

REGULAMENTO DE GESTÃO

JOSIBA FLORESTAL

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

(Objecto de Subscrição Particular)

18 de Maio de 2017

A autorização do organismo de investimento colectivo (OIC) pela CMVM baseia-se em critérios de legalidade, não envolvendo por parte desta qualquer garantia quanto à suficiência, à veracidade, à objectividade ou à actualidade da informação prestada pela entidade responsável pela gestão no regulamento de gestão, nem qualquer juízo sobre a qualidade dos valores que integram o património do organismo de investimento colectivo.

REGULAMENTO DE GESTÃO DO FUNDO

CAPÍTULO I INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O FUNDO, A ENTIDADE RESPONSÁVEL PELA GESTÃO E OUTRAS ENTIDADES

1. O FUNDO

- a) A denominação do FUNDO é JOSIBA FLORESTAL - Fundo Especial de Investimento Imobiliário fechado (adiante designado apenas por Josiba ou FUNDO).
- b) O FUNDO constitui-se como fundo especial de investimento imobiliário fechado.
- c) A constituição do FUNDO foi autorizada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), em 27 de Dezembro de 2006, tendo a duração inicial 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.

Por deliberação de Assembleia de Participantes de 27 de Maio de 2015, foi deliberada a prorrogação do FUNDO por mais 10 anos;

- d) O FUNDO iniciou a sua actividade em 28 de Dezembro de 2006.
- e) A data da última actualização do Regulamento foi 18 de Maio de 2017.
- f) O número de participantes do FUNDO em 31 de Dezembro de 2016 era de 38.

2. A Entidade gestora

- a) O FUNDO é gerido pela BPI Gestão de Activos - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, SA, com sede no Largo Jean Monnet, 1- 5º, em Lisboa (adiante designada apenas por BPI Gestão de Activos ou Sociedade Gestora).
- b) 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).
- c) A **BPI Gestão de Activos** constituiu-se em 20 de Julho de 1990 e encontra-se registada na CMVM como intermediário financeiro autorizado desde 29 de Julho de 1991.
- d) No exercício da sua função de entidade gestora e representante legal do FUNDO a **BPI Gestão de Activos** actua por conta dos participantes e no interesse exclusivo destes, competindo-lhe, em geral, a prática de todos os actos e operações necessários à boa concretização da política de investimentos, à administração dos activos do FUNDO e à comercialização das unidades de participação dos FUNDO que gere, e em especial:
 - i) Seleccionar os activos para integrar os FUNDO;
 - ii) Adquirir e alienar os activos dos FUNDO, cumprindo as formalidades necessárias para a válida e regular transmissão dos mesmos;
 - iii) Exercer os direitos relacionados com os activos dos FUNDO;
 - iv) Prestar os serviços jurídicos e de contabilidade necessários à gestão do FUNDO, sem prejuízo da legislação específica aplicável a estas actividades;
 - v) Esclarecer e analisar as questões e reclamações dos participantes;
 - vi) Avaliar a carteira e determinar o valor das unidades de participação e emitir declarações fiscais;
 - vii) Cumprir e controlar a observância das normas aplicáveis, dos documentos constitutivos dos FUNDO e dos contratos celebrados no âmbito da actividade dos FUNDO;
 - viii) Proceder ao registo dos participantes;

- ix) Distribuir rendimentos;
 - x) Emitir e resgatar unidades de participação;
 - xi) Efectuar os procedimentos de liquidação e compensação, incluindo o envio de certificados;
 - xii) Conservar os documentos.
- e) A **BPI Gestão de Activos** responde perante os participantes, pelo incumprimento ou pelo cumprimento defeituoso dos deveres legais e regulamentares aplicáveis e das obrigações decorrentes dos documentos constitutivos dos FUNDO.
- f) A Sociedade Gestora pode ser substituída mediante autorização da CMVM desde que exista acordo do depositário e desde que os interesses dos participantes e o regular funcionamento do mercado não sejam afectados.

3. Entidades Subcontratadas

Não aplicável.

4. O Depositário

- a) A entidade depositária dos valores mobiliários do FUNDO é o Banco BPI, SA (adiante designado apenas por Banco BPI), com sede na Rua Tenente Valadim, nº 284, no Porto e encontra-se registado na CMVM como intermediário financeiro desde 23 de Dezembro de 2002.
- b) O depositário, no exercício das suas funções, age de modo independente e no exclusivo interesse dos participantes e está sujeito, nomeadamente, aos seguintes deveres:
- i) Cumprir a lei, os regulamentos, os documentos constitutivos dos FUNDO e os contratos celebrados no âmbito dos FUNDO;
 - ii) Guardar os activos dos FUNDO;
 - iii) Receber em depósito ou inscrever em registo os activos do FUNDO;
 - iv) Executar as instruções da entidade responsável pela gestão, salvo se forem contrárias à legislação aplicável e aos documentos constitutivos;
 - v) Assegurar que nas operações relativas aos activos do FUNDO a contrapartida seja entregue nos prazos conformes à prática do mercado;
 - vi) Promover o pagamento aos participantes dos rendimentos das unidades de participação e do valor do respectivo resgate, reembolso ou produto da liquidação;
 - vii) Elaborar e manter actualizada a relação cronológica de todas as operações realizadas para os FUNDO;
 - viii) Elaborar mensalmente o inventário discriminado dos activos e passivos dos FUNDO;
 - ix) Fiscalizar e garantir perante os participantes o cumprimento da legislação aplicável e, dos documentos constitutivos dos FUNDO, designadamente no que se refere:
 - 1) À política de investimentos;
 - 2) À política de distribuição de rendimentos do FUNDO;
 - 3) Ao cálculo do valor, à emissão, ao resgate, reembolso e cancelamento de registo das unidades de participação;
 - 4) À matéria de conflitos de interesses.
 - x) Enviar anualmente à CMVM um relatório sobre a fiscalização desenvolvida e informar imediatamente a CMVM de incumprimentos detectados que possam prejudicar os participantes;
 - xi) Informar imediatamente a entidade responsável pela gestão da alteração dos membros do seu órgão de administração.
- c) O **Banco BPI** é responsável, nos termos gerais, perante a **BPI Gestão de Activos** e os participantes por qualquer prejuízo por eles sofrido em resultado do incumprimento das suas obrigações. A responsabilidade perante os participantes pode ser invocada directamente ou através da entidade responsável pela gestão.

- d) A responsabilidade do depositário não é afectada pelo facto de, com o acordo da entidade responsável pela gestão e mediante contrato escrito, confiar a um terceiro a totalidade ou parte dos instrumentos financeiros à sua guarda.
- e) A substituição do depositário depende de autorização da CMVM e apenas cessará as suas funções com o início de funções de um novo depositário.

5. As Entidades Comercializadoras

Não aplicável.

6. Os Peritos Avaliadores de Imóveis

Os peritos avaliadores são:

- Aguirre Newman Portugal – Consultoria, Lda.
- Eng. António Antunes Marques
- CB Richard Ellis – Consultoria e Avaliação de Imóveis Unipessoal, Lda.
- Cushman & Wakefield – Consultoria Imobiliária Unipessoal, 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.
- Ktésios Appraisal – Consultoria e Avaliação de Imobiliário, Lda.
- Rightvalue, Lda.

CAPÍTULO II

POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO FUNDO / POLÍTICA DE RENDIMENTOS

1. Política de investimento do FUNDO

1.1. Política de investimento

- a) O objectivo do FUNDO é a constituição de uma carteira estável de activos predominantemente imobiliários que através de uma gestão profissional tem em vista possibilitar, 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. Parâmetro de referência (Benchmark)

Não será utilizado qualquer parâmetro de referência do mercado imobiliário. 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 ao investimento e de endividamento

1.3.1. A composição do património do FUNDO respeitará os seguintes limites:

- 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.

1.3.2 O FUNDO pode endividar-se até um limite de 30% do seu activo total.

1.4. Características especiais do FUNDO

É característica especial da política de investimento do FUNDO o investimento em activos imobiliários.

2. Instrumentos financeiros derivados, reportes e empréstimos

Com o objectivo de proceder à cobertura do risco cambial e de taxa de juro o FUNDO ou a uma adequada gestão do seu património, poderá recorrer à utilização de instrumentos financeiros derivados ou a operações de reporte e empréstimo de valores dentro das condições que a seguir se enunciam.

2.1. Derivados

a) Objectivo de cobertura de risco financeiro

- i) Como risco financeiro entende-se:
 - Risco de variação das taxas de juro de curto ou de longo prazo que se traduz em risco de reinvestimento dos fundos em cada momento aplicados;
 - Risco de flutuações cambiais, que se traduz em alterações no valor das posições em moeda estrangeira, quando convertidas para euros.

São admissíveis os instrumentos financeiros derivados transaccionados em mercados regulamentados ou fora deles e cujo activo subjacente e maturidade correspondam à natureza dos activos e passivos detidos pelo Fundo.

Tendo por base requerimento fundamentado da Sociedade Gestora, a CMVM poderá autorizar a utilização de outro tipo de instrumentos financeiros derivados.

- ii) Para cobertura do risco financeiro associado às aplicações em carteira, o FUNDO poderá utilizar os seguintes instrumentos:

- Futuros e opções padronizados sobre taxas de juro ou taxas de câmbio;
 - Forwards cambiais.
 - Swaps cambiais de curto prazo e swaps de longo prazo de taxa de juro ou de taxa de juro e de taxa de câmbio.
- b) Para prossecução de objectivos de adequada gestão do património, o FUNDO poderá utilizar os seguintes instrumentos:
- i) Futuros e opções sobre taxas de câmbio;
 - ii) Forwards cambiais.
- c) Limites

A exposição resultante aos activos subjacentes dos instrumentos financeiros derivados não pode ser superior ao valor do património líquido do Fundo.

Sempre que sejam utilizados instrumentos financeiros derivados transaccionados fora de mercado regulamentado, o FUNDO não pode, relativamente a cada contraparte, apresentar uma exposição superior a um terço do seu património, medida nos termos do número anterior

2.2. Reportes e empréstimos

O FUNDO poderá celebrar contratos de reporte, apenas para efeitos de cobertura de risco.

A Sociedade Gestora poderá contrair empréstimos por conta do Fundo, até um limite de 25% do seu activo total.

3. Valorização dos activos

3.1. Momento de referência da valorização

O valor da UP será calculado mensalmente, 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 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 12 meses.
- 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 activos são valorizados ao preço de referência do mercado mais relevante em termos de liquidez onde os valores se encontrem admitidos à negociação ou na, sua falta, de acordo com o disposto no regime jurídico dos fundos e sociedades de capital de risco.
- 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

A tabela seguinte indica todos os encargos a suportar pelo FUNDO.

Tabela de custos imputáveis ao FUNDO e aos participantes

Custos	% da Comissão
Imputáveis directamente ao participante	
Comissão de Subscrição	0,35% (em eventuais aumentos de capital)
Comissão de Resgate	1,50%
Imputáveis directamente ao OICVM	
Comissão de Gestão (anual)	0,2% com valor mínimo de 80.000 €
Comissão de Depósito (anual)	0,75%
Taxa de Supervisão	0,0266%
Outros Custos	<p>Todas as despesas relacionadas com a remodelação, compra, manutenção, arrendamento e venda de imóveis incluindo respetivas avaliações patrimoniais obrigatórias, designadamente:</p> <p>Despesas de condomínio</p> <p>Despesas referentes a avaliações realizadas por conta do Fundo a bens da sua carteira ou a imóveis em estudo</p> <p>Encargos com actos notariais e registrais</p> <p>Comissões de mediação imobiliária, desde que a operação venha a ser concretizada</p> <p>Encargos conexos com os imóveis, designadamente com serviços de interesse público</p> <p>Taxas e impostos;</p> <p>Comissões de mediação imobiliária, desde que a operação venha a ser concretizada;</p> <p>Encargos com a análise, estudo e realização de trabalhos de manutenção e/ou benfeitorias;</p> <p>Prémios de seguros dos imóveis;</p> <p>Despesas de condomínio, incluindo a vigilância e outras despesas</p> <p>Quaisquer publicações obrigatórias realizadas por conta do Fundo</p> <p>Campanhas publicitárias realizadas com o objetivo de comercialização dos bens do Fundo</p> <p>Despesas relativas a comissões bancárias e de corretagem, bem como outros encargos relativos à compra ou realização de operações sobre valores mobiliários que integrem o património do Fundo designadamente:</p> <p>a) Despesas com transferências;</p> <p>b) Despesas com conversões cambiais;</p> <p>c) Despesas com transacções no mercado de capitais;</p> <p>d) Despesas com transacções no mercado monetário.</p> <p>Impostos e taxas que sejam devidos pela transação e detenção de valores mobiliários e imobiliários integrantes do património do Fundo</p> <p>Custos de auditorias e revisão de contas obrigatórias.</p> <p>Constitui também encargo mensal do Fundo a Taxa de Supervisão, actualmente em vigor, devida à CMVM, e calculada sobre o valor líquido global do Fundo correspondente ao último dia útil do mês.</p> <p>Imposto de selo</p> <p>Outros encargos devidamente documentados, directamente conexos com o património ou que tenham que ser realizados no cumprimento de obrigações legais do Fundo.</p>

4.1. Comissão de gestão

a) Valor da comissão:

A comissão de gestão é de 0,2% ao ano e reverte a favor da **Sociedade Gestora**.

b) Modo de cálculo da comissão:

A comissão é calculada 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.

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.

c) Condições de cobrança da comissão:

A 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.

4.2. Comissão de depósito

a) Valor da comissão:

Pelo exercício das suas funções, o DEPOSITÁRIO receberá do FUNDO uma comissão de depósito anual de 0,75%.

b) Modo de cálculo da comissão:

A comissão é calculada 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.

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.

c) Condições de cobrança da comissão:

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.

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. 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, TRANSFERÊNCIA E RESGATE

1. Características gerais das unidades de participação

1.1. Definição

O FUNDO constitui um 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

As unidades de participação são nominativas, adoptam a forma escritural e são fraccionadas, para efeitos de subscrição e de resgate.

- 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).

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).

2.2. 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.

2.3. 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 e de resgate

3.1. Períodos de subscrição e resgate

3.1.1. Período de subscrição

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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.
- d) 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.

3.1.2. Períodos de resgate

Não aplicável.

3.2. Subscrições e resgates em numerário e em espécie

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.

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.

4. Condições de Subscrição

4.1. 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.

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;

4.2. 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.

4.3. Data da subscrição efectiva

O valor da subscrição será debitado em conta junto de uma das entidades colocadoras, no segundo dia útil seguinte àquele em que o pedido de subscrição se tornar efectivo. As importâncias pagas nessa data são imputadas ao FUNDO nesse mesmo momento e as respectivas unidades de participação são igualmente emitidas nessa data.

5. Condições de resgate

Em caso de prorrogação do prazo de duração do FUNDO, os Participantes que, por escrito, manifestem estar contra esta deliberação da Assembleia, poderão obter o resgate e 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.

5.1. 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.

5.2. Pré-aviso

Não aplicável.

5.3. Condições de transferência

Não aplicável.

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

Não aplicável.

7. Admissão à negociação

As unidades de participação não se encontram admitidas à negociação.

8. Direito de Preferência

8.1. 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.

8.2. 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.

8.3. 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.

8.4. Transmissão

Se não forem exercidos direitos de preferência sobre a totalidade das UPs a transmitir, ou tendo-o 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.

8.5. 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) Os participantes têm direito nomeadamente a:

- i) Obter o regulamento, sem qualquer encargo, junto da entidade gestora e do depositário do FUNDO;
- ii) Consultar os documentos de prestação de contas do FUNDO, que serão enviados sem encargos aos participantes que o requeiram;
- iii) Subscrever e resgatar as unidades de participação nos termos da Lei e das condições constantes dos documentos constitutivos do FUNDO;
- iv) Receber a sua quota parte do FUNDO em caso de liquidação do mesmo;

- v) Aos rendimentos do FUNDO que venham a ser distribuídos;
- vi) A ser ressarcidos pela entidade gestora dos prejuízos sofridos, sem prejuízo do exercício do direito de indemnização que lhe seja reconhecido, nos termos gerais de direito, sempre que:
- 1) 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 no momento do cálculo do valor da unidade de participação e o valor efectivamente utilizado nas subscrições e resgates seja igual ou superior, em valor absoluto, a 0,5% do valor corrigido da unidade de participação; ou o valor acumulado do erro for, em termos absolutos, igual ou superior a 0,5% do valor corrigido da unidade de participação apurado no dia da respectiva regularização, e que
 - 2) Ocorram erros 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 ou representados, pelo menos, dois terços dos votos correspondentes às UPs do FUNDO, e em segunda convocatória, qualquer que seja o número de Participantes presentes ou representados, sendo as deliberações tomadas por maioria absoluta dos votos presentes ou representados na Assembleia, com excepção de casos específicos, devidamente identificados no presente regulamento de gestão. Compete à Assembleia de Participantes, sem prejuízo das competências da Sociedade Gestora, pronunciar-se e deliberar sobre as seguintes matérias:
- 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

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 3.1.1. 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.