



REGULAMENTO DE GESTÃO

TERRITÓRIOS DE BAIXA DENSIDADE TURÍSTICOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO (TBDT)

1 de julho de 2024

O presente documento não envolve por parte da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários qualquer garantia quanto à suficiência, à veracidade, à objetividade ou à atualidade da informação prestada pela sociedade gestora, nem qualquer juízo sobre a qualidade dos valores que integram o património do organismo de investimento coletivo.

CAPÍTULO I

INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O ORGANISMO DE INVESTIMENTO COLETIVO, A SOCIEDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES

1. O Organismo de Investimento Coletivo

- a) O organismo de investimento coletivo (OIC) denomina-se TERRITÓRIOS DE BAIXA DENSIDADE TURÍSTICOS- Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, sendo adiante designado por Fundo ou organismo de investimento coletivo.
- b) O Fundo constituiu-se como organismo de investimento alternativo imobiliário fechado de subscrição particular, dirigido a investidores profissionais, em 1 de abril de 2019.
- c) 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.
- d) A constituição do Fundo foi autorizada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) em 19 de dezembro de 2018.
- e) A data da última atualização do presente documento foi a 1 de julho de 2024.
- f) O Fundo foi constituído, por efeito da fusão, com a duração determinada de 10 (dez) anos.
- g) O número de participantes do Fundo em 31 de dezembro de 2023 era de um.
- h) O Fundo foi constituído com um capital correspondente 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.
- i) O capital do Fundo foi aumentado, em 2022, em 9.480 unidades de participação para o valor correspondente a 209.480 unidades de participação.
- j) O capital do Fundo foi aumentado, em 2023, em 136.846 unidades de participação para o valor correspondente a 346.326 unidades de participação.

2. A sociedade gestora

- a) O organismo de investimento coletivo é gerido pela TF Turismo Fundos-SGOIC, S.A., com sede em Lisboa, na Rua Ivone Silva, n.º 6, 8º direito.
- b) A entidade responsável pela gestão é uma sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente realizado, é de € 375.000,00.
- c) A entidade responsável pela gestão constituiu-se em 24 de outubro de 1995 e encontra-se sujeita à supervisão da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), estando registada nesta entidade como intermediário financeiro autorizado desde 5 de janeiro de 1996.
- d) A TF Turismo Fundos-SGOIC, 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:
 - (i) Gerir o património do Fundo, incluindo a seleção, aquisição e alienação dos ativos;
 - (ii) 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;
 - (iii) Gerir o risco associado ao investimento, incluindo a sua identificação, avaliação e acompanhamento;
 - (iv) Efetuar as operações adequadas à execução da política de distribuição dos resultados;
 - (v) Emitir, em ligação com o depositário, as unidades de participação e autorizar o seu resgate;
 - (vi) Avaliar a carteira do Fundo, determinar o valor das unidades de participação e emitir declarações fiscais;
 - (vii) Prestar serviços jurídicos e de contabilidade necessários à gestão do Fundo, sem prejuízo da legislação específica aplicável a estas atividades;
 - (viii) Cumprir e controlar a observância das normas aplicáveis, dos documentos constitutivos do Fundo e dos contratos celebrados no âmbito da atividade do mesmo;

- (ix) Proceder ao registo dos participantes;
 - (x) Efetuar os procedimentos de liquidação e compensação, incluindo o envio de certificados;
 - (xi) Registrar e conservar os documentos;
 - (xii) Comercializar as unidades de participação do Fundo, na eventualidade de aumento de capital do mesmo;
 - (xiii) Prestar os serviços necessários ao cumprimento das suas obrigações fiduciárias;
 - (xiv) Administrar imóveis, gerir instalações e controlar e supervisionar o desenvolvimento dos projetos objeto de promoção imobiliária nas suas respetivas fases;
 - (xv) Prestar outros serviços relacionados com a gestão do Fundo e respetivos ativos em que tenha investido por conta do mesmo.
- e) No exercício das suas atribuições, a TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A., observará escrupulosamente os condicionalismos legais, regulamentos e instruções em vigor, nomeadamente os que se referem às operações especificamente vedadas.
- f) A TF Turismo Fundos - SGOIC, 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.
- g) A TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A., pode ser substituída por iniciativa dos participantes ou da própria, desde que o regular funcionamento do mercado e os interesses dos participantes não sejam afetados.
- h) A substituição da sociedade gestora é deliberada em Assembleia de Participantes, devendo a data fixada para a produção de efeitos da substituição assegurar a continuidade do exercício das funções por parte da TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A.
- i) A substituição da sociedade gestora é imediatamente comunicada à CMVM.

3. As entidades subcontratadas

Não existem entidades subcontratadas para prestação, ao Fundo, de serviços incluídos nas funções legalmente impostas à sociedade gestora.

4. O Depositário

- a) O Depositário dos ativos do organismo de investimento coletivo é o Novo Banco, S.A., com sede em Lisboa, na Av. da Liberdade, n.º 195, adiante designado simplesmente por Depositário e encontra-se registado na CMVM como intermediário financeiro desde 26 de setembro de 2014.
- b) As funções do Depositário estão reguladas no contrato de depósito celebrado entre este e a TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A., nos termos da legislação aplicável.
- c) Compete, designadamente, ao 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 - SGOIC, 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, quando ocorra a distribuição dos mesmos;
 - (iii) Executar as instruções da TF Turismo Fundos - SGOIC, 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 dos pedidos de resgate, aos participantes.
- d) O Depositário responde, nos termos gerais, perante a TF Turismo Fundos - SGOIC, 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.
- e) Quando os interesses dos Participantes o recomendem, a TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A., poderá substituir o Depositário, cessando as funções do Depositário substituído na data do início das funções do novo Depositário e ficando assegurada a continuidade do exercício das mesmas.

- f) 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.
- g) A substituição do Depositário é imediatamente comunicada à CMVM.
- h) Existe a possibilidade de ocorrência de potenciais conflitos de interesses entre o Depositário e a sociedade gestora e entre o Depositário e os participantes do Fundo.

5. As entidades comercializadoras

- a) A entidade comercializadora do Fundo é a TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A.
- b) A comercialização das unidades de participação decorre exclusivamente em Portugal, sendo feita presencialmente nas instalações da TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A.

6. O auditor

A função de auditor do Fundo é desempenhada pela sociedade KPMG & Associados, SROC, S.A., com sede em Lisboa, na Av. Fontes Pereira de Melo, n.º 41, 15.º andar, registada na CMVM com o n.º 20161489, representada por Hugo Jorge Gonçalves Cláudio (ROC n.º 1597 e n.º de registo na CMVM 20161207).

7. Os Peritos avaliadores de Imóveis

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;
- Prime Yield – Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda., registada na CMVM sob o n.º PAI/2005/013;
- Casaol – Avaliação e Gestão de Projectos Imobiliários, Lda., registada na CMVM sob o n.º PAI/06/0010;
- Ktesios Appraisal – Consultoria e Avaliação Imobiliária, Lda., registada na CMVM sob o n.º PAI/2009/0049;
- Luso-Roux, Avaliações, Lda., registada na CMVM sob o n.º PAI/2016/0160;
- Joaquim Jorge Bento Fernandes, registado na CMVM sob o n.º PAI/2014/0010;
- GesvaltPremium, S.A., registada na CMVM sob o n.º PAI/2017/0092;

- Benege - Serviços de Engenharia e Avaliações, S.A., registada na CMVM sob o n.º PAI/2003/0006;
- Terraval - Avaliação e Consultoria Imobiliária, Lda., registada na CMVM sob o n.º PAI/2005/0003;
- Hemisphere Roads - Unipessoal, Lda., registada na CMVM sob o n.º PAI/2021/0075;
- PROMATT - Avaliação e Gestão Imobiliária, Lda., registada na CMVM sob o n.º PAI/2017/0063.

CAPÍTULO II

POLÍTICA DE INVESTIMENTO E DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

1. Política de Investimento do Fundo

- a) O Fundo é um organismo de investimento alternativo 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 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, contribuindo para a criação de emprego, bem como para a redução das assimetrias regionais e para a redução da sazonalidade na procura.
- c) O ativo do Fundo será constituído 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) 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 nas Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira.

2. Parâmetros de referência (*benchmarks*)

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

3. Limites ao investimento

3.1 Limites contratuais legais e regulamentares ao investimento

A composição do património do Fundo observará os seguintes limites:

- a) O valor dos imóveis e unidades de participação de outros fundos de investimento imobiliário não poderá representar menos de dois terços do ativo total do Fundo;
- b) Sem prejuízo de outros limites estabelecidos na legislação aplicável, as unidades de participação de outros fundos de investimento imobiliário não poderão representar mais de 25% do ativo total do Fundo;
- c) O Fundo não pode endividar-se.

3.2. Aferição dos limites ao investimento

Os limites previstos nas alíneas a) e b) do ponto 3.1 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.

4. Técnicas e instrumentos de gestão

O Fundo não utiliza instrumentos financeiros derivados nem reportes ou empréstimos.

5. Valorização dos ativos

O valor da unidade de participação é calculado trimestralmente e determina-se pela divisão do valor líquido global do organismo de investimento coletivo pelo número de unidades de participação em circulação.

O valor líquido global do organismo de investimento coletivo é apurado deduzindo à soma dos valores ativos e passivos que o integram, o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira.

5.1. Regras de valorimetria

- 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 difiram 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 uma avaliação.
- b) Unidades de participação de outros organismos de investimento alternativo imobiliários:
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) Outros ativos:
Os outros ativos, essencialmente depósitos à ordem e a prazo, são valorizados pelo respetivo valor facial ou nominal.

5.2 Momento de referência da valorização

- a) A TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A., calculará trimestralmente, com referência às dezoito horas do último dia útil do último mês do trimestre 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.
- b) O valor da unidade de participação é ainda calculado no momento de cada subscrição ou resgate de unidades de participação.

6. Custos e encargos a suportar pelo Fundo

6.1 Comissões e encargos a suportar pelo Fundo

- a) Comissão de Gestão:
Pelo exercício da sua atividade, a TF Turismo Fundos - SGOIC, 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.
- b) Comissão de Depósito

O Banco Depositário recebe trimestralmente, 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.

c) Outros Encargos

Constituem encargo do Fundo:

- (i) Os emolumentos notariais de escrituras e registos prediais relativos a imóveis que integram o património do Fundo;
- (ii) Outros custos de transação ou de exploração onerosa dos ativos do Fundo, incluindo os custos de mediação;
- (iii) Os honorários do revisor oficial de contas e com as auditorias às contas obrigatórias do Fundo;
- (iv) Os custos de conservação e manutenção dos imóveis que integrem o ativo do Fundo, quando não sejam suportadas pelo inquilino;
- (v) Os custos relacionados com a celebração de contratos de seguros, quando não sejam suportados pelo inquilino;
- (vi) As taxas de saneamento ou outras, quando não sejam suportadas pelo inquilino;
- (vii) As 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;
- (viii) Os impostos e taxas relativos à transação e detenção de valores mobiliários e imobiliários integrantes do património do Fundo;
- (ix) Outras despesas e encargos devidamente documentados que decorram de obrigações legais;
- (x) A taxa de supervisão devida à CMVM.

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

e) A TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A., não procede à contratação de estudos de investimento (*research*) suportados pelo Fundo.

7. Política de distribuição de rendimentos

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

CAPÍTULO III

UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO, RESGATE OU REEMBOLSO

1. Características gerais das unidades de participação

1.1. Definição

O património do Fundo é representado por valores mobiliários que representam direitos de conteúdo idêntico, sem valor nominal, a uma fração daquele património, que se designam unidades de participação.

1.2. Forma de representação

As unidades de participação são nominativas e adotam a forma escritural, sendo admitido o seu fracionamento para efeitos de subscrição, resgate ou reembolso.

1.3 Sistema de registo das unidades de participação

- a) As unidades de participação do Fundo são registadas em nome dos respetivos titulares em contas integradas num sistema centralizado de valores mobiliários.
- b) 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 do Fundo, corresponderá ao valor da unidade de participação calculada, nos termos do ponto 5. do Capítulo II, para o dia útil imediatamente anterior ao da

liquidação financeira da subscrição 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 resgate

O valor da unidade de participação para efeitos de resgate será, nos casos em que é admitido, calculado nos termos do ponto 5. do Capítulo II, para o dia útil imediatamente anterior ao dia do pagamento do resgate, sendo o pedido de resgate feito a preço desconhecido.

3. Condições de subscrição e de resgate

3.1. Aumento e redução de capital do Fundo

- a) Mediante a deliberação favorável da assembleia de participantes, poderão realizar-se aumentos ou reduções do capital do Fundo, desde que:
 - (i) Tenham decorrido seis meses desde a data de realização do último aumento ou redução do capital;
 - (ii) A deliberação defina as condições do aumento ou redução.
- b) O preço de subscrição ou resgate, definido pela TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A., corresponderá ao valor da unidade de participação do dia da liquidação financeira, calculado nos termos disposto no ponto 5. do Capítulo II, confirmado por parecer do auditor do Fundo, que se pronuncie expressamente sobre a avaliação do património do mesmo.

3.2 Períodos de subscrição e resgate

- 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) Terminado o prazo de duração do Fundo e caso a assembleia de participantes decida pela prorrogação do Fundo, os participantes que votem contra a prorrogação da duração do Fundo, podem, no prazo de um mês contado da data da deliberação, exigir, por escrito, o reembolso das unidades de participação que possuam.

3.3. Modo de pagamento das subscrições e resgates

- a) As subscrições de unidades de participação, em caso de aumento de capital, podem ser pagas em dinheiro, por crédito em conta do Fundo, ou em espécie, neste último caso mediante o acordo da totalidade dos participantes.
- b) Os resgates das unidades de participação, nos casos em que sejam admissíveis, são pagos em dinheiro, por crédito na conta do participante, podendo ser pagos em espécie, 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 de a 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 resgate

5.1 Admissibilidade

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

- a) Prorrogação do prazo de duração do Fundo, para os participantes que tenham votado desfavoravelmente a prorrogação na Assembleia Geral de Participantes;

- b) Redução do capital do Fundo, nos casos em que o mesmo seja admitido;
- c) Liquidação e partilha do Fundo por decurso do respetivo prazo ou por deliberação da TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A., ou dos participantes em Assembleia de Participantes.

5.2. Pré-aviso

Em caso de resgate das unidades de participação resultante da oposição à prorrogação da duração do Fundo, a liquidação do pedido de resgate é efetuada por crédito em conta do participante na data em que ocorreria o termo do prazo de duração do Fundo caso este não tivesse sido prorrogado, nos termos legalmente previstos.

6. Admissão à negociação

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

CAPÍTULO IV

CONDIÇÕES DE DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E PRORROGAÇÃO DO FUNDO

1. Dissolução e liquidação do Fundo

- a) O Fundo dissolve-se nos casos previstos na lei.
- b) Quando os interesses dos participantes o recomendem, a TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A., poderá proceder à dissolução, 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.
- c) 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 - SGOIC, S.A., devidamente fundamentado, prorrogar este prazo.
- d) As unidades de participação serão reembolsadas, nos termos legalmente estabelecidos, pelo valor correspondente à respetiva quota-parte do valor líquido do Fundo.
- e) A TF Turismo Fundos - SGOIC, 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.
- f) A liquidação do Fundo nos termos da alínea anterior será sempre precedida de uma assembleia de participantes.

2. Prorrogação do Fundo

Mediante a deliberação favorável da assembleia de participantes a duração do Fundo pode ser prorrogada, uma ou mais vezes, por períodos não superiores a dez anos.

CAPÍTULO V

DIREITOS 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) Identificação do subscritor;
 - b) Identificação do montante de subscrição a realizar;
 - c) A declaração de aceitação dos termos deste 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, os seguintes direitos:

- a) Obter toda a informação sobre o Fundo, nomeadamente:
 - (i) O Regulamento de Gestão;
 - (ii) Os últimos documentos de prestação de contas anuais do Fundo;
- b) Preferência na subscrição de novas unidades de participação;
- c) Resgatar das unidades de participação, nos termos da Lei e do presente regulamento de gestão;
- d) Resgatar as unidades de participação quanto ocorra o aumento da comissão de gestão e de depósito, no prazo de 40 dias contado da comunicação do aumento.
- e) À quota-parte do produto da partilha do Fundo, bem como receber o montante correspondente ao valor do resgate das unidades de participação;
- f) Aos rendimentos distribuídos pelo Fundo, quando ocorra a distribuição;
- g) A requerer a liquidação e partilha do Fundo nos termos previstos na lei e na alínea e) do ponto 1. do Capítulo IV;
- h) A participar e deliberar nas assembleias de participantes do Fundo;

i) A ser ressarcido pela TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A., dos prejuízos sofridos, em consequência de erros imputáveis àquela, ocorridos no processo de valorização e divulgação do valor da unidade de participação, desde que (i) a diferença entre o valor que deveria ter sido apurado de acordo com as normas aplicáveis e o valor efetivamente utilizado nas subscrições e resgates seja igual ou superior a 0,5% do valor da unidade de participação e (ii) o prejuízo sofrido, por participante, seja superior a €5, sem prejuízo do exercício do direito de indemnização que lhe seja reconhecido, nos termos gerais de direito.

2.2 Os documentos referidos na alínea a) são permanentemente atualizados e estão disponíveis na sede da TF Turismo Fundos - SGOIC, 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 do presente regulamento de gestão e confere mandato à TF Turismo Fundos - SGOIC, 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 VI

ASSEMBLEIAS DE PARTICIPANTES

1. Convocação e funcionamento

- a) As assembleias de participantes serão convocadas pela TF Turismo Fundos - SGOIC, 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.
- b) Em primeira convocação, as assembleias só poderão deliberar se estiverem presentes, ou representados, os titulares de pelo menos 85% das unidades de participação emitidas.
- c) Em segunda convocação, cuja data será igualmente fixada no aviso convocatório a que se refere a alínea a), 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.
- d) Salvo indicação em contrário no presente regulamento de gestão ou na lei, a assembleia de participantes delibera por maioria dos votos emitidos.
- e) A cada unidade de participação corresponde um voto.
- f) As abstenções não são contadas.
- g) A TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A., não exerce direitos de voto dos participantes.

2. Deliberações da competência da assembleia de participantes

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, exceto quando a alteração resulte da lei;

- 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 dissolução e liquidação do fundo nos termos das alíneas e) e f) do ponto 1. do Capítulo IV;
- j) Quaisquer outras matérias que a lei ou regulamento da CMVM, façam depender de deliberação favorável da assembleia de participantes.

CAPÍTULO VII OUTRAS INFORMAÇÕES

1. Divulgação de informação

a) Valor da unidade de participação

O valor da unidade de participação é divulgado trimestralmente, com referência ao último dia do último mês de cada trimestre, no sistema de difusão de informação da CMVM e nas instalações da TF Turismo Fundos-SGOIC, S.A.

b) Carteira do Fundo

A TF Turismo Fundos - SGOIC, 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, a composição discriminada dos ativos do Fundo, o respetivo valor líquido global e o número de unidades de participação em circulação.

2. Outras informações sobre a sociedade gestora

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

Conselho de Administração

Presidente:

Vogal: Rita Ribeiro Alves Lavado (Administradora executiva)

Vogal: Turismo de Portugal, I.P., que nomeou o Eng.º José Manuel Riscado dos Santos (Administrador executivo)

Vogal: Estado Português, que designou Arqt. Miguel Correia Marques dos Santos

Vogal: Prof. Doutora Isabel Cristina de Almeida Pereira da Rocha (Independente)

Órgão de Fiscalização

Conselho Fiscal

Presidente: Dra. Isabel Gomes de Novais Paiva (Independente)

Vogal: Dr. Manuel Maria Simões Nunes Agria (Independente)

Vogal: Dr. Alexandre Nuno dos Santos Antunes Capucha (designado pela Direção Geral do Tesouro e Finanças)

Vogal suplente: Dr. José Luís Guerreiro Nunes (Independente)

ROC

KPMG & Associados, SROC, S.A., representada por Hugo Jorge Gonçalves Cláudio

Mesa da Assembleia Geral

Presidente: Dr. Nuno Ricardo Santos Jorge Pena

Vice-Presidente: Dr. Nuno Moreira de Almeida Queiroz de Barros

Secretário: Dra. Luísa Machado de Castro

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 Maria da Conceição Silva Leitão

Vogal: Eng.º José Manuel Riscado dos Santos

Vogal: Dra. Rita Ribeiro Alves Lavado

Comissão de Vencimentos

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

Vogal: Caixa Geral de Depósitos, S.A., representada por Francisco Xavier Soares Albergaria Aguiar

Vogal: Novo Banco, S.A., representado por Maria da Conceição Silva Leitão

- b) Os acionistas da TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A., são o Banco Português de Fomento, S.A. (53,2%), a Caixa Geral de Depósitos, S.A. (33,47%) e o Novo Banco, S.A. (13,33%).
- c) A TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A., é, também, responsável pela gestão dos seguintes organismos de investimento coletivo:

Denominação	Tipo	Política de investimento	VLGF em € (31/12/2023)	Nº de Participantes
Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico	OIA imobiliário fechado de subscrição particular	Aquisição de imóveis afetos à atividade turística	52.080,731,13€	3
Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico II	OIA imobiliário fechado	Aquisição de imóveis afetos à atividade turística	99.992.189,75€	7
N.º total de OIC: 2	-	-	152.072.929,88€	-

3. Contas do Fundo

- a) 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.
- b) As contas dos Fundo são encerradas anualmente com referência a 31 de dezembro, e, acompanhadas do relatório de gestão e de relatório de auditoria elaborado por auditor registado junto da CMVM.
- c) Os documentos referidos nos números anteriores estão à disposição dos participantes nas instalações e no sítio da internet da TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A. (www.turismofundos.pt) e poderão ser enviados, sem custos, aos participantes que o solicitem.

4. Foro competente

Para os litígios 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 e) do ponto 1. do Capítulo II)

NUT III	Concelhos
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

	<p>Belmonte Celorico da Beira Covilhã Figueira de Castelo Rodrigo Fornos de Algodres Fundão Gouveia Guarda Manteigas Meda Pinhel Sabugal Seia Trancoso</p>
Cávado	<p>Terras de Bouro Vila Verde</p>
Douro	<p>Alijó Armamar Carrazeda de Ansiães 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</p>

	Vila Nova da Barquinha
Região de Aveiro	Sever do Vouga
Região de Coimbra	Arganil Góis Lousã Miranda do Corvo Mortágua Oliveira do Hospital Pampilhosa da Serra Penacova Penela Soure Tábua Vila Nova de Poiares
Região de Leiria	Alvaiázere Ansião Castanheira de Pera Figueiró dos Vinhos Pedrógão Grande
Região de Viseu Dão Lafões	Aguiar da Beira Carregal do Sal Castro Daire Mangualde Nelas Oliveira de Frades Penalva do Castelo Santa Comba Dão São Pedro do Sul 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

	<p>Miranda do Douro Mirandela</p> <p>Mogadouro Vila Flor Vimioso Vinhais</p>
Algarve	<p>Loulé, freguesias de:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Alte · Ameixial · Salir · União de freguesias de Querença, Tôr e Benafim <p>Silves, freguesia de:</p> <ul style="list-style-type: none"> · São Marcos da Serra <p>Tavira, freguesias de:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Cachopo · Santa Catarina da Fonte do Bispo
Alto Minho	<p>Caminha, freguesias de:</p> <ul style="list-style-type: none"> · União das freguesias de Arga (Baixo, Cima e São João) · União das freguesias de Gondar e Orbacém · Dem <p>Ponte de Lima, freguesias de:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Anais · Ardegão, Freixo e Mato · Associação de freguesias do Vale do Neiva · Bárrio 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 · Poiares · Porto de Mós · São Bento · Serdedelo <p>Valença, freguesias de:</p>

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

	<ul style="list-style-type: none"> · União das freguesias de Belazaima do Chão, Castanheira do Vouga e Agadão · União das freguesias do Préstimo e Macieira de Alcoba
Região de Coimbra	<p>Condeixa -a -Nova, freguesia de:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Furadouro
Região de Leiria	<p>Pombal, freguesia de:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Abiul
Região de Viseu Dão Lafões	<p>Viseu, freguesias de:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Calde · Cavernães · Cota · Ribafeita · São Pedro de France · União das freguesias de Barreiros e Cepões
Tâmega e Sousa	<p>Amarante, freguesias de:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Ansiães · Candemil · Gouveia (São Simão) · Jazente · Rebordelo · Salvador do Monte · União das freguesias de Aboadela, Sanche e Várzea · União das freguesias de Bustelo, Carneiro e Carvalho de Rei · União das freguesias de Olo e Canadelo · Vila Chã do Marão <p>Castelo de Paiva, freguesia de:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Real <p>Marco de Canaveses</p> <ul style="list-style-type: none"> · Várzea, Aliviada e Folhada