

REGULAMENTO DE GESTÃO

**Fundo Especial de Investimento Imobiliário Florestal Fechado
(Objeto de Subscrição Particular)**

"IBERIAN FOREST FUND"

03 de Dezembro de 2012

A autorização do FUNDO significa que a CMVM considera a sua constituição conforme com a legislação aplicável, mas não envolve da sua parte qualquer garantia ou responsabilidade quanto à suficiência, veracidade, objetividade ou atualidade da informação prestada pela entidade gestora neste regulamento de gestão, nem qualquer juízo sobre a qualidade dos valores que integram o património do FUNDO.

CAPÍTULO I

INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O FUNDO, A ENTIDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES

1. O FUNDO

1. O FUNDO denomina-se Iberian Forest Fund – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Florestal Fechado e passa a designar-se, neste Regulamento de Gestão, abreviadamente apenas por FUNDO.
2. O FUNDO constitui-se como Fundo Especial de Investimento Imobiliário Florestal Fechado, ao abrigo do disposto na secção I-A do Capítulo III do regulamento da CMVM n.º 8/2002 tal como sucessivamente alterado até à presente data.
3. O FUNDO foi autorizado pela CMVM em 19 de junho de 2008, tendo a duração inicial de 10 anos, contados a partir da data da sua constituição, prorrogável por períodos subsequentes de 10 anos, desde que, após deliberação em Assembleia de participantes, seja obtida a autorização da CMVM.
4. O capital a investir na aquisição de valores imobiliários e mobiliários é de até Euros 15.000.000 (quinze milhões de euros) e encontra-se dividido em 150.000 Unidades de Participação com o valor inicial de subscrição de Euros 100 (cem euros) cada.
5. Data da última atualização deste Regulamento de Gestão: 26 de Setembro de 2012.
6. Número de participantes do FUNDO em 31 de dezembro de 2011: 2
7. Data de constituição: 21 de Julho de 2008

2. A ENTIDADE GESTORA

1. O FUNDO é administrado pela Floresta Atlântica – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., com sede na Rua Abranches Ferrão nº 10, 7ºG, em Lisboa, registada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o n.º único de matrícula e identificação fiscal 507 881 761.
2. A Sociedade Gestora é uma Sociedade Anónima, cujo capital social, inteiramente realizado, é de 425.625 Euros.

3. A Entidade Gestora constituiu-se em 06 de Julho de 2007, iniciou a atividade em 19 de Outubro de 2007 nos termos do registo, como intermediário financeiro, na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, adiante designada, abreviadamente, por CMVM.
4. Os Órgãos Sociais da Sociedade Gestora são compostos pelos seguintes membros:

Mesa de Assembleia Geral

Presidente: Júlio André

Secretário: Cristina Costa Malta

Conselho de Administração

Presidente: Eng.º. Luís Miguel Gaudêncio Simões do Souto Barreiros

Vogal: Dr. Filipe Almeida Cabral Pinto Ravara

Vogal: Dr. Luís Fernão de Moura Torres Souto

Vogal: Dr. José Miguel Isidro Rincón

Vogal: Dr. Sérgio Manuel Raposo Frade

Vogal: Dr. José Luís Ferreira Barroso

Vogal: Dr. Paulo Jorge Ventura dos Anjos Gomes Corado

Fiscal Único

Efetivo: Alves da Cunha, A. DIAS & Associados, SROC

Suplente: Abílio Ançã Henriques (ROC)

5. As principais funções exercidas pelos membros do Conselho de Administração fora da sociedade são as seguintes:
 - a. Dr. Luís Miguel Gaudêncio Simões do Souto Barreiros - Presidente do Conselho de Administração no Instituto de Financiamento da Agricultura e Pescas, IP (IFAP)
 - b. Dr. Filipe Almeida Cabral Pinto Ravara - Diretor na Caixa Geral de Depósitos (Gabinete de Estudos)
 - c. Dr. Luís Fernão de Moura Torres Souto - Administrador da MCO2 – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A.
 - d. Dr. José Miguel Isidro Rincón - Presidente e Administrador Executivo da Europa&C, Papeles y Cartones de Europa.

- e. Dr. Sérgio Manuel Raposo Frade - Director da CA Consult – Assessoria Financeira e de Gestão, SA
 - f. Dr. José Luis Ferreira Barroso - Director de Empresas Sul no Banco Espírito Santo e Administrador não executivo da empresa Multipessoal, S.A.
 - g. Dr. Paulo Jorge Ventura dos Anjos Gomes Corado - Director Regional adjunto da Direcção Regional de Agricultura e Pescas de Lisboa e Vale do Tejo
6. Relações de Grupo com outras Entidades: A Entidade Gestora tem a seguinte composição acionista:

Accionistas	Nº Acções	% Capital	Valor participação
Instituto de Financiamento da Agricultura e Pescas, I.P.	34.500	40,53 %	€ 172.500
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	10.125	11,89 %	€ 50.625
Banco Espírito Santo, S.A.	10.125	11,89 %	€ 50.625
Crédito Agrícola - SGPS, S.A.	10.125	11,89 %	€ 50.625
Europa&C – SGPS, S.,A.	10.125	11,89 %	€ 50.625
Banif - Banco de Investimento, S.A.	10.125	11,89 %	€ 50.625
Total	85.125	100,00 %	€ 425.625

7. Para além do Fundo aqui regulamentado, a Sociedade Gestora gere ainda:

7.1. Fundo: PRIMEIRO FUNDO FLORESTA ATLÂNTICA - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Florestal Fechado

- a. Constituição: Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado, constituído a 15 de Abril de 2008, de subscrição particular, ao abrigo do disposto na secção I-A do Capítulo III do regulamento da CMVM nº 8/2002 com as alterações introduzidas pelo regulamento da CMVM nº 1/2005.
- b. Autorização: Autorizada por deliberação da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários tomada em 18 de Outubro de 2007; o FUNDO é constituído com a data 15 de Abril de 2008.
- c. Período: Constituído por um período de 10 anos, com início na data da respectiva constituição, prorrogável por períodos máximos de 10 anos, uma ou mais vezes, por decisão tomada em Assembleia de Participantes e desde que obtida a autorização pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

- d. Valorização: Tem um capital inicial previsto de 20.000.000 Euros (vinte milhões de euros), representado por 400.000 unidades de participação, sendo 184.000 de categoria A e 216.000 da categoria B e tendo cada unidade de participação o valor inicial de subscrição de 50 Euros (cinquenta euros), independentemente da respetiva categoria.
- e. Número de Participantes: 7

7.2. Fundo: IBERIA CAPITAL – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado;

- a. Constituição: Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado, constituído a 28 de Dezembro de 2008, de subscrição particular, ao abrigo do disposto na secção I-A do Capítulo III do regulamento da CMVM nº 8/2002 com as alterações introduzidas pelo regulamento da CMVM nº 1/2005.
 - b. Autorização: Autorizada por deliberação da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários tomada em 21 de Dezembro de 2006; o FUNDO é constituído com a data 15 de Abril de 2008.
 - c. Período: Constituído por um período de 10 anos, com início na data da respetiva constituição, prorrogável por períodos máximos de 10 anos, uma ou mais vezes, por decisão tomada em Assembleia de Participantes e desde que obtida a autorização pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.
 - d. Valorização: Tem um capital inicial previsto de 7.250.000 Euros (sete milhões e duzentos e cinquenta mil euros), e encontra-se dividido em 145.000 Unidades de Participação com o valor inicial de subscrição de Euros 50 (cinquenta euros) cada.
 - e. Número de Participantes: 1
8. São obrigações e funções da Entidade Gestora, além de outras que lhe sejam cometidas pela lei, as seguintes:
- a. Seleccionar os valores que devem constituir o FUNDO, de acordo com a sua política de investimentos prevista neste regulamento;
 - b. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos prevista neste Regulamento de Gestão e exercer os direitos directa ou indirectamente relacionados com os valores do FUNDO;

- c. Efectuar operações adequadas à execução da política de distribuição dos resultados prevista neste regulamento;
- d. Emitir, em ligação com o Depositário, as unidades de participação e autorizar o seu reembolso;
- e. Determinar o valor patrimonial das unidades de participação;
- f. Manter em ordem a escrita do FUNDO;
- g. Dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos na lei e neste regulamento;
- h. Controlar e supervisionar as actividades inerentes à gestão dos activos do FUNDO, nomeadamente o desenvolvimento dos projectos de investimento nas suas respectivas fases.
- i. Controlar e supervisionar o cumprimento das obrigações legal e contratualmente impostas ao ou aos arrendatários de activos do Fundo.

3. O DEPOSITÁRIO

1. O Depositário dos valores mobiliários do FUNDO é o Banco Espírito Santo, S.A., com sede na Avenida da Liberdade 195, em Lisboa.
2. Compete, designadamente, ao Depositário:
 - a. Assumir uma função de vigilância e garantir perante os participantes o cumprimento da lei e do regulamento de gestão do Fundo, especialmente no que se refere à política de investimentos e ao cálculo do valor patrimonial das unidades de participação;
 - b. Pagar aos participantes a sua quota-parte dos resultados do Fundo;
 - c. Executar as instruções da Entidade Gestora, salvo se forem contrárias à lei ou ao regulamento de gestão;
 - d. Receber em depósito ou inscrever em registo os valores mobiliários do Fundo;
 - e. Assegurar o reembolso aos participantes dos pedidos de resgate das unidades de participação, nos termos legalmente e regulamentarmente previstos, bem como de acordo com o regulamento de gestão do Fundo;
 - f. Exercer as demais funções previstas na lei e no regulamento de gestão.
3. Compete ainda ao Depositário o registo das unidades de participação representativas do Fundo, não integradas em sistema centralizado.

4. O Banco Depositário e a Entidade Gestora respondem solidariamente perante os Participantes pelo cumprimento das obrigações contraídas nos termos da lei e deste Regulamento de Gestão.

4. ENTIDADES COMERCIALIZADORAS

As subscrições serão feitas nas instalações da Sociedade Gestora¹.

5. OS PERITOS AVALIADORES

Os imóveis de fundos de investimento devem ser avaliados por, pelo menos, dois peritos avaliadores independentes, nas seguintes situações:

- a. Previamente à sua aquisição e 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;
- b. Previamente ao desenvolvimento de projetos de construção, por forma, designadamente, a determinar o valor do imóvel a construir;
- c. Sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel;
- d. Com uma periodicidade mínima de 2 anos.
- e. Identificação dos peritos avaliadores do FUNDO:
 - CPU Consultores de Avaliação, Lda.
 - Eng.^a Julieta Maria de Macedo Aguiar
 - Eng.^o Manuel Machado Espregueira
 - Eng.^o João Manuel Dias Santos
 - Eng.^o Carlos Manuel Marques Sereno
 - Luso Roux, S.A.
 - Eng.^o Fernando Silva Neto
 - J.Curvelo, Lda
 - Eng.^o Paulo António Basto Silva Pimenta
 - Pragmatur – Promoção Imobiliária e Turística, Lda.
 - Eng.^o Carlos Alberto Alvim de Castro

¹ Até 31/10/2012 todas as subscrições realizadas neste fundo foram feitas nas instalações do banco que exercia as funções de Depositário na altura.

- TERRAVAL – Consultoria agrícola e imobiliária, Lda.
- PVW - Price Value and Worth, Avaliação Imobiliários, Lda.
- NCG – Consultoria e Gestão, Lda.
- Eng.º António Antunes Marques
- PRO AV - Avaliações Técnicas e Projectos, Lda.
- Cushman & Wakefield – Consultadoria Imobiliária, Unipessoal, Lda.
- Jones Lang Lasalle (Portugal) – Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda.
- NEOCONSUL – Estudos de Consultoria Imobiliária, S.A.
- EUROVALOR – Sociedade Geral Imobiliária, Lda.
- Eng. José Luis Alves de Pádua e Silva
- Fenacam
- Paulo Jorge Norte Castanheira
- Francisco Estêvão Magalhães da Motta de Sottomayor
- Structure Value - Avaliações Imobiliárias, Lda
- Carlos Miguel Pinto João

6. AS ENTIDADES SUBCONTRATADAS

É entidade subcontratada pela Sociedade Gestora, por convenientes ao exercício das suas competências, a FundGer – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA., pessoa colectiva nº 501 783 601 com sede na Av. João XXI, 63, 2º, em Lisboa, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o nº 65173, com o capital social realizado de 600.000 euros, a qual prestará entre outros, mediante remuneração e em conformidade com as disposições legais e regulamentares aplicáveis, os serviços de gestão do backoffice, incluindo a contabilidade do Fundo de Investimento, o cálculo mensal do valor da UP, a produção de informação de apoio à gestão, o apoio na gestão de arrendamentos, dar cumprimento aos deveres de informação previstos na lei e/ou no regulamento do Fundo – reporting legal e fiscal, assegurar a Compliance com as disposições legais e regulamentares, apoio na gestão de risco do Fundo, apoio nas Avaliações, apoio nas contratações, Efectuar as operações adequadas à execução da

política de distribuição dos resultados prevista no regulamento do Fundo, avaliação de performance do Fundo.

7. REVISOR OFICIAL DE CONTAS DO FUNDO

Alves da Cunha, A. Dias & Associados, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, com sede na Rua Américo Durão, 6 - 8º Esq, 1900-064 Lisboa.

CAPÍTULO II

POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO FUNDO E POLÍTICA DE RENDIMENTOS

1. POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO

1.1. Política de Investimentos

- a) O FUNDO tem como objetivo a aplicação das poupanças recebidas dos participantes no investimento florestal sustentado, procurando criar condições de rentabilidade, segurança e liquidez, através da sua política de investimentos em prédios urbanos, rústicos ou mistos predominantemente afetos à exploração florestal, com vista ao seu posterior arrendamento a entidade que proceda à sua exploração e gestão operacional. Estes investimentos não estarão condicionados por limites de concentração geográfica e serão preferencialmente realizados em território português podendo, excecionalmente e quando a salvaguarda dos interesses dos participantes o justifique, ser feitos em território espanhol.
- b) Os direitos do Fundo sobre os prédios urbanos, rústicos ou mistos poderão revestir a forma de direito de propriedade, de superfície, de usufruto e de arrendamento.
- c) O Fundo investirá prioritariamente em eucalipto e pinheiro bravo, podendo fazê-lo em outras espécies florestais, como o montado de sobro, se estas espécies florestais se encontrarem integradas em prédios rústicos ou mistos adquiridos para exploração das espécies de investimento prioritário.
- d) O Fundo poderá ainda, mediante contrato oneroso, permitir a utilização dos prédios na animação turística relacionada com o turismo de natureza, na gestão e exploração de concessões de caça turística e na promoção da produção e exploração de todos os seus recursos silvestres.
- e) Sem prejuízo da lei, o Fundo pode ainda deter unidades de participação em outros Fundos de Investimento Imobiliário.
- f) Acessoriamente, o FUNDO pode investir a sua liquidez em numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de fundos de tesouraria e

valores mobiliários emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da Comunidade Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.

g) Dentro da Política de Investimento, o Fundo não estará limitado nos seguintes itens, pelo que :

- i. O investimento em prédios rústicos ou mistos pode ascender até 100% do ativo total do Fundo;
- ii. O peso de um só imóvel poderá representar até 100% no ativo total do Fundo;
- iii. O FUNDO pode manter, até 100% do seu ativo total, contratos de arrendamento com uma mesma entidade.
- iv. O nível de endividamento do Fundo não estará sujeito a qualquer limite.

1.2. (Parâmetros de Referência do Mercado Imobiliário)

Na Gestão do Fundo não é adotado nenhum parâmetro de referência.

1.3. Limites Legais ao Investimento

- a) De Investimento – A partir do início do terceiro ano de vigência do Fundo, o valor dos imóveis, incluindo os povoamentos florestais existentes, não pode representar menos de 75% do respetivo ativo total.
- b) O investimento em unidades de participação de outros Fundos de Investimento Imobiliário terá como limite 25% do ativo total do FUNDO.
- c) A Sociedade Gestora não pode, relativamente ao conjunto de fundos que administre, adquirir mais de 25% das unidades de participação de um fundo de investimento Imobiliário.

1.4. Autolimites ao Investimento

O investimento em participações em Sociedades Imobiliárias está limitado a 10% do ativo total do Fundo.

2. **DERIVADOS, REPORTES E EMPRÉSTIMOS**

A Entidade Gestora só pode utilizar instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco cambial e de taxa de juro.

A exposição resultante aos ativos subjacentes dos instrumentos financeiros derivados terá como limite máximo o valor do ativo total do Fundo, podendo o Fundo estar exposto a uma única contraparte.

3. VALORIZAÇÃO DOS ATIVOS

3.1. Momento de referência da valorização

- a) O valor da unidade de participação é calculado mensalmente e determina-se pela divisão do valor líquido global do FUNDO pelo número de unidades de participação em circulação. O valor líquido global do FUNDO é apurado deduzindo, à soma dos valores que o integram, o montante de comissões e encargos até ao momento da valorização da carteira.
- b) O valor das unidades de participação será calculado reportado às dezoito horas do último dia do mês respetivo, pela Sociedade Gestora.

3.2. Regras de Valorimetria

- a) Os direitos reais sobre os imóveis são valorizados no intervalo compreendido entre o respetivo valor de aquisição e a média simples do valor atribuído pelos respetivos peritos avaliadores nas avaliações efetuadas.
- b) Os direitos reais sobre prédios adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no ativo do Fundo na proporção da parte por este adquirida, respeitando a regra constante da alínea anterior.
- c) Os direitos reais sobre prédios adquiridos em regime de permuta são avaliados no ativo do Fundo pelo seu valor de mercado, sendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respetiva inscrita no passivo do Fundo, registada ao preço de custo.
- d) As unidades de participação de fundos de investimento são avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela Entidade Gestora, exceto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto em e).
- e) Os restantes ativos são valorizados ao preço de referência do mercado mais relevante em termos de liquidez onde os valores se encontram admitidos à negociação, ou na

sua falta, de acordo com o disposto no regime jurídico dos fundos e sociedades de capital de risco.

- f) Os ativos denominados em moeda estrangeira serão valorizados utilizando o câmbio indicativo divulgado pelo Banco de Portugal, com exceção para aqueles cujas divisas não se encontrem cotadas, caso em que se utilizarão os câmbios obtidos ao meio-dia de Lisboa, através da consulta dos sistemas de informação internacionalmente reconhecidos.

4. COMISSÕES E ENCARGOS A SUPORTAR PELO FUNDO

4.1. Comissão de gestão

- a) Sem prejuízo de outros direitos que lhe sejam atribuídos pela lei ou por este regulamento, a Sociedade Gestora tem direito a cobrar mensal e postecipadamente uma Comissão de Gestão calculada sobre o valor do activo total do FUNDO, apurado com referência ao último dia de cada mês, a suportar pelo FUNDO, e destinada a cobrir todas as despesas de gestão.
- b) O cálculo desta comissão iniciar-se-á e produzirá efeitos a partir do primeiro dia de início de actividade conforme a seguinte tabela de aplicação parcelar (As taxas indicadas correspondem a taxas nominais anuais. Os débitos da comissão de gestão serão efectuados numa base mensal e cobrados até ao décimo dia do mês seguinte ao período a que dizem respeito – correspondentes a duodécimos daquela base anual – com um valor mínimo de 2.916,67€/mês, aplicando-se ainda taxas marginais para as parcelas referidas:

Taxa anual %	Activo Total do Fundo €
2.916,67 € / mês*	≤15.000.000,00 €
Acresce 0,15% aos montantes superiores a 15.000.000 €	> 15.000.000,00 €

(*) – Aplica-se um valor fixo no montante de 2.916,67 €/Mês

4.2. Comissão de depósito

- a) O Depositário tem direito a cobrar ao FUNDO uma comissão de 0,035 % ao ano (taxa nominal anual), calculada mensalmente sobre o valor do activo total do FUNDO de acordo com a seguinte fórmula:

Comissão de depósito = $[0,035 \% \times (\text{n}^\circ \text{ de dias do mês}/365)] \times \text{Valor do Activo Total do Fundo no final do mês.}$

- b) A comissão de depósito será cobrada trimestralmente, no primeiro dia útil do trimestre seguinte a que respeita.

A comissão de gestão e a comissão de depósito serão calculadas em simultâneo.

4.3. Outros encargos

Para além das comissões de gestão e de depósito, o FUNDO suportará ainda todas as despesas decorrentes da compra e venda de valores, bem como as despesas e outros encargos documentados que tenham de ser feitos no cumprimento das obrigações legais. Serão suportados pelo FUNDO os seguintes encargos:

- a) Despesas relativas quer às compras e vendas de imóveis quer à aquisição de direitos de superfície ou de usufruto por conta do FUNDO, incluindo as comissões de mediação e respetivas avaliações patrimoniais obrigatórias;
- b) Despesas relativas à aquisição de outros direitos reais ou ao arrendamento de imóveis por conta do FUNDO, incluindo as respetivas comissões de mediação, uma vez concretizado o negócio;
- c) Despesas com os ativos do FUNDO, entre as quais, encargos de manutenção, conservação ou de realização de benfeitorias em imóveis, equipamentos e infraestruturas pertencentes ao FUNDO, a gestão florestal, o inventário florestal, a manutenção de um sistema de evidenciação e certificação florestal, a proteção contra incêndios, nela se incluindo o seguro, a vigilância florestal e restantes medidas complementares;
- d) Custos e encargos decorrentes da elaboração de estudos, fiscalização de investimentos, licenças e outros custos inerentes à construção, promoção e

desenvolvimento de projetos de investimento florestal, que integrem ou venham a integrar o património do fundo;

- e) Encargos de manutenção e conservação ou da realização de benfeitorias em imóveis e equipamentos pertencentes ao FUNDO;
- f) Todos os encargos com atos notariais ou registrais inerentes aos bens que integram o património do FUNDO;
- g) Custos com publicações obrigatórias;
- h) Custos de auditorias e revisões de contas relativas ao FUNDO;
- i) Custas judiciais bem como honorários de advogados e solicitadores referentes a ativos do FUNDO;
- j) Despesas de condomínio, incluindo a vigilância, seguros e outras despesas a que os proprietários dos imóveis estejam obrigados;
- k) Despesas provenientes da colocação e manutenção de contadores de água, eletricidade ou gás que sejam imputadas ao proprietário;
- l) Custos com publicidade inerentes à promoção de bens do FUNDO;
- m) Taxas de saneamento relativas a imóveis que façam parte do património do Fundo;
- n) Comissões bancárias que não recaiam no âmbito da função do banco depositário e de corretagem, taxas de bolsa e de operações fora de bolsa, bem como outros encargos relativos à compra e venda de valores mobiliários que integrem ou venham a integrar o património do fundo;
- o) Impostos e taxas que sejam devidos pela transação e detenção de valores mobiliários e imobiliários integrantes do património do Fundo;
- p) Taxa de Supervisão da CMVM;
- q) Outros custos diretamente conexos com o património do Fundo.

5. REGRAS DE DETERMINAÇÃO DOS RESULTADOS DO FUNDO E SUA AFETAÇÃO

Os resultados do FUNDO serão determinados de acordo com as regras estabelecidas no Plano de Contas para os Fundos de Investimento Imobiliário e regulamentação complementar emitida pela CMVM.

6. POLÍTICA DE RENDIMENTOS

- a) O Fundo não distribui rendimentos, revestindo a característica de Fundo de capitalização, pelo que os rendimentos das aplicações do Fundo serão reinvestidos.
- b) A entidade gestora poderá, contudo, quando o interesse dos participantes o recomendar, proceder à distribuição de rendimentos das aplicações do Fundo, desde que tal seja aprovado em assembleia de participantes.

7. COMITÉ CONSULTIVO

- a) O FUNDO tem um Comité Consultivo, com carácter meramente consultivo, composto por representantes eleitos em assembleia de participantes e por igual número de elementos designados pela Sociedade Gestora.
- b) Competirá à Sociedade Gestora, por sua iniciativa, a convocação do Comité Consultivo, mediante o envio de carta registada com aviso de receção a cada um dos membros do Comité Consultivo com a antecedência mínima de 8 dias relativamente à data da respetiva realização.
- c) O Comité Consultivo emitirá o parecer assente num mínimo de dois terços dos seus membros.
- d) Competirá ao Comité Consultivo inter alia:
 - i. Acompanhar as atividades da Sociedade Gestora, nomeadamente a tomada de decisões quanto a investimentos e desinvestimentos relevantes do FUNDO e tomada de decisões quanto a financiamentos;
 - ii. Apreciar as informações que a Sociedade Gestora presta sobre o andamento dos processos de promoção e construção imobiliária;

- iii. Dar parecer, em matéria de investimentos, sempre que tal lhe for solicitado pela Sociedade Gestora.

CAPÍTULO III
UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO E RESGATE

1. CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO

1.1. Definição

- a) Os fundos de investimento são divididos em partes de conteúdo idêntico e sem valor nominal designadas por unidades de participação.

1.2. Forma de representação

- a) As unidades de participação não têm valor nominal.
- b) As unidades de participação são meramente escriturais, podendo, porém, a Entidade Gestora, em qualquer momento, optar pela sua representação em certificados nominativos ou ao portador, de acordo com o disposto no Código dos Valores Mobiliários.

2. VALOR DA UNIDADE DE PARTICIPAÇÃO

2.1. Valor inicial

O valor da unidade de participação, para efeitos de constituição do Fundo foi de 100 (cem) Euros.

2.2. Valor para efeitos de subscrição

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

3. CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO

3.1. Mínimos de subscrição

O número mínimo de unidades de participação a subscrever é o correspondente ao montante de Euros 15.000 (quinze mil euros).

3.2. Comissões de subscrição

Não será cobrada comissão de subscrição.

3.3. Boletim de subscrição

Após a verificação da capacidade de subscrição pela Sociedade Gestora, a qualidade de Participante é confirmada pelo Depositário mediante a aceitação de um boletim de subscrição, o qual deve conter os seguintes elementos:

- i. Identificação do subscritor;
- ii. Indicação do montante da subscrição e do número de unidades subscritas;
- iii. Menção sobre o risco inerente ao investimento proposto ao subscritor;
- iv. Declaração de aceitação das disposições deste Regulamento.

3.4. Condições de subscrição inicial

- a) O montante de subscrição é de Euros 15.000.000 (Quinze milhões) de Euros, sendo o valor das Unidades de Participação para efeitos de subscrição de Euros 100 (cem) euros por Unidade de Participação.
- b) O período de subscrição decorre por fases ao longo dos primeiros dois anos e meio de vida do fundo, sendo que as subscrições parcelares podem ocorrer mensalmente ao longo de 30 meses.
- c) No ato de constituição do FUNDO, o período de subscrição faseado será concretizado nos seguintes termos:
 - i. Primeiro período – O primeiro período no montante máximo de quatro milhões de euros, correspondendo a quarenta mil unidades de participação, decorre entre o primeiro e o trigésimo dia de calendário subsequente à notificação de autorização por parte da CMVM. A liquidação financeira para todos os participantes deverá ocorrer no primeiro dia útil subsequente a cada subscrição efetuada nesse período.
 - ii. Períodos Subsequentes (do 2º ao 13º e do 15º ao 31º) -Decorrem mensalmente entre o dia da liquidação financeira da subscrição anterior e o primeiro dia útil do mês seguinte, período em que se processam os novos pedidos de subscrição. As liquidações financeiras para todos os participantes ocorrem no primeiro dia útil subsequente ao termo de cada período de subscrição, datas em que se inicia

novo período de subscrição. Nestes períodos, a subscrição será efetuada pelos montantes efetivamente subscritos sendo que para todos os períodos as unidades a emitir terão sempre valor igual ao da primeira subscrição, ou seja, de 100 (cem) euros.

- iii. O 14º Período decorre entre o dia da liquidação financeira do período de subscrição anterior e o dia 20 de julho de 2009. A respetiva liquidação financeira para todos os participantes ocorre no primeiro dia útil subsequente.
- iv. A duração total do período de subscrição inicial (Primeiro período + períodos subsequentes incluindo o 14º período) não pode ser superior aos dois anos e meio de vida do fundo (30 meses).
- v. Se o montante da oferta, 150.000 unidades de participação, estiver integralmente colocado num prazo inferior ao prazo da oferta acima mencionado, o fundo encerrará as subscrições, ocorrendo a liquidação financeira no primeiro dia útil após o encerramento da oferta.
- vi. No caso de subscrição incompleta no final do período de oferta, o Fundo ficará reduzido ao número de unidades de participação e ao montante efetivamente subscrito, não podendo, no entanto, ser inferior a 5.000.000€ montante exigido desde o final do primeiro ano a contar do início de atividade do fundo.
- vii. No caso da subscrição exceder o número de unidades de participação e o montante inicialmente previsto para a constituição do Fundo, deverá ser efetuado o rateio entre os participantes das unidades de participação a subscrever.

3.5. Novas subscrições

Novas subscrições só podem ser realizadas em caso de aumentos de capital, após deliberação da Assembleia de Participantes e comunicação à CMVM, pelo que a subscrição assumir-se-á como efetiva quando a importância correspondente ao preço de emissão for integrado no ativo do Fundo, ou seja, no dia útil seguinte ao da data do termo do período de aumento de capital, com base no último valor divulgado para a unidade de participação.

4. CONDIÇÕES DE REEMBOLSO

4.1. Comissões de reembolso

Não será cobrada comissão de reembolso.

4.2. Pré-aviso

Se na Assembleia de Participantes for deliberada a prorrogação do prazo de duração do FUNDO, o reembolso aos subscritores que a tenham votado desfavoravelmente será efetuado 5 dias úteis a contar da data considerada como final do período inicialmente previsto de duração do fundo, com base no último valor divulgado para a unidade de participação. Caso se torne necessário a venda de valores imobiliários para se proceder ao reembolso, este só terá lugar 5 dias úteis após a concretização da venda, não podendo, no entanto exceder um ano após a data prevista para o final de duração do fundo.

CAPÍTULO IV

DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES E ASSEMBLEIA DE PARTICIPANTES

1. DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES

- a) Sem prejuízo de outros direitos que lhes sejam conferidos pela lei ou por este regulamento, os participantes têm os seguintes direitos:
- i. Direito à quota-parte dos valores que integram o FUNDO, de acordo com o número de unidades de participação de que sejam titulares;
 - ii. Ao reembolso das unidades de participação, correspondente à quota-parte do valor líquido global do FUNDO, em caso de liquidação;
 - iii. Desde que solicitada, à informação pormenorizada sobre o património do FUNDO, nos termos da lei, através dos documentos de prestação de contas;
 - iv. A pronunciarem-se em Assembleia de Participantes, sempre que para isso forem convocados;
 - v. Direito ao resgate das unidades de participação, os participantes que, por escrito, tenham manifestado estar contra a prorrogação da duração do fundo;
 - vi. Serem ressarcidos pela Sociedade Gestora dos prejuízos sofridos sempre que, em consequência de erros imputáveis àquela, ocorridos no processo de valorização e divulgação do valor da unidade de participação, a diferença entre o valor que deveria ter sido apurado de acordo com as normas aplicáveis e o valor efetivamente utilizado nas subscrições e reembolsos seja igual ou superior, em valor absoluto, a 0,5% do valor da unidade de participação, sem prejuízo do exercício do direito de indemnização que lhe seja reconhecido, nos termos gerais de direito;
 - vii. Receber os montantes devidos nos termos da alínea anterior num período não superior a 30 dias após a deteção do erro, sendo tal procedimento individualmente comunicado aos mesmos dentro de idêntico prazo;
 - viii. Obter o Regulamento de Gestão junto da Sociedade Gestora ou do Banco Depositário, antes da subscrição do Fundo.

- b) A subscrição de unidades de participação implica a aceitação do regulamento de gestão e confere à entidade gestora os poderes necessários para realizar os atos de administração do fundo.

2. TITULARIDADE DO FUNDO E AUTONOMIA DOS PARTICIPANTES

O Fundo pertence à pluralidade dos titulares de unidades de participação. O património do Fundo é autónomo, e, como tal, não responde pelas dívidas dos participantes ou da Sociedade Gestora.

3. ASSEMBLEIA DE PARTICIPANTES

- a) Têm o direito de participar na Assembleia de Participantes todos os detentores de unidades de participação do Fundo, cabendo a cada participante tantos votos como quantas as unidades que possuir.
- b) Compete à Sociedade Gestora a convocação da Assembleia de Participantes por carta registada com aviso de receção, com o mínimo de trinta dias de antecedência, sem prejuízo da aplicação do disposto no número 1 do art.º 54º do Código das Sociedades Comerciais.
- c) 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. As deliberações serão tomadas quando aprovadas por maioria absoluta de votos representados na Assembleia, sem prejuízo do disposto no n.º. 1 do Capítulo VII.
- d) Compete à Assembleia de Participantes, sem prejuízo das competências da Sociedade Gestora, pronunciar-se e deliberar sobre as seguintes matérias:
 - i. O aumento das comissões que constituem encargo do Fundo;
 - ii. A modificação substancial da política de investimentos do Fundo;
 - iii. A modificação da política de distribuição dos resultados do Fundo;
 - iv. O aumento e redução do capital do Fundo;
 - v. A prorrogação do prazo de duração do Fundo;

- vi. A substituição da Sociedade Gestora;
- vii. A liquidação do Fundo, nos termos previstos no presente Regulamento de Gestão.

CAPÍTULO V
DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO

1. VALOR DA UNIDADE DE PARTICIPAÇÃO

- a) A Sociedade Gestora procede à divulgação do valor mensal das unidades de participação no sistema de difusão de informação da CMVM e nas suas instalações, a quem o solicitar.
- b) O valor da unidade de participação é calculado e divulgado mensalmente com referência ao último dia de cada mês.

2. CONSULTA DA CARTEIRA DO FUNDO

A Entidade Gestora divulgará mensalmente, no Sistema de Difusão de Informação da CMVM, a discriminação dos valores que integram o FUNDO, bem como o respetivo valor líquido global e o número de unidades de participação em circulação, de harmonia com as normas emitidas pela CMVM.

3. DOCUMENTAÇÃO DO FUNDO

- a) Toda a documentação relativa ao FUNDO poderá ser solicitada junto da Sociedade Gestora, bem como aos balcões do Banco Depositário.
- b) A Sociedade Gestora publicará um aviso no Sistema de Difusão de Informação da CMVM, informando que se encontram à disposição dos Participantes o Relatório Anual do FUNDO, o qual poderá ser enviado sem quaisquer encargos.

CAPÍTULO VI
CONTAS DO FUNDO

O FUNDO encerrará as suas contas no dia 31 de dezembro de cada ano, sendo o respectivo Relatório Anual publicado nos três meses seguintes a essa data.

CAPÍTULO VII

CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO E DE AUMENTO OU REDUÇÃO DO CAPITAL DO FUNDO

1. LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

- a) Quando os participantes do FUNDO assim o exigirem por deliberação em assembleia, aprovada por maioria de 75% dos votos correspondentes à totalidade das participações, deverá a Sociedade Gestora proceder à liquidação e partilha do FUNDO, procedendo de imediato à comunicação do facto à CMVM e à respetiva publicação, no sistema de difusão de informação da CMVM , indicando o prazo previsto para o termo do processo de liquidação.
- b) O reembolso das unidades de participação deve ocorrer no máximo de um ano a contar da data de início da liquidação do FUNDO.
- c) Poderá proceder-se à liquidação em espécie mediante autorização da totalidade dos participantes.

2. AUMENTOS E REDUÇÕES DE CAPITAL

Sob proposta fundamentada da Sociedade Gestora e na defesa dos interesses dos participantes, poderão ser realizados aumentos e reduções de capital, nos seguintes termos e sem prejuízo das condições legalmente previstas, mediante deliberação da Assembleia de Participantes, que deverá fixar consoante o tipo de operação:

- a) Aumentos de Capital:
 - i. o montante do aumento de capital;
 - ii. os períodos de subscrição das Unidades de Participação emitidas em razão do aumento de capital;
 - iii. 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.
- b) Reduções de Capital:
 - i. o montante da redução de capital;

- ii. as condições e o prazo de realização da redução do capital se efetuará tendo em conta a situação e a liquidez patrimonial do Fundo.
- c) Em caso de aumento de capital do fundo o limite de imóveis e de outros ativos equiparáveis deve ser respeitado no prazo de 1 ano a contar da data do aumento de capital, relativamente ao montante do aumento.
- d) É permitida a “liquidação em espécie” nos atos de aumento, redução e liquidação do fundo desde que a mesma tenha sido autorizada por todos os participantes.

CAPÍTULO VIII

REGIME FISCAL

2. TRIBUTAÇÃO NA ESFERA DO FUNDO

- Em sede de IRC:

Os rendimentos de qualquer natureza, obtidos pelo Fundo estão isentos de IRC

- Em sede de IMI:

a) Os prédios integrados em fundos de investimento imobiliário estão isentos de IMI

b) Os prédios integrados em fundos de investimento imobiliário mistos ou fechados de subscrição particular por investidores não qualificados ou por instituições financeiras por conta daqueles não beneficiam da isenção referida no numero anterior, sendo a taxa de IMI reduzida para metade

- Em sede de IMT:

a) Os prédios integrados em fundos de investimento imobiliário estão isentos de IMT.

b) Os prédios integrados em fundos de investimento imobiliário mistos ou fechados de subscrição particular por investidores não qualificados ou por instituições financeiras por conta daqueles não beneficiam da isenção referida no numero anterior, sendo a taxa de IMT reduzida para metade (1)

3. TRIBUTAÇÃO NA ESFERA DOS PARTICIPANTES

- Rendimentos de capitais

3.1. Residentes e não residentes com estabelecimento estável ao qual sejam imputáveis os rendimentos

Os rendimentos respeitantes a unidades de participação no fundo obtidos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola por Participantes pessoas singulares residentes em território português estão sujeitos a retenção na fonte, em sede de IRS, à taxa liberatória de 10%, sem prejuízo da opção pelo seu englobamento, caso em que o imposto retido terá a natureza de imposto por conta.

Os rendimentos respeitantes a unidades de participação no fundo obtidos por Participantes sujeitos passivos de IRC, quando não sejam entidades isentas relativamente a este tipo de rendimentos, ou obtidos por Participantes sujeitos passivos de IRS no âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola, estão sujeitos a retenção na fonte, em sede de IRC e de IRS, à taxa de 10%, sendo de englobamento obrigatório, e tendo esta retenção a natureza de imposto por conta.

No caso de englobamento, os respetivos titulares do rendimento têm direito a deduzir 50% dos rendimentos relativos a dividendos, nos termos e condições previstos no art.º 40.º - A do Código do IRS e no n.º 8 do art.º 46.º do Código do IRC.

Quando os titulares dos rendimentos sejam entidades isentas quanto a este tipo de rendimentos, a prova da isenção de que aproveitam deve ser efetuada perante a entidade pagadora dos rendimentos até à data em que deve ser efetuada a retenção.

3..2. Participantes não residentes em território português

Os rendimentos respeitantes a unidades de participação no fundo obtidos por entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ao qual os rendimentos possam ser imputados estão dispensados de retenção na fonte em sede de IRS e IRC, exceto quando estas entidades:

- Sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, constante da lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças;
- Sejam detidas direta ou indiretamente, em mais de 25% por entidades residentes.

A prova da qualidade de não residente deve ser efetuada perante a entidade pagadora dos rendimentos até à data em que deve ser efetuada a retenção.

▪ Mais-valias

3.1. Residentes e não residentes com estabelecimento estável ao qual sejam imputáveis os rendimentos

O saldo positivo entre as mais-valias e as menos valias resultantes da alienação de unidades de participação no fundo é tributado à taxa de 21,5%, quando obtido por sujeitos passivos de IRS fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou

agrícola, podendo ser feita a opção pelo englobamento, caso em que o imposto assim pago terá a natureza de imposto por conta.

O saldo positivo entre as mais-valias e as menos valias resultantes da alienação de unidades de participação no fundo, quando obtido por sujeitos passivos de IRC ou por sujeitos passivos de IRS no âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola, é tributado de acordo com o regime das mais-valias, nos termos previstos nos Códigos do IRS e do IRC.

3..2. Não residentes

O saldo positivo entre as mais-valias e as menos valias resultantes da alienação de unidades de participação no fundo, quando obtido por entidades não residentes, estão isentas de imposto em Portugal, nos termos do art.º 27.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

Caso não seja aplicável a isenção prevista naquele art.º 27.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, o saldo positivo entre as mais-valias e as menos valias resultantes da alienação de unidades de participação no fundo, quando obtido por entidades não residentes, é tributado à taxa de 10%.

Nota: A descrição do regime fiscal na esfera do FUNDO e dos seus participantes acima efetuada, não dispensa a consulta da legislação em vigor sobre a matéria nem constitui garantia de que tal informação se mantenha inalterada.