido de resgate.

De acordo com o previsto no ponto 4.3 do Capítulo II da Parte I, poder-se-á, sob determinadas condições, prorrogar o prazo de pré-aviso em mais 180 dias úteis face aos pré-avisos supra.

5.3.2. Unidades de participação subscritas após 25 de setembro de 2015

Os participantes apenas podem pedir o resgate depois de decorridos 12 meses a contar da data da respetiva subscrição.

Os resgates serão registados anualmente no dia 30 de junho ou no dia útil imediatamente anterior de cada ano ao valor da Unidade de Participação divulgada para esse dia.

Para esse efeito, serão considerados todos os pedidos de resgate solicitados com uma antecedência mínima de 6 meses, ou seja, até 31 de dezembro do ano imediatamente anterior.

O pagamento dos resgates será efetuado no 5º dia útil imediato à data do registo atrás referido.

De acordo com o previsto no ponto 4.3 do Capítulo II da Parte I, poder-se-á, sob determinadas condições, prorrogar o prazo de pré-aviso em mais 180 dias úteis face aos pré-avisos supra.

5.4 Resgate Parcial

No caso de pedido de resgate parcial das unidades de participação, deverá o respetivo pedido ser formulado de forma 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 4.1 do presente Capítulo.

6. Condições de transferência

Não aplicável.

7. Condições de suspensão das operações de subscrição e resgate das unidades de participação

Esgotados os meios líquidos detidos pelo OIC e o recurso ao endividamento, nos termos legais e regulamentarmente estabelecidos, quando os pedidos de resgate de unidades de participação excederem, num período não superior a cinco dias, 10% do valor líquido global do OIC, a Sociedade Gestora pode suspender as operações de resgate.

A suspensão do resgate pelo motivo previsto no parágrafo anterior não determina a suspensão simultânea da subscrição, podendo esta apenas efetuar-se após obtenção de declaração escrita do participante, ou noutro suporte de idêntica fiabilidade, de que tomou conhecimento prévio da suspensão do resgate.

Obtido o acordo do depositário, a Sociedade Gestora pode ainda suspender as operações de subscrição ou de resgate de unidades de participação estando em causa outras circunstâncias excecionais.

A decisão de suspensão das operações de subscrição e resgate das unidades de participação é comunicada imediatamente à CMVM, indicando as circunstâncias excecionais em causa, em que medida o interesse dos participantes a justifica e a duração prevista para a suspensão e a fundamentação da mesma.

As operações de subscrição ou de resgate das unidades de participação do OIC podem igualmente ser suspensas por decisão da CMVM, no interesse dos participantes ou no interesse público, em conformidade com o disposto em regulamento da CMVM.

CAPÍTULO IV – CONDIÇÕES DE DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E PRORROGAÇÃO DA DURAÇÃO DO OIC

Quando o interesse dos Participantes o recomendar, a SILVIP poderá deliberar a dissolução do OIC, devendo tal decisão ser imediatamente comunicada à CMVM e publicada nos termos da lei.

a) A decisão de dissolução produzirá efeitos a partir da sua publicação.

b) A dissolução determina a imediata suspensão das subscrições e dos resgates do OIC e a entrada imediata e irreversível em liquidação.

c) O prazo para a liquidação do OIC será de 1 ano a contar da data da dissolução, podendo a CMVM prorrogar aquele prazo, a requerimento devidamente fundamentado da SILVIP.

d) O valor final de liquidação por unidade de participação é divulgado nos 5 (cinco) dias úteis subsequentes ao seu apuramento, pelos meios previstos para a divulgação do valor das unidades de participação e da composição da carteira do FUNDO VIP.

e) O pagamento do produto da liquidação do organismo de investimento coletivo aos participantes é efetuado no prazo previsto nos documentos constitutivos para o resgate ou reembolso, contado a partir do apuramento do valor final de liquidação, acrescido de até cinco dias úteis, salvo se, mediante justificação devidamente fundamentada pelo liquidatário, a CMVM autorizar um prazo superior.

f) Sendo o FUNDO VIP um OIC aberto, os respetivos participantes não podem exigir a sua liquidação ou partilha.

CAPÍTULO V – DIREITOS DOS PARTICIPANTES

Os Participantes têm direito a**:**

a) Obter, com suficiente antecedência relativamente à subscrição, o documento de informação fundamental (DIF), nos termos do Regulamento Delegado (UE) 2017/653 da Comissão, de 8 de março.

b) Obter, num suporte duradouro ou através de um sítio na Internet, o Documento Único, o Relatório e Contas anual, gratuitamente, junto da Sociedade Gestora e das entidades comercializadoras, nomeadamente em papel, quando tal for solicitado.

c) Resgatar as unidades de participação sem pagar a respetiva comissão quando ocorram as seguintes alterações (até 40 dias após a data da sua comunicação):

   i) Um aumento global das comissões de gestão e de depósito; ou

   ii) uma modificação significativa da política de investimento ou de distribuição de rendimentos, no caso de OIC aberto.

d) Receber o montante correspondente ao valor do resgate, do reembolso ou do produto da liquidação das unidades de participação.

e) A ser ressarcidos pela Sociedade Gestora dos prejuízos sofridos, sem prejuízo do exercício do direito de indemnização que lhe seja reconhecido, nos termos gerais de direito, sempre que:

   i) Se verifique cumulativamente as seguintes condições, em consequência de erros imputáveis àquela ocorridos no processo de cálculo e divulgação do valor da unidade de participação:

      - A diferença entre o valor que deveria ter sido apurado e o valor efetivamente utilizado nas subscrições e resgates seja igual ou superior, em termos acumulados a 0,5%; e

      - O prejuízo sofrido, por participante, seja superior a €5.

   ii) Ocorram erros na imputação das operações de subscrição e resgate ao património do OIC, designadamente pelo intempestivo processamento das mesmas.

A subscrição de unidades de participação, bem como a sua aquisição por transmissão entre vivos ou por morte, implica a aceitação pelos Participantes do disposto no documento de informação fundamental (DIF) e no presente Documento Único, e confere à Sociedade Gestora os poderes necessários para realizar os atos relativos à gestão do OIC.

PARTE II – INFORMAÇÃO ADICIONAL APLICÁVEL AOS OIC ABERTOS

CAPÍTULO I – OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE A SOCIEDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES

1. Outras informações sobre a Sociedade Gestora

a) Os membros dos órgãos sociais da SILVIP são presentemente os seguintes:

Mesa da Assembleia Geral:
Presidente: Dr. Luís Alberto Lopes Sáragga Leal
Secretária: Dra. Ana Margarida Carlos Sapateiro

Conselho de Administração:
Presidente: Dr. Pedro Manuel Lopes Sáragga Leal
Vogal: Eng.º Marco António Brás Gil dos Santos Costa
Vogal: Dr. Miguel Alexandre Teixeira Coelho

Conselho Fiscal:
Presidente: Dr. José Manuel Gonçalves Serrão
Vogal efetivo: Dr. Massimo Catemario di Quadri
Vogal efetivo: Dr. Mário Paulo Bettencourt de Oliveira
Suplente: Dra. Maria da Graça Pereira Francisco

ROC:
BDO & Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda.

As principais funções exercidas pelos membros do Conselho de Administração fora da SILVIP: não se aplica.

b) Não existem relações de grupo com qualquer uma das outras entidades referidas na lei, designadamente Depositário, Entidades Comercializadoras, consultores ou outros prestadores de serviços.

c) Organismos de investimento coletivo geridos pela SILVIP a 31/12/2025:

Denominação	Tipo	Política de investimento	VLGF em euros a 31.12.2025	Nº Participantes a 31.12.2025
FUNDO VIP – Valores e Investimentos Prediais, Fundo de Investimento Imobiliário Aberto	Organismo de Investimento Imobiliário Aberto	O FUNDO VIP é um fundo aberto, com uma política de aplicações norteada por princípios de diversificação do risco, de valorização das unidades de participação, de rentabilidade efetiva e de segurança, obedecendo às regras a seguir definidas.	402 967 973,06	11 337
ATLANTIS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO	Fundo de Investimento Imobiliário Fechado	O objetivo do Fundo consiste em alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente do capital e a obtenção de um rendimento contínuo e estável, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários baseada em critérios de prudência, diversificação, segurança e rentabilidade, de forma a acautelar e valorizar os interesses dos participantes, e procurar uma valorização crescente do capital.	102 100,49	5
ALMOST FUTURE, SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.	Sociedade de investimento coletivo imobiliário de capital fixo, de subscrição particular	O objetivo da SIC consiste em alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente do capital e a obtenção de um rendimento contínuo e estável, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários baseada em critérios de prudência, diversificação, segurança e rentabilidade, de forma a acautelar e valorizar os interesses dos acionistas, e procurar uma valorização crescente do capital.	3 433 155,65	5
Total: 3	-		406 503 229,20	-

d) Quaisquer esclarecimentos sobre dúvidas relativas ao OIC podem ser obtidos pelo e-mail fundo@silvip.pt.

2. Política de remuneração

A política de remunerações da sociedade gestora encontra-se alinhada com o quadro normativo vigente e com as orientações da ESMA, aplicando-se aos órgãos sociais e aos colaboradores com funções de direção em áreas relevantes da sociedade gestora, nos termos estabelecidos na mesma. A política adotada é adequada à dimensão, à organização interna e à natureza da atividade desenvolvida, neutra do ponto de vista do género e previne conflitos de interesses, sendo compatível com a promoção de uma gestão sólida e eficaz dos riscos e não encorajadora da assunção de riscos incompatíveis com o perfil de risco do OIC.

Os detalhes da política de remuneração atualizada encontram-se disponíveis em https://www.silvip.pt, sendo facultada gratuitamente uma cópia em papel aos investidores que o solicitarem.

3. Autoridade de supervisão

O OIC é supervisionado pela Comissão de Mercados de Valores Mobiliários (CMVM).

CAPÍTULO II – DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO

1. Valor da unidade de participação

O valor diário das unidades de participação do OIC será calculado nos termos legalmente estabelecidos e divulgado através do sistema de difusão de informação da CMVM e em todos os locais e meios previstos para a comercialização.

2. Consulta da carteira

A composição da carteira do OIC é publicada trimestralmente no sistema de difusão de informação da CMVM (www.cmvm.pt).

3. Documentação

Todos os documentos relativos ao OIC, encontram-se disponíveis junto da Sociedade Gestora e em todos os locais e meios previstos para a comercialização das unidades de participação.

4. Relatórios e Contas

Nos cinco meses que se seguem à data de 31 de dezembro, a SILVIP publicará, nos termos legalmente estabelecidos, através do sistema de difusão de informação da CMVM e nos locais e meios previstos para a comercialização das unidades de participação , do FUNDO VIP**,** um aviso no qual será expressamente indicado que os documentos de prestação de contas do FUNDO VIP, que inclui a prestação de contas, o relatório de gestão, as contas e o relatório de auditoria ou parecer do auditor, informando que tais elementos se encontram à disposição do público nos locais e meios de comercialização das unidades de participação e que os mesmos serão enviados sem encargos aos Participantes que o requeiram.

CAPÍTULO III – EVOLUÇÃO HISTÓRICA DOS RESULTADOS DO FUNDO VIP

Gráfico da evolução do valor da unidade de participação

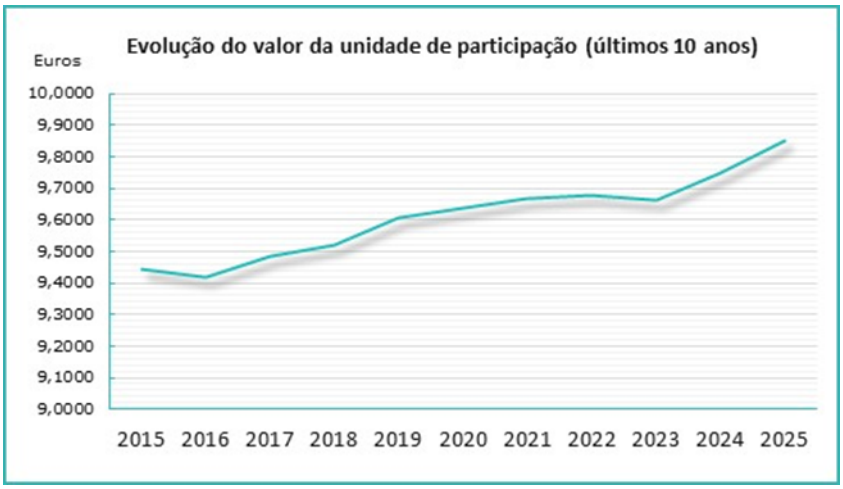
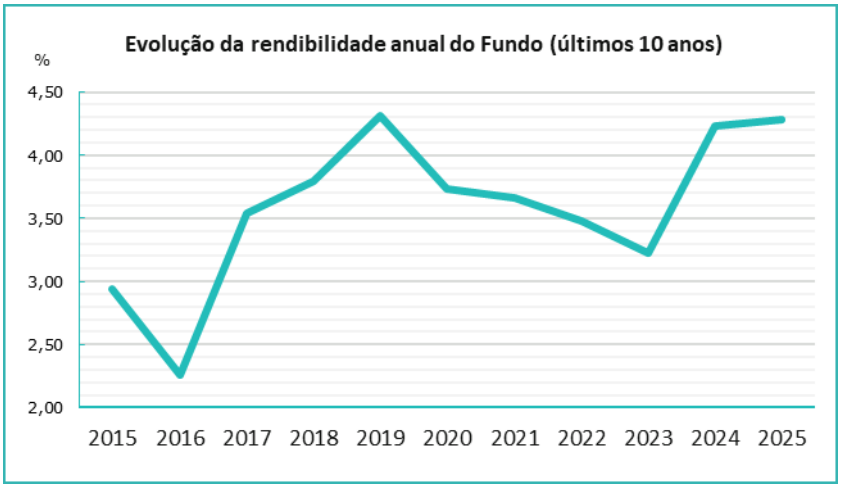


Gráfico da evolução rendibilidade anual do FUNDO VIP



Evolução do valor da Unidade de Participação, Rendibilidade e Risco históricos nos últimos 10 anos civis completos

Ano	Valor da UP (€) 31 de dezembro	Rendibilidades %	Risco %	Classe de Risco
2015	9,445	2,94	0,37	Classe 1
2016	9,4165	2,26	0,37	Classe 1
2017	9,4852	3,54	0,29	Classe 1
2018	9,5201	3,79	0,34	Classe 1
2019	9,604	4,31	0,38	Classe 1
2020	9,6362	3,73	0,35	Classe 1
2021	9,6652	3,66	0,23	Classe 1
2022	9,677	3,48	0,18	Classe 1
2023	9,6624	3,22	0,27	Classe 1
2024	9,7497	4,23	0,31	Classe 2
2025	9,8507	4,28	0,30	Classe 2

As rendibilidades divulgadas representam dados passados, não constituindo garantia de rendibilidade futura, porque o valor das unidades de participação pode aumentar ou diminuir em função do nível de risco que varia entre 1 (risco mínimo) e 7 (risco máximo). Os valores divulgados não têm em conta comissões de subscrição ou de resgate eventualmente devidas.

Indicador sumário de Risco (ISR)

O Indicador Sumário de Risco é calculado nos termos do Regulamento Delegado (EU) 2017/653 da Comissão, de 8 de março.

1	2	3	4	5	6	7

Risco mais baixo — Risco mais elevado

O indicador sumário de risco pressupõe que o produto é detido durante o período mínimo recomendado de 3 anos, e foi calculado com base no histórico dos últimos 10 anos.

O ISR constituí uma orientação sobre o nível de risco deste produto quando comparado com outros produtos. Mostra a probabilidade de, no futuro, em virtude de flutuações dos mercados, o produto sofrer perdas financeiras ou deixar de pagar rendimentos ou regastes. Classificamos este produto na categoria 2 numa escala de 1 a 7, que corresponde a uma baixa categoria de risco. Este indicador avalia as possíveis perdas resultantes de um desempenho futuro com um nível baixo e é muito improvável que condições de mercado desfavoráveis tenham um impacto na capacidade do FUNDO VIP lhe pagar rendimentos ou resgates.

Outros riscos relevantes para o PRIIP não incluídos no indicador sumário de risco são:

i) risco de liquidez;
ii) risco de perda de capital;
iii) risco operacional;
iv) riscos em matéria de sustentabilidade;
v) risco de *compliance*.

Este produto não prevê qualquer proteção contra o comportamento futuro do mercado, pelo que poderá perder parte ou a totalidade do seu investimento.

CAPÍTULO IV – PERFIL DO INVESTIDOR A QUE SE DIRIGE O FUNDO VIP

O FUNDO VIP, orientado para a constituição de pequena e média poupança, destina-se a um perfil de investidor conservador, com baixa tolerância ao risco e um horizonte temporal de investimento de médio a longo prazo.

CAPÍTULO V – REGIME FISCAL

A informação seguinte sintetiza o regime fiscal atualmente em vigor em Portugal, considerando a reforma do regime de tributação dos OIC e dos respetivos participantes, ocorrida em 01 de julho de 2015, com a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 7/2015 de 13 de janeiro, que alterou o artigo 22.º do Estatuto Benefícios Fiscais (EBF), introduziu o novo artigo 22.º -A e, bem assim, definiu o correspondente regime transitório.

O enquadramento abaixo apresentado não dispensa a consulta da legislação em vigor a cada momento, nem constituí garantia da sua não alteração até à data do resgate/reembolso.

O enquadramento aqui expresso não obriga as autoridades fiscais ou judiciárias e não garante que essas entidades não possam adotar posições contrárias.

1. Tributação do OIC

1.1 Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC)

O OIC é tributado à taxa geral de IRC sobre o seu lucro tributável, o qual corresponde ao resultado líquido do exercício, apurado de acordo com as normas contabilísticas legalmente aplicáveis, com os seguintes ajustamentos:

- Não são considerados os rendimentos referidos nos artigos 5.º, 8.º e 10.º do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS) (norma de exclusão), exceto 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; e

- Não são considerados os gastos ligados àqueles rendimentos ou previstos no artigo 23.º-A do Código do IRC, bem como os rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam para o OIC.

É de sinalizar também, no quadro do regime transitório, que 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 legalmente previstas, encontrando-se isento de derramas estadual e municipal.

Adicionalmente, o OIC pode deduzir os prejuízos fiscais por si apurados aos lucros tributáveis, caso os haja, sem qualquer limite temporal. A dedução a efetuar em cada um dos períodos de tributação não pode exceder um montante correspondente a 65% do respetivo lucro tributável (ou 75%, se os 10% adicionais resultarem da dedução de prejuízos fiscais apurados nos períodos de tributação de 2020 e 2021).

1.2 Imposto sobre o Património

Os imóveis integrados no OIC estão sujeitos a tributação em sede de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e Imposto Municipal Sobre Imóveis (IMI), às taxas legalmente aplicáveis.

Sobre a propriedade, usufruto ou direito de superfície de prédios habitacionais ou terrenos para construção incide um adicional de Imposto Municipal sobre Imóveis (AIMI) determinado por aplicação da taxa de 0,4% sobre o somatório dos valores patrimoniais tributários dos edifícios habitacionais ou terrenos para construção situados em território português de que o OIC seja ou venha a ser titular.

1.3 Imposto do Selo

a) Suportado pelo OIC

O OIC encontra-se sujeito a Imposto do Selo, trimestralmente, sobre o respetivo valor líquido global, à taxa de 0,0125%.

As comissões (de gestão e depositário) suportadas pelo OIC estão sujeitas a Imposto do Selo à taxa de 4%.

b) Suportado pelo Participante

As comissões de subscrição e de resgate (existindo) encontram-se sujeitas a Imposto do Selo, à taxa de 4%.

2. Tributação dos Participantes de OIC

A tributação dos rendimentos auferidos pelos Participantes (nos termos previstos pelo Decreto-Lei n.º 7/2015, de 13 de janeiro) incide apenas sobre a parte desses rendimentos que são gerados a partir de 1 de julho de 2015 e como previsto no respetivo regime transitório.

As mais-valias ou menos-valias tributáveis resultantes da transmissão onerosa das unidades de participação são apuradas como a diferença entre:

i. os respetivos valores de realização e aquisição; ou

ii. o respetivo valor de realização e o valor de mercado das unidades de participação a 30 de junho de 2015 ou, se superior, o valor de aquisição dos mesmos.

Consideram-se distribuídos ou obtidos no resgate aos participantes, em primeiro lugar e até à sua concorrência, os rendimentos gerados até 1 de julho de 2015 (que até essa data não tenham sido distribuídos ou resgatados), aplicando-se a esses rendimentos a tributação em vigor até 30 de junho de 2015.

2.1 Pessoas Singulares

2.1.1 Residentes fiscalmente em Portugal

a) Rendimentos obtidos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola

Os rendimentos distribuídos pelo OIC e os rendimentos obtidos com o resgate de unidades de participação 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 unidades de participação estão sujeitos a tributação autónoma, à taxa de 28%, sobre a diferença positiva entre as mais e as menos valias do período de tributação.

A partir de 29 de junho 2024, no seguimento da entrada em vigor da Lei n.º 31/2024, de 28 de junho, os rendimentos de mais-valias (resgates e transmissões onerosas) sujeitos a tributação (quer por retenção na fonte, quer por tributação autónoma), terão parte excluída da tributação, caso o prazo de detenção das unidades de participação seja superior a 2 anos, conforme tabela que se apresenta de seguida:

Período de detenção da UP	% do Rendimento tributável
Superior a 2 anos e inferior a 5 anos	90%
Igual ou superior a 5 anos e inferior a 8 anos	80%
Igual ou superior a 8 anos	70%

b) Rendimentos obtidos no âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola

Os rendimentos distribuídos pelo OIC estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa de 28%, com a natureza de pagamento por conta do imposto devido no final.

Os rendimentos obtidos com o resgate e com a transmissão onerosa de unidades de participação do OIC concorrem para o lucro tributável, aplicando-se as regras gerais dos Códigos do IRS e do IRC.

2.1.2 Não residentes fiscalmente em Portugal

Os rendimentos distribuídos pelo OIC ou decorrentes do resgate de unidades de participação são sujeitos a retenção na fonte à taxa liberatória de 10%.

Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de unidades de participação são sujeitos a tributação autónoma à taxa de 10%.

Quando os participantes sejam residentes em países sujeitos a um regime fiscal claramente mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças, verifica-se o seguinte:

i. Os rendimentos distribuídos pelo OIC e os rendimentos obtidos com o resgate de unidades de participação são sujeitos a retenção na fonte à taxa liberatória agravada de 35%;

ii. Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de unidades de participação são tributados nos termos previstos no Código do IRS (*i.e.*, regra geral, à taxa de 28%, sobre a diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias do período de tributação).

Quando os rendimentos obtidos por via de distribuição ou resgate de unidades de participação sejam colocados à disposição em contas abertas em nome de um ou mais titulares, mas por conta de terceiros não identificados, os mesmos são sujeitos a retenção na fonte à taxa liberatória agravada de 35% (exceto quando seja identificado o beneficiário efetivo).

2.1.3 Transmissão gratuita das unidades de participação

As transmissões gratuitas de valores aplicados em OIA Imobiliários, efetuadas por pessoas singulares encontram-se sujeitas a tributação em sede de Imposto do Selo.

2.2 Pessoas Coletivas

2.2.1 Residentes fiscalmente em Portugal

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 das unidades de participação concorrem para o apuramento do lucro tributável, nos termos do Código do IRC.

Os rendimentos obtidos por pessoas coletivas isentas de IRC estão isentos de IRC, exceto quando auferidos por pessoas coletivas 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%.

2.2.2 Não Residentes fiscalmente em Portugal

Os rendimentos distribuídos pelo OIC ou decorrentes do resgate de unidades de participação são sujeitos a retenção na fonte à taxa liberatória de 10%.

Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de unidades de participação são sujeitos a tributação autónoma à taxa de 10%.

Quando os participantes sejam residentes em países sujeitos a um regime fiscal claramente mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças, verifica-se o seguinte:

i. Os rendimentos distribuídos pelo OIC e os rendimentos obtidos com o resgate de unidades de participação são sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 35%;

ii. Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de unidades de participação são tributados nos termos previstos no Código do IRC (*i.e.,* tributação a final à taxa de 25%).

Quando os rendimentos obtidos por via de distribuição ou resgate de unidades de participação sejam colocados à disposição em contas abertas em nome de um ou mais titulares, mas por conta de terceiros não identificados, os mesmos são sujeitos a retenção na fonte à taxa liberatória de 35% (exceto quando seja identificado o beneficiário efetivo).

Quando os participantes sejam entidades não residentes que sejam detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25% por entidades ou pessoas singulares residentes em território nacional, verifica-se o seguinte:

i. Os rendimentos distribuídos pelo OIC são sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 25%;

ii. Os rendimentos obtidos com o resgate de unidades de participação ou com a respetiva transmissão onerosa serão tributados a final, à taxa de 25%.

Este regime restritivo não será aplicável se a entidade que detém o participante for residente noutro Estado membro da União Europeia, num Estado membro do Espaço Económico Europeu que esteja vinculado a

cooperação administrativa no domínio da fiscalidade equivalente à estabelecida no âmbito da União Europeia ou num Estado com o qual tenha sido celebrada e se encontre em vigor uma convenção para evitar a dupla tributação que preveja a troca de informações.