



REGULAMENTO DE GESTÃO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO (FIIFT)

15 de janeiro de 2019

A autorização do Fundo significa que a CMVM considera a sua constituição conforme com a legislação aplicável, mas não envolve da sua parte 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 Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico, adiante designado por Fundo ou organismo de investimento coletivo.
- 1.2. O Fundo constitui-se como organismo de investimento imobiliário fechado de subscrição particular.
- 1.3. A constituição do Fundo foi autorizada pela Portaria nº 229/95 (2ª série), de 27 de julho, do Gabinete do Secretário de Estado Adjunto e do Tesouro.
- 1.4. O Fundo iniciou a sua atividade em 21 de novembro de 1995.
- 1.5. O Fundo foi constituído com a duração determinada de vinte anos (1995/11/21 – 2015/11/20), prorrogável, uma ou mais vezes, por períodos não superiores a dez anos mediante deliberação favorável da assembleia de participantes.
- 1.6. A duração do Fundo foi prorrogada por dez anos (2015/11/21 – 2025/11/20), por deliberação da assembleia de participantes de 8 de maio de 2015.
- 1.7. O capital do Fundo corresponde ao valor de 5.000.000 de unidades de participação, as quais tiveram um valor inicial de subscrição de 4,98797897 € cada.
- 1.8. 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, designadamente, no caso de aumento, se a subscrição é reservada aos atuais participantes ou não;
 - (iii) O preço de subscrição ou reembolso, definido pela TF Turismo Fundos - SGFII, S.A., corresponda ao valor da unidade de participação do dia da liquidação financeira, confirmado por parecer do auditor do Fundo, que se pronuncie expressamente sobre a avaliação do património do mesmo;
- 1.9. O regulamento de gestão foi atualizado pela última vez em 15 de janeiro de 2019.
- 1.10. O número de participantes do Fundo em 31 de dezembro de 2018 é de três.

2. A entidade responsável pela gestão

- 2.1. O organismo de investimento coletivo 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 Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (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 os 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 atribuições, a TF Turismo Fundos - SGFII, S.A., observará escrupulosamente os condicionalismos legais, 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 TF Turismo Fundos - SGFII, S.A., 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 TF Turismo Fundos - SGFII, S.A.

3. As entidades subcontratadas

Não existem entidades subcontratadas para prestação de serviços ao Fundo.

4. O Depositário

4.1. O depositário dos ativos do organismo de investimento coletivo é a Caixa Geral de Depósitos, S.A., com sede em Lisboa, na Av. João XXI, n.º 63, adiante designado por Banco Depositário, e encontra-se registado na CMVM como intermediário financeiro desde 29 de julho de 1991.

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, quando ocorra a distribuição dos mesmos;
 - 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 reembolso aos participantes, dos pedidos de reembolso que venham a ser solicitados nos termos dos pontos 3.1., b) 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 do Fundo 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.

6. 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;
- CBRE- Consultadoria e Avaliação de Imóveis, Unipessoal, Lda., registada na CMVM sob o n.º 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 Projectos 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;
- Variável Total – Consultoria Imobiliária, 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;
- Joaquim Jorge Bento Fernandes, registado na CMVM sob o n.º PAI/2014/0010;
- GesvaltPremium, Lda., registada na CMVM sob o n.º PAI/2017/0092;
- Turistval-Avaliações e Consultadoria, Lda., registada na CMVM sob o n.º PAI/2017/0047.

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 n.º 20160841.
- 7.2. A fim de acautelar situações suscetíveis de gerarem conflitos de interesses entre o auditor e o Fundo, a TF Turismo Fundos - SGFII, S.A., observará escrupulosamente as regras de rotatividade de auditores 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

1.1.1 O Fundo é um organismo 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 afetos à atividade turística para efeitos de arrendamento, tais como:

- (i) de animação turística com carácter inovador;
- (ii) hoteleiros e de animação turística que envolvam a recuperação de património arquitetónico histórico e cultural;
- (iii) hoteleiros que necessitem de modernização e redimensionamento;
- (iv) turísticos que envolvam a recuperação de imóveis não concluídos, cujas obras se encontrem paradas há mais de cinco anos e que constituam fator de degradação ambiental;
- (v) saneamento financeiro de empreendimentos economicamente viáveis.

1.1.2 O ativo do Fundo será constituído por imóveis e, a título acessório, por numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação em organismos de investimento do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo e instrumentos financeiros emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da união Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses e unidades de participação de outros fundos de investimento imobiliário.

1.1.3 Os limites percentuais dos vários ativos que compõem a carteira do Fundo são os seguintes:

- (i) O valor dos imóveis não poderá representar menos de 75% 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.

1.1.4 A política de investimento do Fundo em termos geográficos incidirá em todo o território nacional e estados da União Europeia.

1.1.5 Excepcionalmente, no caso de imóveis em carteira que se encontrem devolutos revelando dificuldades significativas na realização de operações de arrendamento para a atividade turística, poderão as operações de arrendamento a realizar ter como finalidade a afetação dos imóveis a atividades de comércio ou serviços.

1.2. Parâmetro de referência (*benchmark*)

Na gestão do Fundo não é adotado parâmetro de referência.

1.3 Limites ao investimento e de endividamento

1.3.1 A composição do património do Fundo observará os seguintes limites legais, regulamentares e contratuais:

- (i) O valor dos imóveis não poderá representar menos de 75% do ativo total do Fundo;
- (ii) As unidades de participação de outros fundos de investimento imobiliário não poderão representar mais de 25% do ativo total do Fundo;
- (iii) A TF Turismo Fundos - SGFII, S.A., não pode, relativamente ao conjunto dos organismos de investimento imobiliário s que administra, adquirir mais de 25% das unidades de participação de um organismo de investimento imobiliário;
- (iv) O Fundo pode endividar-se até ao limite de 33% do seu ativo total.

1.3.2 Os limites previstos nos pontos (i) e (ii) do ponto 1.3.1 são aferidos em relação à média dos valores verificados no final de cada um dos últimos seis meses

1.3.3 O património do Fundo é autónomo e, como tal, não responde pelas dívidas dos participantes nem 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. Regras de valorização dos ativos

3.2.1 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.

3.2.2 Unidades de participação de outros organismos de investimento imobiliário:

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.

3.2.3 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., cobrará mensalmente, no primeiro dia útil do mês seguinte àquele a que respeita, uma comissão de gestão anual, calculada diariamente sobre o valor líquido global do Fundo, de acordo com o seguinte critério:

- a) Enquanto o valor líquido global do Fundo for inferior a 9.975.957,94 € (nove milhões, novecentos e setenta e cinco mil, novecentos e cinquenta e sete euros, noventa e quatro cêntimos) a comissão de gestão será de 1,75% (um vírgula setenta e cinco por cento) ao ano;
- b) Enquanto o valor líquido global do Fundo se situar entre 9.975.957,94 € (nove milhões, novecentos e setenta e cinco mil, novecentos e cinquenta e sete euros, noventa e quatro cêntimos) e 19.951.915,88 € (dezanove milhões, novecentos e cinquenta e um mil, novecentos e quinze euros e oitenta e oito cêntimos) a comissão de gestão será de 1,25% (um vírgula vinte e cinco por cento) ao ano;
- c) Quando o valor líquido global do Fundo for superior a 19.951.915,88 € (dezanove milhões, novecentos e cinquenta e um mil, novecentos e quinze euros e oitenta e oito cêntimos) a comissão de gestão será de 0,75% (zero vírgula setenta e cinco por cento) ao ano.

4.2. Comissão de Depósito

O Banco Depositário recebe trimestralmente, no primeiro dia útil do trimestre seguinte àquele a que respeita, uma comissão de depósito de 0,075% (zero vírgula zero setenta e cinco por cento) ao ano, calculada diariamente sobre o valor líquido global do Fundo.

4.3. Outros Encargos

4.3.1 Constituem encargo do Fundo os seguintes custos:

- 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 Fundo, incluindo os custos de mediação;
- c) Honorários com o revisor oficial de contas e com auditorias às contas obrigatórias do Fundo;

- d) Os custos emergentes das auditorias e de avaliações externas exigidas por lei ou regulamento da CMVM;
- e) Despesas de conservação e manutenção dos imóveis que façam parte do Fundo, quando não sejam suportadas pelo inquilino;
- f) Seguros, quando não sejam suportados pelo inquilino;
- g) Taxa de saneamento, quando não sejam suportadas pelo inquilino;
- h) 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;
- i) Impostos e taxas relativos à transação e detenção de valores mobiliários e imobiliários integrantes do património do Fundo;
- j) Outras despesas e encargos devidamente documentados que decorram de obrigações legais;
- k) 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*) suportados pelo Fundo.

5. Política de distribuição de rendimentos

- a) 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.
- b) 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.

CAPÍTULO III

UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO, E 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 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 organismo de investimento coletivo foi de € 4,98797897.

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, 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

3.1. Períodos de subscrição e reembolso

- a) Em caso de aumento do capital do Fundo, o período de subscrição será de 4 (quatro) dias úteis.
- b) Terminado o prazo de duração do Fundo e caso a assembleia de participantes decida pela prorrogação do Fundo, os participantes que, por escrito, manifestem estar contra tal prorrogação, poderão, nesta data, exigir o reembolso das unidades de participação que possuam.

3.2. Subscrições ou reembolsos em numerário ou em espécie

- a) As subscrições de unidades de participação deverão ser pagas integralmente em numerário.
- b) É admissível o pagamento em espécie no reembolso, mediante acordo da totalidade dos participantes ou, excepcionalmente, mediante autorização da CMVM.

4. Condições de subscrição

4.1. Mínimos de subscrição

Não há montante mínimo de subscrição.

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.
- b) A emissão das unidades de participação só se realiza quando a importância correspondente ao preço de subscrição for integrada no ativo 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

5.1 Admissibilidade

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; e
- b) Liquidação e partilha do Fundo por decurso do respetivo prazo ou por deliberação da TF Turismo Fundos - SGFII, S.A., ou dos participantes, em Assembleia de Participantes.

5.2. 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 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) A pedir o reembolso das unidades de participação, nos termos da Lei e do presente regulamento de gestão;
 - d) À quota-parte do produto da partilha do Fundo, bem como receber o montante correspondente ao valor do reembolso das unidades de participação;
 - e) Aos rendimentos distribuídos pelo Fundo, se for caso disso;
 - f) A requerer a liquidação e partilha do Fundo nos termos previstos na lei e na alínea d) do Capítulo VII do presente regulamento de gestão;
 - g) A participar e deliberar nas assembleias de participantes previstas no Capítulo IX do presente regulamento de gestão;
 - l) A ser ressarcido pela TF Turismo Fundos - SGFII, 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 reembolsos 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 - 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 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.

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), 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, que nomeou a Dra. Maria José Martins Catarino

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 Morais

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., representada por Dr. Fernando Manuel Simões Nunes Lourenço

2. Os acionistas da TF Turismo Fundos - SGFII, S.A., são o Turismo de Portugal, IP (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:

Denominação	Tipo	Política de Investimento	VLGF em euros (31/12/2017)	Nº de participantes
Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico II	OII fechado	Aquisição de imóveis afetos à atividade turística	86.358.026,11 €	10
Turístico III- Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado	OEII fechado	Aquisição de imóveis e direitos de exploração sobre imóveis para exercício da atividade turística	12.427.604,65 €	1
Turístico IV - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado	OEII fechado	Aquisição de imóveis e direitos de exploração sobre imóveis para exercício da atividade turística	7.452.671,39 €	1
N.º total de OIC: 3	-	-	106.238.302,15 €	-

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 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.
3. Os documentos referidos nos números anteriores estão à disposição dos participantes nas instalações e no sítio da internet da TF Turismo Fundos - SGFII, S.A. (www.turismofundos.pt), e poderão ser enviados, sem custos, aos participantes que o solicitem.

CAPÍTULO IX

ASSEMBLEIAS DE PARTICIPANTES

1. 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.

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 da alínea d). 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.