

# **REGULAMENTO DE GESTÃO**

## **TERRITÓRIOS DE BAIXA DENSIDADE TURÍSTICOS FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**

**1 de janeiro de 2020**

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

## CAPÍTULO I

### INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O ORGANISMO DE INVESTIMENTO COLETIVO, A ENTIDADE RESPONSÁVEL PELA GESTÃO E O DEPOSITÁRIO

#### 1. O Organismo de Investimento Coletivo

- 1.1. A denominação do organismo de investimento coletivo é TERRITÓRIOS DE BAIXA DENSIDADE TURÍSTICOS- Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado, sendo adiante designado por Fundo.
- 1.2. O Fundo constitui-se como organismo especial de investimento imobiliário fechado de subscrição particular, dirigido a investidores profissionais.
- 1.3. O Fundo é resultado da fusão dos organismos especiais de investimento imobiliário TURÍSTICO III – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado e TURÍSTICO IV – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado.
- 1.4. A constituição do Fundo foi autorizada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) em 19 de dezembro de 2018.
- 1.5. O Fundo foi constituído, por efeito da fusão, em 1 de abril de 2019, com a duração determinada de 10 (dez) anos.
- 1.6. O prazo de duração do Fundo é prorrogável, uma ou mais vezes, por períodos não superiores a dez anos mediante deliberação da assembleia de participantes.
- 1.6. O capital do Fundo corresponde ao valor de 200.000 (duzentas mil) unidades de participação, com um valor inicial de subscrição de €98,5948 cada, obtido pela soma do valor líquido global de cada um dos organismos especiais de investimento imobiliário incorporados (TURÍSTICO III e TURÍSTICO IV), a dividir pelo número de unidades de participação do Fundo.
- 1.7. Mediante a deliberação favorável da assembleia de participantes, podem realizar-se aumentos ou reduções do capital do Fundo.
- 1.8. O Regulamento de gestão foi alterado pela última vez em 6 de dezembro de 2019.
- 1.9. O capital do Fundo é detido por um participante.

#### 2. A entidade gestora

- 2.1. O Fundo é gerido pela TF Turismo Fundos-SGFII, S.A., com sede em Lisboa, na Rua Ivone Silva, n.º 6, 8º direito.

- 2.2. A entidade responsável pela gestão é uma sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente realizado, é de € 375.000,00.
- 2.3. A entidade responsável pela gestão constituiu-se em 24 de outubro de 1995 e encontra-se registada na CMVM como intermediário financeiro autorizado desde 5 de janeiro de 1996.
- 2.4. A TF Turismo Fundos - SGFII, S.A., atua por conta dos participantes e no interesse exclusivo destes, competindo-lhe, em geral e com respeito pelas normas legais imperativas, a prática de todos os atos e operações necessários ou convenientes à boa administração e gestão do Fundo de acordo com critérios de elevada diligência e competência profissional, e, em especial:
- a) Gerir o património do Fundo, incluindo a seleção, aquisição e alienação dos ativos;
  - b) Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as formalidades necessárias para a válida e regular transmissão dos ativos do Fundo e exercer os direitos direta ou indiretamente relacionados com os mesmos;
  - c) Gerir o risco associado ao investimento, incluindo a sua identificação, avaliação e acompanhamento;
  - d) Efetuar as operações adequadas à execução da política de distribuição dos resultados;
  - e) Emitir, em ligação com o depositário, as unidades de participação e autorizar o seu reembolso;
  - f) Avaliar a carteira do Fundo, determinar o valor das unidades de participação e emitir declarações fiscais;
  - g) Prestar serviços jurídicos e de contabilidade necessários à gestão do Fundo, sem prejuízo da legislação específica aplicável a estas atividades;
  - h) Cumprir e controlar a observância das normas aplicáveis, dos documentos constitutivos do Fundo e dos contratos celebrados no âmbito da atividade do mesmo;
  - i) Proceder ao registo dos participantes;
  - j) Efetuar os procedimentos de liquidação e compensação, incluindo o envio de certificados;
  - k) Registrar e conservar documentos;
  - l) Comercializar as unidades de participação do Fundo, na eventualidade de aumento de capital do mesmo;

- m) Prestar os serviços necessários ao cumprimento das suas obrigações fiduciárias;
  - n) Administrar imóveis, gerir instalações e controlar e supervisionar o desenvolvimento dos projetos objeto de promoção imobiliária nas suas respetivas fases;
  - o) Prestar outros serviços relacionados com a gestão do Fundo e respetivos ativos, incluindo sociedades imobiliárias, em que tenha investido por conta do mesmo.
- 2.5 No exercício das suas funções, a TF Turismo Fundos - SGFII, S.A., observará escrupulosamente os condicionalismos legais bem como os regulamentos e instruções em vigor, nomeadamente os que se referem às operações especificamente vedadas.
- 2.6 A TF Turismo Fundos - SGFII, S.A., responde, perante os participantes, pelo incumprimento ou cumprimento defeituoso dos deveres legais e regulamentares aplicáveis e das obrigações decorrentes dos documentos constitutivos do Fundo.
- 2.7 A entidade gestora do Fundo pode ser substituída a requerimento dos participantes, mediante autorização da CMVM, tornando-se a substituição eficaz 40 (quarenta) dias após a data de notificação do deferimento do pedido pela CMVM, ou em data posterior indicada pelo requerente, devendo ficar assegurada a continuidade do exercício das funções por parte da entidade gestora.

### **3. As entidades subcontratadas**

Não existem entidades subcontratadas para prestação de serviços ao Fundo.

### **4. O Depositário**

- 4.1. O depositário dos ativos do Fundo é o Novo Banco, S.A., com sede em Lisboa, na Av. da Liberdade, n.º 195, adiante designado simplesmente por Banco Depositário e encontra-se registado na CMVM como intermediário financeiro desde 26 de setembro de 2014.
- 4.2. As funções do Banco Depositário estão reguladas no contrato de depósito celebrado entre este e a TF Turismo Fundos - SGFII, S.A., nos termos da legislação aplicável.
- 4.3. Compete, designadamente, ao Banco Depositário:
- i) Assumir uma função de vigilância e garantir perante os participantes o cumprimento da lei e do presente regulamento de gestão e do contrato

celebrado com a TF Turismo Fundos - SGFII, S.A., especialmente no que se refere à política de investimento e ao cálculo do valor patrimonial das unidades de participação;

- ii) Pagar aos participantes a sua quota-parte dos resultados do Fundo;
- iii) Executar as instruções da TF Turismo Fundos - SGFII, S.A., salvo se forem contrárias à lei ou ao presente regulamento de gestão;
- iv) Receber em depósito ou inscrever em registo os valores mobiliários do Fundo;
- v) Assegurar o pagamento aos participantes, dos pedidos de reembolso que venham a ser solicitados nos termos dos pontos 3.1. c) e 5. do Capítulo III;

4.4. O Banco Depositário responde, nos termos gerais, perante a TF Turismo Fundos - SGFII, S.A., e os participantes

- (i) Pela perda, por si ou por terceiro subcontratado, de instrumentos financeiros confiados à sua guarda;
- (ii) Por qualquer prejuízo sofrido pelos participantes em resultado do incumprimento doloso ou por negligência das suas obrigações.

4.5. Quando os interesses dos Participantes o recomendem, a TF Turismo Fundos - SGFII, S.A., poderá, mediante autorização da CMVM, substituir o Banco Depositário, cessando as funções do Depositário substituído na data do início das funções do novo Depositário, ficando assegurada a continuidade do exercício das mesmas.

4.6. No processo de substituição do Depositário será assegurada a proteção dos participantes, designadamente quanto a eventuais prejuízos resultantes do incumprimento doloso ou por negligência das obrigações do Depositário.

## **5. As entidades comercializadoras**

5.1 A entidade comercializadora é a TF Turismo Fundos - SGFII, S.A.

5.2 A comercialização das unidades de participação decorre exclusivamente em Portugal, sendo feita presencialmente nas instalações da TF Turismo Fundos - SGFII, S.A.

5.3 As políticas de execução de operações e de transmissão de ordens são disponibilizadas nas instalações da TF Turismo Fundos - SGFII, S.A.

## **6. Os Peritos avaliadores**

Os peritos avaliadores de imóveis do Fundo são:

- P&I – Propriedade Investimento, Consultores em Investimento Imobiliário, Lda., registada na CMVM sob o n.º PAI/2003/018;
- CBRE- Consultadoria e Avaliação de Imóveis, Unipessoal, Lda., registada na CMVM sob o n.º PAI/2006/0001;
- Prime Yield – Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda., registada na CMVM sob o n.º PAI/2005/013;
- Jones Lang Lasalle (Portugal) – Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda., registada na CMVM sob o n.º PAI/2006/009;
- Casaol – Gestão de Projetos Imobiliários, Lda., registada na CMVM sob o n.º PAI/06/010;
- Ktesios Appraisal – Consultoria e Avaliações Imobiliárias, Lda., registada na CMVM sob o n.º PAI/2009/0049;
- TRUSTVAL – Avaliações e Consultoria, Lda., registada na CMVM sob o n.º PAI/2017/0047;
- Luso-Roux – Avaliações, Lda., registada na CMVM sob o n.º PAI/2016/0160;
- GESVALTPREMIUM, S.A., registada na CMVM sob o n.º PAI/2017/0092.

## **7. O Auditor**

7.1 A função de Auditor do Fundo é desempenhada pela sociedade Ernest & Young – Audit & Associados, SROC, S.A., com sede em Lisboa, na Av. da República, n.º 90, 6.º andar, registada na CMVM com o n.º 20161480, representada por Ana Rosa Ribeiro Salcedas Montes Pinto, Revisor Oficial de Contas n.º 1230, com registo na CMVM nº20160841.

7.2 A fim de acautelar situações suscetíveis de gerarem conflitos de interesses, a TF Turismo Fundos - SGFII, S.A., garantirá a rotatividade de auditores, de acordo com as regras a cada momento definidas em regulamento da CMVM.

## **CAPÍTULO II**

### **POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO ORGANISMO DE INVESTIMENTO COLETIVO E POLÍTICA DE RENDIMENTOS**

#### **1. Política de Investimento do Fundo**

##### **1.1. Política de Investimento**

- a) O Fundo é um organismo especial de investimento imobiliário fechado de subscrição particular, cuja política de investimento é norteada por princípios de rigor, segurança, rendibilidade e diversificação do risco, sendo, especialmente vocacionada para a aquisição de imóveis para efeitos de arrendamento para o exercício de uma atividade turística ou que com esta atividade demonstre encontrar-se diretamente correlacionada. O Fundo poderá ainda realizar diretamente obras de melhoramento, ampliação e requalificação dos imóveis em carteira bem como indemnizar os promitentes arrendatários ou arrendatários por benfeitorias realizadas nos imóveis em carteira.
- b) Os imóveis, a adquirir pelo Fundo, devem possuir características que lhes permitam contribuir para promover o desenvolvimento, a dinamização e a sustentabilidade das economias locais dos territórios de baixa densidade, contribuindo para a criação de emprego, bem como para a redução das assimetrias regionais e para a redução da sazonalidade na procura desses territórios.
- c) O ativo do Fundo será constituído por imóveis, unidades de participação de outros organismos de investimento imobiliário e, a título acessório, por numerário, depósitos bancários e certificados de depósito.
- d) Os imóveis que integram o ativo do Fundo podem ser prédios urbanos ou frações autónomas de prédios urbanos, prédios mistos ou prédios rústicos, detidos em direito de propriedade, direito de superfície ou outros direitos de conteúdo equivalente.
- e) Os limites percentuais dos vários ativos que compõem a carteira do Fundo são os seguintes:
  - (i) O valor dos imóveis e unidades de participação de outros organismos de investimento imobiliário não poderá representar menos de dois terços do ativo total do Fundo;

- (ii) As unidades de participação noutros organismos de investimento imobiliário não poderão representar mais de 25% do ativo total do Fundo.
- f) A política de investimento do Fundo em termos geográficos incidirá nos territórios de baixa densidade identificados no Anexo III à Resolução do Conselho de Ministros n.º 72/2016, de 20 de outubro, reproduzido em anexo ao presente regulamento e .

### **1.2. Parâmetro de referência (benchmark)**

Na gestão do Fundo não é adotado qualquer parâmetro de referência.

### **1.3 Limites ao investimento e de endividamento**

- a) A composição do património do Fundo observará os seguintes limites legais, regulamentares e contratuais:
  - (i) O valor dos imóveis e unidades de participação de outros organismos de investimento imobiliário não poderá representar menos de dois terços do ativo total do Fundo;
  - (ii) Sem prejuízo de outros limites estabelecidos na legislação aplicável, as unidades de participação de outros organismos de investimento imobiliário não poderão representar mais de 25% do ativo total do Fundo;
  - (iii) O Fundo não pode endividar-se.
- b) Os limites previstos nas subalíneas da alínea anterior são aferidos em relação à média dos valores verificados no final de cada um dos últimos seis meses, aplicando-se a partir dos primeiros dois anos de atividade do Fundo.
- c) O património do Fundo é autónomo, não respondendo pelas dívidas dos participantes ou da TF Turismo Fundos - SGFII, S.A.

## **2. Instrumentos financeiros derivados, reportes e empréstimos**

O Fundo não utiliza instrumentos financeiros derivados nem reportes.

## **3. Regras de Valorimetria**



### **3.1. Cálculo do valor da unidade de participação e momento de referência da valorização**

- a) O valor da unidade de participação é calculado mensalmente e determina-se pela divisão do valor líquido global do organismo de investimento coletivo pelo número de unidades de participação em circulação.
- b) O valor líquido global do organismo de investimento coletivo é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira.
- c) A TF Turismo Fundos - SGFII, S.A. calculará mensalmente, com referência às dezoito horas do último dia útil do mês a que se refere, o valor da unidade de participação, dividindo o valor líquido global do fundo pelo número de unidades de participação em circulação.

### **3.2. Cálculo do valor dos imóveis que constituam o pagamento em espécie de unidades de participação**

- (i) Os imóveis são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores de imóveis;
- (ii) Caso os valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores de imóveis diverjam entre si em mais de 20% por referência ao valor menor, o imóvel é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador de imóveis;
- (iii) Sempre que ocorra uma terceira avaliação, o imóvel é valorizado pela média simples dos dois valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso corresponda à média das anteriores.

### **3.3 Regras de valorização dos ativos**

- a) Imóveis:
  - (i) Os imóveis são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores de imóveis;
  - (ii) Caso os valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores de imóveis diverjam entre si em mais de 20% por referência ao valor menor, o imóvel é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador de imóveis;
  - (iii) Sempre que ocorra uma terceira avaliação, o imóvel é valorizado pela média simples dos dois valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso corresponda à média das anteriores;

(iv) Os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde o momento que passam a integrar o património do Fundo e até que ocorra a avaliação.

b) Unidades de participação:

As unidades de participação de outros organismos de investimento imobiliário são valorizadas pelo mais recente valor divulgado no sistema de difusão de informação da CMVM.

c) Regras de valorização de outros ativos:

Os outros ativos, essencialmente depósitos à ordem e a prazo, são valorizados pelo respetivo valor facial ou nominal.

#### **4. Comissões e encargos a suportar pelo Fundo**

##### **4.1. Comissão de Gestão**

Pelo exercício da sua atividade, a TF Turismo Fundos - SGFII, S.A., cobra no primeiro dia útil do mês seguinte àquele a que respeita, uma comissão de gestão de 1% (um por cento) ao ano, calculada diariamente sobre o valor líquido global do Fundo.

##### **4.2. Comissão de Depósito**

O Banco Depositário recebe no primeiro dia útil do trimestre seguinte àquele a que respeita, uma comissão de depósito de 0,05% (zero vírgula zero cinco por cento) ao ano, calculada diariamente sobre o valor líquido global do Fundo.

##### **4.3. Outros Encargos**

4.3.1. Constituem também encargo do Fundo os seguintes custos diretamente conexos com o respetivo património:

- a) Emolumentos notariais de escrituras e registos prediais relativos a imóveis que integram o património do Fundo;
- b) Outros custos de transação ou de exploração onerosa dos ativos do organismo de investimento coletivo, incluindo os custos de avaliação e de mediação;
- c) Honorários com o revisor oficial de contas e com auditorias às contas obrigatórias do Fundo;
- d) Custos de conservação e manutenção dos imóveis que integrem o ativo do Fundo, quando não sejam suportadas pelo inquilino;
- e) Custos relacionados com a celebração de contratos de seguros, quando não sejam suportados pelo inquilino;

- f) Taxas de saneamento ou outras, quando não sejam suportadas pelo inquilino;
- g) Comissões bancárias e de corretagem, taxas de bolsa e de operações fora de bolsa, bem como outros encargos relativos à compra e venda de valores mobiliários;
- h) Impostos e taxas relativos à transação e detenção de valores mobiliários e imobiliários integrantes do património do Fundo;
- i) Outras despesas e encargos devidamente documentados e que decorram de obrigações legais;
- j) A taxa de supervisão devida à CMVM.

4.3.2 Os custos relativos à mediação e avaliação de imóveis apenas são imputáveis ao Fundo relativamente a negócios que para este sejam concretizados.

4.3.3 A TF Turismo Fundos - SGFII, S.A., não procede à contratação de estudos de investimento (*research*) cujos encargos sejam suportados pelo Fundo.

## **5. Receitas do Fundo**

Constituem receitas do Fundo, para além das demais previstas na lei, as resultantes do investimento ou transação dos ativos que os compõem, bem como os rendimentos desses ativos.

## **6. Política de distribuição de rendimentos**

- 6.1 O Fundo é um organismo de investimento coletivo de capitalização e a TF Turismo Fundos - SGFII, S.A., reinveste os rendimentos líquidos gerados pela atividade do mesmo.
- 6.2 A TF Turismo Fundos - SGFII, S.A., poderá, com carácter pontual, proceder à distribuição total ou parcial dos rendimentos líquidos gerados, estabelecendo, igualmente, as demais condições a que obedecerá a distribuição.

## **6. Garantias prestadas por terceiros**

O Fundo não recorre a garantias prestadas por terceiros, de reembolso do capital ou de pagamento de rendimentos.

## **CAPÍTULO III**

### **UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO, TRANSFERÊNCIA OU REEMBOLSO**

#### **1. Características gerais das unidades de participação**

##### **1.1. Definição**

O património do organismo de investimento é representado por partes de conteúdo idêntico, sem valor nominal, que se designam unidades de participação, não podendo ser fracionadas.

##### **1.2. Forma de representação**

As unidades de participação adotam a forma escritural.

##### **1.3 Sistema de registo das unidades de participação**

**1.3.1** As unidades de participação do Fundo são nominativas, sendo registadas em nome dos respetivos titulares em contas integradas num sistema centralizado de valores mobiliários.

**1.3.2** O sistema centralizado de valores mobiliários no qual estão integradas as unidades de participação do Fundo é gerido pela Interbolsa – Sociedade Gestora de Sistemas de Liquidação e de Sistemas Centralizados de Valores Mobiliários, S.A.

#### **2. Valor da unidade de participação**

##### **2.1. Valor inicial**

O valor da unidade de participação para efeitos de constituição do Fundo corresponde à soma do valor líquido global de cada um dos organismos especiais de investimento imobiliário incorporados (TURÍSTICO III e TURÍSTICO IV), a dividir pelo número de unidades de participação (duzentas mil).

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

O valor da unidade de participação para efeitos de subscrição, só possível em caso de aumento de capital, corresponderá ao valor da unidade de participação calculada, nos termos do ponto 3.1. do Capítulo II, para o dia imediatamente anterior ao da liquidação financeira ou da integração do ativo no património do Fundo no caso da subscrição em espécie, sendo o pedido de subscrição feito a preço desconhecido.

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

O valor da unidade de participação para efeitos de reembolso será, nos casos em que é admitido, calculado nos termos do ponto 3.1. do Capítulo II, para o dia imediatamente

anterior ao dia do pagamento do reembolso, sendo o pedido de reembolso feito a preço desconhecido.

### **3. Condições de subscrição e de reembolso**

- a) A subscrição inicial de unidades de participação é feita em numerário, pelo período de 10 (dez) dias úteis após a autorização da CMVM.
- b) Em caso de aumento do capital do Fundo, só possível quando tenham decorrido seis meses desde a data de constituição do Fundo ou desde a data de realização do último aumento, ou redução, de capital, o período de subscrição será de 5 (cinco) dias úteis.
- c) As subscrições de unidades de participação, em caso de aumento de capital, podem ser pagas em numerário ou em espécie, neste último caso mediante o acordo da totalidade dos participantes.
- d) Terminado o prazo de duração do Fundo e caso a assembleia de participantes decida pela prorrogação do Fundo, os participantes que, por escrito manifestem a sua oposição à prorrogação, poderão, nessa data, exigir o reembolso das unidades de participação que possuam.
- e) É admissível o pagamento em espécie no reembolso mediante acordo da totalidade dos participantes.

### **4. Condições de subscrição**

#### **4.1. Mínimos de subscrição**

O montante mínimo de subscrição de unidades de participação é de € 15.000 (quinze mil euros).

#### **4.2. Comissões de subscrição**

Não será cobrada aos participantes qualquer comissão de subscrição.

#### **4.3. Data da subscrição efetiva**

- a) A data de subscrição efetiva corresponderá ao dia da liquidação financeira da subscrição, ou, no caso da subscrição em espécie, à data da transmissão do ativo para o património do Fundo.
- b) A emissão das unidades de participação só se realiza quando a importância, ou o ativo, correspondentes ao preço de subscrição forem integrados no património do Fundo.

#### **4.4 Rateio**

No caso da subscrição exceder o número de unidades de participação e o montante inicialmente previsto para o aumento de capital do Fundo, será efetuado o rateio entre os participantes do Fundo na proporção das unidades de participação pretendidas.

## **5 Condições de reembolso**

O reembolso do valor das unidades de participação, apenas é admitido nos seguintes casos:

- a) Prorrogação do prazo de duração do Fundo, aos participantes que a tenham votado desfavoravelmente na Assembleia Geral de Participantes;
- b) Liquidação e partilha do Fundo por decurso do respetivo prazo ou por deliberação da TF Turismo Fundos - SGFII, S.A., ou dos participantes.

### **5.1. Pré-aviso**

Em caso de reembolso das unidades de participação resultante da oposição à prorrogação da duração do Fundo, a liquidação do pedido de reembolso é efetuada na data em que ocorreria o termo do prazo de duração do Fundo caso este não tivesse sido prorrogado.

## **6. Admissão à negociação**

A TF Turismo Fundos - SGFII, S.A., não solicitará a admissão à negociação em mercado regulamentado ou sistema de negociação multilateral das unidades de participação do Fundo.

## **CAPÍTULO IV**

### **DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES**

#### **1. Aquisição da qualidade de participante**

- 1.1. A qualidade de participante do Fundo adquire-se mediante a liquidação financeira da subscrição das unidades de participação ou mediante o respetivo pagamento em espécie, em caso de aumento de capital, e o preenchimento de um boletim de subscrição assinado pelo interessado ou seu representante, do qual constarão:
- a) A identificação do subscritor;
  - b) A identificação do montante de subscrição a realizar;
  - c) Quando aplicável, a indicação dos imóveis que constituem o pagamento em espécie, da totalidade ou de parte, da subscrição
  - d) A declaração de aceitação dos termos do presente regulamento.
- 1.2. A qualidade de participante do Fundo adquire-se também no mercado secundário com a aquisição de unidades de participação.

#### **2. Direitos dos participantes**

- 2.1 As unidades de participação conferem aos seus titulares, o direito:
- a) A obter toda a informação sobre o Fundo, nomeadamente:
    - i) O regulamento de gestão;
    - ii) O Documento de Divulgação de Informações aos Investidores;
    - iii) Os documentos de prestação de contas anuais do Fundo;
  - b) De preferência na subscrição de novas unidades de participação;
  - c) Aos rendimentos distribuídos pelo Fundo, quando se verifique o previsto na alínea b) do ponto 5. do Capítulo II do presente regulamento de gestão;
  - d) A participar e deliberar nas assembleias de participantes previstas no Capítulo IX do presente regulamento de gestão;
  - e) A ser indemnizados pela TF Turismo Fundos - SGFII, S.A., nos termos e condições definidos na lei ou em regulamento da CMVM, pelos prejuízos causados em consequência de situações imputáveis àquela, designadamente por erros e irregularidades na avaliação ou na imputação de operações à carteira do Fundo, por erros e irregularidades no processamento das subscrições e reembolso e pela cobrança de quantias indevidas;

- f) Ao reembolso das suas unidades de participação, nos termos previstos no ponto 5. do Capítulo III do presente regulamento de gestão;
  - g) A requerer a liquidação e partilha do Fundo nos termos previstos na lei e na alínea f) do Capítulo VII do presente regulamento de gestão;
  - h) À quota-parte do produto da partilha do Fundo;
- 2.2 Os documentos referidos na alínea a) são permanentemente atualizados e estão disponíveis na sede da TF Turismo Fundos - SGFII, S.A., sendo os enviados em suporte de papel, e sem encargos, aos participantes que o solicitem.

### **3. Aceitação do Regulamento de Gestão**

A subscrição e aquisição de unidades de participação do Fundo implica a aceitação integral do presente regulamento de gestão e confere mandato à TF Turismo Fundos - SGFII, S.A., para que realize as operações inerentes à gestão e à administração do Fundo, bem como à liquidação ou transformação, quando as circunstâncias e os interesses dos participantes o aconselhem.



## **CAPÍTULO V**

### **CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO ORGANISMO DE INVESTIMENTO COLETIVO**

#### **1. Liquidação do Fundo**

- a) Quando os interesses dos participantes o recomendem, a TF Turismo Fundos - SGFII, S.A., poderá proceder à liquidação e partilha do Fundo, procedendo de imediato à comunicação do facto à CMVM e à respetiva publicitação, nos termos legalmente estabelecidos, indicando o prazo previsto para o termo do processo de liquidação.
- b) O reembolso das unidades de participação deverá ocorrer no prazo máximo de um ano a contar da data de início da liquidação, podendo a CMVM, em casos excecionais e a pedido da TF Turismo Fundos - SGFII, S.A., devidamente fundamentado, prorrogar este prazo.
- c) As unidades de participação serão reembolsadas, nos termos legalmente estabelecidos, pelo valor correspondente à respetiva quota-parte do valor líquido do Fundo.
- d) A TF Turismo Fundos - SGFII, S.A., procederá obrigatoriamente à liquidação e partilha do Fundo, desde que tal lhe seja requerido, por carta registada com aviso de receção, pelos participantes titulares da maioria das unidades de participação.
- e) A liquidação do Fundo nos termos da alínea anterior será sempre precedida de uma assembleia de participantes.

## **CAPÍTULO VI**

### **DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO**

#### **1. Valor da unidade de participação**

O valor da unidade de participação é divulgado mensalmente, com referência ao último dia de cada mês, no sistema de difusão de informação da CMVM, podendo ser consultado em [www.cmvm.pt](http://www.cmvm.pt).

#### **2. Consulta da carteira do Fundo**

A TF Turismo Fundos - SGFII, S.A., divulgará trimestralmente, com referência ao último dia de cada trimestre e até ao último dia do mês subsequente ao trimestre àquele a que a informação respeite, no sistema de difusão de informação da CMVM ([www.cmvm.pt](http://www.cmvm.pt)), a composição discriminada dos ativos do Fundo, o respetivo valor líquido global e o número de unidades de participação em circulação.

## CAPÍTULO VII

### OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE A ENTIDADE RESPONSÁVEL PELA GESTÃO

1. Os órgãos sociais da TF Turismo Fundos - SGFII, S.A., têm a seguinte composição:

#### Conselho de Administração

*Presidente:* Prof. Doutor Pedro Miguel dos Santos Moreira (Administrador executivo)  
*Vogal:* Dra. Rita Arez de Magalhães (Administradora executiva)  
*Vogal:* Turismo de Portugal, I.P., que nomeou o Dr. Carlos Manuel Sales Abade  
*Vogal:* (Estado Português)  
*Vogal:* (Independente)

#### Órgão de Fiscalização

##### Conselho Fiscal

*Presidente:* Dra. Isabel Gomes de Novais Paiva (Independente)  
*Vogal:* Dr. Manuel Maria Simões Nunes Agria (Independente)  
*Vogal:* Estado Português, que nomeou Dr. Paulo Jorge Varela Dias  
*Vogal suplente:* Dr. José Luís Guerreiro Nunes (Independente)

##### ROC

Ernest & Young – Audit & Associados, SROC, S.A., representada pela Dra. Ana Rosa Ribeiro Salcedas Montes Pinto

#### Mesa da Assembleia Geral

*Presidente:* Dra. Patrícia Afonso Fonseca Moraes Bastos  
*Vice-Presidente:* Dr. Nuno Moreira de Almeida Queiroz de Barros  
*Secretário:* Dra. Paula Cristina Rodrigues Moraes

#### Conselho Estratégico

*Presidente:* Turismo de Portugal, I.P., representado por Dr. Carlos Manuel Sales Abade  
*Vogal:* Caixa Geral de Depósitos, S.A., representada por Dr. Alexandre Paulo Jesus Neves Ferreira Santos  
*Vogal:* Novo Banco, S.A., representado por Dr. Gonçalo Alves Ferreira Bouissou Costa e Sousa  
*Vogal:* Prof. Doutor Pedro Miguel dos Santos Moreira

*Vogal:* Dra. Rita Arez de Magalhães

Comissão de Vencimentos

*Presidente:* Turismo de Portugal, I.P. representado por Elsa Cristina Pinto Barbosa  
Gomes da Cruz Deus Vieira

*Vogal:* Caixa Geral de Depósitos, S.A.

*Vogal:* Novo Banco, S.A., representada por Dr. Gonçalo Alves Ferreira  
Bouissou Costa e Sousa

2. Os acionistas da TF Turismo Fundos - SGFII, S.A., são o Turismo de Portugal, I.P. (53,2%), a Caixa Geral de Depósitos, S.A. (33,47%) e o Novo Banco, S.A. (13,33%).

3. A TF Turismo Fundos - SGFII, S.A., é, também, responsável pela gestão dos seguintes organismos de investimento coletivo:

<b>Denominação</b>	<b>Tipo</b>	<b>Política de Investimento</b>	<b>VLGF em euros (31/12/2018)</b>	<b>Nº de participantes</b>
Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico	OII fechado subscrição particular	Aquisição de imóveis afetos à atividade turística	46 193 080,11 €	3
Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico II	OII fechado subscrição particular	Aquisição de imóveis afetos à atividade turística	90 242 178,42 €	10
<b>N.º total de OIC: 2</b>	-	-	136.435.258,53 €	-

## **CAPÍTULO VIII**

### **CONTAS DO FUNDO**

1. As contas do Fundo compreendem o balanço, a demonstração de resultados, a demonstração de fluxos de caixa e os respetivos anexos, sendo elaboradas de acordo com as normas emitidas pela CMVM e de acordo com os princípios fundamentais da continuidade, da consistência, da especialização de exercícios, da prudência, da substância sobre a forma, da materialidade, da independência e da unidade.
2. As contas do Fundo são encerradas anualmente com referência a 31 de dezembro, e, acompanhadas do relatório de gestão e de relatório de auditoria elaborado pelo Auditor do Fundo.
3. Os documentos referidos na alínea anterior estão à disposição dos participantes nas instalações e no sítio da internet da TF Turismo Fundos - SGFII, S.A. ([www.turismofundos.pt](http://www.turismofundos.pt)), e poderão ser enviados, sem custos, aos participantes que o solicitem.

## **CAPÍTULO IX**

### **ASSEMBLEIAS DE PARTICIPANTES**

#### **1. Regras de convocação e funcionamento**

- 1.1. As assembleias de participantes serão convocadas pela TF Turismo Fundos - SGFII, S.A., que presidirá às mesmas, através de carta registada ou, em relação aos participantes que comuniquem previamente o seu consentimento, por correio eletrónico com recibo de leitura, com a antecedência mínima de vinte e um dias.
- 1.2. Em primeira convocação, as assembleias só poderão deliberar se estiverem presentes, ou representados, os titulares de pelo menos 85% das unidades de participação emitidas.
- 1.3. Em segunda convocação, cuja data será igualmente fixada no aviso convocatório mencionado no ponto 1.1., e que não se poderá verificar antes de decorridos quinze dias sobre a primeira convocação, as deliberações serão tomadas independentemente do número de titulares das unidades de participação emitidas presentes ou representados.
- 1.4. Salvo indicação em contrário no presente regulamento de gestão, ou na lei, a assembleia de participantes delibera por maioria dos votos emitidos.
- 1.5. A cada unidade de participação corresponde um voto.
- 1.6. As abstenções não são contadas.
- 1.7. A TF Turismo Fundos - SGFII, S.A., não exerce direitos de voto dos participantes.

#### **2. Competências**

Dependem de deliberação favorável da assembleia de participantes:

- a) O aumento global das comissões que constituem encargo do Fundo;
- b) A alteração significativa da política de investimento do Fundo;
- c) A modificação da política de distribuição dos resultados do Fundo;
- d) A modificação do prazo de cálculo ou divulgação do valor das unidades de participação;
- e) O aumento e a redução do capital do Fundo e respetivas condições;
- f) A prorrogação da duração do Fundo;
- g) A fusão, cisão e transformação do Fundo;
- h) A substituição da sociedade gestora;

- i) A liquidação do fundo nos termos do Capítulo V do presente regulamento de gestão;
- j) Quaisquer outras matérias que a lei ou regulamento da CMVM, façam depender de deliberação favorável da assembleia de participantes.



## **CAPÍTULO X**

### **DISPOSIÇÕES FINAIS**

#### **1. Foro competente**

Para as questões emergentes da aplicação deste regulamento de gestão é competente o foro da Comarca de Lisboa, com expressa renúncia a qualquer outro.

**ANEXO**

**(a que se refere a alínea g) do ponto 1.1. do Capítulo II)**

<b>NUT III</b>	<b>Concelhos</b>
Alentejo Central	Alandroal Arraiolos Borba Estremoz Évora Montemor-o-Novo Mora Mourão Portel Redondo Reguengos de Monsaraz Vendas Novas Viana do Alentejo Vila Viçosa
Alentejo Litoral	Alcácer do Sal Grândola Odemira Santiago do Cacém
Algarve	Alcoutim Aljezur Castro Marim Monchique Vila do Bispo
Alto Alentejo	Alter do Chão Arronches Avis Campo Maior Castelo de Vide Crato Elvas Fronteira Gavião Marvão Monforte Nisa Ponte de Sor Portalegre Sousel
Alto Minho	Arcos de Valdevez Melgaço Monção Paredes de Coura Ponte da Barca Vila Nova de Cerveira

Alto Tâmega	Boticas Chaves Montalegre Ribeira da Pena Valpaços Vila Pouca de Aguiar
Área Metropolitana do Porto	Arouca
Ave	Cabeceiras de Basto Fafe Mondim de Basto Póvoa de Lanhoso Vieira do Minho
Baixo Alentejo	Aljustrel Almodôvar Alvito Barrancos Beja Castro Verde Cuba Ferreira do Alentejo Mértola Moura Ourique Sarpa Vidigueira
Beira Baixa	Castelo Branco Idanha -a -Nova Oleiros Penamacor Proença -a -Nova Vila Velha de Ródão
Beiras e Serra da Estrela	Almeida Belmonte Celorico da Beira Covilhã Figueira de Castelo Rodrigo Fornos de Algodres Fundão Gouveia Guarda Manteigas Meda Pinhel Sabugal Seia Trancoso
Cávado	Terras de Bouro Vila Verde
Douro	Alijó Armamar Carrazeda de Ansiães



	<p>Freixo de Espada à Cinta Lamego Mesão Frio Moimenta da Beira Murça Penedono Peso da Régua Sabrosa Santa Marta de Penaguião São João da Pesqueira Sernancelhe Tabuaço Tarouca Torre de Moncorvo Vila Nova de Foz Côa. Vila Real</p>
Lezíria do Tejo	<p>Chamusca Coruche</p>
Médio Tejo	<p>Abrantes Constância Ferreira do Zêzere Mação Sardoal Sertã Vila de Rei Vila Nova da Barquinha</p>
Região de Aveiro	<p>Sever do Vouga</p>
Região de Coimbra	<p>Arganil Góis Lousã Miranda do Corvo Mortágua Oliveira do Hospital Pampilhosa da Serra Penacova Penela Soure Tábua Vila Nova de Poiares</p>
Região de Leiria	<p>Alvaiázere Ansião Castanheira de Pera Figueiró dos Vinhos Pedrógão Grande</p>
Região de Viseu Dão Lafões	<p>Aguiar da Beira Carregal do Sal Castro Daire Mangualde Nelas Oliveira de Frades Penalva do Castelo Santa Comba Dão São Pedro do Sul</p>

	Sátão Tondela Vila Nova de Paiva Vouzela
Tâmega e Sousa	Baião Celorico de Basto Cinfães Resende
Terras de Trás-os-Montes	Alfândega da Fé Bragança Macedo de Cavaleiros Miranda do Douro Mirandela  Mogadouro Vila Flor Vimioso Vinhais
Algarve	Loulé, freguesias de: · Alte · Ameixial · Salir · União de freguesias de Querença, Tôr e Benafim  Silves, freguesia de: · São Marcos da Serra  Tavira, freguesias de: · Cachopo · Santa Catarina da Fonte do Bispo
Alto Minho	Caminha, freguesias de: · União das freguesias de Arga (Baixo, Cima e São João) · União das freguesias de Gondar e Orbacém · Dem  Ponte de Lima, freguesias de: · Anais · Ardegão, Freixo e Mato · Associação de freguesias do Vale do Neiva · Bário e Cepões · Beiral do Lima · Boalhosa · Cabaços e Fojo Lobal · Cabração e Moreira do Lima · Calheiros · Estorãos · Friastelas · Gemieira · Gondufe · Labruja · Labrujó, Rendufe e Vilar do Monte · Navió e Vitorino dos Piães · Poiães · Porto de Mós

	<ul style="list-style-type: none"> <li>· São Bento</li> <li>· Serdedelo</li> </ul> <p>Valença, freguesias de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Boivão</li> <li>· Fontoura</li> <li>· União das freguesias de Gondomil e Sanfins</li> <li>· União das freguesias de São Julião e Silva</li> </ul> <p>Viana do Castelo, freguesia de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Montaria</li> </ul>
Área Metropolitana do Porto	<p>Vale de Cambra, freguesias de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Arões</li> <li>· Junqueira</li> </ul>
Ave	<p>Guimarães:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· União das freguesias de Arosa e Castelões</li> </ul>
Cávado	<p>Amares, freguesias de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Bouro (Santa Maria)</li> <li>· Goães</li> <li>· União das freguesias de Caldelas, Sequeiros e Paranhos</li> <li>· União das freguesias de Vilela, Seramil e Paredes Secas</li> </ul>
Lezíria do Tejo	<p>Santarém, freguesias de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· São Marcos da Serra</li> <li>· Silves</li> <li>· União das freguesias de Casével e Vaqueiros</li> </ul>
Médio Tejo	<p>Tomar, freguesias de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Olalhas</li> <li>· Sabacheira</li> <li>· União das freguesias de Além da Ribeira e Pedreira</li> <li>· União das freguesias de Casais e Alviobeira</li> <li>· União das freguesias de Serra e Junceira</li> </ul> <p>Ourém, freguesias de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Espite</li> <li>· União das freguesias de Freixianda, Ribeira do Fárrio e Formigais</li> <li>· União das freguesias de Matas e Cercal</li> <li>· União das freguesias de Rio de Couros e Casal dos Bernardos</li> </ul>
Região de Aveiro	<p>Águeda:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· União das freguesias de Belazaima do Chão, Castanheira do Vouga e Agadão</li> <li>· União das freguesias do Préstimo e Macieira de Alcoba</li> </ul>
Região de Coimbra	<p>Condeixa -a -Nova, freguesia de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Furadouro</li> </ul>
Região de Leiria	<p>Pombal, freguesia de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Abiul</li> </ul>

<p>Região de Viseu Dão Lafões</p>	<p>Viseu, freguesias de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Calde</li> <li>· Cavernães</li> <li>· Cota</li> <li>· Ribafeita</li> <li>· São Pedro de France</li> <li>· União das freguesias de Barreiros e Cepões</li> </ul>
<p>Tâmega e Sousa</p>	<p>Amarante, freguesias de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Ansiães</li> <li>· Candemil</li> <li>· Gouveia (São Simão)</li> <li>· Jazente</li> <li>· Rebordelo</li> <li>· Salvador do Monte</li> <li>· União das freguesias de Aboadela, Sanche e Várzea</li> <li>· União das freguesias de Bustelo, Carneiro e Carvalho de Rei</li> <li>· União das freguesias de Olo e Canadelo</li> <li>· Vila Chã do Marão</li> </ul> <p>Castelo de Paiva, freguesia de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Real</li> </ul> <p>Marco de Canaveses</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Várzea, Aliviada e Folhada</li> </ul>