

## **REGULAMENTO DE GESTÃO**

### **PRIMEIRO FUNDO FLORESTA ATLÂNTICA - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Florestal Fechado (Em liquidação)**

Data de atualização: 09 de dezembro de 2020

A autorização do fundo significa que a CMVM considera a sua constituição conforme a legislação aplicável, mas não envolve 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 SOCIEDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES***

#### **1. O FUNDO**

1. O FUNDO denomina-se PRIMEIRO FUNDO FLORESTA ATLÂNTICA - 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 Fechado, de subscrição particular, ao abrigo do disposto na secção I-A do Capítulo III do regulamento da CMVM n.º 8/2002, com as alterações subsequentes.
3. A constituição do FUNDO foi autorizada por deliberação da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários tomada em 18 de Outubro de 2007, tendo o mesmo sido constituído a 15 de Abril de 2008.
4. O FUNDO foi constituído por um período inicial 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.
5. Em 27 de Outubro de 2017 foi comunicada à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários a prorrogação por um período adicional de 2 anos prorrogável por períodos de igual duração uma ou mais vezes por decisão tomada em Assembleia de Participantes e desde que obtida a autorização pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, até ao prazo máximo de 10 anos com efeitos a partir de 16 de abril de 2018, conforme deliberação da Assembleia de Participantes de 16 de Outubro de 2017.
6. Em X de Outubro de 2019 foi comunicada à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários a prorrogação por um segundo período adicional de 2 anos prorrogável por períodos de igual duração uma ou mais vezes por decisão tomada em Assembleia de Participantes e desde que obtida a autorização pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, até ao prazo máximo de 8 anos com efeitos a partir de 16 de abril de 2020, conforme deliberação da Assembleia de Participantes de 14 de Outubro de 2019.
7. Na data de início da sua segunda prorrogação, 16 de Abril de 2020, o FUNDO tinha um capital subscrito de 20.000.000 Euros (vinte milhões de euros) representados por 400.000 unidades de participação com valor unitário de € 50,00 (cinquenta euros), sendo 184.000 de categoria A e 216.000 de categoria B.

8. Os resultados do FUNDO referentes ao período inicial de 10 anos, foram atribuídos na totalidade às unidades de participação de categoria B em 16 de Abril de 2018.
9. Mediante autorização da Comissão do Mercado de Valores Imobiliários (CMVM) e a deliberação favorável dos participantes, poderão realizar-se aumentos ou reduções do capital do FUNDO.
10. Data da última atualização deste Regulamento de Gestão: 16 de abril de 2020.
11. Em 16 de abril de 2020, o número de participantes do FUNDO é de 7.

## **2. A SOCIEDADE GESTORA**

1. O FUNDO é administrado pela Floresta Atlântica – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A, com sede na Rua Abranches Ferrão n.º 10, 7.º G, freguesia de São Domingos de Benfica, concelho de Lisboa, registada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o n.º 507881761 adiante designada Sociedade Gestora.
2. A Sociedade Gestora é uma sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente realizado, é de 425.625,00 Euros.
3. A Sociedade Gestora constituiu-se em 19 de Junho de 2007 e encontra-se registada na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, adiante designada abreviadamente, por CMVM, sob o n.º 321 e no Banco de Portugal, sob a autorização n.º 334.
4. É obrigação da Sociedade Gestora atuar no interesse exclusivo dos participantes, com o respeito pela lei e pelo Regulamento de Gestão, sendo seu compromisso a administração dos valores patrimoniais do FUNDO de acordo com a política de investimentos, competindo-lhe a prática de todos os atos necessários ou convenientes à boa administração do FUNDO.
5. Além de outras que lhe sejam cometidas pela lei, são obrigações e funções da Sociedade Gestora as seguintes:
  - a) Selecionar os valores que devem constituir o FUNDO, de acordo com a 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, direta ou indiretamente relacionados com os valores do FUNDO;

- c) Efetuar 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 atividades inerentes à gestão dos ativos do FUNDO, nomeadamente o desenvolvimento dos projetos de investimento nas suas respetivas fases;
  - i) Controlar a atividade das Entidades Subcontratadas referidas no número 6 deste capítulo.
6. Sem prejuízo de, por sua iniciativa, convocar Assembleias Gerais de Participantes, a Sociedade Gestora está obrigada a convocar a Assembleia Geral de Participantes que terá lugar até seis meses antes de 15 de Abril de 2022.
7. A substituição da Sociedade Gestora por iniciativa dos participantes depende de deliberação da respetiva Assembleia, convocada para o efeito, devidamente autorizada pela CMVM. A Sociedade Gestora poderá ainda ser substituída por iniciativa própria sempre que se verifique a transferência dos poderes de administração e da estrutura de recursos humanos, materiais e técnicos para uma sociedade gestora integrada no mesmo grupo económico.

### **3. O DEPOSITÁRIO**

1. O Depositário dos valores mobiliários do FUNDO é o NOVO BANCO, S.A., sociedade aberta, com sede na Av. da Liberdade nº 195, em Lisboa, pessoa coletiva nº 513 204 016, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o nº 513 204 016, com o capital social de 4.900.000.000 Euros (quatro mil e novecentos milhões de Euros) e encontra-se registado, desde 26 de Setembro de 2014 na CMVM como intermediário financeiro
2. São obrigações e funções do Depositário, além de outras previstas na lei ou neste Regulamento de Gestão, as seguintes:

- a) Assumir uma função de vigilância e garantir perante os participantes o cumprimento da lei e deste Regulamento de Gestão, especialmente no que se refere à política de investimentos e ao cálculo do valor patrimonial da Unidade de Participação;
  - b) Pagar aos participantes a sua quota-parte nos resultados do FUNDO;
  - c) Executar as instruções da Sociedade Gestora, salvo se forem contrárias à lei ou a este Regulamento de Gestão;
  - d) Receber em depósito ou inscrever em registo os valores mobiliários do FUNDO;
  - e) Assegurar o reembolso aos participantes da respetiva quota-parte, nos termos previstos neste Regulamento de Gestão e de acordo com as condições legalmente previstas;
  - f) Efetuar o registo das Unidades de Participação representativas do FUNDO não integradas em sistema centralizado;
  - g) Assegurar que a contabilidade do FUNDO e o cálculo do valor das Unidades de Participação se efetue de acordo com as normas contabilísticas em vigor, a lei e o presente regulamento;
  - h) Satisfazer os pedidos de subscrição de Unidades de Participação que lhe sejam apresentados, inscrevendo na conta de títulos dos participantes, contra o efetivo recebimento da importância correspondente ao valor de subscrição, as Unidades de Participação subscritas;
  - i) Verificar que o FUNDO é titular dos direitos sobre os ativos não financeiros que detém e manter um registo atualizado sobre os mesmos;
  - j) Elaborar e manter atualizada a relação cronológica de todas as operações realizadas por conta do FUNDO bem como elaborar mensalmente o inventário discriminado dos ativos e passivos do FUNDO;
  - k) Fiscalizar e garantir perante os participantes o cumprimento da legislação aplicável e deste Regulamento relativamente a: política de investimentos; política de distribuição de rendimentos; ao cálculo do valor, à emissão, ao resgate, reembolso, alienação e extinção de registo de Unidades de Participação e à matéria de conflito de interesses.
3. A substituição do Depositário depende de deliberação da Assembleia de Participantes, convocada para o efeito, devidamente autorizada pela CMVM.

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

A colocação das Unidades de Participação do FUNDO é feita pela Sociedade Gestora, nas respetivas instalações.

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

A escolha dos peritos independentes e o exercício da respetiva atividade, obedecerão aos critérios legais e aos definidos por regulamento da CMVM.

São peritos avaliadores do FUNDO:

- Carlos Miguel Pinto João (AVFII/07/014)
- CBRE - Consultoria e Avaliação de Imóveis, Unipessoal, Lda<sup>a</sup> (AVFII/06/001)
- João José Malaquias Ferreira Lima (AVFII/06/022)
- J. Curvelo, Lda (AVFII/03/036)
- Rui Miguel Moreira de Almeida (AVFII/07/020)
- Value Thinking - - Avaliação e Consultoria Imobiliária, Lda (AVFII/05/004)
- Cushman & Wakefield - Consultoria Imobiliária, Unipessoal, Lda (AVFII/06/007)
- CPU - Consultores de Avaliação, Lda (AVFII/03/014)
- Aguirre Newman Portugal - Consultoria, Lda (AVFII/06/004)
- Structure Value - Avaliações Imobiliárias, Lda (AVFII/09/047)
- Francisco Estêvão Magalhães da Motta de Sottomayor (AVFII/08/001)
- Paulo Jorge Norte Castanheira (AVFII/11/114)
- Vítor José Mateus Soares (AVFII/13/033)
- UON Consulting, SA (AVFII/03/023)
- João Frederico Brum Prezado Damião Pinheiro (PAI/2017/0025)

## **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 Imobiliários, SA, pessoa coletiva n.º 501783601 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, 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.

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

Cascais, Pêga Magro & Roque, SROC Lda.

## **8. A ASSEMBLEIA DE PARTICIPANTES**

### 8.1 Assembleia de Participantes

1. Os detentores de Unidades de Participação têm o direito de participar nas Assembleias de Participantes, cabendo a cada participante o número de votos correspondente ao número de Unidades de Participação que possuir, correspondendo um voto a cada unidade de participação.
2. A Sociedade Gestora, por sua iniciativa ou de qualquer participante, convocará a Assembleia de Participantes, mediante o envio de carta registada a cada um dos Participantes com a antecedência de 21 dias sobre a data da sua realização.
3. A Assembleia de Participantes poderá deliberar validamente desde que estejam presentes ou representados Participantes que detenham mais de 50% dos votos correspondentes às Unidades de Participação do Fundo.
4. Dependem de deliberação favorável, tomada por maioria simples, as seguintes matérias:
  - (a) aumento das comissões que constituem encargo do FUNDO (incluindo as comissões de gestão e depósito);
  - (b) modificação substancial da política de investimentos do FUNDO, da política de distribuição de rendimentos e do prazo de cálculo ou divulgação do valor das Unidades de Participação;

- (c) a emissão ou extinção de Unidades de Participação para efeitos, respetivamente, de subscrição ou reembolso e respetivas condições;
  - (d) aumento ou redução do capital do FUNDO e respetivas condições;
  - (e) prorrogação da duração do FUNDO;
  - (f) fusão, cisão e transformação do FUNDO;
  - (g) substituição da Sociedade Gestora por iniciativa desta ou dos Participantes, exceto quando, sendo a iniciativa da Sociedade Gestora, se verifique a transferência dos poderes de administração e da estrutura de recursos humanos, materiais e técnicos para uma sociedade gestora integrada no mesmo grupo económico;
  - (h) substituição do Depositário;
  - (i) liquidação do FUNDO quando se pretenda que a liquidação ocorra antes do termo da duração inicialmente prevista ou de qualquer uma das suas prorrogações;
  - (j) outras matérias que a lei ou o presente regulamento de gestão façam depender de deliberação favorável da Assembleia de Participantes.
5. A Assembleia de Participantes não é competente para se pronunciar sobre decisões concretas de investimento ou aprovar orientações ou recomendações sobre esta matéria para além do disposto na alínea (b) do número 4 antecedente.

## 8.2 Assembleia de Participantes Obrigatória

1. Sem prejuízo da convocação de Assembleia de Participantes por iniciativa da Sociedade Gestora ou de qualquer Participante, a Sociedade Gestora convocará uma Assembleia de Participantes que será obrigatoriamente realizada até final do 1º semestre do 2º ano de prorrogação do Fundo.
2. A convocatória será efetuada mediante envio de carta registada a cada um dos participantes com antecedência de 90 dias sobre a data da sua realização, devendo ser acompanhada de informação sobre a previsão dos resultados a distribuir aos detentores de Unidades de Participação do tipo B.
3. Além de outras matérias julgadas convenientes apreciar, a ordem de trabalhos da Assembleia Geral de Participantes incluirá como assuntos obrigatórios objeto de deliberação:
  - (a) prorrogação do prazo de duração do FUNDO;

(b) proposta de Regulamento de Gestão a aplicar no caso de prorrogação da vigência do FUNDO, o qual pode, entre outras matérias, suprimir tipos ou categorias de Unidades de Participação, desde que obtida a autorização pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários;

(c) aumento ou redução de capital do FUNDO;

(d) liquidação do FUNDO.

4. Aos participantes que votarem negativamente a prorrogação do prazo de duração prevista no número 3 antecedente assiste o direito de resgate das respetivas Unidades de Participação, seguindo-se a tramitação prevista no presente Regulamento.

### 8.3. Mesa da Assembleia de Participantes:

1. A mesa da assembleia de participantes é constituída por um presidente e um secretário.

2. O cargo de Presidente da Mesa será desempenhado pelo Presidente do Conselho de Administração da Sociedade Gestora, secretariado pelo Diretor Geral da mesma entidade.

## **9. A COMISSÃO CONSULTIVA**

1. O FUNDO poderá ter uma Comissão Consultiva, com carácter meramente consultivo, adiante designada por COMISSÃO.

2. Caso a COMISSÃO seja constituída será composta por representantes eleitos em Assembleia de Participantes do FUNDO e por igual número de elementos designados pela Sociedade Gestora, cabendo a cada um, um voto.

3. A COMISSÃO elegerá um Presidente da Mesa a quem caberá a condução dos trabalhos.

4. A COMISSÃO reúne quando para tal seja convocada pela Sociedade Gestora e deliberará por maioria simples dos seus membros, competindo-lhe:

a) Acompanhar as atividades da Sociedade Gestora, nomeadamente a tomada de decisões quanto a investimentos e desinvestimentos relevantes do Fundo;

b) Solicitar informações à Sociedade Gestora sobre o andamento dos projetos previstos na política de investimento;

- c) Solicitar informações à Sociedade Gestora sobre o andamento do processo de adoção do sistema de Gestão Florestal Sustentável;
- d) Dar parecer, em matéria de investimentos, sempre que tal lhe for solicitado pela Sociedade Gestora;
- e) Pronunciar-se sobre financiamentos a obter pelo Fundo.

## *CAPÍTULO II*

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

#### **1. POLÍTICA DO INVESTIMENTO**

##### 1.1 Política de investimento do FUNDO

A. O FUNDO prosseguirá a sua política de investimento tendo em conta princípios de rigor, profissionalismo e rentabilidade, tendo em vista a maximização do valor das Unidades de Participação e a mitigação do risco numa ótica de longo prazo.

B. A política de investimento do FUNDO consiste na aquisição de prédios rústicos, mistos ou urbanos e/ou de direitos diversos sobre os mesmos, designadamente usufruto e direito de superfície, com potencialidades para o desenvolvimento de projetos que incidam, entre outras, nas seguintes atividades:

- a) Produção e exploração florestal na observância de princípios de gestão sustentável da floresta, com base na instalação de novos povoamentos e gestão de povoamentos existentes;
- b) Animação turística relacionada com o turismo de natureza, turismo cultural em meio rural e desporto ao ar livre, incluindo a aquisição e adaptação de prédios urbanos para apoio a estas atividades;
- c) Gestão e exploração de concessões de zonas de caça turística nas áreas detidas pelo FUNDO;
- d) Promoção da produção e exploração de todos os recursos silvestres e agrícolas ocorrentes nas áreas detidas pelo FUNDO;
- e) Arrendamento de superfície para utilizações não conflitantes com o uso florestal.

C. A política de investimento do FUNDO terá primordialmente como objetivo a constituição de unidades de exploração que justifiquem em termos económicos e ambientais a exploração florestal, designadamente através do emparcelamento funcional de prédios rústicos que, isoladamente, não permitiam a sua exploração sustentável.

D. Os investimentos imobiliários do FUNDO serão efetuados de acordo com critérios definidos pela Sociedade Gestora em todo o território de Portugal Continental e Arquipélagos das ilhas da Madeira e dos Açores.

E. Acessoriamente, o FUNDO poderá 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 União Europeia com prazo de vencimento residual igual ou inferior a doze meses.

F. O FUNDO pode ainda deter, até ao limite de 25% do seu ativo total, Unidades de Participação de outros fundos de investimento imobiliário;

### 1.2 Parâmetro de Referência do Mercado Imobiliário

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

### 1.3 Limites Legais

Do 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 dois terços do respetivo ativo total;

Do endividamento – O FUNDO poderá endividar-se até 33% do seu Ativo Total, designadamente para:

- satisfazer eventuais necessidades de tesouraria;
- satisfazer os pedidos de reembolso nas situações previstas neste regulamento de Gestão, caso não disponha de liquidez suficiente para o efeito;
- sempre que o retorno esperado das operações se mostre vantajoso para os participantes.

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

1. A Sociedade Gestora poderá recorrer à utilização de instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco do património do FUNDO.

2. Só são admissíveis os instrumentos financeiros derivados transacionados em mercados regulamentados.

### **3. VALORIZAÇÃO DOS ACTIVOS**

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

1. O valor de cada uma das Unidades de Participação é calculado mensalmente e determina-se pela divisão do valor líquido de determinada categoria e respetivos direitos pelo número de Unidades de Participação da mesma, de acordo com as regras definidas neste Regulamento de gestão.

2. O valor das Unidades de Participação será calculado reportado ao último dia do mês respetivo.

#### **3.2 Regras de Valorimetria e cálculo do valor das UP**

1. O cálculo do valor dos prédios do FUNDO é efetuado com base no seu valor venal, sendo os mesmos avaliados por, pelo menos, dois peritos avaliadores independentes, nas seguintes situações:

—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,

—Sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, nomeadamente a alteração da classificação do solo e,

—Com a periodicidade mínima de 12 (doze) meses.

2. Para efeitos do cálculo do valor da carteira do FUNDO, os prédios são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores de imóveis.

3. As Unidades de Participação de fundos de investimento são avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela Sociedade Gestora, exceto no caso de Unidades de Participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto em 4.

4. 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 3º e 5º do Regulamento da CMVM nº 01/2006, com as devidas adaptações.

5. O valor de cada Unidade de Participação será calculado mensalmente de acordo com as normas legalmente estabelecidas. e seguindo as seguintes fórmulas:

**valor u.p categoria A** =  $\min [VLGF / (n^\circ \text{ de u.p. A} + n^\circ \text{ de u.p. B}); 50,0]$

**Valor u.p categoria B** = [VLGF - (Valor u.p. A x nº de u.p. A)]/nº de u.p. B

O Valor Líquido Global do FUNDO será apurado deduzindo à soma dos valores que o integram o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira, independentemente do seu pagamento.

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

##### 4.1. Comissão de gestão

Pelo exercício da sua atividade, a Sociedade Gestora será remunerada cumulativamente por dois tipos de comissões de gestão anual, designados, respetivamente, por Comissão Fixa e por Comissão Variável, que, no seu conjunto não poderão alcançar um valor superior a 2,5% ao ano, do património líquido do FUNDO antes de comissões de gestão e de depósito e taxa de supervisão, nos seguintes termos:

a) a comissão de gestão anual designada por comissão fixa, será calculada mensalmente sobre o valor do património líquido do FUNDO antes de comissões de gestão e de depósito e taxa de supervisão, e cobrada mensalmente no primeiro dia útil do mês seguinte a que respeita, de acordo com o seguinte critério:

- enquanto o valor do património líquido do FUNDO, antes de comissões de gestão e de depósito e taxa de supervisão, for inferior ou igual a 15.000.000 de euros, a comissão de gestão será de 2,5% ao ano;

- enquanto o valor do património líquido do FUNDO, antes de comissões de gestão e de depósito e taxa de supervisão, se situar entre 15.000.000 e 20.000.000 de euros, dividir-se-á este valor em duas partes; uma igual a 15.000.000 de euros, à qual se aplicará a taxa de 2,5 % e uma outra igual ao excedente à qual se aplicará uma taxa de 2,0% ao ano;

- quando o valor do património líquido do FUNDO, antes de comissões de gestão e de depósito e da taxa de supervisão, for superior a 20.000.000 de euros, dividir-se-á este valor em duas partes; uma igual a 20.000.000 de euros, à qual se aplicará a taxa de 2,375 % e uma outra igual ao excedente à qual se aplicará uma taxa de 1,125 % ao ano;

b) a comissão de gestão anual designada por Comissão Variável será calculada anualmente de acordo com os seguintes critérios:

i. até ao nível mínimo de rentabilidade anual do FUNDO - aferido pela valorização das Unidades de Participação do tipo B - adiante designada por *Hurdle Rate*, não será devida qualquer comissão de performance à Sociedade Gestora;

- considera-se *Hurdle Rate*, a taxa fixa de 6%.

ii. 30% da rentabilidade anual que exceder a *Hurdle Rate*, designada por *Carried Interest*, constituirá receita da Sociedade Gestora, sem prejuízo do disposto no primeiro parágrafo de 4.1.

iii. a Comissão Variável será cobrada no final do quarto mês seguinte ao ano civil a que disser respeito, incidindo sobre o mesmo património líquido do FUNDO antes de comissões de gestão e de depósito e taxa de supervisão usado para calcular a Comissão Fixa.”

#### 4.2. Comissão de depósito

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

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

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

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

#### 4.3. Outros encargos

Para além dos encargos de gestão e de depósito, o FUNDO suportará ainda todas as despesas decorrentes da atividade do FUNDO e do seu património, as despesas e outros encargos documentados conexos com essa atividade e com a detenção desse património e com o cumprimento de obrigações legais, entre outras, as seguintes:

- a) Despesas relativas às compras e vendas de prédios, à aquisição de outros direitos, tais como direito de superfície e/ou usufruto e outros, que façam parte integrante do FUNDO, incluindo, as comissões de mediação;
- b) Despesas relativas ao arrendamento de prédios, incluindo as respetivas comissões de mediação, uma vez concretizado o negócio;
- c) Todos os encargos com atos notariais ou registrais inerentes aos bens que integram o património do FUNDO;

- d) Custos e encargos decorrentes da elaboração de projetos, fiscalização e outros custos inerentes ao desenvolvimento dos projetos (identificados na alínea B, do número 1.1 Política de Investimento do FUNDO, do Capítulo II), que integrem ou venham a integrar o património do FUNDO;
- e) Despesas com os ativos do FUNDO, entre as quais, encargos de manutenção, conservação ou da realização de benfeitorias em prédios, equipamentos e infraestruturas pertencentes ao FUNDO, a gestão florestal, o inventário florestal, a manutenção de um sistema de evidenciação e sustentabilidade da gestão e respetiva certificação, a proteção contra incêndios, nela se incluindo a vigilância florestal e restantes medidas complementares;
- f) Os impostos ou taxas devidos pelos bens ou pela atividade do FUNDO;
- g) Custos com publicações obrigatórias;
- h) Honorários com o Revisor Oficial de Contas e com auditorias obrigatórias às contas do FUNDO;
- i) Despesas judiciais, incluindo custas judiciais, bem como honorários de advogados e solicitadores em assuntos respeitantes a bens ou direitos que integram o património do FUNDO;
- j) Despesas relacionadas com seguro, obrigatório ou não, dos ativos do FUNDO;
- k) Despesas decorrentes de avaliações periódicas obrigatórias;
- l) Impostos e taxas que sejam devidos pela transação e detenção de valores mobiliários e imobiliários integrantes do património do FUNDO;
- m) Despesas relacionadas com conversões cambiais, transações no mercado monetário e de capitais, e outras despesas bancárias resultantes da prestação de serviços bancários não incluídos nos serviços prestados pela entidade depositária;
- n) Taxa de Supervisão da CMVM;
- o) Outros custos diretamente conexos com o património do FUNDO.

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

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 Comissão do Mercado de

Valores Mobiliários e ainda de acordo com os princípios fundamentais da continuidade, da consistência, da materialidade, da substância sobre a forma, da especialização, da prudência, da independência e da unidade.

## **5. POLÍTICA DE RENDIMENTOS**

1. As Unidades de Participação da categoria A prescindem da sua quota-parte dos resultados em favor das Unidades de Participação da categoria B.
2. Por se tratar de um FUNDO de capitalização, não haverá lugar à distribuição dos rendimentos, que serão reinvestidos, sem prejuízo dos números seguintes.
3. Em caso de prorrogação do prazo de duração do FUNDO, os resultados do FUNDO, - incorporados, na sua totalidade, no valor das unidades de participação da categoria B - são distribuídos aos seus titulares. A distribuição ocorrerá até 6 meses após o término dos 2 (dois) anos de vigência da última prorrogação do FUNDO, contados desde esta última data.
4. A Sociedade Gestora poderá, também, quando o interesse dos participantes o recomendar, proceder à distribuição pontual de rendimentos das aplicações do FUNDO, recebendo cada participante que for detentor de Unidades de Participação da categoria B a parcela de rendimentos a distribuir correspondente à respetiva quota-parte.

### CAPÍTULO III

#### UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO E RESGATE

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

### 1.1. Definição

O FUNDO é dividido em 400.000 partes, designadas por Unidades de Participação, divididas em 2 categorias – categoria A e categoria B – com o mesmo conteúdo, mas com alguns direitos diferentes.

### 1.2 Diferentes Direitos das Categorias de Unidades de Participação

As Unidades de Participação da Categoria A e B têm conteúdos semelhantes, mas conferem aos seus titulares os direitos diferentes, que a seguir se indicam:

Categoria A	Categoria B
- Prescindem da totalidade da rentabilidade positiva das suas UP a favor das UP de categoria B durante o segundo período de dois anos de prorrogação do FUNDO (ponto 5. de 3.2 Regras de Valorimetria e cálculo do valor das UP, Capítulo II).	- Têm direito à totalidade da rentabilidade positiva do FUNDO durante o segundo período de dois anos de prorrogação do FUNDO (ponto 5. de 3.2 Regras de Valorimetria e cálculo do valor das UP, Capítulo II).
- Em caso de liquidação do FUNDO antes ou no final do prazo de dois anos a contar da data de prorrogação, prescindem do seu próprio reembolso a favor das UP de categoria B na exata medida necessária até perfazer 50% do valor inicial de subscrição das UP (Capítulo IV, ponto 1.5).	- Em caso de liquidação do FUNDO, antes ou no final do prazo de dois anos a contar da data de prorrogação, podem beneficiar, do valor que vier a ser prescindindo pelo detentor das UP da categoria A (o representante do Estado) do seu próprio reembolso na exata medida necessária para perfazer até 50% do valor inicial de subscrição das UP (Capítulo IV, ponto 1.5).

### 1.3. Unidades de Participação por categorias

Existem 184.000 Unidades de Participação da categoria A e 216.000 Unidades de Participação da categoria B.

### 1.4. Forma de representação

As Unidades de Participação adotam a forma escritural, não estando previsto o pedido de admissão à negociação em mercado regulamentado

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

### 2.1. Valor para efeitos de subscrição

Por se tratar de um organismo de investimento coletivo fechado, só podem ser realizadas subscrições em aumentos de capital.

Em caso de deliberação da Assembleia de Participantes de aumentar o capital, o valor, quantidade, categoria e demais termos desse aumento serão ali definidos.

### 2.2. Valor para efeitos de resgate

1. Atendendo a que estamos perante um fundo de investimento fechado, os resgates não são permitidos, com exceção dos casos específicos estabelecidos na Lei e neste Regulamento de Gestão.

2. O valor de referência para efeitos de resgate é o último valor patrimonial conhecido e divulgado para cada uma das categorias no último dia do prazo previsto de duração do FUNDO.

## **3. CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO**

### 3.1 Mínimos de subscrição

1. O montante mínimo de subscrição de Unidades de Participação é de € 100.000,00 (cem mil euros) correspondente a 2.000 (duas mil) Unidades de Participação.

2. O período de subscrição ocorrerá nos 179 dias seguintes à notificação da autorização por parte da CMVM para a atividade do Fundo processando-se a liquidação no dia útil seguinte ao final do prazo, podendo existir novos períodos de subscrição semestrais até ao final do 2º ano de funcionamento do Fundo.

3. No caso da subscrição incompleta do aumento de capital do FUNDO, este ficará reduzido ao número de Unidades de Participação e montante efetivamente subscrito desde que este não seja inferior a 5 milhões de euros.

4. No caso de os pedidos de subscrição excederem o número de Unidades de Participação disponíveis e o montante inicialmente previsto para a constituição do FUNDO, proceder-se-á ao rateio das respetivas ordens de subscrição.

### 3.2 Comissões de subscrição

A subscrição de Unidades de Participação do FUNDO não está sujeita a qualquer comissão de subscrição.

### 3.3 Data da subscrição inicial efetiva

A data de subscrição inicial foi em 14/04/2008.

A data de prorrogação inicial por dois anos foi em 16/04/2018.

A data da segunda prorrogação por dois anos foi em 16/04/2020.

## **4. CONDIÇÕES DE RESGATE**

1. Por se tratar de fundo de investimento fechado não podem ser realizados resgates.

2. Excetua-se ao número anterior sempre que, em qualquer Assembleia de Participantes, os titulares de Unidades de Participação tenham votado desfavoravelmente a prorrogação do prazo de duração do FUNDO.

3. A sociedade Gestora procederá, por uma só vez, ao pagamento dos reembolsos solicitados no prazo de 180 dias contados a partir do termo do FUNDO inicialmente previsto.

4. O prazo mencionado no número anterior poderá ser prorrogado até um ano quando se torne necessária a venda de valores imobiliários para se proceder ao reembolso.

### 4.1. Comissões de resgate

Não são cobradas comissões de resgate.

#### 4.2 Pré-aviso

1. Os Participantes que estejam nas condições de resgate anteriormente enunciadas e que pretendam reembolsar as respetivas participações deverão comunicar tal intenção à Sociedade Gestora mediante carta registada com aviso de receção no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da data de realização da Assembleia de Participantes relevante para o efeito.

2. A Sociedade Gestora procederá ao reembolso das Unidades de Participação nos prazos acima mencionados.

## CAPÍTULO IV

### DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES

#### **1. DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES**

1. A qualidade de participante adquire-se com a aquisição de Unidades de Participação.
2. A subscrição das Unidades de Participação do FUNDO implica a aceitação do Regulamento de Gestão e confere à Sociedade Gestora os poderes necessários para realizar os atos de administração do FUNDO que lhe competem.
3. Às categorias de Unidades de Participação A e B correspondem os direitos diferentes que sejam enunciados neste Regulamento, presumindo-se que, na falta de menção, ambas as categorias têm iguais direitos.
4. Sem prejuízo de outros direitos que lhes sejam conferidos pela lei ou por este Regulamento, os participantes têm, entre outros, os seguintes direitos:
  - a) direito a receber o presente Regulamento de Gestão e demais informações que sejam publicadas sobre o FUNDO, incluindo os documentos de prestação de contas, mediante solicitação à Sociedade Gestora ou ao Depositário, ou por consulta nessas entidades;
  - b) direito a subscrever e resgatar as Unidades de Participação nos termos da lei e nas condições constantes do Regulamento de Gestão;
  - c) direito à quota-parte do produto da partilha, em caso de liquidação do FUNDO, proporcional ao número de Unidades de Participação de que sejam titulares, nas condições constantes do Regulamento de Gestão;
  - d) direito à quota parte dos rendimentos líquidos distribuídos pelo FUNDO, nas condições constantes do Regulamento de Gestão;
  - e) direito a informação pormenorizada sobre o património do FUNDO, nos termos da lei e do presente Regulamento, designadamente através do relatório da sua atividade, semestralmente distribuído sem quaisquer encargos;
  - f) direito a 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 resgates seja igual ou superior a 0,5% do valor da Unidade de Participação, sem prejuízo do exercício do direito de indenização que lhe seja reconhecido, nos termos gerais de direito;

g) direito a tomar parte e deliberar em quaisquer Assembleias de Participantes, sempre que para isso forem convocados.

5. Em caso de liquidação os participantes da categoria A prescindem do seu próprio reembolso a favor das UP de categoria B na exata medida necessária até perfazer 50% do valor inicial de subscrição.

## CAPÍTULO V

### DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO

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

1. A Sociedade Gestora procede à divulgação mensal do valor das Unidades de Participação.
2. O valor das Unidades de Participação das categorias A e B será publicado, com referência ao último dia do mês anterior, no sistema de difusão de informação da CMVM e, simultaneamente, será enviado aos Participantes.

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

A Sociedade Gestora divulgará mensalmente, com referência ao último dia do mês anterior, no sistema de difusão de informação da CMVM, a composição discriminada dos valores que integram os ativos do FUNDO, o respetivo valor líquido global, o número de Unidades de Participação total e o número de cada categoria em circulação, de harmonia com as normas emitidas pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

#### **3. DOCUMENTAÇÃO DO FUNDO**

1. O presente Regulamento de Gestão e eventuais alterações ao mesmo serão colocados à disposição dos interessados junto da Sociedade Gestora e do Banco Depositário e divulgados no sistema de difusão de informação da CMVM;
2. Nos três meses seguintes ao encerramento das contas anuais do FUNDO, a Sociedade Gestora publicará um aviso no sistema de difusão de informação da CMVM, informando que os documentos de prestação de contas do FUNDO estarão disponíveis para consulta por parte dos participantes junto da Sociedade Gestora e do Banco Depositário, os quais poderão ser enviados sem quaisquer encargos.

## *CAPÍTULO VI*

### *CONTAS DO FUNDO*

#### **1. CONTAS DO FUNDO**

1. O FUNDO encerrará as suas contas anuais no dia 31 de Dezembro de cada ano.
2. As contas são publicadas e enviadas à CMVM nos três meses seguintes ao encerramento do exercício.

## *CAPÍTULO VII*

### *CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO FUNDO E DE SUSPENSÃO DA EMISSÃO E DO RESGATE DE UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO*

#### **1. LIQUIDAÇÃO E PARTILHA DO FUNDO**

1. O FUNDO será liquidado no termo do seu prazo de constituição ou no fim do prazo de qualquer das suas prorrogações, nos termos do n. º1 do presente Regulamento, comunicando a Sociedade Gestora esse facto à CMVM e procedendo à respetiva publicitação nos termos legais.
2. Os participantes do FUNDO, reunidos em Assembleia de Participantes, poderão, ainda, por maioria simples dos votos correspondentes às unidades de participação do FUNDO, deliberar a liquidação e partilha do FUNDO, devendo a Sociedade Gestora, nesse caso, comunicar imediatamente à CMVM e divulgar no sistema de difusão da CMVM a decisão em causa nela indicando o prazo previsto para a conclusão do processo de liquidação.
3. Na liquidação do património do FUNDO, seja pelo termo do seu prazo, ainda que prorrogado, seja por deliberação em Assembleia de Participantes, o pagamento das Unidades de Participação ocorrerá no prazo de 1 ano a contar da data de início da liquidação do FUNDO, podendo a CMVM, em caso excecionais e a pedido da Sociedade Gestora, devidamente fundamentado, prorrogar este prazo.
4. 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.
5. Poderá proceder-se à liquidação em espécie mediante autorização da totalidade dos participantes.
6. Na distribuição do produto da liquidação observar-se-á o disposto no capítulo IV, ponto 1.5.

#### **2. Suspensão da emissão e do resgate de Unidades de Participação**

Não aplicável

## *CAPÍTULO VIII*

### *REGIME FISCAL*

#### **1. TRIBUTAÇÃO DO FUNDO**

##### Em sede de IRC:

Os rendimentos de qualquer natureza, obtidos pelo FUNDO, estão isentos de IRC.

##### Em sede de IMI:

Aos prédios integrados em fundos de investimento imobiliário aplicam-se as taxas de IMI previstas no CIMI.

##### Em sede de IMT:

Aos prédios integrados em fundos de investimento imobiliário aplicam-se as taxas de IMT previstas no CIMT.

#### **2. TRIBUTAÇÃO DO PARTICIPANTE**

##### **Rendimentos de capitais**

##### **(i) 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.

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.

## **(ii) Não residentes**

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**

### **(i) 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 10%, 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.

**(ii) 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 26.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

Caso não seja aplicável a isenção prevista naquele art.º 26.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.

## *CAPÍTULO IX*

### *ESTIPULAÇÃO DO FORO*

Para as questões emergentes da execução ou interpretação deste Regulamento, bem como, dos atos de gestão por ele enquadrados, é competente o Foro da Comarca de Lisboa, com expressa renúncia a qualquer outro.