



§ 3.00

JORNAL da REPÚBLICA

PUBLICAÇÃO OFICIAL DA REPÚBLICA DEMOCRÁTICA DE TIMOR - LESTE

Número Extraordinário

SUMÁRIO

GOVERNO:

Decreto-Lei N.º 33/2021 de 15 de Dezembro

Primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 55/2020, de 28 de outubro, que aprova a constituição do Fundo de Reserva da Segurança Social e a definição do respetivo modelo de gestão 1

Decreto do Governo N.º 27/2021 de 15 de Dezembro

Sexta alteração ao Decreto do Governo n.º 2/2007, de 1 de agosto, que regulamenta o Estatuto dos Titulares dos Órgãos de Soberania 3

Resolução do Governo N.º 133/2021 de 15 de Dezembro

Aprova o projeto de investimento da sociedade comercial Pelican Paradise Group Limited e a minuta do respetivo acordo especial de investimento 4

DECRETO-LEI N.º 33/2021

de 15 de Dezembro

PRIMEIRA ALTERAÇÃO AO DECRETO-LEI N.º 55/2020, DE 28 DE OUTUBRO, QUE APROVA A CONSTITUIÇÃO DO FUNDO DE RESERVA DA SEGURANÇA SOCIAL E A DEFINIÇÃO DO RESPETIVO MODELO DE GESTÃO

Tendo em conta que o objetivo do Fundo de Reserva da Segurança Social (FRSS) é assegurar a estabilização financeira e a sustentabilidade do regime contributivo de segurança social, é fundamental que a sua gestão obedeça a critérios de

segurança, rendibilidade e liquidez. Estes princípios, já definidos no Decreto-Lei n.º 55/2020, de 28 de outubro, devem ser verificados com equilíbrio, tendo por base a evolução da economia mundial, designadamente o comportamento dos mercados e a evolução dos principais indicadores económicos e financeiros.

A análise da situação da economia mundial e dos indicadores referidos, bem como os trabalhos técnicos relativos à construção da “carteira de referência” dos ativos do FRSS, levaram a concluir pela necessidade de rever os limites dos investimentos nos ativos que constituem a carteira do FRSS, de modo a melhor equilibrar a maximização da rendibilidade com a minimização dos riscos, com o objetivo de assegurar a sustentabilidade do regime contributivo a longo prazo, no melhor interesse dos beneficiários.

Desde a crise do crédito de 2008, mas sobretudo como forma de combater a recessão resultante da situação pandémica causada pela Covid-19, o crescimento económico tende a ser suportado por políticas orçamentais e monetárias agressivas. Como consequência, espera-se a manutenção durante o médio e longo prazos de taxas de juro reais relativamente baixas. Na verdade, apesar de se verificar um relativo aumento das taxas de juro a longo prazo, este deve-se sobretudo ao prémio de inflação, com a componente real a continuar muito baixa, sendo inclusivamente negativa nos principais mercados de dívida soberana, como os Estados Unidos da América ou a Alemanha. Por outro lado, a ligeira subida das *yields* tem ainda outra consequência nefasta sobre o mercado da dívida, não apenas porque se mantém a rentabilidade baixa do rendimento fixo, devido ao seu baixo cupão, como também a variação do preço tende a ser negativa.

Acresce que a recuperação da recessão causada pelos vários confinamentos decretados para conter a pandemia causada pela Covid-19, gerou um maior suporte para os ativos de risco, designadamente ações e dívida privada, em detrimento dos ativos de refúgio, como obrigações de estados soberanos. Torna-se, assim, claro a impossibilidade de no médio prazo se obter rendibilidades significativas investindo maioritariamente em obrigações soberanas.

Por outro lado, as leituras mais recentes da inflação evidenciam uma aceleração significativa a nível global, com a dos Estados Unidos da América a atingir máximos de 20 anos, produzindo

receios de possíveis pressões inflacionistas. As ações são a classe de ativo mais capaz para fazer face às pressões inflacionistas.

Os atuais limites dos investimentos nos ativos que constituem a carteira do FRSS, definidos no artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 55/2020, de 28 de outubro, parecem, assim, dar uma reduzida liberdade ao Governo para definir, anualmente, a melhor política anual de investimentos que, baseada na evolução da economia mundial e dos mercados financeiros, permita obter maior rentabilidade, com riscos controlados.

Deste modo, importa proceder a alterações naqueles limites, de modo a assegurar uma “carteira de referência” que efetivamente cumpra os objetivos do FRSS, bem como aumentar a margem de liberdade de atuação do Governo anualmente, de acordo com o comportamento da economia e dos mercados. Pretende-se, por isso, aumentar o limite máximo, e não o mínimo, de investimentos em ações e dívida privada, deixando sempre a possibilidade de aumento da aquisição de dívida soberana, caso essa venha a ser, em determinado período, a melhor opção estratégica.

Assim, o Governo decreta, nos termos das alíneas a) e j) do n.º 1 do artigo 115.º da Constituição da República, para valer como lei, o seguinte:

Artigo 1.º
Objeto

O presente diploma procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 55/2020, de 28 de outubro, que aprova a constituição do Fundo de Reserva da Segurança Social e a definição do respetivo modelo de gestão.

Artigo 2.º
Alteração ao Decreto-Lei n.º 55/2020, de 28 de outubro

O artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 55/2020, de 28 de outubro, passa a ter a seguinte redação:

“Artigo 16.º
[...]

1. [...].

2. [...].

3. [...]:

a) Pelo menos 40% do FRSS é aplicado em títulos de dívida pública e obrigações de estados soberanos, incluindo o mínimo de 20% em dívida pública de Timor-Leste, logo que tal se mostre possível;

b) No máximo 35% do FRSS é aplicado em ações cotadas ou ativos análogos ou outros valores mobiliários, desde que transacionadas num mercado financeiro estrangeiro regulamentado, sendo que a participação nunca pode exceder 5% do capital emitido por emitente;

c) No máximo 25% do FRSS é aplicado em títulos

representativos de dívida privada, emitidos no estrangeiro.

4. [...].

5. [...].

6. [...].

7. [...].

8. [...].

9. [...].

10. [...].

Artigo 3.º
Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Aprovado em Conselho de Ministros em 20 de outubro de 2021.

O Primeiro-Ministro,

Taur Matan Ruak

A Vice-Primeira-Ministra e Ministra da Solidariedade Social e Inclusão,

Armanda Berta dos Santos

Promulgado em 13. 12. 2021.

Publique-se.

O Presidente da República,

Francisco Guterres Lú Olo

DECRETO DO GOVERNO N.º 27/2021

de 15 de Dezembro

SEXTA ALTERAÇÃO AO DECRETO DO GOVERNO N.º 2/2007, DE 1 DE AGOSTO, QUE REGULAMENTA O ESTATUTO DOS TITULARES DOS ÓRGÃOS DE SOBERANIA

A Lei n.º 7/2007, de 25 de julho, que aprova o Estatuto dos Titulares dos Órgãos de Soberania, foi alterada pela Lei n.º 7/2017, de 26 de abril.

De acordo com o disposto na alínea b) do n.º 4 do artigo 10.º da Lei n.º 7/2007, de 25 de julho, na redação dada pela Lei n.º 7/2017, de 26 de abril, os titulares e os membros dos órgãos de soberania têm direito “a assistência médica, medicamentosa, cirúrgica e hospitalar na classe mais favorável, para si e seu agregado familiar”.

A referida lei foi regulamentada pelo Decreto do Governo n.º 2/2007, de 1 de agosto, alterado pelos Decretos do Governo n.ºs 14/2008, de 3 de setembro, 6/2010, de 13 de outubro, 9/2011, de 7 de setembro, 12/2011, de 14 de dezembro, e 5/2015, de 26 de agosto.

O n.º 1 do artigo 18.º-A do Decreto do Governo n.º 2/2007, de 1 de agosto, na redação dada pelo Decreto do Governo n.º 5/2015, de 26 de agosto, estabelece que “até à criação de um sistema de segurança social e de condições adequadas nos Hospitais do Serviço Nacional de Saúde, é garantido aos membros do Governo, durante o exercício do seu mandato, o direito a realizarem, até dois *check-ups* médicos no estrangeiro, anualmente, sem prejuízo da assistência médica sempre que for considerada necessária”. Está ainda previsto no n.º 2 desse mesmo artigo que “os pedidos relativos aos direitos previstos no número anterior são dirigidos ao Ministro de Estado e da Presidência do Conselho de Ministros que coordena o procedimento com os Ministros das Finanças e da Saúde”.

A aplicação das supracitadas normas vem-se revelando com alguma dificuldade prática, atendendo à existência de diferentes interpretações jurídicas sobre o sentido das normas em questão.

Por este motivo, o Governo pretende clarificar o regime de acesso à assistência médica dos membros do Governo e dos respetivos agregados familiares.

Finalmente, aproveita-se a presente intervenção normativa para revogar o n.º 3 do artigo 4.º do Decreto do Governo n.º 2/2007, de 1 de agosto, alterado pelos Decretos do Governo n.ºs 14/2008, de 3 de setembro, 6/2010, de 13 de outubro, 9/2011, de 7 de setembro, 12/2011, de 14 de dezembro, e 5/2015, de 26 de agosto, tendo em conta a aprovação de um diploma específico sobre o modelo do cartão especial de identificação dos membros do Governo.

Assim,

O Governo decreta, ao abrigo da alínea p) do n.º 1 do artigo 115.º da Constituição da República, para valer como regulamento o seguinte:

Artigo 1.º
Objeto

O presente diploma procede à sexta alteração ao Decreto do Governo n.º 2/2007, de 1 de agosto, alterado pelos Decretos do Governo n.ºs 14/2008, de 3 de setembro, 6/2010, de 13 de outubro, 9/2011, de 7 de setembro, 12/2011, de 14 de dezembro, e 5/2015, de 26 de agosto.

Artigo 2.º

Alteração ao Decreto do Governo n.º 2/2007, de 1 de agosto

O artigo 18.º-A do Decreto do Governo n.º 2/2007, de 1 de agosto, alterado pelos Decretos do Governo n.ºs 14/2008, de 3 de setembro, 6/2010, de 13 de outubro, 9/2011, de 7 de setembro, 12/2011, de 14 de dezembro, e 5/2015, de 26 de agosto, passa a ter a seguinte redação:

“Artigo 18.º-A
[...]

1. Os titulares e os membros dos órgãos de soberania têm direito a assistência médica, medicamentosa, cirúrgica e hospitalar na classe mais favorável, para si e seu agregado familiar.
2. Sem prejuízo de poderem beneficiar de outras formas de assistência médica consideradas adequadas e oportunas, nos termos do número anterior, aos membros do Governo, durante o seu mandato, é garantido o direito de realizar exames médicos gerais anuais (*check-ups*).
3. O direito de realizar exames médicos gerais anuais (*check-ups*) é garantido através de um abono extraordinário, pago numa prestação pecuniária anual no valor de US \$ 10.254,00 (dez mil, duzentos e cinquenta e quatro dólares americanos).
4. Os membros do Governo apresentam ao Ministro da Presidência do Conselho de Ministros o requerimento do abono extraordinário para realização de exames médicos gerais anuais (*check-ups*) que os encaminha para o Ministro das Finanças para efeitos de pagamento.
5. O abono extraordinário para realização de exames médicos gerais anuais (*check-ups*) é pago aos membros do Governo mediante a realização de transferência bancária para a respetiva conta.”

Artigo 3.º
Norma revogatória

É revogado o n.º 3 do artigo 4.º do Decreto do Governo n.º 2/2007, de 1 de agosto, alterado pelos Decretos do Governo n.ºs 14/2008, de 3 de setembro, 6/2010, de 13 de outubro, 9/2011, de 7 de setembro, 12/2011, de 14 de dezembro, e 5/2015, de 26 de agosto.

Artigo 4.º
Norma transitória

É assegurado aos membros do Governo o pagamento do abono extraordinário a que se refere a alteração prevista no artigo 2.º,

relativo ao ano de 2021, deduzido das quantias que à data da entrada em vigor do presente diploma já tenham sido pagas ao abrigo do direito à realização de *check-ups* médicos no estrangeiro.

Artigo 5.º
Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Aprovado em Conselho de Ministros em 10 de dezembro de 2021.

Publique-se.

O Primeiro-Ministro,

Taur Matan Ruak

RESOLUÇÃO DO GOVERNO N.º 133 / 2021
de 15 de Dezembro

**APROVA O PROJETO DE INVESTIMENTO DA
SOCIEDADE COMERCIAL PELICAN PARADISE
GROUP LIMITED E A MINUTA DO RESPETIVO
ACORDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO**

De acordo com o n.º 1 do artigo 38.º da Lei n.º 15/2017, de 23 de agosto, que veio definir o novo regime aplicável ao investimento privado em Timor-Leste, pode o Estado celebrar com um investidor privado um acordo especial de investimento com vista a autorizar a implementação de projetos de investimento que, pela sua escala ou natureza ou pelo respetivo impacto económico, social, ambiental ou tecnológico, possam ser de grande interesse para o País, sempre na perspetiva da prossecução do superior interesse público.

Nos termos do n.º 2 do artigo 38.º do citado diploma legal e ainda do artigo 19.º do Decreto do Governo n.º 2/2018, de 21 de fevereiro, que contém o Regulamento de Procedimentos do Investimento Privado, alterado pelo Decreto do Governo n.º 4/2019, de 29 de maio, o acordo especial de investimento tem de ser autorizado por resolução do Governo, com indicação expressa das causas justificativas da sua celebração e do regime especial que o rege, sendo a respetiva minuta parte integrante da resolução.

O turismo é um importante motor de desenvolvimento de atividades económicas, contribuindo também para a

salvaguarda do património natural e cultural de Timor-Leste. Sendo um setor de atividade terciário de grande potencial para a nação de Timor-Leste, acaba por ser, igualmente, complementar ao desenvolvimento efetivo de outros setores de atividade, como a agricultura, o comércio, a restauração e as pescas. Contudo, apesar deste reconhecimento do potencial de crescimento do setor do turismo em Timor-Leste, o País continua a sofrer de inúmeros desafios para fazer face aos objetivos de aumento do número de turistas a dar entrada anualmente no País.

Um dos maiores obstáculos que se coloca ao aumento do número de turistas em Timor-Leste continua a ser a falta de oferta de alojamento, em quantidade, diversidade e qualidade, para os turistas que decidem visitar o País. Da comparação com outros países vizinhos do sudeste asiático resulta que a jovem nação de Timor-Leste continua a não ser capaz de enfrentar as exigências do turismo atual, sobretudo ao nível da qualidade dos serviços oferecidos e variedade de escolha para os visitantes, quer no setor da hotelaria, quer no setor da restauração.

O principal propósito do investimento hoteleiro proposto pela sociedade comercial Pelican Paradise Group Limited, que começou a ser negociado com o Estado em 2008, assenta, fundamentalmente, na criação de um conjunto de infraestruturas de dimensão única e sustentável destinadas a constituir o primeiro passo decisivo no desenvolvimento deste setor económico no País. Mais do que um mero *resort* para turistas, o projeto apresentado valoriza-se, também, pela existência de construções ligadas ao setor da saúde e da educação, bem como pela promoção da sustentabilidade ambiental através da criação de zonas de parque florestal.

Partindo deste primeiro grande investimento, acredita-se que a sua concretização no território de Timor-Leste constituirá um efetivo chamamento para outros investidores nacionais ou estrangeiros que pretendam investir em projetos do setor do turismo. O objetivo primordial, referido no Programa do VIII Governo Constitucional, continua a ser o de “desenvolver uma estratégia para o turismo na região, sem pretender competir com o turismo massificado do Sudeste Asiático”, bem como “aumentar o número de turistas no país, para o máximo potencial sustentável, para o número estimado de 450.000 turistas por ano, aumentando assim as receitas internas.” Todavia, para que tais objetivos se traduzam numa realidade no futuro a médio e longo prazo, será necessário dar os primeiros passos na criação de grandes infraestruturas no País, sem as quais Timor-Leste não encontrará um sentido positivo e seguro para o seu desenvolvimento.

Desta forma, o projeto da sociedade comercial Pelican Paradise Group Limited em Tasi-Tolu e Tibar, transposto para o acordo especial de investimento celebrado com o Estado, surge como uma oportunidade pioneira para a jovem nação de Timor-Leste obter o seu primeiro *resort* com elevado nível de qualidade, o que se espera ser o impulso necessário para o surgimento de novos e posteriores investimentos que garantirão mais dormidas no País, mais receita pública, mais emprego e uma demonstração clara ao povo e aos parceiros internacionais de que as políticas de promoção do turismo se estão a concretizar em efetivas obras.

Reconhecendo que o Pelican Paradise Group Limited apresentou ao Governo um projeto para a construção de um complexo hoteleiro que, pelo seu impacto económico e social, pode não só contribuir para o desenvolvimento e fortalecimento da economia nacional, através da criação de emprego, como ainda constituir um empreendimento turístico de interesse para o País, também capaz de atrair outros investidores, o Governo considera este projeto de grande importância nacional.

Assim, o Governo resolve, nos termos da alínea o) do n.º 1 do artigo 115.º da Constituição da República, do n.º 2 do artigo 38.º da Lei n.º 15/2017, de 23 de agosto, e do artigo 19.º do Decreto do Governo n.º 2/2018, de 21 de Fevereiro, alterado pelo Decreto do Governo n.º 4/2019, de 29 de maio, o seguinte:

- 1 - Aprovar o projeto de investimento apresentado pela sociedade comercial Pelican Paradise Group Limited e a minuta do respetivo acordo especial de investimento a celebrar, publicada em anexo à presente resolução, dela fazendo parte integrante;
- 2 - Mandatar o Ministro Coordenador dos Assuntos Económicos para, em nome e representação do Estado, assinar o referido acordo especial de investimento, com os anexos que dele fazem parte integrante;
- 3 - A presente resolução entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Aprovada em Conselho de Ministros em 29 de setembro de 2021.

Publique-se.

O Primeiro Ministro,

Taur Matan Ruak

ANEXO
(a que se refere o n.º 1)

ACORDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO	SPECIAL INVESTMENT AGREEMENT
Nos termos e para os efeitos do previsto no artigo 38.º da Lei n.º 15/2017, 23 de Agosto. (Lei do Investimento Privado)	Pursuant to and for the purpose of article 38 th of the Law n.º 15/2017, August 23 rd (Private Investment Law)
Entre	Between
O ESTADO DA REPÚBLICA DEMOCRÁTICA DE TIMOR-LESTE	THE STATE OF THE DEMOCRATIC REPUBLIC OF TIMOR-LESTE
E	And
INVESTIDOR	INVESTOR

ACORDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO	SPECIAL INVESTMENT AGREEMENT
Entre	Between
1.º O ESTADO DA REPÚBLICA DEMOCRÁTICA	1. THE STATE OF DEMOCRATIC
<p>DE TIMOR-LESTE, neste ato representado por Sua Excelência, o Senhor Ministro Joaquim Amaral, de ora em diante designado por “ESTADO”.</p>	<p>REPUBLIC OF TIMOR-LESTE, in this act represented by His Excellency, the Minister Joaquim Amaral, hereinafter referred to as the “STATE”.</p>
E	And
<p>2.º PELICAN PARADISE GROUP LIMITED, sociedade comercial constituída nas Ilhas Virgens Britânicas, com endereço de correspondência em 24 Raffles Place # 24-03 Singapura 048621, aqui representada pelo Datuk Dr Ong Han Nam com poderes para o ato, e as suas subsidiárias melhor definidas no <u>ANEXO A</u> (de ora em diante referidas coletivamente como o “INVESTIDOR”).</p>	<p>2. PELICAN PARADISE GROUP LIMITED, a company incorporated in the British Virgin Islands with its correspondence address at 24 Raffles Place #24-03 Singapore 048621, represented by Datuk Dr Ong Han Nam, empowered for this act, and its subsidiaries as set out in <u>SCHEDULE A</u> (hereinafter referred to collectively as the “INVESTOR”).</p>
<p>O ESTADO e o INVESTIDOR são também designados individualmente por PARTE e, conjuntamente por PARTES.</p>	<p>The STATE and the INVESTOR are also referred to individually as PARTY or jointly as PARTIES.</p>
CONSIDERANDO QUE:	RECITALS:
<p>a) O ESTADO pretende atrair projetos de investimento para Timor-Leste que promovam e estimulem o crescimento económico e criem oportunidades de emprego e de formação profissional para os trabalhadores Timorenses;</p> <p>b) Em 16 de Outubro de 2008, o ESTADO e o INVESTIDOR celebraram um Acordo de Projeto ao abrigo da então vigente Lei do Investimento n.º 5/2005, onde o INVESTIDOR concordou desenvolver, designadamente, um <i>resort</i> hotel (complexo hoteleiro), apartamentos com serviços e um campo de golfe num investimento de aproximadamente</p>	<p>a) The STATE wishes to attract investment projects in Timor-Leste to promote and stimulate economic growth and to create jobs and training opportunities for Timorese workers;</p> <p>b) On 16 October 2008, the STATE and the INVESTOR entered into a Project Agreement under the then prevailing Investment Law No: 5/ 2005 whereby the INVESTOR agreed to develop, <i>inter alia</i>, a hotel resort, serviced apartments and golf course with an investment of approximately 250 million US dollars with</p>

250 milhões de Dólares Americanos com o correspondente compromisso, por parte do **ESTADO**, de nomeadamente conceder terras e benefícios fiscais e incentivos ao **INVESTIDOR** para o projeto (de ora em diante designado como o "**Acordo de Projeto**", conforme complementado e alterado em 17 de Setembro de 2009 e 22 de Outubro de 2009, respetivamente). O projeto foi simultaneamente aprovado pela Resolução do Governo de 9 Setembro 2009 ("**Resolução N.º 17/2009**").

- c) Em 5 de Agosto de 2010, nos termos da **Resolução N.º 17/2009** e do Acordo de Projeto, o **ESTADO** concedeu o arrendamento de uma parcela de terreno de 542,18 Hectares para o projeto sob o Contrato n.º: 530.01018 (o qual substituiu o Contrato n.º: 53000932 datado de 19 de Setembro de 2009) (de ora em diante referido como o "**Antigo Arrendamento**").
- d) Face a circunstâncias não imputáveis ao **INVESTIDOR**, o projeto teve de ser reformulado e redesenhado resultando num projeto revisto, num valor aumentado de cerca de 310 milhões de Dólares Americanos.
- e) Por Resolução do Governo de 5 de Outubro de 2016 ("**Resolução N.º 33/2016**"), o **ESTADO** concedeu ao **INVESTIDOR** direitos de superfície sobre o terreno em Tasi Tolu / Tibar para o desenvolvimento do projeto.
- f) Por Resolução do Governo de 21 de Junho de 2017 ("**Resolução N.º 36/2017**"), o **ESTADO** retirou porções da área do projeto. O

corresponding undertakings on the part of the **STATE** to, *inter alia*, grant land and tax benefits and incentives to the **INVESTOR** for the development (hereinafter referred to as the "**Project Agreement**" as supplemented and amended on 17 September 2009 and 22 October 2009 respectively). The project was concurrently approved by Government Resolution on 9 September 2009 ("**Resolution No: 17/ 2009**").

- c) On 5 August 2010, pursuant to **Resolution No: 17/2009** and the Project Agreement, the **STATE** granted a lease of a parcel of land consisting of 542,18 Hectares for the project under Contract No: 530.01018 (which replaced Contract No: 53000932 dated 19 September 2009) (hereinafter referred to as the "**Former Lease**").
- d) Due to circumstances beyond the control of the **INVESTOR**, the project had to be reworked and redesigned resulting in a revised project with an increased value of approximately 310 million US dollars.
- e) By Government Resolution on 5 October 2016 ("**Resolution No: 33/2016**") the **STATE** granted to the **INVESTOR** rights of superficie over the land at Tasi Tolu/ Tibar for the development of the project.
- f) By Government Resolution on 21 June 2017 ("**Resolution No: 36/2017**"), the

INVESTIDOR submeteu novamente os planos incorporando áreas alternativas face a um projeto revisto com um valor acrescido de aproximadamente 700 milhões de Dólares Americanos (doravante denominado "**Projeto**"). O **ESTADO** concorda que a área do Projeto deve ser redefinida abrangendo uma área total de aproximadamente 622.54 Hectares (sujeito a levantamento final) (doravante denominado "**Área do Projeto**").

g) O Projeto é de importância nacional pelo impacto económico, social e tecnológico que comporta, prevendo-se benefícios significativos para Timor-Leste, nomeadamente:

- A criação de 750 postos de trabalho na fase de construção e 1300 postos de trabalho permanentes, após finalização;
- A transferência de capacidades e conhecimento, como resultado da vontade e compromisso do **INVESTIDOR** em assegurar formação profissional de trabalhadores Timorenses, através de um sistema de formação que inclua formação no próprio local de trabalho;
- A criação de oportunidades para as empresas Timorenses, durante a fase de construção do Projeto e, posteriormente, através de cadeia de fornecimento;
- Funcionar como catalisador para mais investimento estrangeiro em Timor-Leste;

h) No seu todo, o Projeto vai contribuir para a diversificação do setor não petrolífero da

STATE removed portions of the project site. The **INVESTOR** resubmitted plans incorporating alternative sites and for a revised project with an increased value of approximately 700 million US dollars (hereinafter referred to as the "**Project**"). The **STATE** agrees that the site of the Project shall be redefined and comprise a total area of approximately 622.54 Hectares (subject to final survey) (hereinafter referred to as the "**Project Site**").

g) The Project is of national importance due to its economic, social and technological impact, and is expected to result in significant benefits for Timor-Leste and, among others:

- The creation of 750 jobs in the construction phase and 1300 permanent jobs following completion;
- The transfer of skills and knowledge as part of **INVESTOR**'s desire and commitment to ensure training to the Timorese workers through a training system that will include on-the-job training;
- Creating opportunities for local Timorese companies during the construction phase of the Project and thereafter through the supply chain;
- Acting as a catalyst for further

economia do país;

- i) O Projeto também contribuirá significativamente para a conservação do meio ambiente, com aproximadamente 80% da Área do Projeto designado para reflorestamento e restauração da flora e fauna conforme o Plano Diretor;
- j) O **ESTADO** reconhece que o Projeto justifica um Acordo Especial de Investimento, nos termos previstos no artigo 38.º da Lei n.º 15/2017, 23 de Agosto (a “**Lei do Investimento Privado**”), de acordo com a submissão para atribuição de Estatuto de Investidor feita pelo **INVESTIDOR** em 24 Junho de 2016;
- k) As **PARTES** pretendem celebrar o presente Acordo de forma a regulamentar responsabilidades recíprocas, assim como as advenientes com o Projeto e as referentes às relações em curso entre as **PARTES** em condições que não sejam menos favoráveis para o **INVESTIDOR** relativamente às prestadas ao abrigo do Acordo de Projeto e do Antigo Arrendamento a revogar.
- l) É intenção do **ESTADO** apoiar o Projeto submetido pelo **INVESTIDOR**, e as **PARTES** concordam em cumprir com todas as obrigações decorrentes do Acordo, da Lei do Investimento Privado e outra legislação aplicável em Timor-Leste.
- m) Pela Resolução do Governo N.º [.....] o **ESTADO** autorizou a execução do Acordo aprovando os seus termos e condições.

foreign investment into Timor-Leste;

- h) As a whole, the Project will contribute to the diversification of the country’s non-petroleum sector of the economy;
- i) The Project will also provide significant contribution to conservation of the environment with approximately 80% of the Project Site designated for reforestation and restoration of flora and fauna based on the Master Plan;
- j) The **STATE** recognizes that the Project warrants a Special Investment Agreement, under the provisions of the article 38th of the Law n.º 15/2017, of 23 of August (the “**Private Investment Law**”), pursuant to the **INVESTOR’s** application for Status of Investor, dated 24 June 2016.
- k) The **PARTIES** wish to enter into this Agreement to regulate their responsibilities to each other and in respect to the matters relating to the Project and on-going relationships between the **PARTIES** on terms which are not less favorable to the **INVESTOR** provided under the Project Agreement and the Former Lease to be superseded.
- l) The **STATE** intends to support the Project submitted by the **INVESTOR**, and the **PARTIES** hereby agree to comply with all obligations under the Agreement, the Private Investment Law and other applicable laws in Timor-

Leste.

m) By Government Resolution No: [.....]
the **STATE** has authorized the execution of the Agreement approving its terms and conditions.

É celebrado e reciprocamente aceite o presente Acordo Especial de Investimento, aqui designado por Acordo, o qual se rege pelo disposto na Lei do Investimento Privado e pelas seguintes cláusulas:

It is mutually agreed and signed this Special Investment Agreement, herein referred as the Agreement, which is governed by provisions of the Private Investment Law and the following clauses:

CLÁUSULA PRIMEIRA

Natureza e Objeto

1. O presente Acordo tem natureza administrativa.
2. O presente Acordo tem como objeto a definição dos direitos e das obrigações das **PARTES**, no âmbito da implementação do Projeto de acordo com o plano mestre proposto, o qual é anexado como ANEXO B (doravante referido como o "**Plano Director**").
3. O presente Acordo não isenta o **INVESTIDOR** do cumprimento das obrigações legais de licenciamento e condições de funcionamento que resultem de legislação especial.

FIRST CLAUSE

Nature and Object

1. This Agreement is an administrative Agreement.
2. This Agreement is aimed at defining the rights and obligations of the **PARTIES** in the implementation of the Project according to the proposed master plan which is attached as SCHEDULE B (hereinafter referred to as the "**Master Plan**").
3. This Agreement does not exempt the **INVESTOR** from compliance with legal obligations of licensing and operation conditions resulting from special legislation.

CLÁUSULA SEGUNDA

O Projeto

1. O Projeto apresentado pelo **INVESTIDOR** consiste nas componentes definidas no Plano Director, as quais estão sujeitas a tais alterações conforme venham a ser requeridas pelo **INVESTIDOR** em conformidade com as condições económicas e físicas prevaletentes, contanto que nenhuma alteração substancial ao Plano Director possa ser realizada sem o consentimento prévio do **ESTADO**
2. O Projeto consiste num investimento que ronda um mínimo de 700 milhões de Dólares Americanos e será construído em 2 fases amplas (cada uma como “**Fase**”) conforme descrito no Plano Director, em particular:
 - a) Fase 1, envolvendo os Lotes N.º 3, 10 (terraplanagens); Lote 11 (Parte 1) (reflorestação); e
 - b) Fase 2 envolvendo os outros Lotes.
3. O **INVESTIDOR** já desenvolveu atividades preparatórias relacionadas com a realização de estudos técnicos e de viabilidade.
4. O investimento total para o Projeto será da responsabilidade do **INVESTIDOR**.
5. O **ESTADO** aceita que o **INVESTIDOR** tenha direito a incluir parceiros de joint-venture (consórcios) adequados através de participação no capital ou de outra forma, e a escolher as opções adequadas de financiamento, empreiteiros e fornecedores, bem como os métodos e tecnologias no

SECOND CLAUSE

The Project

1. The Project presented by the **INVESTOR** consists of the components set out in the Master Plan which are subject to such modifications as may be required by the **INVESTOR** having regard to the physical and prevailing economic conditions, provided no major changes to the Master Plan may be made without prior consent of the **STATE**.
2. The Project consists of an investment of at least 700 million US dollars and will be constructed in 2 broad phases (each a “**Phase**”) as depicted in the Master Plan, in particular:
 - a) Phase 1 involving Plots No: 3, 10(earthworks); Plot 11 (Part 1) (reforestation); and
 - b) Phase 2 involving other Plots.
3. The **INVESTOR** has already undertaken preparatory activities related to carrying out technical and feasibility studies.
4. The total investment for the Project will be the responsibility of the **INVESTOR**.
5. The **STATE** agrees that the **INVESTOR** shall be entitled to include suitable joint venture partners through equity participation or otherwise,

interesse do Projeto.

choose appropriate financing options, contractor and suppliers, as well as methods and technologies in the interest of the Project.

CLÁUSULA TERCEIRA

Cronograma do Projeto

1. De modo a que o **INVESTIDOR** inicie o trabalho e conclua o Projeto dentro dos prazos definidos na presente Cláusula (“**Cronograma do Projeto**”), o **ESTADO** aceita cumprir as seguintes condições prévias (doravante denominadas “**Condições Prévias**”):
 - a) Obter as fontes de energia elétrica e água suficientes para satisfazer as exigências do Projeto na Área do Projeto; e
 - b) Proceder à remoção dos ocupantes da terra na Área do Projeto.
2. A realização de cada uma das **Condições Prévias** em relação a cada Lote (conforme daqui em diante definido) será confirmada por escrito pelas **PARTES**. A data de tal confirmação em relação a cada Lote será referida como a “**Data do Começo do Lote**”.
3. O **INVESTIDOR** compromete-se a cumprir o Cronograma do Projeto da seguinte forma:
 - a) Iniciar a construção da Fase 1 do Projeto dentro do prazo de 3 (três) meses após a data de assinatura do presente Acordo, a qual será considerada como a Data do Começo do Lote para os Lotes integrados na Fase 1.

THIRD CLAUSE

Project Timeline

1. In order for the **INVESTOR** to commence work and to complete the Project within the timelines defined in this Clause (“**Project Timeline**”) the **STATE** agrees to fulfill the following preconditions (hereinafter referred to as “**Preconditions**”):
 - a) Procure sources of electrical power and water sufficient to meet the requirements of the Project on the Project Site; and
 - b) Clear the Project Site of occupants.
2. The achievement of each of the **Preconditions** in relation to each Plot (as hereafter defined) shall be acknowledged in writing by the **PARTIES**. The date of such acknowledgement in respect of each Plot shall be referred to as a “**Plot Commencement Date**”.
3. The **INVESTOR** undertakes to comply with the Project Timeline as follows:
 - a) Commence construction of Phase 1 of the Project within 3 (three) months after the signing date of this Agreement

- | | |
|---|--|
| <p>b) Completar a construção dos Lotes integrados na Fase 1, dentro de 7 (sete) anos da Data do Começo do Lote correspondente.</p> <p>c) Iniciar a construção nos Lotes integrados na Fase 2 logo que forem cumpridas as Condições Prévias correspondentes a cada um deles, dentro de 6 (seis) meses a partir da correspondente Data do Começo do Lote.</p> <p>d) Completar a construção dos Lotes integrados na Fase 2, dentro de 7 (sete) anos da Data do Começo do Lote correspondente.</p> <p>4. O ESTADO dará, de boa-fé, prioridade ao registo e processamento de todos os requerimentos e licenças necessárias para o Projeto.</p> <p>5. O INVESTIDOR não será responsável por qualquer atraso decorrente de imprevistos ou causas de força maior ou decorrente de burocracias administrativas no processamento da documentação ou de autorizações emitidas pelos departamentos do ESTADO consideradas necessárias ao cumprimento do Projeto ou de quaisquer Condições Prévias previstas nos números anteriores desta Cláusula 3.</p> | <p>which shall be deemed to be the Plot Commencement Date for the Plots comprised in Phase 1.</p> <p>b) Complete construction on the Plots comprised in Phase 1 within 7 (seven) years of the relevant Plot Commencement Date.</p> <p>c) Commence construction on the Plots comprised in Phase 2 as and when Preconditions in respect thereof are fulfilled, within 6 (six) months of the relevant Plot Commencement Date;</p> <p>d) Complete construction on the Plots comprised in Phase 2 within 7 (seven) years of the relevant Plot Commencement Date.</p> <p>4. The STATE agrees to give, in good faith, top priority to the registration and process of all applications and permits required for the Project.</p> <p>5. The INVESTOR shall not be responsible for delays resulting from unforeseen events of force majeure or administrative bureaucracy in the processing of documentation and authorization by the different STATE departments deemed necessary for the Project or the achievement of any Preconditions set forth in the previous paragraphs of this Clause3.</p> |
|---|--|

CLÁUSULA QUARTA

Padrões de Desenvolvimento

1. As **PARTES** acordam que todos os padrões de desenvolvimento aplicáveis ao Projeto estarão de acordo com o disposto na legislação em vigor em Timor-Leste, bem como com as boas práticas internacionais relativamente a questões de segurança, saúde e proteção ambiental.
2. Os padrões de desenvolvimento deverão abranger todas as componentes do Projeto, incluindo mas não se limitando a:
 - a) Questões ambientais e de segurança;
 - b) Proteção contra incêndios;
 - c) Normas de construção;
 - d) Tratamento de resíduos;
 - e) Segurança e saúde no trabalho.

FOURTH CLAUSE

Development Standards

1. The **PARTIES** agree that all development standards applicable to the Project shall be developed in accordance with Timor-Leste's laws and, as well as in observance of international best practices regarding safety, health and environmental protection.
2. Development standards shall cover all aspects of the Project, including but not limited to:
 - a) Environmental and safety requirements;
 - b) Fire protection;
 - c) Building standards;
 - d) Waste treatment;
 - e) Health and safety at work.

CLÁUSULA QUINTA

Terreno

1. O Projeto será implementado em propriedade do Estado melhor identificada no Plano Director.
2. Para os efeitos da execução do Plano Director, o **ESTADO** compromete-se a outorgar e completar todos os instrumentos e formalidades necessárias à efetivação da atribuição do Arrendamento relativamente a cada um dos Lotes da Área do Projeto correspondendo a cada um aos membros do **INVESTIDOR** conforme ANEXO A e nos termos e disposições da minuta do ANEXO

FIFTH CLAUSE

Land

1. The Project is to be implemented on State property referred to in the Master Plan.
2. For the purpose of the implementation of the Master Plan, the **STATE** agrees to execute and complete all instruments and formalities to effect the grant of the Lease rights in respect of each Plot of the Project Site corresponding to each member of the **INVESTOR** as set out in SCHEDULE A in accordance with the terms set out in the template in

C.1 (doravante designada como "**Escritura de Arrendamento**").

3. A Área do Projeto consiste de 22 (vinte e dois) lotes conforme representado no Plano Director (doravante designado como os "**Lotes**" ou cada um como um "**Lote**"). Parte 1 e Parte 2 do Lote 11 constituirão cada um, um Lote separado e individual. O Lote 19 (subestação de eletricidade), Lote 20 (centro de transportes/rodoviária), e Lote 12 (parque público) serão devolvidos ao **ESTADO** para desenvolvimento. A área útil para o desenvolvimento, após a exclusão dos Lotes 12, 19 e 20, é de aproximadamente 556.53 Hectares (sujeito a levantamento final).
4. O **INVESTIDOR** e os seus subcontratantes terão o direito de utilizar os materiais de construção existentes na Área do Projeto unicamente para o Projeto e de acordo com o Plano Diretor, estando por este meio, isentos das restrições (se aplicáveis) previstas no Artigo 4.º, n.º 9, do Diploma Ministerial n.º 64/2016, de 16 de Novembro, sobre o Licenciamento de Atividades de Exploração Minerais.
5. Onde a praia for contígua à Área do Projeto e for necessária ao cumprimento do Plano Director, nomeadamente os Lotes N.ºs 1, 3, 5, 10, 16, 17 e 18 referidas no Plano Director, o **INVESTIDOR** compromete-se a não construir estruturas permanentes na praia, mas terá o direito de providenciar pela segurança e administração dessa área.

SCHEDULE C.1 (hereinafter referred to as the "**Lease Deed**").

3. The Project Site consists of 22 (twenty-two) plots as depicted in the Master Plan (hereinafter referred to as the "**Plots**" or each a "**Plot**"). Part 1 and Part 2 of Plot 11 shall each constitute a separate and individual Plot. Plot 19 (electricity substation), Plot 20 (transportation hub), and Plot 12 (public park) shall be returned to the **STATE** for development. The net area for development after excluding Plots 12, 19 and 20 is approximately 556.53 Hectares (subject to final survey).
4. The **INVESTOR** and their sub-contractors shall be entitled to freely utilize construction materials existing within the Project Site solely for the Project and in accordance with the Master Plan, and are hereby exempted from the restrictions (if applicable) under Article 4, paragraph 9 of the Ministerial Diploma n. 64/2016 of 16 November regarding the Licensing of Mining Activities.
5. Where the beach is contiguous to the Project Site and necessary for the fulfilment of the Master Plan, namely in Plots No: 1, 3, 5, 10, 16, 17 and 18 referred to in the Master Plan, the

6. O **INVESTIDOR** aceita não obstruir ou restringir o acesso público ao Lote n. 12, salvo e excepto:

a) Para evitar transgressões ou interferências nos trabalhos dos Lotes circundantes; e

b) Para garantir a segurança ao acesso.

7. O **ESTADO** concorda:

a) Durante a Fase 2 do Projeto, em desenvolver o Lote N.º 12, referido no Plano Director, num parque público com padrões que complementem os desenvolvimentos do Projeto, tornando-se o ponto estratégico do Projeto, assim como a construir um centro de transportes/rodoviária no Lote N.º 20.

b) Por este meio autorizar o **INVESTIDOR** a construir uma estrada de acesso alternativa em torno dos limites a sul dos Lotes N.º 3 e 10 referidos no Plano Director, (após a aprovação dos planos técnicos) e, após conclusão da mesma, permitir o encerramento da estrada existente (localizada de leste para oeste) que atravessa os referidos Lotes.

c) Entregar a estrutura do edifício erguido no Lote N.º 1.

8. Cada uma das Escrituras de Arrendamento será feita pelo período de 99 (noventa e nove) anos com início na data da sua outorga.

9. Relativamente a cada Lote, o **INVESTIDOR** pagará remuneração pelo uso do Lote

INVESTOR undertakes not to build permanent structures on the beach but shall have the right to provide security and management of such area for the purpose of the Project.

6. The **INVESTOR** agrees not to obstruct or restrict public access to Plot No: 12 save and except:

a) To prevent trespassing or interference with work in surrounding Plots; and

b) To ensure safety for access.

7. The **STATE** agrees to:

a) During Phase 2 of the Project, develop Plot No: 12 referred in the Master Plan into a public park to a standard which shall complement the developments on the Project and become the vantage point of the Project, as well as to build a transportation hub at Plot No: 20.

b) Hereby grant permission to the **INVESTOR** for the construction of an alternative access road around the southern boundaries of Plots No: 3 and 10 referred to in the Master Plan, (upon the approval of the technical plans) and upon completion of which for the closure of the existing road (running east to west) traversing the said Plots.

c) Handover the building structure erected on Plot No: 1.

(doravante designado por “**Renda**”) ao **ESTADO**, com início após 7 anos a contar da Data de Começo do Lote. O valor da Renda relativamente a cada Lote está estabelecido no ANEXO C.2 (sujeito a quaisquer ajustes resultantes do levantamento final).

10. As Escrituras de Arrendamento serão assinadas simultaneamente com o presente Acordo, após o que o Antigo Arrendamento deverá ser revogado e substituído.

8. Each Lease Deed shall be made for a term of 99 (ninety-nine) years commencing on the date of its execution.

9. In respect of each Plot, the **INVESTOR** shall pay land premium (hereinafter referred to as “**Land Fee**”) to the **STATE** starting 7 years after the Plot Commencement Date. The Land Fee in respect of each Plot is set out in SCHEDULE C.2 (subject to any adjustments consequent on final survey).

10. The Lease Deeds shall be executed simultaneously with this Agreement whereupon the Former Leases shall be terminated and superseded.

CLÁUSULA SEXTA

Benefícios fiscais e incentivos aduaneiros

1. O **ESTADO** concede ao **INVESTIDOR** os benefícios fiscais e os incentivos aduaneiros previstos nos artigos 28.º, 29.º, 30.º e 31.º da Lei do Investimento Privado, especificados na Declaração de Benefícios, conforme os seguintes termos:

- a) Isenção de imposto sobre rendimento no valor de 100%;
- b) Isenção de imposto sobre vendas de 100%, face a todos os produtos e bens e equipamentos de capital utilizados na construção ou gestão do Projeto;
- c) Isenção de imposto sobre serviços no valor de 100%, face a empreendimentos

SIXTH CLAUSE

Tax concessions and customs benefits

1. The **STATE** grants the **INVESTOR** tax concessions and customs duty exemptions provided in articles 28th, 29th, 30th and 31 of the Private Investment Law, prescribed in the Declaration of Benefits, according to the following terms:

- a) Exemption from corporate income tax of 100%;
- b) Exemption from sales tax of 100% for all goods and capital equipment used in construction or Project management;
- c) Exemption from service tax in the

vocacionados para a prestação de serviços especificados, conforme enunciados na Lei 8 de 2008 (Lei Geral Tributária) (doravante aqui designada por “**Lei Tributária**”);

d) Isenção de direitos aduaneiros de importação no valor de 50%, sobre todos os bens e equipamentos de capital utilizados na construção ou gestão do projeto.

2. O prazo aplicável aos benefícios fiscais e benefícios aduaneiros acima referidos será:

a) 8 (oito) anos no caso dos Lotes N.ºs 3 e 10 (os quais se encontram localizados em Zona B, dentro da aceção dos art. 26.º/b) e 31.º/b) da Nova Lei do Investimento Privado); e

b) 5 (cinco) anos para os outros Lotes; a partir da data de começo estipulada na relevante Declaração de Benefícios, nos termos referidos no parágrafo 2 da Cláusula N.º 7, emitido em relação a cada Lote individual.

3. São considerados como custos, para efeitos de determinação da matéria coletável, até 100% das despesas incorridas com a construção e reparação de infraestruturas de acesso rodoviário que não estejam associadas com o exercício de atividades empresariais tributáveis do **INVESTIDOR** e que tragam benefícios às populações respetivas.

4. Qualquer alteração à Lei Tributaria ou à Lei do Investimento Privado ou à lei das terras,

amount of 100% aimed at providing specific services as set forth in Law 8 of 2008 (Tax and Duties Act) (hereinafter referred to as the “**Tax Law**”);

d) Exemption from customs duties on imports in the amount of 50% on all goods and capital equipment used in the construction or project management.

2. The applicable period for tax concessions and customs benefits above shall be:

a) 8 (eight) years in the case of Plots No: 3 and 10 (which are located in the Area B within the meaning of articles 26.º/b) and 31.º/b) of the Private Investment Law); and

b) 5 (five) years for other Plots; from the date of commencement as stipulated in the relevant Declaration of Benefits, referred to in paragraph 2 of Clause No: 7, issued in relation to each individual Plot.

3. It shall be deemed as costs, for the purposes of determining the tax base, up to 100% of expenses incurred with the construction and repair of infrastructures for road access which are not associated with the exercise of taxable business activity of the **INVESTOR** and are able to bring benefits to local inhabitants.

efetuadas após a entrada em vigor deste Acordo, não pode extinguir ou reduzir os benefícios fiscais expressamente previstos neste Acordo, sem prejuízo do disposto no artigo 32.º da Lei do Investimento Privado.

5. No caso de resolução do Acordo por incumprimento do **INVESTIDOR**, o **INVESTIDOR** devolverá ao **ESTADO** os valores recebidos a título de benefícios fiscais e aduaneiros.

4. Any changes in the Tax Law or in the Private Investment Law or the land law, after the date of entry into force of this Agreement, shall not eliminate or reduce the fiscal benefits in this Agreement, without prejudice to provisions of article 32 of the Private Investment Law.

5. In the event of termination of the Agreement due to the **INVESTOR'S** default, the **INVESTOR** shall refund to the **STATE** the amounts received by **INVESTOR** by way of tax and customs benefits.

CLÁUSULA SETIMA

Declaração de Benefícios

1. Para efeitos de concessão de benefícios fiscais e incentivos aduaneiros previstos na Cláusula anterior, o **ESTADO** concede a cada membro do **INVESTIDOR** uma Declaração de Benefícios nos termos previstos no artigo 36.º da Nova Lei do Investimento Privado.
2. A "data de início do projeto" que será incluída numa Declaração de Benefícios será a data correspondente à Data do Começo do Lote, a respeito do Lote a desenvolver pelo detentor da Declaração de Benefícios.

SEVENTH CLAUSE

Declaration of Benefits

1. In order to grant tax concessions and customs benefits as provided for in the preceding Clause, the **STATE** shall grant to each member of the **INVESTOR** a Declaration of Benefits in accordance with article 36th of the New Private Investment Law.
2. The "date of commencement of the project" to be specified in a Declaration of Benefits shall correspond with the Plot Commencement Date in respect of the Plot to be developed by the holder of the Declaration of Benefits.

CLÁUSULA OITAVA

Garantia de Direitos

1. O **ESTADO** garante ao **INVESTIDOR**, dentro da sua capacidade jurídica, todos os direitos e poderes necessários à plena execução do Projeto, bem como o direito de auferir, de forma exclusiva, dos rendimentos resultantes das atividades a desenvolver.
2. O **INVESTIDOR** tem o direito de, uma vez cumpridas as formalidades necessárias, repatriar para o estrangeiro os rendimentos gerados pela implementação do Projeto, nos termos do artigo 18.º da Lei do Investimento Privado.

EIGHTH CLAUSE

Guarantee of Rights

1. The **STATE** guarantees to the **INVESTOR**, under its legal capacity, all the rights and powers necessary to fully implement the Project, as well as, the right to receive on an exclusive basis, income from activities to be carried out.
2. The **INVESTOR** is entitled to, after observing formalities, to repatriate abroad, income resulting from Project implementation, in accordance with article 18 of the Private Investment Law.

CLÁUSULA NONA

Licenças, autorizações e aprovações

1. As licenças, autorizações e aprovações necessárias à execução do Projeto devem ser emitidas com carácter prioritário, comprometendo-se o **ESTADO** a prestar ao **INVESTIDOR** toda a assistência, colaboração e apoio relevantes para a obtenção das licenças, autorizações e aprovações exigíveis cuja emissão seja da responsabilidade do **ESTADO**.
2. A TradeInvest Timor-Leste irá prestar ao **INVESTIDOR** toda a assistência necessária com vista a facilitar a obtenção das licenças, autorizações e aprovações indispensáveis à execução do Projeto de investimento.
3. O **ESTADO** dará prioridade e acelerará a emissão de até 1,000 licenças de trabalho/vistos, durante o período de

NINTH CLAUSE

Licenses, permits and approvals

1. Licenses, permits and approvals necessary for Project execution shall be issued on a priority basis. The **STATE** shall commit to provide the **INVESTOR** withall the relevant assistance, collaboration and support to obtain the licenses, permits and approvals required and whose issuance is the responsibility of the **STATE**.
2. TradeInvest Timor-Leste shall provide to the **INVESTOR** all necessary assistance to obtain licenses, permits and approvals, required for the implementation of the Project.
3. The **STATE** shall prioritize and

duração do Projeto, para trabalhadores estrangeiros ou profissionais necessários, independentemente da natureza do vínculo laboral, para a execução do Projeto de acordo com os artigos 22 e 24 da Lei do Investimento Privado e nos termos previstos nas alíneas seguintes o **INVESTIDOR** deve:

- a) Manter uma lista atualizada de todos os trabalhadores que tenham obtido visto de trabalho, nos termos previstos neste Acordo;
- b) Notificar a entidade governamental competente da cessação antecipada do vínculo laboral com os trabalhadores que tenham obtido visto de trabalho nos termos previstos neste Acordo; e
- c) Indicar um ponto de contacto para tratar de todas as questões legais relacionadas com a obtenção de visto por parte dos trabalhadores.

4. Se, por motivos imputáveis ao **ESTADO**, o **INVESTIDOR** não conseguir obter, em tempo útil, todas as licenças, autorizações e aprovações necessárias para a execução do Projeto, o **ESTADO** concederá essa dispensa ao **INVESTIDOR** de modo a evitar qualquer atraso ou interrupção do Projeto, sempre na condição de que o prazo de duração do presente Acordo seja estendido pelo período de tempo equivalente ao atraso imputável aos serviços públicos.

expedite the issuance of up to 1,000 work permits/ visas for the duration of the Project for necessary foreign or professional workers, regardless of the nature of the employment relationship, for the execution of the Project in accordance with articles 22 and 24 of the Private Investment Law and on terms that the **INVESTOR** shall:

- a) Keep an updated list of all workers who have obtained a work visa under the terms of this Agreement;
- b) Notify the competent government entity of the early termination of the employment relationship with workers who have obtained a work visa under the terms of this Agreement; and
- c) Indicate a point of contact (focal point) to deal with all legal issues related to the obtaining of a visa by the workers.

4. If the **INVESTOR** cannot obtain on a timely basis the required licenses, permits and approvals necessary for Project implementation because of the **STATE**, the **STATE** shall grant such dispensation to the **INVESTOR** to prevent any delay or disruption to the Project, provided always that the term of this Agreement shall be extended for the period of time equivalent to the delay resulting from the public services.

CLÁUSULA DÉCIMA

Retorno do investimento

1. O **INVESTIDOR** tem o direito de recuperar o montante investido no Projeto e de reter os lucros gerados pelo mesmo, através, nomeadamente, de dividendos e/ou outros retornos de capital resultantes da exploração do Projeto.
2. Não sendo responsável pelo investimento, o **ESTADO** não será solicitado a realizar qualquer contribuição financeira ou pagamento de qualquer compensação ao **INVESTIDOR** caso o Projeto não gere os lucros, não atinja os níveis de rentabilidade esperados ou não gere os lucros necessários para cobrir o investimento realizado.

TENTH CLAUSE

Return on investment

1. The **INVESTOR** is entitled to recover the money invested in the Project and retain the profits from it, through, dividends and/or others returns on capital resulting from the exploitation of the Project.
2. The **STATE** is not responsible for the investment and the **INVESTOR** shall not demand any financial contribution or payment or any compensation in case the Project does not generate profits, does not reach the expected levels of profitability or does not produce the required profits to cover the investment.

CLÁUSULA DÉCIMA-PRIMEIRA

Propriedade do empreendimento

1. Todos os bens, contratos, licenças e demais direitos e obrigações afetos ao empreendimento a construir pelo **INVESTIDOR** são propriedade plena do mesmo e não se confundem com o direito de propriedade sobre o imóvel onde o empreendimento se encontra instalado.
2. Todos os bens móveis ligados materialmente à propriedade do **ESTADO**, com natureza permanente, construídos ao abrigo do presente Acordo, constituem parte integrante da mesma e reverterão, uma vez caducada cada Escritura de Arrendamento, para o **ESTADO**, o qual passa a ser o

CLAUSE ELEVEN

Property of the investment venture

1. All assets, contracts, licenses or other rights and obligations linked to the business venture to be built is fully owned by the **INVESTOR** and this right shall not be confused with the ownership over the land where the Project is implemented.
2. All movable assets linked materially to **STATE** property which has a permanent nature built under this Agreement shall remain an integral part of same and shall revert, after the expiry of each Lease Deed, to the

proprietário pleno de todos os edifícios e demais construções desenvolvidas pelo **INVESTIDOR** sem que seja devido qualquer valor pelo **ESTADO** seja a título de indemnização seja a título de benfeitorias.

STATE, which will become the full owner of all the buildings and any others facilities developed by the **INVESTOR**. The **STATE** shall not be liable for any payment therein neither as compensation nor as payment for improvements.

CLÁUSULA DÉCIMA-SEGUNDA

Obrigações do ESTADO

1. O **ESTADO** está sujeito às seguintes obrigações para com o **INVESTIDOR**:
 - a) Conferir-lhe os benefícios e incentivos fiscais nos termos previstos neste Acordo e conforme o disposto na lei;
 - b) Cooperar com o **INVESTIDOR** na execução do Projeto, fornecendo-lhe todos os documentos e informações disponíveis que o **INVESTIDOR** considere úteis ou relevantes para o Projeto, analisando e decidindo, em tempo útil, os pedidos, propostas e estudos que lhe sejam apresentados;
 - c) Promover a emissão de quaisquer licenças, autorizações ou aprovações necessárias e em tempo devido para a execução do Projeto;
 - d) Promover a emissão de autorizações ou vistos necessários à entrada e exercício de atividade em Timor-Leste por quaisquer trabalhadores especializados contratados para exercer as atividades relacionadas com a implementação do Projeto;

CLAUSE TWELVE

Obligations of the STATE

1. The **STATE** is responsible to the **INVESTOR** for the following obligations:
 - a) Grant benefits and tax incentives in accordance with the terms of this Agreement and in accordance with the law;
 - b) Cooperate with the **INVESTOR** in implementing the Project, providing all information and documents available and considered useful or relevant by the **INVESTOR**, analyzing and deciding on a timely basis, requests, proposals and studies which are presented.
 - c) Facilitate the issuance of any license, permits or approvals required in due time for Project implementation;
 - d) Facilitate the issuance of permits or visas required by specialized foreign works to enter into Timor-Leste or for workers hired to carry out activities related to the Project execution.

- e) Promover, em tempo útil, os atos administrativos e outros que se afigurem necessários de forma a efetivamente conceder, cumprir, implementar e fazer respeitar os direitos, obrigações, garantias e incentivos decorrentes deste Acordo.
- f) Garantir o desalfandegamento, em tempo útil, em portos e aeroportos, das matérias-primas, bens de capital ou outras importações requeridas efetuadas no âmbito do Projeto.
- g) Garantir que não procederá à nacionalização ou expropriação dos bens do Projeto, nos termos da lei;
- h) Confirmação/endorosso e/ou emissão de documentos cadastrais e notariais referentes às subdivisões de cada Lote, incluindo a constituição ou registo de propriedade horizontal, de acordo com o Plano Director.

- e) Facilitate, on a timely basis, administrative acts or any other, which may be necessary in order to effectively, provide, perform, implement and enforce the rights, obligations, guarantees and incentives under this Agreement.
- f) Ensure the timely clearance of raw materials, capital equipment and other imports required under the Project at the national ports and airports.
- g) Guarantee non-nationalization and non-expropriation of the Project assets, under the law.
- h) Endorsement and/ or issuance of land documents relating to sub-divisions of each Plot, including the constitution or registration of horizontal property, in accordance with the Master Plan.

CLÁUSULA DÉCIMA-TERCEIRA

Obrigações do INVESTIDOR

1. O **INVESTIDOR** está sujeito às seguintes obrigações para com o **ESTADO**:
 - a) Providenciar e colocar à disposição das suas operações no país os fundos, equipamentos e materiais necessários à implementação do Projeto nos termos previsto neste Acordo;
 - b) Dar preferência às empresas locais na contratação de serviços, compra de materiais, equipamentos e tecnologia, desde que o custo não exceda o preço de mercado e que a qualidade dos serviços se ajuste às

CLAUSE THIRTEEN

Obligations of the INVESTOR

1. The **INVESTOR** is subject to the **STATE** for the following obligations:
 - a) Provide and make available to its operations in the country, funds, equipment, and materials required to implement the Project, in accordance with the provisions of this Agreement;
 - b) Give preference to local companies in hiring services, purchasing equipment and technology providing that the cost does not exceed the market price and

necessidades do Projeto;

- c) Durante a fase de construção, criar 750 empregos para cidadãos Timorenses. A partir da fase operacional do Projeto criar 1300 empregos, devendo esta meta ser alcançada dentro do prazo de 15 anos após conclusão da construção de todos os Lotes, de acordo com o Cronograma do Projeto. Durante a fase operacional do Projeto, o número de trabalhadores estrangeiros em relação ao total de trabalhadores contratados para o Projeto não deve exceder:

1.º ao 5.º ano: 30%

6.º ao 10.º ano: 20%

11.º ao 15.º ano: 10%

A partir do 16.º ano: 5%

- d) Contratar trabalhadores Timorenses e oferecer-lhes o devido treino e transferência de conhecimentos através de programas e ações de formação para que esses trabalhadores passem a deter as capacidades necessárias, conhecimentos e a experiência para cada posto;
- e) Implementar o Projeto de acordo com o Cronograma do Projeto.
- f) Cumprir todas as obrigações decorrentes deste Acordo e da legislação aplicável;
- g) Permitir a fiscalização do cumprimento do presente Acordo pelas entidades públicas competentes, através de representantes devidamente credenciados;
- h) Executar o Projeto de acordo com a legislação ambiental em vigor e cumprir os

the quality of services is suitable to the needs of the Project;

- c) During construction phase, create 750 jobs for Timorese citizens. From the start of operation, create 1300 jobs, such target to be achieved within 15 years of completion of construction for all Plots in accordance with the Project Timeline. During the operational phase of the Project, the number of foreign employees in relation to the total staff employed on the Project shall not exceed:

Year 1 to 5: 30%

Year 6 to 10: 20%

Year 11 to 15: 10%

Year 16 onwards: 5%

- d) Hire Timorese workers and provide training and transfer of skills and knowledge through training programs FAto equip such workers with the necessary skills, knowledge and experience required for each position;
- e) To implement the Project according to the Project Timeline.
- f) Comply with all obligations under this Agreement and applicable law;
- g) Allow inspections in compliance of this Agreement by public entities, through their duly credentialed representatives;

<p>requisitos impostos por esta;</p> <p>i) Executar o Projeto de acordo com a legislação laboral em vigor e com as normas internacionais de higiene, saúde e segurança no trabalho;</p> <p>2. As obrigações previstas no presente artigo podem ser executadas pelo INVESTIDOR, seus contratantes e cessionários aprovados.</p>	<p>h) Implement the Project in accordance with environmental legislation in force and comply with the imposed requirements;</p> <p>i) Implement the Project in accordance with labor laws in force and international labor standards on hygiene, health and safety at work;</p> <p>2. The obligations in this article may be performed by the INVESTOR their contractors or approved transferees.</p>
<p style="text-align: center;">CLÁUSULA DÉCIMA-QUARTA Fiscalização do Investimento</p> <p>1. A TradelInvest Timor-Leste e as demais entidades públicas são responsáveis por fiscalizar, nos termos das suas competências, o cumprimento do presente Acordo.</p> <p>2. O INVESTIDOR deve facultar à TradelInvest Timor-Leste e às demais entidades públicas livre acesso às obras, às operações do empreendimento, bem como a todos os livros, registos e documentos relacionados com o Projeto, sujeitos a confidencialidade, durante as horas normais de expediente, em condições que respeitem os requisitos de saúde e segurança, com a perturbação mínima possível do local de trabalho ou execução.</p>	<p style="text-align: center;">CLAUSE FOURTEEN Supervision of Investment</p> <p>1. TradelInvest Timor-Leste and other public entities are responsible for overseeing, in accordance with its authorities, the compliance of this Agreement.</p> <p>2. The INVESTOR shall provide to TradelInvest Timor-Leste and other public entities, free access to the work site, Project operations, as well as all books, records and documents related to the Project, subject to confidentiality. This shall be done during normal business hours, under conditions that respect health and safety standards and involving the minimum possible disruption of the work site or operation.</p>
<p style="text-align: center;">CLÁUSULA DÉCIMA-QUINTA Confidencialidade</p> <p>As PARTES obrigam-se a manter sigilo sobre</p>	<p style="text-align: center;">CLAUSE FIFTEEN Confidentiality</p> <p>The PARTIES shall maintain secrecy over</p>

todas as práticas industriais, as quais são protegidas como direitos de propriedade intelectual.

all industrial practices, which are deemed protected as intellectual property rights.

CLÁUSULA DÉCIMA-SEXTA

Casos de força maior

1. O incumprimento ou mora no cumprimento de quaisquer obrigações estabelecidas no presente Acordo não constitui violação do mesmo, e ter-se-á por justificado, se for devido a casos de força maior.
2. É considerado força maior para efeitos do presente Acordo toda e qualquer circunstância ou acontecimento imprevisível, que esteja fora do controlo razoável da **PARTE** por ela afetada, nomeadamente e sem se limitar a, catástrofes naturais, tais como inundações, incêndios, tremores de terra, ciclones e tempestades, raios e furacões ou outros cataclismos, atos de guerra ou subversão, hostilidade ou invasão, sabotagem, golpes de Estado, distúrbios civis e paralisações ou greves ilegais.
3. Para efeitos da presente Cláusula, a falta de financiamento por parte do **INVESTIDOR** não constitui causa de força maior.

CLAUSE SIXTEEN

Force majeure

1. Any breach or delay in performance of obligations set forth in this Agreement shall not constitute a breach thereof if justified as due to force majeure.
2. For the purpose of this Agreement, force majeure shall be deemed as any unforeseeable circumstance that is beyond the reasonable control of the **PARTY** affected by it, including but not limited to natural disasters, such as floods, fires, earthquakes, cyclones, and storms, lightning and hurricanes or other disasters, wars or acts of subversion, hostility or invasion, sabotage, coupes, civil unrest, and illegal strikes or work stoppages.
3. For the purpose of the present Clause, lack of funding from the **INVESTOR** is not deemed as a force majeure.

CLÁUSULA DÉCIMA-SÉTIMA

Prazo

O presente Acordo tem a mesma duração do Projeto, não excedendo em qualquer caso o período concedido para o gozo do direito sobre o Terreno do Projeto.

CLAUSE SEVENTEEN

Term

This Agreement shall remain in force for the duration of the Project, in any case not exceeding the period granted for the rights in the Land for the Project.

CLAÚSULA DÉCIMA-OITAVA

Transmissão da posição contratual

1. Exceto conforme determinado neste Acordo, o **INVESTIDOR** não pode ceder a outrem, total ou parcialmente, a sua posição contratual no presente Acordo.
2. O **INVESTIDOR** pode no entanto, com prévia autorização escrita do **ESTADO**, transmitir total ou parcialmente a sua posição contratual neste Acordo para um investidor que comprove cumprir os requisitos para obter uma Declaração de Benefícios.
3. A transmissão será efetiva depois de ser autorizada pelo **ESTADO** por escrito.
4. A transmissão da posição contratual rege-se pelo disposto no Código Civil.
5. Se alguma das empresas especificadas no ANEXO A não estiver constituída no momento da assinatura deste Acordo, o **INVESTIDOR**, como promotor e sócio único da sociedade comercial a constituir, assinará o Acordo (e documentação associada) para e em nome de tal sociedade comercial a constituir, nos termos de um acordo de pré-incorporação a ser ratificado pela sociedade comercial uma vez constituída. A assunção e ratificação do Acordo por essa sociedade comercial não constituirão uma transferência de posição contratual na aceção desta Cláusula.

CLAUSE EIGHTEEN

Transfer of contractual position

1. Except as provided in this Agreement the **INVESTOR** may not transfer to third parties, total or partially, its contractual position in this Agreement.
2. The **INVESTOR** may however transfer, with prior written authorization from the **STATE**, its contractual position in this Agreement to an investor that complies with the requirements for an Declaration of Benefits.
3. The transfer shall be effective after the **STATE** provides authorization in writing.
4. The transfer of contractual position is subject to the dispositions in the Civil Code.
5. If any of the specified companies in SCHEDULE A is not incorporated at the time of signing of this Agreement, the **INVESTOR** as promoter and sole shareholder of the company to be formed shall execute the Agreement (and associated documents) for and on behalf of such company as a pre-incorporation contract to be ratified by the company when formed. The assumption and ratification of the Agreement by such company shall not constitute a transfer of contractual position within the meaning of this Clause.

CLÁUSULA DÉCIMA-NONA

Cessação

1. As **PARTES** podem, a todo o tempo e por mútuo acordo escrito, fazer cessar o presente Acordo com efeitos imediatos.
2. O presente Acordo caduca, em caso de declaração de insolvência de algum membro do **INVESTIDOR**, em relação a esse membro, sem prejuízo do direito do **ESTADO** de reclamar prejuízos pelo incumprimento do Acordo e de revogar os direitos concedidos ao referido membro.
3. Para além do disposto nos números anteriores, as **PARTES** apenas podem cessar o presente Acordo, nos termos previstos nas seguintes Cláusulas 20 e 21.
4. A fim de evitar dúvidas, “**INVESTIDOR**” ao abrigo das cláusulas 20 e 21 refere-se a membros individuais do **INVESTIDOR**. Qualquer notificação de cessação nesse âmbito será feita por um membro especificado do **INVESTIDOR** quando existam os fundamentos para cessar o Acordo ou contra o membro do **INVESTIDOR** que esteja em incumprimento, conforme o caso.

CLÁUSULA VIGÉSIMA

Resolução pelo ESTADO

1. O **ESTADO** aceita e reconhece que, no decurso da vigência do presente Acordo, não poderá sem justa causa, nem a qualquer título, promover a cessação ou a limitação dos

CLAUSE NINETEEN

Termination

1. The **PARTIES** may terminate the present Agreement, anytime, by mutual written consent and with immediate effect.
2. This Agreement shall expire in the event of declaration of insolvency of a member of the **INVESTOR** in relation to that member without prejudice of the right of the **STATE** to claim damages for breach of the Agreement and revocation of rights granted to the said member.
3. In addition to terms of the preceding paragraphs, the **PARTIES** may only terminate this Agreement in accordance to the following Clauses 20 and 21.
4. For the avoidance of doubt, “**INVESTOR**” under Clauses 20 and 21 refer to individual members of the **INVESTOR**. Any notice of termination there under shall be made by a specified member of the **INVESTOR** having the grounds to terminate the Agreement or against the member of the **INVESTOR** in breach of the Agreement, as the case may be.

CLAUSE TWENTY

Termination by the STATE

1. The **STATE** accepts and recognizes that during the term of this Agreement, it cannot terminate or for any reason limit the effects and the rights granted

efeitos do presente Acordo e dos direitos conferidos ao **INVESTIDOR**.

2. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, o **ESTADO** pode resolver o presente Acordo no caso de o **INVESTIDOR** faltar ao cumprimento das suas obrigações de forma substancial ou de forma continuada e sem justificação, por motivo que lhe seja imputável.
3. Se o **ESTADO** considerar que o **INVESTIDOR** incumpriu de forma substancial ou continuada o disposto no presente Acordo, deverá comunicar tal facto, por escrito, ao **INVESTIDOR** fornecendo-lhe informações razoáveis acerca das circunstâncias da situação de incumprimento e concedendo-lhe um prazo não inferior a 180 (cento e oitenta) dias para sanar a situação de incumprimento.
4. Se a situação de incumprimento não for sanada dentro do prazo concedido pelo **ESTADO**, nos termos do número anterior, o **ESTADO** poderá resolver este Acordo por justa causa através de comunicação escrita remetida ao **INVESTIDOR**.
5. Na eventualidade de o Acordo ser efectivamente rescindido contra algum membro específico do **INVESTIDOR** nos termos desta Cláusula, o Arrendamento concedido (somente) a tal membro poderá ser revogado pelo **ESTADO**.

to the **INVESTOR** by this Agreement without just cause.

2. Without prejudice to the following paragraph, the **STATE** may terminate this Agreement, if the **INVESTOR** fails to fulfill its obligations in a substantial or continuous basis without justification because of **INVESTOR** default.
3. If the **STATE** considers that the **INVESTOR** has not fulfilled in a substantial or continuous basis this Agreement, it may notify the **INVESTOR**, providing reasonable information about the circumstances of non-compliance and grant a period of not less than 180 (one hundred and eighty) days to carry out remedies.
4. If the failure is not remedied within the deadline granted by the **STATE** under the preceding paragraph, the **STATE** may terminate this Agreement, with just cause, by written notice sent to the **INVESTOR**.
5. In the event that the Agreement is effectively terminated against a particular member of the **INVESTOR** under this Clause, the Lease granted to that member only, may be revoked by the **STATE**.

CLÁUSULA VIGÉSIMA-PRIMEIRA

Resolução pelo INVESTIDOR

1. O **INVESTIDOR** terá o direito de terminar o

CLAUSE TWENTY-ONE

Termination by the INVESTOR

1. The **INVESTOR** may terminate the

presente Acordo se:

- a) Ao abrigo da sua exclusiva discricção, considerar ter ocorrido qualquer evento que tenha um impacto negativo, significativo e irreparável na execução do Projeto;
 - b) As Condições Prévias estabelecidas na Cláusula N.º 3 para a execução do Projeto não forem cumpridas dentro de tempo razoável, por negligência imputável ao **ESTADO** e se outro plano não tiver sido acordado pelas **PARTES**;
 - c) O **ESTADO** não cumprir o disposto no presente Acordo por causa que lhe seja imputável;
2. A intenção de terminar o presente Acordo nos termos supra referenciados deverá ser comunicada, por escrito, ao **ESTADO**, fornecendo-lhe informações razoáveis acerca das circunstâncias do caso ou da situação do incumprimento e concedendo-lhe um prazo não inferior a 180 (cento e oitenta) dias para o **ESTADO** sanar a situação de incumprimento (se o incumprimento for sanável).
3. Se a situação de incumprimento não for sanada dentro do prazo concedido pelo **INVESTIDOR**, nos termos do número anterior, o **INVESTIDOR** poderá resolver este Acordo por justa causa através de comunicação escrita remetida ao **ESTADO**.

present Agreement if:

- a) At its sole discretion, it deems that an event has had a significant negative and irreparable impact in the Project implementation;
 - b) The Preconditions set forth in Clause No:3 for the implementation of the Project were not fulfilled within reasonable time, because of the **STATE's** negligence and a schedule has not been agreed by the **PARTIES**;
 - c) The **STATE** fails to comply with the provisions of this Agreement because of negligence.
2. The intention to terminate this Agreement on the above grounds may be communicated in writing to the **STATE**, providing reasonable information about the circumstances of event or non-compliance and grant a period of not less than 180 (one hundred and eighty) days for the **STATE** to carry out remedies (if the breach is capable of remedy).
3. If the failure is not remedied within the deadline granted by the **INVESTOR** under the preceding paragraph, the **INVESTOR** may terminate this Agreement, with just cause, by written notice sent to the **STATE**.

CLÁUSULA VIGÉSIMA-SEGUNDA

Redução

Caso qualquer disposição deste Acordo seja julgada nula, anulável ou inválida em virtude de violar quaisquer leis ou regulamentos que lhe sejam aplicáveis, o presente Acordo considera-se reduzido ao conjunto de disposições válidas, permanecendo em vigor sem as disposições viciadas, salvo se a disposição for considerada fundamental para o Acordo, caso em que as **PARTES** devem de boa-fé negociar as novas disposições de forma a corrigir as deficiências encontradas.

CLAUSE TWENTY-TWO

Severability

If any provision of this Agreement is null and void, voidable, or invalid by virtue of violating any laws or regulations applicable thereto, this Agreement shall be deemed to be reduced to a set of valid provisions, and it shall remain in force without the invalid clauses, unless the provision is considered essential to the Agreement, in which case, the **PARTIES** shall negotiate, in good faith, new provisions in order to correct the deficiencies therein.

CLÁUSULA VIGÉSIMA-TERCEIRA

Notificações e comunicações

1. As notificações ou comunicações entre as **PARTES** no âmbito deste Acordo só se consideram validamente realizadas se forem efetuadas por escrito e entregues pessoalmente ou remetidas por outras vias de comunicação que assegurem a acusação de receção. As notificações deverão ser feitas para as seguintes entidades:

Para o **ESTADO**:

TradelInvest Timor-Leste, I.P.
Av. Presidente Nicolau Lobato
Dili, Timor-Leste
Telf. + 670 3311105
Fax: + 670 3311553
Website: www.investtimor-leste.com

CLAUSE TWENTY-THREE

Notices and communication

1. Notices and communication between the **PARTIES** under this Agreement are only considered valid if made in writing and delivered personally or sent via other means of communication that assure return receipt. Notifications shall be made to the following entities:

To the **STATE**:

TradelInvest Timor-Leste, I.P.
Av. Presidente Nicolau
Dili, Timor-Leste
Telf. + 670 3311105
Fax: + 670 3311553
Website: www.investtimor-leste.com

Para o **INVESTIDOR**:

Pelican Paradise Holdings Timor-Leste,
Unipessoal, Lda

Rua Presidente Nicolau Lobato, Suite 322,
Timor Plaza, Díli, Timor-Leste

Telefone móvel: +670 73107777

e-mail: jeremiah@pelican-paradise.com

2. Qualquer alteração às entidades ou endereços acima indicados deverá ser comunicada por escrito à outra **PARTE** dentro de 14 (catorze) dias a partir da ocorrência.

To the **INVESTOR**:

Pelican Paradise Holdings Timor-Leste,
Unipessoal, Lda

Rua Presidente Nicolau Lobato, Suite 322,
Timor Plaza, Dili, Timor-Leste

Mobile +670 73107777

e-mail: jeremiah@pelican-paradise.com

2. Any changes to entities or the address listed above shall be communicated in writing to the other **PARTY** within 14 (fourteen) days thereafter.

CLÁUSULA VIGÉSIMA-QUARTA

Acordo integral

1. O presente Acordo e respetivos Anexos contêm todos os direitos e obrigações assumidos pelas **PARTES** no que diz respeito à definição e regulamentação das relações estabelecidas entre si para a execução do Projeto e prevalecem sobre quaisquer outros acordos ou entendimentos anteriores, orais ou escritos.
2. Qualquer alteração ao presente Acordo e/ou aos seus anexos, para ser válida, terá que constar de documento escrito e devidamente assinado pelas **PARTES**.

CLAUSE TWENTY-FOUR

Entire Agreement

1. This Agreement and its Schedules contain all the rights and obligations assumed by the **PARTIES** regarding the definition and regulation between them for the implementation of the Project and prevail over any other written agreements or prior understandings.
2. Any amendment to this Agreement or its attachments, to be valid has to be made in writing and duly signed by the **PARTIES**.

CLÁUSULA VIGÉSIMA-QUINTA

Boa-fé

Na implementação deste Acordo, as **PARTES** obrigam-se a atuar em conformidade com os ditames da boa-fé e não exercer qualquer direito

CLAUSE TWENTY-FIVE

Good Faith

In implementing this Agreement, the **PARTIES** shall act in accordance with the principle of good faith and not exercise any

ou faculdade de modo abusivo ou excessivamente oneroso para a outra **PARTE**.

right or power improperly or excessively costly to the other **PARTY**.

CLÁUSULA VIGÉSIMA-SEXTA

Lei aplicável

O presente Acordo é regulado pelas Leis da República Democrática de Timor-Leste.

CLAUSE TWENTY-SIX

Governing law

This Agreement is governed by the Laws of the Democratic Republic of Timor-Leste.

CLÁUSULA VIGÉSIMA-SÉTIMA

Resolução de litígios

1. Qualquer litígio resultante de ou em conexão com o presente Acordo, incluindo qualquer questão sobre a sua existência, validade ou rescisão, entre as **PARTES** ou qualquer um deles será referenciado e finalmente resolvido por arbitragem administrada pelo Centro Internacional de Arbitragem de Singapura ("**SIAC**" conforme siglas originais) em conformidade com as Regras de Arbitragem do Centro Internacional de Arbitragem de Singapura ("**regras do SIAC**") que estejam nesse momento em vigor, as quais serão consideradas incorporadas por referência nesta Cláusula.
2. A sede da arbitragem será em Singapura.
3. O Tribunal será composto por 3 árbitros.
4. O idioma da arbitragem será o Inglês.

CLAUSE TWENTY-SEVEN

Dispute Resolution

1. Any dispute arising out of or in connection with this Agreement, including any question regarding its existence, validity or termination, between the **PARTIES** or any of them shall be referred to and finally resolved by arbitration administered by the Singapore International Arbitration Centre ("**SIAC**") in accordance with the Arbitration Rules of the Singapore International Arbitration Centre ("**SIAC Rules**") for the time being in force, which rules are deemed to be incorporated by reference in this Clause.
2. The seat of the arbitration shall be Singapore.
3. The Tribunal shall consist of 3 arbitrators.
4. The language of the arbitration shall be English.

<p style="text-align: center;">CLÁUSULA VIGÉSIMA-OITAVA Língua do Acordo</p> <p>Este Acordo foi escrito simultaneamente na língua Inglesa e Portuguesa. Em caso de quaisquer inconsistências e diferenças de interpretação, a versão Portuguesa prevalecerá.</p>	<p style="text-align: center;">CLAUSE TWENTY-EIGHT Language of the Agreement</p> <p>This Agreement was written in both English and Portuguese languages. In the event of any inconsistencies and differences in interpretation, the Portuguese version shall prevail.</p>
<p style="text-align: center;">CLÁUSULA VIGÉSIMA-NONA Anexos</p> <p>Este Acordo consiste dos seguintes Anexos, os quais são considerados como partes integrantes do mesmo:</p> <p>Anexo A - Subsidiárias do PELICAN PARADISE GROUP LIMITED Anexo B – Plano Director Anexo C1 - Minuta de Escritura de Arrendamento Anexo C2 - Rendas</p>	<p style="text-align: center;">CLAUSE TWENTY-NINE Schedules</p> <p>This Agreement consists of the following Schedules, which are an integral part thereof:</p> <p>Schedule A – Subsidiaries of PELICAN PARADISE GROUP LIMITED Schedule B – Master Plan Schedule C1 – Template of Lease Deed Schedule C2 – Land Fees</p>
<p>Tendo as PARTES acordado no disposto no presente Acordo, os seus representantes devidamente autorizados assinam o mesmo, em dois originais, em Díli, aos (...) de (...) do ano de 2021.</p>	<p>The PARTIES have agreed on the provisions of this Agreement, their duly authorized representatives have signed it, in two originals, in Dili, this (...) day of (...) in the year 2021.</p>
<p>PELO ESTADO DA REPÚBLICA DEMOCRÁTICA TIMOR-LESTE</p> <p>FOR THE STATE OF THE DEMOCRATIC REPUBLIC OF TIMOR-LESTE</p> <hr/> <p>H. E. Eng. Joaquim Amaral Ministro Coordenador dos Assuntos Económicos Coordinating Minister for Economic Affairs</p>	
<p>PELO INVESTIDOR BY THE INVESTOR</p> <hr/> <p>Datuk Dr. Ong Han Nam Presidente e Director por e em nome da Pelican Paradise Group Limited e de cada uma das empresas subsidiárias do Anexo A President and Director for and on behalf of Pelican Paradise Group Limited and each of the subsidiary companies in Schedule A</p>	

ANEXO A

Corresponding number on Master Plan Número Correspondente no Plano Diretor	SUBSIDIARY COMPANY NAME NOME DA EMPRESA SUBSIDIÁRIA	TIN number Número NIF	Size (Ha) Área (Ha)
-	PELICAN PARADISE HOLDINGS TIMOR-LESTE, UNIPessoal, LDA	1068812	
1	PELICAN RAZIELA HOTEL, UNIPessoal, LDA	1247963	18.06
2	PELICAN HADAR GOLF CLUB, UNIPessoal, LDA	1247843	100.40
3	PELICAN AHAVA APARTMENTS, UNIPessoal, LDA	1248075	3.70
4	PELICAN HADAR GOLF CLUB, UNIPessoal, LDA	1247843	2.61
5	PELICAN BARAKEL, UNIPessoal, LDA	1261894	4.16
6	PELICAN ALIZA, UNIPessoal, LDA	1248149	3.91
7	PELICAN BARUCH COMMERCIAL CENTRE, UNIPessoal, LDA	1247836	9.25
8	PELICAN NAVA RESIDENCES, UNIPessoal, LDA	1247949	14.86
9	PELICAN NOYA RESIDENCES, UNIPessoal, LDA	1247868	30.84
10	PELICAN ELIOR HOTEL, UNIPessoal, LDA	1247931	8.77
11	PELICAN ADARA RESERVE, UNIPessoal, LDA	1247956	347.28
13	PELICAN MENUHA COMMERCIAL CENTRE, UNIPessoal, LDA	1247924	1.55
14	PELICAN OSHER YOUTH CENTRE, UNIPessoal, LDA	1248029	2.18
15	PELICAN ELKAN, UNIPessoal LDA	1283601	1.29
16	PELICAN HANIA, UNIPessoal LDA	1283577	3.01
17	PELICAN YAFFA, UNIPessoal LDA	1283640	2.23
18	PELICAN SHALOM, UNIPessoal LDA	1283545	2.18
21	PELICAN ZURIEL, UNIPessoal LDA	1283520	0.26

NOTE: The function or operation indicated in the company name may be changed in accordance with modifications to the Master Plan.

NOTA: A função ou operação indicada no nome da empresa poderá sofrer alterações de acordo com modificações que se venham a fazer no Plano Diretor.

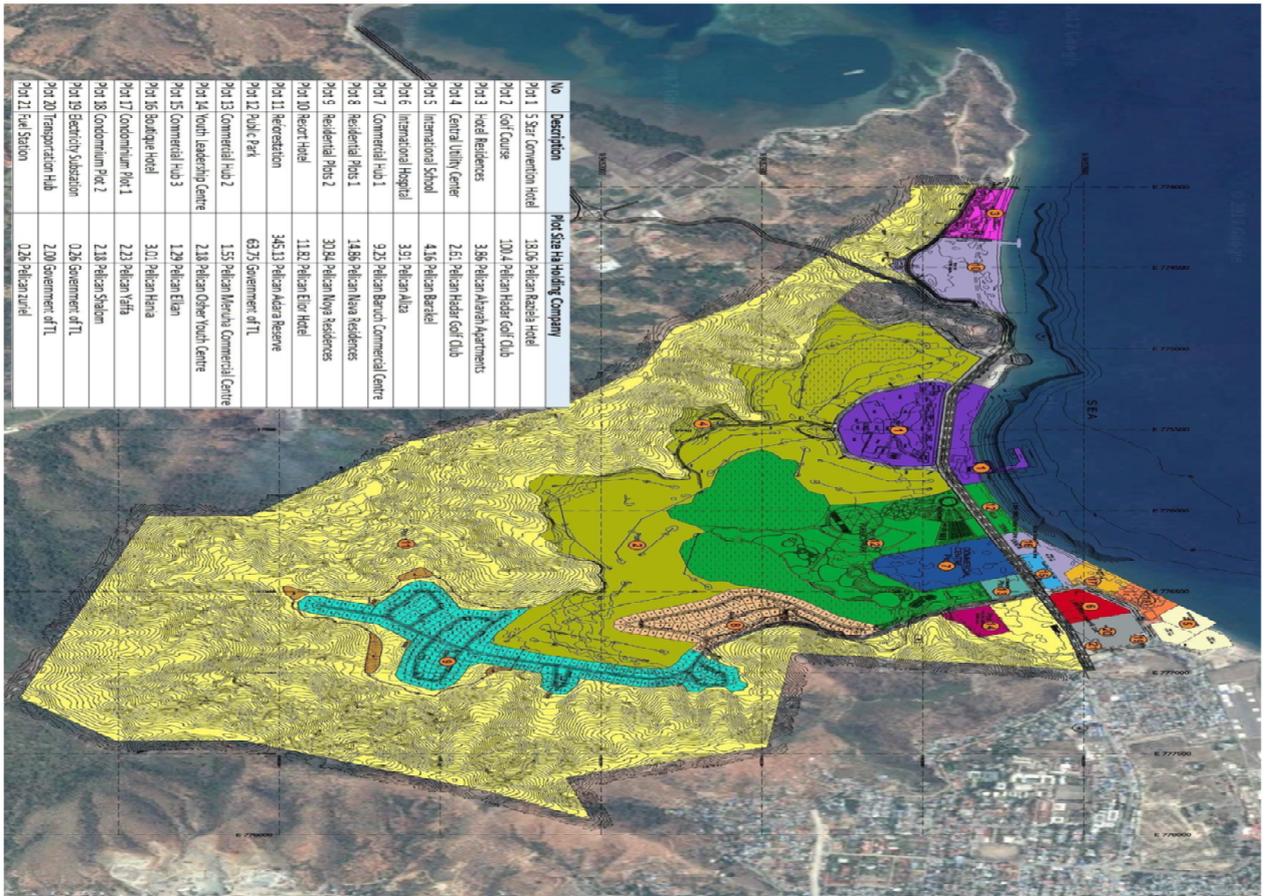
ANEXO B

Plot No. <i>Lote N.º</i>	Plot Size(in Ha) <i>Área do Lote (em Ha)</i>	Description <i>Descrição</i>
1	18.06	<p>Plot 1 is designated for a 5 star hotel with convention and exposition facilities designed by the renowned DP Architects. It is designed to be the best hotel in this region and will be envisaged to become a hotel of choice among travelers and for conventions and expositions.</p> <p><i>O Lote 1 está designado para um hotel 5 estrelas com instalações previstas para centro de convenções e exposições projetado pela renomada DP Architects. Este hotel está destinado a ser o melhor hotel da região e previsto como o hotel de escolha entre viajantes assim como para convenções e exposições.</i></p>
2	100.4	<p>An 18 hole championship level golf course will be developed. It will be one of the world's most eco-friendly golf courses and will help restore the degraded environment around the TasiTolu lakes. Among its unique features include efficient water recycling systems, restoration of flora and salt water tolerant grasses.</p> <p><i>Um campo de golfe de 18 buracos será desenvolvido. Será um dos campos de golfe mais ecológicos do mundo e ajudará a restaurar o ambiente degradado ao redor dos lagos Tasi Tolu. Entre suas características únicas estão incluídos sistemas eficientes de reciclagem de água, restauração de flora e relvas tolerantes à água salgada.</i></p>
3	3.70	<p>Plot 3 is designed for 304 units of hotel residences. It will provide good quality hotel residences for long and short-term guests.</p> <p><i>O Lote 3 está concebido para 304 unidades de residências hoteleiras. Ele fornecerá residências de hotel de boa qualidade para hóspedes de longa e curta duração.</i></p>
4	2.61	<p>A Central Utility Center will be built on Plot 4. This Center will house a renewable water plant, sewerage treatment plant and electricity back-up generators to ensure the entire hotel development has uninterrupted electricity and water supply.</p> <p><i>Uma Central de Utilidades será construída no Lote 4. Esta central abrigará uma estação de tratamento de águas, uma estação de tratamento de esgoto e geradores de energia elétrica para garantir que todo o complexo hoteleiro tenha abastecimento ininterrupto de água e eletricidade.</i></p>

5	4.16	<p>An International School is designed for Plot 5. The school will provide holistic, top level international quality education for its students.</p> <p><i>Uma Escola Internacional está projetada para o Lote 5. A escola providenciará educação holística ao mais alto nível dos padrões internacionais para seus alunos.</i></p>
6	3.91	<p>An International Hospital is designed for Plot 6. It will provide international standards of medical care.</p> <p><i>Um Hospital Internacional está projetado para o Lote 6. Este fornecerá assistência médica dentro de padrões internacionais.</i></p>
7	9.25	<p>Plot 7 is designed to be a commercial hub. It will have a good mix of office, retail and commercial developments that will make it a hub for commercial activities.</p> <p><i>O Lote 7 está projetado para ser um centro comercial. Terá uma boa combinação de escritórios, lojas e complexos comerciais, que farão deste um centro de atividades comerciais.</i></p>
8	14.86	<p>Plot 8 is designated as residential plots. The residences here will enjoy well constructed infrastructure such as roads, electricity, water, sewerage and fiber optic lines.</p> <p><i>O Lote 8 está projetado para lotes residenciais. Estas residências gozarão de infraestruturas bem construídas, nomeadamente, estradas, eletricidade, água, rede de esgotos e condutores de fibra ótica.</i></p>
9	30.84	<p>Plot 9 is designated as residential plots. The residences here will enjoy well constructed infrastructure such as roads, electricity, water, sewerage and fiber optic lines.</p> <p><i>O Lote 9 está projetado para lotes residenciais. Estas residências gozarão de infraestruturas bem construídas, nomeadamente, estradas, eletricidade, água, rede de esgotos e condutores de fibra ótica.</i></p>
10	8.77	<p>A resort hotel will be built on Plot 10 upon the expansion of the Dili International Airport to cater for the expected increase in tourist numbers.</p> <p><i>Um resort hotel será construído no Lote 10 após a expansão do Aeroporto Internacional de Dili de forma a atender ao esperado aumento do número de turistas.</i></p>
11	347.28	<p>This parcel land will be reforested and rehabilitated to restore the watershed areas and enhance the natural beauty of the entire site.</p> <p><i>Esta parcela de terreno será reflorestada e reabilitada de forma a restaurar as áreas das bacias hidrográficas e engrandecer a beleza natural de todo o</i></p>

		<i>local.</i>
12	63.75	<p>A public park will be constructed by the Government of Timor-Leste on Plot 12 as the central vantage point to the entire development.</p> <p><i>Um parque público será construído pelo Governo de Timor-Leste no Lote 12 como ponto estratégico e central de todo o desenvolvimento.</i></p>
13	1.55	<p>Plot 13 is designed to be a commercial hub. It will have a good mix of office, retail and commercial developments that will make it a hub for commercial activities.</p> <p><i>O Lote 13 está projetado para ser um centro comercial. Terá uma boa combinação de escritórios, lojas e complexos comerciais, que farão deste um centro de atividades comerciais.</i></p>
14	2.18	<p>A Youth Development Center is designated for Plot 14. This will provide training and development to build the capacity of youths in Timor-Leste.</p> <p><i>Um Centro de Desenvolvimento para Jovens está projetado para o Lote 14. Este proporcionará formação e desenvolvimento de forma a trabalhar a capacidade dos jovens em Timor-Leste.</i></p>
15	1.29	<p>Plot 15 is designed to be a commercial hub. It will have a good mix of office, retail and commercial developments that will make it a hub for commercial activities.</p> <p><i>O Lote 15 está projetado para ser um centro comercial. Terá uma boa combinação de escritórios, lojas e complexos comerciais, que farão deste um centro de atividades comerciais.</i></p>
16	3.01	<p>A sea fronting boutique hotel is designed on Plot 16. This will complement the 5 star hotel on Plot 1 and the resort hotel on Plot 10.</p> <p><i>Um boutique hotel à beira-mar está projetado para o Lote 16. Este complementar o hotel 5 estrelas do Lote 1 e o resort hotel do Lote 10.</i></p>
17	2.23	<p>Plot 17 is designated for the development of condominiums. This development will fill the void in good quality condominiums in Dili as it develops into an important tourist destination.</p> <p><i>O Lote 17 está projetado para o desenvolvimento de condomínios. Este desenvolvimento preencherá o vazio no que toca a condomínios de boa qualidade em Dili, à medida que esta se torna um importante destino turístico.</i></p>
18	2.18	<p>Plot 18 is designated for the development of condominiums. This development will fill the void in good quality condominiums in Dili as it develops into an important tourist destination.</p>

		<p><i>O Lote 18 está projetado para o desenvolvimento de condomínios. Este desenvolvimento preencherá o vazio no que toca a condomínios de boa qualidade em Dili, à medida que esta se torna um importante destino turístico.</i></p>
19	0.26	<p>An electricity substation is designed for Plot 19 to ensure adequate electricity supply for the surrounding development parcels.</p> <p><i>Uma subestação de energia elétrica está projetada para o Lote 19 com vista a garantir o fornecimento adequado de eletricidade para as parcelas de desenvolvimento adjacentes.</i></p>
20	2.00	<p>Plot 20 is designated for a transportation hub that will become the central transportation hub along the east-west highway that links Timor-Leste to West Timor. This transportation hub will be constructed by the Government of Timor-Leste.</p> <p><i>O Lote 20 está projetado para acomodar um centro rodoviário que se tornará o centro de transporte rodoviário principal ao longo da auto-estrada que liga Timor-Leste a Timor Ocidental. Este centro rodoviário será construído pelo Governo de Timor-Leste.</i></p>
21	0.26	<p>A fuel station that will complement the transportation hub is designated on Plot 21.</p> <p><i>Um posto de combustível que complementar o centro de transporte rodoviário está designado para o Lote 21.</i></p>



ANEXO C.1

CONTRATO DE ARRENDAMENTO

ESTA ESCRITURA é feita neste dia [...] de [...] de 2021 por e entre:

O ESTADO DA REPÚBLICA DEMOCRÁTICA DE TIMOR-LESTE, neste ato representado por Sua Excelência o [a inserir] (doravante designado como o **“SENHORIO”**);

E

PELICAN..... UNIPessoal, LDA uma empresa constituída em Timor-Leste com o NIF Número e com sede na Rua Presidente Nicolau Lobato, Timor Plaza, Suite 322, Comoro, Dili, Timor-Leste neste ato representado pelo Datuk Dr Ong Han Nam, com poderes para o ato (de ora em diante designado como a **“ARRENDATÁRIA”**);
(e conjuntamente designados como as **“PARTES”**).

CONSIDERANDO:

1. Ao abrigo da **Resolução do Governo N.**[a inserir]o **SENHORIO** e a **ARRENDATÁRIA** celebraram o Acordo Especial de Investimento datado de [...] (doravante designado por **“Acordo de Investimento”**) em relação a um projeto de desenvolvimento multifacetado que incorpora elementos de turismo, comerciais, residenciais, sociais e comunitários (doravante designado por **“Projeto”**).
2. Ao abrigo do Acordo de Investimento o **SENHORIO** aqui concede à **ARRENDATÁRIA** os direitos sobre a terra para efeitos de implementação do Projeto nos termos e condições da presente Escritura.

LEASE AGREEMENT

THIS DEED is made and entered into this [...] day of [...] of 2021 by and between:

THE STATE OF THE DEMOCRATIC REPUBLIC OF TIMOR-LESTE, in this act represented by His Excellency, [to insert] (hereinafter referred to as the **“LANDLORD”**);

And

PELICAN, UNIPessoal, LDA a company incorporated in Timor-Leste with TIN Number with registered address in Rua Presidente Nicolau Lobato, Timor Plaza, Suite 322, Comoro, Dili, Timor-Leste hereby represented by Datuk Dr Ong Han Nam, empowered for this act (hereinafter referred to as the **“TENANT”**);

(together referred to as the **“PARTIES”**).

WHEREAS:

1. Pursuant to the **Government Resolution N.** [to insert], the **LANDLORD** and the **TENANT** entered into a Special Investment Agreement dated [...] (hereinafter referred to as the **“Investment Agreement”**) in respect of a multi-faceted development incorporating tourism, commercial, residential, social and community elements (hereinafter referred to as the **“Project”**).
2. Pursuant to the **Investment Agreement** the **LANDLORD** hereby grants to the **TENANT** land rights for the purpose of implementation of the Project on the terms and conditions of this Deed.

NESTA CONFORMIDADE, nos termos e em consideração do mútuo convénio ora estabelecido, as **PARTES** mutuamente acordam no seguinte:

1.ª CLÁUSULA

(Contrato de Arrendamento)

1. O **SENHORIO** dá de arrendamento à **ARRENDATÁRIA** a parcela de terreno constituída por [.....] Ha, localizada em Tasi Tolu, Dili/Tibar/Liquiça, (para somente os Lotes 3 e 10) Timor-Leste, identificada como Lote N.º [...] no Plano Director aqui anexo como Apenso (doravante designado como o “**Lote**”), subscrito com o direito de possuir, na superfície (incluindo o espaço aéreo) ou sob o Lote, edifícios, estruturas ou plantações e com o direito de construir, manter ou melhorar obras existentes, fundações, esgotos ou outras obras necessárias ou acessórias, livres de qualquer ónus ou encargos.
2. O Contrato de Arrendamento ora celebrado substitui e revoga o arrendamento concedido ao abrigo do Contrato N.º 530.01018 na parte com que se relaciona com o Lote.
3. A **ARRENDATÁRIA** tem o direito de subdividir e/ou transferir direitos sobre o Lote (no todo ou em parte) para terceiros, sem necessidade de autorização ou comunicação prévia do **SENHORIO**, o qual desde já prescinde de quaisquer direitos de preferência sobre tais transferências.

2.ª CLÁUSULA

(Prazo)

1. O prazo deste Contrato de Arrendamento será por um prazo inicial de 50 (cinquenta) anos (o “Prazo Inicial”) com início na data de outorga desta Escritura.
2. Tendo em conta os acordos realizados pelas **PARTES**, sob o Acordo de Investimento, o **SENHORIO** concede à **ARRENDATÁRIA** o direito irrevogável de renovar

NOW, THEREFORE, in consideration of the mutual covenants herein contained, and other good and valuable consideration, the **PARTIES** mutually agree as follows:

1st CLAUSE

(Lease Agreement)

1. The **LANDLORD** hereby grants to the **TENANT**, the Leasing on the parcel of land comprising [.....]Hectares located at Tasi Tolu, Dili/Tibar/Liquica, (for Plots 3 and 10 only) Timor-Leste, and identified as Plot No:[.....] in the Master Plan set out in the Annexure (hereinafter referred to as the “**Plot**”), subscribed with the right to own, upon (including air space) or under the Plot, buildings, structures or plantations and with the right to build, maintain or improve the existing works, foundations, sewage or other necessary or ancillary works, free of any liabilities or encumbrances.
2. The Lease Agreement granted herein shall replace and supersede the leasehold interest granted under Contract N.º 530.01018 to the extent as it relates to the Plot.
3. The **TENANT** shall be entitled to subdivide and/or to transfer rights in the Plot (the whole or part thereof) to third parties without any further communication or authorization from the **LANDLORD** who hereby waives any and all pre-emption rights in relation to such transfers.

2nd CLAUSE

(Term)

1. The term of this Lease Agreement shall be for an initial period of 50 (fifty) years (the “**Initial Term**”) commencing on the date of execution of this Deed.
2. In consideration of the mutual agreements by the

este arrendamento por um período adicional de 49 (quarenta e nove) anos, que terá início imediatamente após o termo do Prazo Inicial, desde que o Contrato de Arrendamento não tenha sido previamente terminado, de acordo com o aqui estipulado.

3.ª CLÁUSULA

(Rendas)

1. O montante anual a pagar pela **ARRENDATÁRIA** ao **SENHORIO** será no valor de USD [.....], considerado como remuneração pelo uso do Lote (doravante designado como a "**Renda**"), a qual se encontra sujeita a quaisquer ajustamentos proporcionais tidos por necessários após confirmação da área do Lote aquando do levantamento final da área.
2. A **ARRENDATÁRIA** estará isenta do pagamento da Renda durante 7 (sete) anos a contar da data da comunicação por escrito pelas **PARTES** de que o seguinte foi cumprido pelo **SENHORIO**: a) o fornecimento de fontes de energia eléctrica e água suficiente para atender às exigências do Projeto e b) remoção dos ocupantes da terra, relativamente ao Lote.

4.ª CLÁUSULA

(Propriedade Horizontal)

Sempre que for necessário ao abrigo do Plano Diretor, a **ARRENDATÁRIA** fica por este meio diretamente autorizada pelo **SENHORIO** a implementar o regime de propriedade horizontal em quaisquer edifícios, estruturas, construções ou obras edificadas no Lote, desde que atendam aos requisitos legais para a sua implementação, sem necessidade de qualquer confirmação ou autorização pelo **SENHORIO**.

5.ª CLÁUSULA

(Acesso)

PARTIES under the Investment Agreement, the **LANDLORD** hereby grants to the **TENANT** an irrevocable option to extend the term of this Lease Agreement for an additional 49 (forty-nine) years, commencing immediately upon the expiry of the Initial Term provided that the Lease Agreement has not been previously terminated in accordance with the terms hereunder.

3rd CLAUSE

(Land Fees)

1. The annual fees payable by the **TENANT** to the **LANDLORD** shall be USD [.....] and deemed to be remuneration for the use of the Plot (hereinafter referred to as "**Land Fee**"), subject to any proportionate adjustment upon confirmation of the area of the Plot on final survey.
2. The **TENANT** shall be exempt from payment of Land Fee for 7 (seven) years after the date of the written acknowledgment by the **PARTIES** that the following have been fulfilled by the **LANDLORD**, namely: (a) the procuring of sources of electricity power and water sufficient to meet the requirements of the Project and (b) the clearing of squatters, in relation to the Plot.

4th CLAUSE

(Horizontal Property)

Where required under the Master Plan, the **TENANT** is hereby directly authorized by the **LANDLORD** to establish horizontal property regime on any buildings, structures, constructions or works edified on the Plot which meet the legal requirements for its establishment, without any further need for confirmation or authorization from the **LANDLORD**.

5th CLAUSE

A **ARRENDATÁRIA** compromete-se a permitir ao **SENHORIO** o acesso ao Lote e às obras existentes e às infraestruturas com a finalidade de monitorizar o progresso do Projeto, na condição de o **SENHORIO** não interferir com a construção ou outras operações decorrentes no Lote.

6.ª CLÁUSULA

(Ausência de Ónus e Encargos)

O **SENHORIO** não poderá vender, transferir, arrendar ou de outra forma onerar ou lidar com o Lote durante a vigência do presente Contrato e suas eventuais renovações.

7.ª CLÁUSULA

(Direito de Uso e Gozo)

A **ARRENDATÁRIA** tem o pleno direito de usar, gozar e desfrutar dos edifícios, estruturas, construções ou obras e de todos os benefícios que surjam do Contrato de Arrendamento.

8.ª CLÁUSULA

(Continuidade)

Em caso de dano, destruição e /ou perdas incorridas pelos edifícios, construções, estruturas ou obras e / ou do Lote por qualquer causa, o Contrato de Arrendamento da **ARRENDATÁRIA** não será diminuído nem extinto.

9.ª CLÁUSULA

(Consequências da Rescisão)

1. Na eventualidade de o **SENHORIO** fazer cessar o Contrato de Arrendamento de forma ilegal ou sem justa causa, o **SENHORIO** deverá compensar a **ARRENDATÁRIA** nos termos da lei.
2. Na eventualidade de rescisão do Acordo de Investimento conforme referido na Cláusula 20, n.º 5, do referido Acordo, o Contrato de Arrendamento aqui celebrado com a **ARRENDATÁRIA** será extinto.

(Access)

The **TENANT** undertakes to permit the **LANDLORD** to access the Plot and the existing works and infrastructures for the purpose of monitoring progress on the Project provided that the **LANDLORD** shall not interfere with the construction or operation on the Plot.

6th CLAUSE

(No Encumbrances)

The **GRANTOR** shall not sell, transfer, lease or otherwise encumber or deal with the Plot during the term of this Deed including any renewals.

7th CLAUSE

(Right of Enjoyment)

The **TENANT** has the full right to use and enjoy the buildings, structures, constructions or works and all benefits that arise from the Lease Agreement.

8th CLAUSE

(Continuity)

In the event of damage, destruction and/ or loss to buildings, structures constructions or works and/ or the Plot for any cause whatsoever, the **TENANT**'s Lease Agreement shall not be diminished or extinguished.

9th CLAUSE

(Consequences for Termination)

1. In the event that the Lease Agreement is extinguished by the **LANDLORD** illegally or without just cause, the **LANDLORD** shall compensate the **TENANT** in accordance with the law.
2. In the event of termination of the Investment Agreement referred to in Clause 20.5 thereof, the Lease Agreement hereby granted to the **TENANT** shall be extinguished.

10.ª CLÁUSULA

(Garantia de Não-Expropriação)

O **SENHORIO** nestes termos e por este meio garante a não-nacionalização e a não expropriação do Lote.

11.ª CLÁUSULA

(Autonomia do Contrato de Arrendamento)

O Contrato de Arrendamento da **ARRENDATÁRIA** ou quaisquer direitos resultantes dos edifícios, construções, obras ou plantações sobre o Lote serão autónomos e não serão afetados por quaisquer responsabilidades, dívidas ou encargos de qualquer natureza cobrados ou devidos sobre o Lote relativamente ao **SENHORIO**.

12.ª CLÁUSULA

(Termos de Cessação)

1. Todos os bens móveis inextricavelmente ligados às estruturas e aos edifícios construídos sobre o Lote deverão permanecer como parte integrante do bem imóvel e reverterão, após o termo desta Escritura, para o **SENHORIO**, o qual se tornará proprietário de todos os edifícios e instalações de carácter permanente desenvolvidos pela **ARRENDATÁRIA**, sem direito a indemnização à **ARRENDATÁRIA**.
2. Não obstante o acima exposto, na data de caducidade do Contrato de Arrendamento, todos os equipamentos, máquinas e instalações amovíveis pertencentes à **ARRENDATÁRIA** permanecerão propriedade da mesma e poderão ser removidos sem qualquer autorização prévia do **SENHORIO**.

13.ª CLÁUSULA

(Aditamentos)

Quaisquer alterações ou aditamentos aos termos da presente Escritura só serão aceites por escrito e assinado pelas **PARTES** com as mesmas formalidades.

10th CLAUSE

(Non-Expropriation Guarantees)

The **LANDLORD** hereby guarantees the non-nationalization and non-expropriation of the Plot.

11th CLAUSE

(Autonomy of the Lease Agreement)

The **TENANT**'s Lease Agreement or any resulting rights on buildings, constructions, works or plantations on the Plot shall be independent of and shall not be affected by any liabilities, debts or charges of any kind charged on the Plot to the **LANDLORD**.

12th CLAUSE

(Terms of Expiry)

1. All movable assets inextricably attached to structures and buildings constructed on the Plot shall remain an integral part of the immovable property and shall revert, after the expiry of this Deed, to the **LANDLORD** which will become the owner of all the buildings and any other facilities of a permanent nature developed by the **TENANT** with no right to compensation to the **TENANT**.
2. Notwithstanding the above, on the expiry of the Right of Superfície, all equipment, machinery and removable facilities belonging to the **TENANT**, shall remain the property of the **TENANT** and may be removed without any prior authorization from the **LANDLORD**.

13th CLAUSE

(Amendments)

Any amendments to the terms of this Deed will only be accepted by writing and signed by the **PARTIES** with the same formalities.

14.ª CLÁUSULA

(Lei Aplicável)

A presente Escritura será regida pelas leis da República Democrática de Timor-Leste.

15.ª CLÁUSULA

(Resolução de Litígios)

1. Qualquer litígio resultante de ou relacionado com a presente Escritura, incluindo qualquer questão referente à sua existência, validade ou rescisão, entre as **PARTES** ou qualquer um deles deverá ser designado e finalmente resolvido com recurso a arbitragem administrada pelo Centro Internacional de Arbitragem de Singapura (" **SIAC** ") em conformidade com as regras deste mesmo Centro de Arbitragem (" **Regras do SIAC** ") que estejam de momento em vigor, cujas regras serão consideradas incorporadas por referência nesta Cláusula.
2. A sede da arbitragem será Singapura.
3. O Tribunal é composto por 3 árbitros.
4. O idioma da arbitragem será o Inglês.

EM FÉ as **PARTES**, depois de terem lido e compreendido o teor da presente Escritura e assumido a intenção de legalmente se vincularem, assinam e executam este Acordo a partir da presente data acima designada e na presença de testemunhas.

Assinado.....
(em representação do **SENHORIO**)

14th CLAUSE

(Governing law)

This Deed shall be governed by the Laws of the Democratic Republic of Timor-Leste.

15th CLAUSE

(Dispute Resolution)

1. Any dispute arising out of or in connection with this Deed, including any question regarding its existence, validity or termination, between the **PARTIES** or any of them shall be referred to and finally resolved by arbitration administered by the Singapore International Arbitration Centre ("**SIAC**") in accordance with the Arbitration Rules of the Singapore International Arbitration Centre ("**SIAC Rules**") for the time being in force, which rules are deemed to be incorporated by reference in this Clause.
2. The seat of the arbitration shall be Singapore.
3. The Tribunal shall consist of 3 arbitrators.
4. The language of the arbitration shall be English.

IN WITNESS THEREOF, the **PARTIES**, having read and understood the entire substance of this Deed and hereby intending to be legally bound, sign and execute this Deed as of the date first above written in the presence of witnesses.

Signed.....
(on behalf of the **LANDLORD**)

Assinado.....

(em representação da ARRENDATÁRIA)

Signed.....

(on behalf of the TENANT)

Testemunhas:

Witnesses:

ANNEXURE
ANEXO

[Masterplan and Map of Plot]
[Plano Diretor e Mapa do Lote]

ANEXO C.2

		Annual Premium (USD) Payable in Year after Commencement Date for Commercial Plots										Renda Anual	
		(USD) a liquidar no ano seguinte à Data do Começo do Lote, para Lotes comerciais											
Years / Anos		8-17	18-27	28-37	38-47	48-57	58-67	68-77	78-87	88-97	98-99		
Rate Per Hectare													
Taxa por Hectare		\$ 7,221.06	\$ 7,582.11	\$ 7,961.22	\$ 8,359.28	\$ 8,777.24	\$ 9,216.10	\$ 9,676.91	\$ 10,160.75	\$ 10,668.79	\$ 11,202.23		
Plot/Lote N.	Size (ha)												
1	18.06	\$ 130,381.97	\$ 136,901.07	\$ 143,746.12	\$ 150,933.43	\$ 158,480.10	\$ 166,404.10	\$ 174,724.31	\$ 183,460.52	\$ 192,633.55	\$ 202,265.23		
3	3.70	\$ 26,717.91	\$ 28,053.81	\$ 29,456.50	\$ 30,929.32	\$ 32,475.79	\$ 34,099.58	\$ 35,804.56	\$ 37,594.79	\$ 39,474.52	\$ 41,448.25		
5	4.16	\$ 30,020.10	\$ 31,521.11	\$ 33,097.16	\$ 34,752.02	\$ 36,489.62	\$ 38,314.10	\$ 40,229.81	\$ 42,241.30	\$ 44,353.36	\$ 46,571.03		
6	3.91	\$ 28,234.33	\$ 29,646.05	\$ 31,128.35	\$ 32,684.77	\$ 34,319.01	\$ 36,034.96	\$ 37,836.71	\$ 39,728.54	\$ 41,714.97	\$ 43,800.72		
7	9.25	\$ 66,762.29	\$ 70,100.40	\$ 73,605.42	\$ 77,285.69	\$ 81,149.98	\$ 85,207.47	\$ 89,467.85	\$ 93,941.24	\$ 98,638.30	\$ 103,570.22		
8	14.86	\$ 107,276.03	\$ 112,639.83	\$ 118,271.82	\$ 124,185.41	\$ 130,394.68	\$ 136,914.42	\$ 143,760.14	\$ 150,948.14	\$ 158,495.55	\$ 166,420.33		
9	30.84	\$ 222,667.80	\$ 233,801.19	\$ 245,491.25	\$ 257,765.82	\$ 270,654.11	\$ 284,186.81	\$ 298,396.15	\$ 313,315.96	\$ 328,981.76	\$ 345,430.85		
10	8.77	\$ 63,328.67	\$ 66,495.11	\$ 69,819.86	\$ 73,310.86	\$ 76,976.40	\$ 80,825.22	\$ 84,866.48	\$ 89,109.80	\$ 93,565.29	\$ 98,243.56		
13	1.55	\$ 11,226.58	\$ 11,787.91	\$ 12,377.30	\$ 12,996.17	\$ 13,645.98	\$ 14,328.27	\$ 15,044.69	\$ 15,796.92	\$ 16,586.77	\$ 17,416.11		
14	2.18	\$ 15,724.57	\$ 16,510.80	\$ 17,336.34	\$ 18,203.16	\$ 19,113.32	\$ 20,068.98	\$ 21,072.43	\$ 22,126.06	\$ 23,232.36	\$ 24,393.98		
15	1.29	\$ 9,336.83	\$ 9,803.67	\$ 10,293.85	\$ 10,808.54	\$ 11,348.97	\$ 11,916.42	\$ 12,512.24	\$ 13,137.85	\$ 13,794.75	\$ 14,484.48		
16	3.01	\$ 21,752.71	\$ 22,840.35	\$ 23,982.37	\$ 25,181.48	\$ 26,440.56	\$ 27,762.59	\$ 29,150.72	\$ 30,608.25	\$ 32,138.66	\$ 33,745.60		
17	2.23	\$ 16,085.63	\$ 16,889.91	\$ 17,734.40	\$ 18,621.12	\$ 19,552.18	\$ 20,529.79	\$ 21,556.28	\$ 22,634.09	\$ 23,765.80	\$ 24,954.09		
18	2.18	\$ 15,766.46	\$ 16,554.78	\$ 17,382.52	\$ 18,251.64	\$ 19,164.23	\$ 20,122.44	\$ 21,128.56	\$ 22,184.99	\$ 23,294.24	\$ 24,458.95		
21	0.26	\$ 1,886.14	\$ 1,980.45	\$ 2,079.47	\$ 2,183.44	\$ 2,292.62	\$ 2,407.25	\$ 2,527.61	\$ 2,653.99	\$ 2,786.69	\$ 2,926.02		
Subtotal	106.24												
Per Annum		\$ 767,168.02	\$ 805,526.43	\$ 845,802.75	\$ 888,092.88	\$ 932,497.53	\$ 979,122.40	\$ 1,028,078.53	\$ 1,079,482.45	\$ 1,133,456.57	\$ 1,190,129.40		
		Annual Premium (USD) Payable in Year after Commencement Date for NON Commercial Plots										Anual (USD) a	
		liquidar no ano seguinte à Data do Começo do Lote, para Lotes NÃO comerciais											
Years / Anos		8-17	18-27	28-37	38-47	48-57	58-67	68-77	78-87	88-97	98-99		
Rate Per Hectare													
Taxa por Hectare		\$ 37.32	\$ 39.19	\$ 41.15	\$ 43.20	\$ 45.36	\$ 47.63	\$ 50.01	\$ 52.51	\$ 55.14	\$ 57.90		
Plot/Lote N.	Size (ha)												
2	100.40	\$ 3,746.93	\$ 3,934.27	\$ 4,130.99	\$ 4,337.54	\$ 4,554.41	\$ 4,782.14	\$ 5,021.24	\$ 5,272.30	\$ 5,535.92	\$ 5,812.72		
11 pt 1	10.06	\$ 375.44	\$ 394.21	\$ 413.92	\$ 434.62	\$ 456.35	\$ 479.17	\$ 503.12	\$ 528.28	\$ 554.69	\$ 582.43		
11 pt 2	337.22	\$ 12,585.05	\$ 13,214.30	\$ 13,875.02	\$ 14,568.77	\$ 15,297.21	\$ 16,062.07	\$ 16,865.17	\$ 17,708.43	\$ 18,593.85	\$ 19,523.54		
4	2.61	\$ 97.59	\$ 102.47	\$ 107.59	\$ 112.97	\$ 118.62	\$ 124.55	\$ 130.78	\$ 137.32	\$ 144.18	\$ 151.39		
Subtotal	450.29												
Per Annum		\$ 16,805.01	\$ 17,645.26	\$ 18,527.52	\$ 19,453.89	\$ 20,426.59	\$ 21,447.92	\$ 22,520.31	\$ 23,646.33	\$ 24,828.65	\$ 26,070.08		
Grand Total Per Annum		\$ 783,973.03	\$ 823,171.68	\$ 864,330.27	\$ 907,546.78	\$ 952,924.12	\$ 1,000,570.32	\$ 1,050,598.84	\$ 1,103,128.78	\$ 1,158,285.22	\$ 1,216,199.48		