

# REGULAMENTO DE GESTÃO

## “JOSIBA FLORESTAL - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado”

(Objecto de Subscrição Particular)

**30 de Novembro de 2011**

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

**Entidade Gestora:** BPI Gestão de Activos - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A.  
**Depositário:** Banco BPI, S.A.

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

**1. O FUNDO**

- a. O Fundo denomina-se JOSIBA FLORESTAL - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado e neste regulamento de gestão passa a designar-se abreviadamente apenas por FUNDO;
- b. O FUNDO constitui-se como Fundo Especial de Investimento Imobiliário, fechado, objecto de subscrição particular, de distribuição parcial, dirigido a investidores não exclusivamente institucionais, de acordo com a legislação aplicável, designadamente a secção I-A do Regulamento da CMVM n.º 8/2002, republicado pelo Regulamento n.º 1/2005;
- c. O capital inicial do FUNDO foi estabelecido em 24.386.983,94 (vinte e quatro milhões, trezentos e oitenta e seis mil, novecentos e oitenta e três euros e noventa e quatro cêntimos) ao qual correspondiam 24.480 (vinte e quatro mil, quatrocentas e oitenta) unidades de participação no valor unitário de subscrição inicial € 996,2003243 (novecentos e noventa e seis euros, vinte cêntimos e três mil duzentas e quarenta e três centésimas milésimas de cêntimo) cada uma;
- d. O capital do fundo foi reduzido em €750.000,00, em 30/11/2011 tendo sido fixado nessa data e em consequência dessa redução em 23.889.577,50 (vinte e três milhões, oitocentos e oitenta e nove mil, quinhentos e setenta e sete euros e cinquenta cêntimos) a que correspondem 24.480 (vinte e quatro mil, quatrocentas e oitenta) unidades de participação no valor unitário de € 975,8814338 (novecentos e setenta e cinco euros, oitenta e oito cêntimos e catorze mil trezentos e trinta e oito centésimas milésimas de cêntimo) cada uma;
- e. O FUNDO foi autorizado pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, adiante designada abreviadamente por CMVM, em 27 de Dezembro de 2006, tendo a duração inicial de 10 anos, contados a partir da data da sua constituição, prorrogável por períodos subsequentes de 10 anos, desde que essa decisão seja deliberada em ASSEMBLEIA DE PARTICIPANTES e autorizada pela CMVM;
- f. Data da constituição do FUNDO: 28 de Dezembro de 2006;
- g. Número de PARTICIPANTES do FUNDO na data da sua constituição: 4 (quatro).

## 2. A SOCIEDADE GESTORA

- a. O FUNDO é administrado pela BPI Gestão de Activos - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A. (de ora em diante identificada, neste documento, apenas por BPI GESTÃO DE ACTIVOS ou por SOCIEDADE GESTORA), registada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o nº 502443022, com sede no Largo Jean Monnet, nº 1 - 5º, em Lisboa. A BPI Gestão de Activos é uma sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente realizado é de €2.500.000 (dois milhões e quinhentos mil euros).
- b. A BPI Gestão de Activos foi constituída em 20 de Julho de 1990 e tem como objecto social a administração, gestão e representação de Fundos de Investimento Mobiliário abertos ou fechados bem como, de entre outras actividades, a gestão de fundos de investimento imobiliário, sendo detida a 100% pelo Banco BPI;
- c. A BPI GESTÃO DE ACTIVOS incorporou em 2 de Janeiro de 2008 a Sofinac - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A que exercia de forma ininterrupta a actividade de gestão de fundos de investimento imobiliário desde 1994, detendo, assim, a experiência que daí resulta na gestão deste tipo de activos, bem como, na sua rentabilização através de contratos de arrendamento;
- d. A composição dos órgãos sociais da SOCIEDADE GESTORA é a seguinte:

### Mesa da Assembleia Geral

Presidente: Professor Doutor Inocêncio Galvão Teles\*

Secretária: Dra. Maria Luísa Prieto Nogueira de Brito Mendes Pinto

\* O Presidente da Mesa da Assembleia Geral faleceu no passado mês de Março encontrando-se em curso o processo relativo à eleição de um novo Presidente.

### Conselho de Administração

Presidente: Fernando Maria Costa Duarte Ulrich

Vice-Presidente: Luís Miguel Gubert Morais Leitão

Vogal: José Manuel Chaves da Veiga Sarmiento

Vogal: António Luís Traça Borges de Assunção

Vogal: José Miguel Saraiva Coutinho Gouveia

Vogal: Manuel José Puerta da Costa

Vogal: Susana Isabel Paiva Manso Trigo Cabral Quinaz

Fiscal Único

Deloitte & Associados, SROC, S.A., representada pela Sra. Dra. Maria Augusta Cardador Francisco, Revisora Oficial de contas nº 934

Suplente: Sr. Dr. Carlos Luis Oliveira de Melo Loureiro;

- e. A SOCIEDADE GESTORA é integralmente detida pelo Banco BPI, S.A. encontrando-se integrada no Grupo BPI;
- f. Outros fundos de investimento imobiliário que são geridos pela BPI GESTÃO DE ACTIVOS:

Denominação	Tipo	Política Investimento	*V.L.G.F. (€)	*Nº de Participantes
Imofomento	Aberto Rendimento	Investimento em valores imobiliários com a finalidade de compra e venda, desenvolvimento de projectos de construção, reabilitação e arrendamento, privilegiando, no último caso, os prazos mais longos	249,496,436.46	7.013

\* à data de 31-12-2010

- g. Compete à SOCIEDADE GESTORA a prática de todos os actos e operações necessários ou convenientes à boa administração do FUNDO, de acordo com critérios de elevada diligência e competência profissional, destacando-se, em particular:
- i. Seleccionar os valores que devem constituir o FUNDO, de acordo com a política de investimentos prevista no presente regulamento de gestão;
- ii. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos prevista no presente regulamento de gestão e exercer os direitos directa ou indirectamente relacionados com os valores do FUNDO;
- iii. Efectuar as operações adequadas à política de distribuição dos resultados prevista no regulamento de gestão do FUNDO;
- iv. Emitir, em ligação com o DEPOSITÁRIO, as unidades de participação (de ora em diante abreviadamente designadas por UPs), e autorizar o seu reembolso, nos casos em que tal seja possível, nos termos da lei e do presente regulamento de gestão;
- v. Determinar o valor patrimonial das UPs;

- vi. Manter em ordem a escrita do FUNDO;
- vii. Dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos por lei ou pelo presente regulamento de gestão;
- viii. Efectuar as comunicações para eventual exercício do direito de preferência dos PARTICIPANTES na transmissão de UPs do FUNDO.
- h. No exercício das suas atribuições, a SOCIEDADE GESTORA observará os condicionalismos legais em vigor, nomeadamente os que se referem às operações vedadas e às situações de conflito de interesses;
- i. O recurso por parte da SOCIEDADE GESTORA a serviços de entidades terceiras não afecta as suas responsabilidades de cumprimento das obrigações contraídas nos termos da lei e do presente regulamento de gestão.

### **3. O DEPOSITÁRIO**

- a. É Depositário dos valores mobiliários do FUNDO o Banco BPI, S.A., com sede na Rua Tenente Valadim, 284, no Porto (de ora em diante designado por DEPOSITÁRIO);
- b. Ao DEPOSITÁRIO competem, designadamente, as seguintes funções:
  - i. Assumir uma função de vigilância e garantir perante os PARTICIPANTES o cumprimento da lei e do presente regulamento de gestão, especialmente no que se refere à política de investimento e ao cálculo do valor da UP;
  - ii. Pagar aos PARTICIPANTES a sua quota-parte dos resultados do FUNDO, nos termos e quando essa distribuição vier a ser decidida;
  - iii. Executar as instruções da SOCIEDADE GESTORA, salvo se forem contrárias à lei ou ao presente regulamento de gestão;
  - iv. Receber em depósito ou inscrever em registo os valores mobiliários do FUNDO, consoante sejam titulados ou escriturais;

- v. Concretizar, em conjunto com a SOCIEDADE GESTORA, as operações de aumento e de redução do capital, assim como as de liquidação do FUNDO, nos termos da lei e do presente regulamento de gestão;
  - vi. Registrar as UPs representativas do FUNDO não integradas em sistema centralizado.
- c. O DEPOSITÁRIO, em conjunto com a SOCIEDADE GESTORA, responde:
- i. Solidariamente perante os PARTICIPANTES pelo cumprimento das obrigações contraídas nos termos da lei e do presente regulamento de gestão;
  - ii. Pelos prejuízos causados aos PARTICIPANTES em consequência de erros e irregularidades na valorização do património do FUNDO de investimento e na distribuição dos resultados, nos termos definidos na lei e do presente regulamento de gestão;
- d. O eventual recurso por parte do DEPOSITÁRIO a serviços de entidades terceiras não afecta as suas responsabilidades, identificadas no presente ponto;
- e. A relação entre a SOCIEDADE GESTORA e o DEPOSITÁRIO rege-se por contrato escrito, nos termos da lei aplicável.

#### **4. ENTIDADES COLOCADORAS**

- a. As entidades encarregues da colocação das UPs do FUNDO junto dos investidores serão a SOCIEDADE GESTORA e o DEPOSITÁRIO;
- b. A subscrição das UPs do FUNDO será efectuada exclusivamente na sede da SOCIEDADE GESTORA e no Centro de Investimento da Av. de Roma do DEPOSITÁRIO, localizado na Rua Conde Sabugosa, nº 6, em Lisboa.

#### **5. OS PERITOS AVALIADORES**

As avaliações dos activos imobiliários que integram a carteira do FUNDO são efectuadas pelos seguintes peritos avaliadores independentes (apresentados por ordem alfabética):

- Aguirre Newman Portugal – Consultoria, Lda.
- Eng. António Antunes Marques
- CB Richard Ellis – Consultoria e Avaliação de Imóveis Unipessoal, Lda.

- CPU Consultores de Avaliação, Lda.
- Cushman & Wakefield – Consultoria Imobiliária Unipessoal, Lda.
- DTZI – Consultoria e Avaliação de Imóveis, Lda.
- Eng. Fernando da Silva Neto
- Jones Lang LaSalle (Portugal) – Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Lda.
- Prime Yield – Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda.
- Eng.º Rui Miguel Moreira de Almeida
- Terraval – Consultoria Agrícola e Imobiliária, Lda.

## **6. ENTIDADES SUBCONTRATADAS**

No momento da constituição do FUNDO não existem entidades subcontratadas pela SOCIEDADE GESTORA nos termos e para os efeitos do previsto no Art. 18º do Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de Março, com as alterações introduzidas pelo DL nº 252/2003, de 17 de Outubro, e republicado pelo DL nº 13/2005, de 7 de Janeiro. Em todo o caso, a SOCIEDADE GESTORA, poderá recorrer pontualmente, a expensas suas e sempre que isso se revele necessário ou conveniente, a serviços de terceiros, designadamente, para prestação de conselhos especializados sobre a análise dos rendimentos produzidos pelos activos que integram o património do FUNDO e cumprimento das obrigações da contra-parte nos contratos relativos a esses activos.

## **7. REVISOR OFICIAL DE CONTAS DO FUNDO**

O FUNDO é auditado pela Deloitte & Associados, S.R.O.C., SA, representada pelo Sr. Dr. António Marques Dias.

## **CAPÍTULO II**

### **POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO FUNDO E POLÍTICA DE RENDIMENTOS**

#### **1. POLÍTICA DE INVESTIMENTO**

##### **1.1. Política de investimento do FUNDO**

- a. O objectivo do FUNDO é o de aplicar os valores confiados pelos PARTICIPANTES na constituição de uma carteira estável de activos predominantemente imobiliários, nos termos e segundo as regras previstas neste artigo, que através de uma gestão profissional possibilite, sempre que possível, a distribuição anual de resultados e uma constante tendência de valorização das UPs;

- b. Para a realização eficaz do objectivo proposto, o património inicial do FUNDO será constituído, fundamentalmente, por prédios rústicos ou mistos, de montado de sobreiro, os quais se destinam ao desenvolvimento de actividade agrícola, silvícola, florestal ou pecuária, de preferência através de arrendamento a terceiros, podendo incorporar também imóveis urbanos ou simples fracções autónomas;
- c. Após a composição inicial do FUNDO, a aquisição e alienação de imóveis será efectuada mediante uma análise cuidada e rigorosa das suas características, em termos de localização, qualidade, preço e perspectivas de rendimento e de valorização das UPs;
- d. Para além de uma clara orientação para o investimento e exploração de prédios rústicos ou mistos, constituídos, nomeadamente, por povoamentos de sobreiro e de pinheiro manso, localizados predominantemente nos concelhos de Alcácer do Sal, Coruche e Abrantes, o FUNDO não tem qualquer outro nível de especialização, sectorial ou geográfica;
- e. O património do FUNDO não será afecto ao desenvolvimento de projectos de construção;
- f. O activo do FUNDO poderá ainda compreender liquidez e UPs de fundos imobiliários, decidindo a SOCIEDADE GESTORA, em cada momento, a composição adequada. Considera-se liquidez: numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, UPs 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.

## **1.2. Parâmetros de Referência do Mercado Imobiliário**

Na gestão do FUNDO e embora não seja adoptado nenhum parâmetro de referência, considera-se que a sua rentabilidade está correlacionada com a evolução do mercado da cortiça.

## **1.3. Limites à composição do património do FUNDO**

- a. O valor dos imóveis afectos à exploração de recursos florestais e de outros activos equiparáveis não pode representar menos de 75% do activo total do FUNDO;
- b. Para além do limite identificado na alínea anterior, não são definidos quaisquer outros limites percentuais ao investimento em activos que integram o património do FUNDO, designadamente, limites máximos por entidade arrendatária em função do activo total do FUNDO;



- c. Em consequência do disposto na alínea anterior o património do FUNDO pode ser constituído por um único imóvel e todo o património imobiliário do FUNDO pode ser dado de arrendamento a um único e mesmo arrendatário.

## **2. DERIVADOS, REPORTES E EMPRÉSTIMOS**

- a. O FUNDO pode endividar-se até um limite de 30% do seu activo total;
- b. A SOCIEDADE GESTORA pode utilizar instrumentos financeiros derivados para cobertura dos riscos associados ao rendimento produzido pelo património sob gestão;
- c. São admissíveis os instrumentos financeiros derivados transaccionados em mercados regulamentados;
- d. Tendo por base requerimento fundamentado da SOCIEDADE GESTORA, a CMVM poderá autorizar a utilização de outro tipo de instrumentos financeiros derivados.

## **3. VALORIZAÇÃO DOS ACTIVOS**

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

O valor da UP será calculado mensalmente pela SOCIEDADE GESTORA, reportando-se às 18h (dezoito horas) do último dia do mês respectivo, e nas datas em que ocorram aumentos de capital e resgates de UPs.

### **3.2 Regras de valorimetria e cálculo do valor da UP**

- a. O valor da UP determina-se dividindo o VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO pelo número de UPs em circulação, conforme as normas legais e regulamentarmente estabelecidas;
- b. O VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO é apurado considerando a soma dos valores que integram o FUNDO, avaliados de acordo com as normas legalmente estabelecidas e o presente regulamento de gestão, e dos saldos das receitas e encargos a regularizar, com referência à data da valorização da carteira;
- c. Os imóveis são valorizados com base no seu valor venal, devendo ser avaliados, nos termos da legislação, por pelo menos dois peritos avaliadores independentes, nas seguintes situações:

- i. 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 transacção;
  - ii. Sempre que ocorram circunstâncias susceptíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel;
  - iii. Com uma periodicidade mínima de dois anos.
- d. Os imóveis acabados são valorizados no intervalo compreendido entre o respectivo valor de aquisição e a média simples das avaliações realizadas pelos peritos;
- e. A existirem, os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no activo do FUNDO na proporção da parte por este detida, respeitando a regra constante do número anterior;
- f. A existirem, os imóveis adquiridos em regime de permuta são avaliados no activo do FUNDO pelo seu valor de mercado, sendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respectiva, inscrita no passivo do FUNDO, registada ao preço de custo ou de construção;
- g. O valor das UPs de fundos de investimento é o último divulgado ao mercado pela respectiva entidade gestora, excepto no caso de UPs admitidas à negociação em mercado regulamentado, às quais se aplica o disposto no número seguinte;
- h. Os restantes valores mobiliários são 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, de acordo com o disposto nos artigos 3<sup>a</sup> e 5<sup>o</sup> do regulamento da CMVM n<sup>o</sup> 1/2006, com as devidas adaptações;
- i. Na conversão de activos do FUNDO expressos em moeda estrangeira, será utilizado o câmbio divulgado a título indicativo pelo Banco de Portugal do dia a que se refere a valorização;
- j. O valor das UPs calculado mensalmente poderá ser, superior, inferior ou igual ao apurado com referência ao mês anterior. A oscilação do valor da UP é função da variação do preço dos activos que compõem a carteira do FUNDO e da distribuição de resultados que ocorrer.

## **4. COMISSÕES E ENCARGOS A SUPORTAR PELO FUNDO**

### **4.1. Comissão de gestão**

Pelo exercício da sua actividade, a SOCIEDADE GESTORA receberá do FUNDO uma comissão de gestão anual de 0,4% (zero vírgula quatro por cento) sobre o valor líquido global do FUNDO antes do cálculo da comissão de depósito e da taxa de supervisão, correspondendo os débitos desta comissão a duodécimos daquela base anual. Esta comissão é apurada com referência ao último dia de cada mês e paga entre o 3º e o 5º dia útil do mês seguinte. No mês do início da actividade do FUNDO, o cálculo desta comissão ponderará o número de dias de actividade do FUNDO face ao número de dias do mês.

Quando a comissão de gestão de um ano completo de actividade for inferior a 80 (oitenta) mil Euros, a SOCIEDADE GESTORA tem direito a receber do FUNDO a diferença para aquele montante no último mês do ano a que respeita. Esta regra será considerada em termos proporcionais por forma a que o correspondente valor seja provisionado mensalmente.

O valor acima referido não inclui os impostos que sobre ele, eventual e directamente, venham a recair, designadamente IVA ou Imposto de Selo.

### **4.2. Comissão de depósito**

Pelo exercício das suas funções, o DEPOSITÁRIO receberá do FUNDO uma comissão de depósito anual de 0,75‰ (zero vírgula setenta e cinco por mil) sobre o valor líquido global do FUNDO antes do cálculo da comissão de gestão e da taxa de supervisão, correspondendo os débitos desta comissão a duodécimos daquela base anual. Esta comissão é apurada com referência ao último dia de cada mês e paga entre o 3º e o 5º dia útil do mês seguinte. No mês do início da actividade do FUNDO, o cálculo desta comissão ponderará o número de dias de actividade do FUNDO face ao número de dias do mês.

O valor acima referido não inclui os impostos directos que sobre ele, eventualmente, venham a recair, designadamente IVA ou Imposto de Selo.

### **4.3. Outros encargos**

Para além da comissão de gestão e da comissão de depósito, constituem encargos do FUNDO os seguintes:

- a. Despesas referentes à compra, venda e arrendamento de imóveis por conta do FUNDO, bem como as relacionadas com a sua propriedade:
  - i. Encargos com actos notariais e registrais;
  - ii. Taxas e impostos;
  - iii. Comissões de mediação imobiliária, desde que a operação venha a ser concretizada;
  - iv. Encargos com a análise, estudo e realização de trabalhos de manutenção e/ou benfeitorias;
  - v. Prémios de seguros dos imóveis;
  - vi. Despesas de condomínio, incluindo a vigilância e outras despesas a que os imóveis estejam obrigados;
  - vii. Encargos conexos com a utilização dos imóveis, designadamente com o fornecimento de serviços de interesse público;
  - viii. Custos com publicidade, relativos à promoção de bens do FUNDO.
- b. Despesas referentes a avaliações obrigatórias realizadas por conta do FUNDO, a bens de sua carteira ou a imóveis em estudo que venham a integrar o património do FUNDO;
- c. Custos de auditorias e revisões de contas obrigatórias;
- d. Custos com publicações obrigatórias;
- e. Despesas decorrentes da compra, manutenção e venda de valores, por conta do FUNDO;
- f. Custas judiciais referentes a processos a que o FUNDO, na sua qualidade de proprietário, esteja envolvido, assim como todas as despesas de honorários de advogados e solicitadores;
- g. Encargo mensal com a taxa de supervisão devida à CMVM, calculada sobre o valor líquido global do FUNDO correspondente ao último dia do mês;

- h. Outros encargos devidamente documentados, directamente conexos com o património ou que tenham de ser realizados no cumprimento de obrigações legais do FUNDO.

## **5. REGRAS DE DETERMINAÇÃO DOS RESULTADOS DO FUNDO E SUA AFECTAÇÃO**

Os resultados do FUNDO são apurados de acordo com as regras estabelecidas no Plano de Contas para os Fundos de Investimento Imobiliário e regulamentação complementar da CMVM.

## **6. POLÍTICA DE RENDIMENTOS**

- a. A natureza do FUNDO é de distribuição parcial, sendo os rendimentos pagos por crédito directo nas contas de depósito à ordem dos PARTICIPANTES;
- b. O montante dos rendimentos a distribuir por UP é determinado em função dos resultados líquidos obtidos e do plano de investimentos, por decisão da SOCIEDADE GESTORA;
- c. A distribuição de rendimentos terá, em regra uma periodicidade anual. Contudo e se isso for considerado mais conveniente, a SOCIEDADE GESTORA poderá deliberar num ou em mais anos sucessivos ou interpolados, não efectuar qualquer distribuição de rendimentos;
- d. A SOCIEDADE GESTORA poderá, decidir realizar distribuições de resultados, desde que fiquem salvaguardadas as necessidades de liquidez inerentes à actividade do FUNDO, a tesouraria, a solvabilidade e a solidez financeira do mesmo;
- e. A SOCIEDADE GESTORA fará publicar um aviso através de divulgação no sistema de difusão de informações da CMVM, informando que irá proceder à distribuição de rendimentos e qual o valor a distribuir por UP;
- f. Os resultados serão distribuídos aos PARTICIPANTES proporcionalmente ao número de UPs detidas por cada um na data da distribuição.

### **CAPÍTULO III**

## **UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO, RESGATE E DIREITO DE PREFERÊNCIA NA TRANSMISSÃO**

### **1. CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO**

### **1.1. Definição**

O FUNDO constitui património autónomo, pertencente, no regime especial de comunhão, a uma pluralidade de pessoas singulares ou colectivas, designadas por PARTICIPANTES, sendo cada um deles detentor de uma quota-parte daquele património, através das UPs do FUNDO que possuem, as quais constituem partes de conteúdo idêntico. O património do FUNDO, sendo autónomo, não responde pelas dívidas dos seus PARTICIPANTES ou da SOCIEDADE GESTORA, assim como os PARTICIPANTES não respondem, em caso algum, pelas dívidas do FUNDO ou da entidade que, nos termos da lei, assegura a sua gestão.

### **1.2. Forma de representação**

- a. As UPs são inteiras, nominativas e escriturais, podendo a SOCIEDADE GESTORA optar, em qualquer momento, pela sua representação em certificados nominativos ou ao portador, de acordo com o disposto no Código dos Valores Mobiliários;
- b. As UPs não têm valor nominal;
- c. Não está previsto o pedido de admissão à negociação das UPs do FUNDO em mercado organizado.

## **2. VALOR DA UNIDADE DE PARTICIPAÇÃO**

### **2.1. Valor inicial**

O valor inicial das UPs para efeitos de constituição do FUNDO foi fixado em €996,2003243 (novecentos e noventa e seis euros, vinte centimos e três mil duzentas e quarenta e três centésimas milésimas de centimo).

### **2.2. Valor actual**

O valor das UPs após a redução do capital ocorrida em 30/11/2011 foi fixado em €975,88143389 (novecentos e setenta e cinco euros, oitenta e oito centimos e catorze mil trezentos e trinta e oito centésimas milésimas de centimo).

### **2.3. Valor para efeitos de subscrição**

Dado tratar-se de um FUNDO fechado, só haverá novas subscrições em situações de aumento de capital do FUNDO. O valor de subscrição das UPs resultantes do aumento de capital será feito ao valor da UP conhecido e divulgado no dia de liquidação do pedido de subscrição.

#### **2.4. Valor para efeitos de resgate**

Dado tratar-se de um FUNDO fechado, só ocorrerão resgates em caso de deliberação de redução de capital ou de oposição de alguns PARTICIPANTES face a situações de prorrogação do prazo do FUNDO. O valor de reembolso será calculado com base no valor da UP conhecido e divulgado no dia do reembolso, com excepção dos casos de oposição à prorrogação do prazo do FUNDO, caso em que será considerado o valor da UP no termo do prazo de duração do FUNDO se esse prazo não houvesse sido prorrogado.

### **3. CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO**

#### **3.1. Mínimos de subscrição**

O montante mínimo de subscrição inicial de UPs é de 15.000,00 (quinze mil) Euros. Em aumentos de capital podem ser deliberados mínimos de subscrição diferentes, mas não inferiores ao mínimo inicial.

#### **3.2. Comissões de subscrição**

Não será cobrada comissão na subscrição inicial, sendo a comissão de subscrição em eventuais aumentos de capital do FUNDO de 0,35% sobre o valor das UPs subscritas, a pagar no momento da subscrição pelos subscritores.

#### **3.3. Boletim de subscrição**

Após a verificação da capacidade de subscrição pela SOCIEDADE GESTORA, a qualidade de PARTICIPANTE é confirmada pelo DEPOSITÁRIO ou pela SOCIEDADE GESTORA, mediante a aceitação, de um boletim de subscrição (no caso de liquidação em espécie, acompanhado por certidão da escritura de compra e venda dos bens ao FUNDO por parte do PARTICIPANTE) o qual deve conter, pelo menos, os seguintes elementos:

- a. Identificação do subscritor;
- b. Indicação do montante da subscrição e do número de UPs subscritas;
- c. Declaração de aceitação das disposições deste regulamento;

d. N° de conta de depósito à ordem.

### **3.4. Data de subscrição efectiva**

A qualidade de participante do FUNDO adquire-se com a subscrição de UPs e após a respectiva liquidação financeira, ou com a entrega dos valores, em caso de liquidação em espécie.

### **3.5. Condições de subscrição**

A subscrição realizar-se-á nos seguintes termos:

- a. O capital inicial do FUNDO foi de 24.386.983,94 (vinte e quatro milhões, trezentos e oitenta e seis mil, novecentos e oitenta e três euros e noventa e quatro cêntimos) a que correspondem 24.480 (vinte e quatro mil, quatrocentas e oitenta) unidades de participação no valor unitário de subscrição inicial €996,2003243 (novecentos e noventa e seis euros, vinte cêntimos e três mil duzentas e quarenta e três centésimas milésimas de cêntimo) cada uma;
- b. A SOCIEDADE GESTORA poderá aceitar a possibilidade de liquidação em espécie dos actos de subscrição, desde que o correspondente valor de incorporação dos imóveis a serem integrados no património do FUNDO seja igual ou inferior ao valor médio (média simples) apurado por avaliações realizadas há menos de seis meses. O capital inicial do FUNDO, ou o correspondente a um aumento de capital, pode ser realizado em espécie até um valor correspondente a 100% do valor das UPs subscritas;
- c. O período inicial de subscrição é de 12 (doze) meses a contar da notificação da autorização por parte da CMVM para a constituição do FUNDO, considerando-se, então, fixado o capital inicial do FUNDO. Aquele período inicial de subscrição divide-se em vários subperíodos, sendo que o primeiro terá o valor de 12.500.000 (doze milhões e quinhentos mil) Euros e deverá ocorrer, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da referida notificação da autorização de constituição do FUNDO, incluindo a respectiva liquidação financeira. O FUNDO considera-se constituído desde que nesse primeiro subperíodo sejam subscritos pelo menos 5.000.000,00 (cinco milhões) de Euros. Os restantes períodos de subscrição serão fixados pela SOCIEDADE GESTORA devendo os respectivos montantes e prazos ser comunicados à CMVM. A liquidação financeira ou em espécie ocorre no primeiro dia útil imediatamente a seguir ao último dia de cada um daqueles períodos;



- d. Em caso de deliberação de aumento de capital do FUNDO, em dinheiro, os PARTICIPANTES terão direito de preferência na subscrição de novas UPs emitidas em razão do aumento de capital, na proporção das UPs de que sejam titulares à data da deliberação de autorização do aumento de capital pela CMVM;
- e. Nos aumentos de capital, as UPs não subscritas poderão ser rateadas entre os PARTICIPANTES que se manifestem interessados. Caso não haja rateio e/ou a subscrição fique incompleta, o FUNDO ficará reduzido ao número de UPs e ao valor efectivamente subscrito;
- f. Verificada a subscrição inicial do capital do FUNDO, e sempre que a defesa dos interesses dos PARTICIPANTES o justifique, poderá a SOCIEDADE GESTORA propor o aumento ou a redução do capital do FUNDO, cujos termos e condições deverão ser objecto de deliberação da ASSEMBLEIA DE PARTICIPANTES.

#### **4. CONDIÇÕES DE RESGATE**

##### **4.1. Comissões de resgate**

Será cobrada uma comissão de resgate, nos casos em que este é permitido nos termos da lei e do presente regulamento de gestão, de 1,5% sobre o valor da UP no momento do respectivo reembolso, a qual se aplica igualmente nos casos de liquidação do FUNDO, mas sempre com excepção das situações em que o reembolso seja feito em espécie.

##### **4.2. Pré-aviso**

Em caso de prorrogação do prazo de duração do FUNDO, os PARTICIPANTES que, por escrito, manifestem estar contra esta deliberação da ASSEMBLEIA, poderão ser reembolsados nos seguintes prazos:

- a. Até 3 meses após a data em que o FUNDO terminaria se o seu prazo não tivesse sido prorrogado, caso o FUNDO disponha de liquidez suficiente para proceder aos reembolsos solicitados, mantendo salvaguardadas as necessidades de liquidez inerentes à sua actividade, a tesouraria, a solvabilidade e a solidez financeira do FUNDO;
- b. Até 12 meses após a data em que o FUNDO terminaria se o seu prazo não tivesse sido prorrogado, caso a SOCIEDADE GESTORA entenda que para manter assegurados os aspectos identificados na aliena anterior tem de proceder a alienações de património;

- c. Mais do que 1 ano, em condições a autorizar pela CMVM, a pedido devidamente fundamentado da SOCIEDADE GESTORA.

#### **4.3. Outras condições de resgate**

A SOCIEDADE GESTORA poderá proceder a reembolsos em espécie, desde que a ASSEMBLEIA DE PARTICIPANTES aprove a proposta que apresente para o efeito e todos os PARTICIPANTES declarem expressamente não se oporem a essa forma de reembolso. Os PARTICIPANTES, em particular aqueles que por escrito se manifestem contra a prorrogação do prazo de duração do FUNDO, poderão também apresentar uma proposta de reembolso em espécie do valor das suas UPs.

### **5. DIREITO DE PREFERÊNCIA**

#### **5.1. Conteúdo do direito**

Os PARTICIPANTES gozam de direito de preferência na transmissão entre vivos e a título oneroso de UPs do FUNDO.

O direito de preferência não é, contudo, aplicável à transmissão de UPs a favor do cônjuge ou parente na linha recta do PARTICIPANTE transmissor.

#### **5.2. Comunicações**

O PARTICIPANTE que pretender transmitir, por negócio entre vivos e a título oneroso parte ou a totalidade das suas UPs, deverá comunicar, por carta registada com aviso de recepção, à SOCIEDADE GESTORA essa sua intenção, identificando logo o transmissário do direito a constituir, o número de UPs a transmitir, o preço pretendido e condições e prazo de pagamento.

Nos 15 (quinze) dias subsequentes, a SOCIEDADE GESTORA procederá ao envio a todos os PARTICIPANTES, por carta registada com aviso de recepção, de cópia da comunicação recebida nos termos do número anterior.

O PARTICIPANTE que desejar exercer o respectivo direito de preferência deverá fazê-lo no prazo de 15 (quinze) dias contado da recepção da acima mencionada comunicação, através de carta

registada dirigida à SOCIEDADE GESTORA e ao PARTICIPANTE transmissor, indicando o número de UPs que pretende adquirir.

Todas as comunicações previstas neste artigo serão obrigatoriamente feitas por carta registada expedida com aviso de recepção, respectivamente para a sede da SOCIEDADE GESTORA e para a morada indicada pelo PARTICIPANTE transmissor na carta acima referida, sob pena de se terem por não efectuadas.

### **5.3. Aquisição proporcional**

Pretendendo mais de um PARTICIPANTE exercer o direito de preferência, as UPs a transmitir serão entre eles divididas na proporção das UPs de que forem detentores.

### **5.4. Transmissão**

Se não forem exercidos direitos de preferência sobre a totalidade das UPs a transmitir, ou tendo sido, se o preço de transmissão não vier a ser liquidado dentro do prazo notificado, a transmissão torna-se livre.

A transmissão de UPs deve ser devidamente comunicada à SOCIEDADE GESTORA, que informará o DEPOSITÁRIO, com indicação dos elementos de identificação relativos ao transmissor e ao transmissário das UPs, à semelhança do que se encontra previsto no âmbito da subscrição inicial das UPs.

O transmissor deverá informar a SOCIEDADE GESTORA de que a venda é livre, no caso de não lhe ser satisfeito o preço pretendido, condições e prazo de pagamento constantes da comunicação para preferência.

### **5.5. Reconhecimento das transmissões**

Com excepção das transmissões efectuadas a favor de terceiros de boa-fé, não são oponíveis à SOCIEDADE GESTORA as transmissões de UPs efectuadas sem a observância do disposto no presente artigo.

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

- a. As UPs conferem aos seus titulares, entre outros, os seguintes direitos:
- i. À quota-parte dos valores que integram o FUNDO, de acordo com o número de UPs que detenham;
  - ii. À quota-parte do produto da liquidação, em caso de dissolução do FUNDO, na proporção das UPs detidas;
  - iii. A informação periódica e detalhada produzida sobre o património do FUNDO, quando solicitada, e aos Relatórios e Contas anuais, que serão fornecidos a pedido expresso dos PARTICIPANTES, sem qualquer encargo;
  - iv. A obter o regulamento de gestão, antes da subscrição, junto da SOCIEDADE GESTORA ou do DEPOSITÁRIO;
  - v. Aos rendimentos do FUNDO que venham a ser distribuídos;
  - vi. A serem ressarcidos pela SOCIEDADE GESTORA dos prejuízos sofridos em consequência de erros ocorridos:
    - No processo de valorização e divulgação do valor da UP, que lhe sejam imputáveis, sempre que a diferença entre o valor que deveria ter sido apurado de acordo com as normas aplicáveis no momento do cálculo do valor da UP e o valor efectivamente utilizado nas subscrições e resgates seja igual ou superior a 0,5% do valor da UP;
    - Na imputação das operações de subscrição e resgate ao património do FUNDO, designadamente pelo intempestivo processamento das mesmas.
  - vii. Receber os montantes devidos nos termos do ponto anterior num período não superior a 30 dias após a completa quantificação do erro, mas nunca superior a 60 dias após a sua detecção, sendo tal procedimento individualmente comunicado aos mesmos dentro deste último prazo;
  - viii. A pronunciarem-se em ASSEMBLEIA DE PARTICIPANTES, sempre que para isso sejam convocados pela SOCIEDADE GESTORA, por carta registada com aviso de recepção, com o mínimo de 15 (quinze) dias de antecedência. A SOCIEDADE GESTORA deve convocar a ASSEMBLEIA DE PARTICIPANTES sempre que isso lhe seja requerido por PARTICIPANTES titulares de mais de 25% das UPs do FUNDO, tendo, neste caso, o prazo máximo de 15 (quinze) dias para o fazer. A ASSEMBLEIA DE PARTICIPANTES delibera em primeira convocatória desde que estejam presentes

- O aumento das comissões que constituem encargo do FUNDO;
- A modificação substancial da política de investimentos do FUNDO;
- A modificação da política de distribuição dos resultados do FUNDO;
- O aumento e redução do capital do FUNDO;
- A prorrogação da duração do FUNDO;
- A substituição da SOCIEDADE GESTORA;
- A liquidação do FUNDO, nos termos previstos no presente regulamento de gestão;
- A realização de reembolsos em espécie.

Sempre que a deliberação de prorrogar a duração do FUNDO seja condicionada à verificação de uma percentagem máxima para os pedidos de reembolso das UPs e nos 2 meses seguintes àquela deliberação os pedidos de reembolso apresentados excedam aquela percentagem, a SOCIEDADE GESTORA convocará a ASSEMBLEIA DE PARTICIPANTES para deliberar no sentido de confirmar a deliberação de prorrogar a duração do FUNDO. Se essa confirmação não for aprovada, o FUNDO será liquidado. A deliberação que confirmar a prorrogação da duração do FUNDO está sujeita à mesma maioria que a deliberação anterior e deverá ser adoptada com pelo menos um ano de antecedência face ao termo do prazo de duração do FUNDO;

- b. A subscrição de UPs implica a aceitação do regulamento de gestão e confere à SOCIEDADE GESTORA os poderes necessários para realizar os actos de administração do FUNDO.

## **CAPÍTULO V**

### **DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO**

#### **1. VALOR DA UNIDADE DE PARTICIPAÇÃO**

- a. A SOCIEDADE GESTORA procede mensalmente à divulgação do valor da UP, no sistema de difusão de informação da CMVM, e nas suas instalações, a quem o solicitar;
- b. O DEPOSITÁRIO deve tornar igualmente disponível o valor da UP.

## **2. CONSULTA DA CARTEIRA DO FUNDO**

A SOCIEDADE GESTORA fará publicar mensalmente, no sistema de difusão de informação da CMVM, a composição discriminada da carteira de activos, o valor líquido global e o número de UPs em circulação do FUNDO, nos termos definidos pela CMVM.

## **3. DOCUMENTAÇÃO DO FUNDO**

- a. A SOCIEDADE GESTORA informará os investidores com periodicidade semestral da evolução do nível de risco inerente ao FUNDO, incluindo uma descrição dos respectivos condicionantes ou outros factos relevantes, com impacto no valor do património;
- b. Toda a documentação relativa ao FUNDO poderá ser solicitada junto da SOCIEDADE GESTORA, bem como aos balcões do DEPOSITÁRIO;
- c. A SOCIEDADE GESTORA publicará um aviso no sistema de difusão de informação da CMVM, informando que se encontra à disposição dos PARTICIPANTES o Relatório Anual do FUNDO, o qual poderá ser enviado sem quaisquer encargos.

## **CAPÍTULO VI CONTAS DOS FUNDOS**

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. O FUNDO será liquidado no termo do seu prazo de constituição, ou no fim do prazo da sua prorrogação, comunicando a SOCIEDADE GESTORA esse facto à CMVM e procedendo à respectiva publicação nos termos legalmente estabelecidos;
- b. Os PARTICIPANTES do FUNDO poderão decidir a liquidação e partilha do FUNDO, o que requer deliberação da ASSEMBLEIA DE PARTICIPANTES, aprovada por mais de 75% dos votos presentes ou representados;

- c. A SOCIEDADE GESTORA poderá igualmente deliberar a liquidação e partilha do FUNDO quando o interesse dos PARTICIPANTES o recomendar ou quando, tendo solicitado à ASSEMBLEIA DE PARTICIPANTES a sua substituição, esta não proceda nos 90 dias seguintes à designação de outra sociedade gestora;
- d. Em qualquer dos casos referidos nas alíneas anteriores, a SOCIEDADE GESTORA procederá, de imediato, à comunicação do facto à CMVM e à respectiva publicação, nos termos legalmente estabelecidos, indicando o prazo previsto para o termo do processo de liquidação;
- e. O reembolso das UPs deve ocorrer no máximo de um ano a contar da data de início da liquidação do FUNDO, podendo a CMVM, em casos excepcionais e a pedido da SOCIEDADE GESTORA, devidamente fundamentado, prorrogar este prazo;
- f. O valor final da liquidação do FUNDO é divulgado pela SOCIEDADE GESTORA, através do sistema de difusão de informação da CMVM, no decurso dos cinco dias subsequentes ao seu apuramento definitivo;
- g. Caso a SOCIEDADE GESTORA assim o entenda, designadamente por forma a poder cumprir o prazo identificado na alínea c) supra, poderá apresentar em ASSEMBLEIA DE PARTICIPANTES proposta de reembolso em espécie. Os PARTICIPANTES poderão, também, apresentar proposta para reembolso em espécie, a qual terá, igualmente, de ser aprovada em ASSEMBLEIA DE PARTICIPANTES e objecto de não oposição expressa por todos os PARTICIPANTES.

## **2. AUMENTOS E REDUÇÕES DE CAPITAL**

- a. Poderão ser realizados aumentos de capital, nas condições legalmente previstas e conforme estabelecido no ponto 3.5. do Capítulo III;
- b. A deliberação de aumento de capital do FUNDO deverá igualmente fixar:
  - i. O montante do aumento de capital;
  - ii. Os períodos de subscrição das UPs emitidas em razão do aumento de capital;
  - iii. As condições de participação no aumento de capital.
- c. Não sendo um aumento de capital totalmente subscrito ficará limitado às subscrições recolhidas e realizadas, salvo deliberação da ASSEMBLEIA DE PARTICIPANTES em sentido contrário;

- d. A SOCIEDADE GESTORA poderá solicitar autorização da CMVM para reduções de capital, nos termos previstos na lei.

## **CAPÍTULO VIII**

### **REGIME FISCAL**

#### **1. TRIBUTAÇÃO NA ESFERA DO FUNDO**

- a. Rendimentos prediais: os rendimentos prediais são tributados, autonomamente, à taxa de 20%, sobre os rendimentos líquidos de encargos de conservação e manutenção efectivamente suportados e devidamente documentados;
- b. Mais-valias prediais: as mais-valias prediais são tributadas, autonomamente, à taxa de 25%, sobre 50% da diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias realizadas, apuradas de acordo com o Código do IRS;
- c. Outros rendimentos: são tributados de acordo com as mesmas normas aplicadas aos fundos de investimento mobiliário, ou seja:

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

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

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

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

- iii. Mais-valias obtidas em território português ou fora dele:

A tributação é autónoma, à taxa de 10% encontrando-se excluídas de tributação as mais-valias provenientes da alienação de:

- Acções detidas pelo FUNDO durante mais de 12 meses;



- Obrigações e outros títulos de dívida;
- d. Impostos Municipal sobre Imóveis (IMI): Os prédios integrados em fundos de investimento imobiliário, que se constituam e operem de acordo com a legislação nacional, estão isentos de IMI;
- e. Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT): São isentas de IMT as aquisições de bens imóveis efectuadas para um fundo de investimento imobiliário pela respectiva SOCIEDADE GESTORA.

## **2. TRIBUTAÇÃO NA ESFERA DOS PARTICIPANTES**

- a. PARTICIPANTES residentes em território português:
  - i. Os rendimentos respeitantes a UPs obtidos por sujeitos passivos de IRS, fora do âmbito de uma actividade comercial, industrial ou agrícola estão isentos, podendo, no entanto ser englobados, caso em que o imposto retido ou devido na esfera do próprio FUNDO tem a natureza de imposto por conta;
  - ii. Os rendimentos respeitantes a UPs obtidos por sujeitos passivos de IRC ou por sujeitos passivos de IRS, no âmbito de uma actividade comercial, industrial ou agrícola não estão sujeitos a retenção na fonte, sendo considerados como proveitos ou ganhos e o montante de imposto retido ou devido na esfera do FUNDO tem a natureza de imposto por conta.

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

- b. Os rendimentos respeitantes a UPs obtidos por sujeitos passivos não residentes em território português estão isentos de IRS e de IRC;
- c. Não são sujeitas a imposto de selo as transmissões gratuitas de valores aplicados em fundos.