

ROCIO

SALEMA COURTYARD



BEM-VINDO A CASA.

WELCOME HOME.



PORQUÊ LISBOA?

Porque o sol brilha 290 dias por ano, e sente-se sempre um calor especial. Porque é segura e acolhedora.

Porque há sempre este sentimento de que Lisboa é familiar.

Porque evoluiu e hoje é um dos lugares mais atraentes do mundo, mas, ainda assim, continua a ser uma cidade autêntica. Onde velhos hábitos e séculos de história se misturam com a novidade e o progresso.

PORQUE LISBOA É ÚNICA.



WHY LISBON?

Because the sun shines up to 290 days a year, and it feels warm and cozy. Because it's safe and welcoming.

Because there's always this familiar feeling everywhere you go.

Because It has evolved as one of the trendiest places in the world, but still an authentic city, where old habits and centuries-old history meet novelty, and progress.

BECAUSE LISBON IS UNIQUE.



OLHANDO EM VOLTA

LOOKING AROUND.



A VIDA ESTÁ SEMPRE A ACONTECER EM TORNO DO ROCIO.

LIFE IS ALWAYS HAPPENING AROUND ROCIO.



MEMENTO VIVERE

REMEMBER TO LIVE



*A MOBILIA REPRESENTADA É A QUE IRÁ INCORPORAR NA CONSTRUÇÃO FINAL



PÁTIO ROCIO



APARTAMENTO TO SALA / STUDIO APARTMENT LIVING ROOM



APARTAMENTO TO SALA / STUDIO APARTMENT LIVING ROOM



APARTAMENTO T1 COZINHA / ONE BEDROOM APARTMENT KITCHEN



APARTAMENTO TI SALA DE ESTAR / ONE BEDROOM APARTMENT LIVING ROOM



APARTAMENTO TI SALA DE ESTAR / ONE BEDROOM APARTMENT LIVING ROOM



APARTAMENTO TI SALA DE ESTAR / ONE BEDROOM APARTMENT LIVING ROOM



APARTAMENTO TI QUARTO / ONE BEDROOM APARTMENT BEDROOM



APARTAMENTO TI QUARTO / ONE BEDROOM APARTMENT BEDROOM



APARTAMENTO T1 WC / ONE BEDROOM APARTMENT WC



ACABAMENTOS

FINISHINGS

ENTRADA E ÁREAS COMUNS

- Iluminação com sensores de movimento
- Restauro de pavimento existente em mármore
- Pavimento em madeira nas circulações
- Fachada de reboco pintado de cor bege
- Chapas em zinco natural nas trapeiras e coberturas
- Na escadaria, pavimento em Pedra / Cerâmico / Madeira

ÁREAS PRIVADAS

TETOS E PAREDES

- Paredes e tetos pintados com pintura tipo EPOXY / Microcimento nas Instalações Sanitárias
- Tetos pintados a cor branca sobre estuque ou gesso cartonado nas zonas sociais e instalações
- Rodapé em MDF lacado à cor branca em salas, quartos e circulações
- Rodatetos em réplica do existente

PAVIMENTOS

- Pavimento e rebordo em mosaíco hidráulico nas Instalações Sanitárias
- Pavimento em madeira nas Kitchenettes, salas e circulações

COZINHAS / KITCHENETTES

- Armários de carpintaria com acabamento termolaminado de cor branca
- Tampo em mármore tipo Estremoz
- Equipadas com eletrodomésticos do tipo SMEG
- Torneira misturadora

INSTALAÇÕES SANITÁRIAS

- Louças sanitárias tipo Sanitana
- Torneiras tipo " Slim" OFA
- Resguardos em vidro
- Móvel de carpintaria com espelho

PORTAS

- Portas de segurança para acesso às frações, corta fogo de segurança - Réplica do existente
- Portas interiores em folhado de madeira - Réplica do existente
- Portas de entrada dos edifícios em madeira maciça

CARPINTARIAS

- Armários roupeiros em madeira com portas lacadas à cor branca e interiores em melamina tipo Cancun
- Portadas interiores

ELETRECIDADE

- Iluminação indireta nas Cozinhas e Instalações Sanitárias
- Pontos de luz em apliques de parede
- Vídeoporteiro
- Sistema de climatização centralizado de condutas



ACABAMENTOS

FINISHINGS

ENTRANCE AND COMMUNAL AREAS

- Motion sensor lighting Restoration of existing
- Marble floor Wooden flooring in circulation
- Areas Rendered façade painted beige
- Natural zinc sheets on rafters and roofs
- Staircases in stone, ceramic tile and wood

PRIVATE AREAS

CEILINGS AND WALLS

- Walls and ceilings painted with EPOXY paint / Micro-cement paint in bathroom and toilet
- Facilities Ceilings painted in white on stucco or plasterboard in the social areas and facilities
- Skirting boards in MDF lacquered in white in living rooms, bedrooms and circulation areas
- Cornices to match the existing ones

FLOORING

- Hydraulic mortar tiled floor and trim in bathroom and toilet facilities Wooden
- Flooring in kitchenettes, living rooms and circulation areas

KITCHENS / KITCHENETTES

- Woodwork cabinets with white thermo-laminate finish
- Estremoz marble counter tops
- SMEG type appliances
- Mixer tap fittings

BATHROOM AND TOILET FACILITIES

- Sanitana sanitary ware
- OFA style slim taps
- Glass shower enclosures
- Wooden cabinet with mirror

DOORS

- Security doors for access to each unit, security fire doors to match existing ones
- Interior doors in wood veneer to match existing ones
- Solid wood entrance doors to the buildings

WOODWORK

- Wardrobes in wood with white lacquered doors and wardrobe interiors in Cancun type melamine
- Interior shutters

ELECTRICAL FITTINGS

- Indirect lighting in kitchens and bathroom and toilet facilities
- Light points on wall sconces
- Video intercom at entrance
- Centralised duct climate control system

FAQ'S

- **Os apartamentos do ROCIO Salema Courtyard são Turísticos?**

Sim

- **Qual é a diferença entre um prédio residencial comum e um prédio turístico?**

A diferença mais notória entre os empreendimentos destinados à habitação tradicional e os empreendimentos turísticos reside nos serviços que devem ser prestados a estes, de acordo com a respetiva classificação, e na forma de obtenção de receitas provenientes da exploração do estabelecimento para fins turísticos. Os apartamentos turísticos são essencialmente um produto de rendimento, sendo a sua promoção efetuada através da entidade exploradora designada pelos proprietários, responsável pela gestão de todos os apartamentos turísticos do empreendimento. Contudo, o proprietário não é obrigado a afectar o seu apartamento à exploração turística, pelo que pode utilizá-lo como residência permanente.

- **Posso fazer do ROCIO Salema Courtyard a minha habitação permanente?**

Pode, bastando para isso informar o gestor dessa intenção e celebrar contrato nesse sentido. Logisticamente é necessário garantir a manutenção do apartamento devidamente mobilado e equipado, de acordo com as respetivas normas e classificação turística.

- **Direitos de utilização**

Os proprietários de apartamentos ROCIO Salema Courtyard têm os seguintes direitos:

1. Beneficiar dos serviços prestados pelo operador, incluindo os serviços mínimos prescritos e aprovados por lei;
2. Receber os valores negociados com a entidade exploradora acordados para a exploração do seu apartamento;
3. Usufruto do seu apartamento de acordo com o estabelecido no contrato com a entidade exploradora, o qual poderá não existir no caso de afetação total do apartamento à exploração turística;

- **Pacotes Temporais de Período Máximo para Utilização da Unidade de Alojamento pelo Proprietário:**

- A) 1 semana em Época Alta e 2 semanas em Época Baixa;
- B) 3 semanas em Época Média;
- C) 2 semanas em Época Alta.

Para efeitos de aplicação do presente anexo, deve ter-se em consideração a definição das épocas prevista no número 1 da Cláusula Primeira do CONTRATO DE CESSÃO DE EXPLORAÇÃO TURÍSTICA.

FAQ'S

- **Pacotes Temporais de Período Máximo para Utilização da Unidade de Alojamento pelo Proprietário:**

- Época Alta, significa o período compreendido entre 15 de Junho a 15 de Setembro; a Semana Santa, de 23 a 31 de Dezembro e 1 de Janeiro;
- Época Baixa, significa dias não compreendidos na Época Alta ou na Época Média;
- Época Média, significa o período compreendido entre 1 de Março a 9 de Abril e 17 de Abril a 30 de Abril;

- **Deveres**

Os proprietários de unidades de alojamento devem ter em especial atenção:

1. Cumprir com os requisitos decorrentes do regime jurídico dos empreendimentos turísticos e demais legislação aplicável, bem como o regulamento e título constitutivo;
2. Evitar comportamentos que ponham em causa o carácter turístico da unidade de alojamento e do empreendimento;
3. Os direitos de gestão não podem ser cedidos, gratuita ou onerosamente, sob qualquer forma, a outras entidades exploradoras que não a designada para o ROCIO Salema Courtyard;

- **Custos:**

Por serem apartamentos turísticos, o proprietário é responsável pelo pagamento das prestações periódicas à entidade exploradora, destinadas, designadamente, a fazer face aos:

- Custos de manutenção, exploração, segurança e limpeza dos apartamentos e das partes comuns e remuneração dos serviços prestados pela entidade exploradora;

PRESTAÇÃO PERIÓDICA (ESTIMATIVA)	
Média por Tipologia	
T0	220.72€
T1	292.26€
T1 Dx	543.70€
T2 Dx	815.45€

FAQ'S

- **Exploração**

A exploração dos apartamentos turísticos apenas poderá ser levada a cabo pela entidade exploradora que será uma única entidade para todas as unidades de alojamento, e que será simultaneamente administradora do condomínio.

- **Obras**

Toda e qualquer obra deverá ser submetida a aprovação da entidade exploradora e dos demais proprietários.

- **Posso vender o meu apartamento como residencial ou tenho de o manter sempre como turístico?**

Não obstante o proprietário poder residir com carácter permanente no apartamento no ROCIO Salema Courtyard, o alvará de autorização de utilização a emitir para o empreendimento será sempre de natureza turística, pelo que o apartamento conservará em todo e qualquer caso essa mesma natureza.

- **O meu apartamento garante-me algum rendimento mensal?**

O rendimento mensal provém das condições celebradas contratualmente com a entidade gestora, as quais preveem um rendimento garantido de 4% bruto ao longo dos 5 primeiros anos de exploração.

- **Que impostos incidem sobre estes rendimentos?**

A tributação destes rendimentos está genericamente alinhada com a natureza do proprietário enquanto sujeito passivo, de IRS, no caso de pessoa singular e IRC, no caso das pessoas coletivas. Em todo o caso, o enquadramento fiscal das pessoas abrangidas pelas correspondentes obrigações de natureza tributária estará sempre sujeito à confirmação dos respectivos pressupostos, pelo que recomendamos o recurso a aconselhamento específico tendo em atenção as características da situação em concreto.

- **O apartamento é mobilado?**

O apartamento será mobilado e equipado conforme os padrões mínimos exigidos por lei nos termos da classificação aprovada para o mesmo, estando a decoração e mobiliário incluídos no preço do apartamento (conforme imagens 3D ilustrativas).

FAQ'S

• Quem suporta os custos da decoração?

Está incluído nos preços da fração.

• O que está previsto neste pack de decoração? Mobília, ou tudo completo (copos, talheres, toalhas, lençóis)?

O pack de decoração será composto pelos equipamentos e mobiliário mínimos exigidos por lei para a classificação de apartamento turístico (3 estrelas). Neste pack de decoração estão incluídos, nomeadamente, os seguintes equipamentos:

- Mobília básica para todas as divisões do apartamento turístico (camas, cadeiras, sofá, mesa de refeições, etc.);
- Eletrodomésticos para a cozinha;
- Talheres, loiças e outros utensílios de cozinha;
- Lençóis e toalhas;

• Tenho de manter a mobília e decoração para sempre?

Não é obrigado a manter a mesma mobília e decoração. No caso de ser a sua habitação permanente, poderá adaptar a decoração e mobiliário, mas dado o carácter turístico da unidade de alojamento existem requisitos mínimos de mobília e equipamento que deverão ser mantidos a todo o tempo num apartamento turístico.

• Posso assinar diretamente contratos de arrendamento?

O apartamento pode ser colocado à exploração desde que através da entidade exploradora. O contrato de prestação de serviços será sempre assinado entre a Entidade Exploradora e o utilizador do apartamento.

• Quais os serviços que exercerá a Entidade Exploradora neste projeto?

A Entidade Exploradora prestará os todos os serviços inerentes ao cargo, incluindo os seguintes:

- Fotografias profissionais da propriedade;
- Gestão online de reservas;
- Gestão de pricing (Revenue Management);
- Gestão digital e de marketing;
- Check-in e check-out;
- Limpeza da propriedade;
- Lavandaria de todos os lençóis e toalhas;
- Serviço de customer care 24h;
- Recolha e entrega da taxa turística;
- Comunicação ao SEF da identidade dos vários hóspedes;
- Gestão de manutenção

FAQ'S

- **A compra de um apartamento turístico está sujeita à mesma tributação na compra? IMT IS?**

Depende. A aquisição será, em princípio, sujeita a IMT (não sendo, no entanto, possível beneficiar das taxas reduzidas aplicáveis à compra ou arrendamento para habitação própria permanente). Dependendo da afetação do apartamento (habitacional ou serviços) e da qualidade do comprador, a aquisição poderá ser sujeita, alternativamente, a IVA ou IS.

- **Aplicar-se-á a isenção de IMT no caso de reabilitação?**

Dependendo da afectação que os imóveis venham a ter, os adquirentes de fracções integradas em prédio objecto de reabilitação apenas podem beneficiar de isenção de IMT na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente. Uma vez que os apartamentos turísticos não são, em princípio, suscetíveis de arrendamento ou de afetação exclusiva a habitação própria permanente, esta isenção estará, à partida, excluída. Sobre o apartamento incidirá, ainda, IMI (imposto de carácter anual, eventualmente pago em prestações).

- **Quem é a Entidade Exploradora escolhida pela Habitat?**

A Habitat escolheu a Lisbon Five Stars como parceiro de serviços para o projeto ROCIO Salema Courtyard. A Lisbon Five Stars nasceu em 2014 e gere um vasto portfolio de mais de 100 unidades de Alojamento Local em Lisboa e no Porto. São especializados em Gestão de empreendimentos turísticos. Oferecem soluções para proprietários e utilizadores. Tem um track-record comprovado em qualidade de serviços e de retorno de rentabilidade para os seus clientes. A Habitat trabalha e recomenda a Lisbon Five Stars desde a sua criação.

- **Como funciona a compra fracionada?**

Em vez de comprar uma propriedade inteira, os investidores compram uma percentagem do ativo. Sendo que todos os custos e a rentabilidade serão sempre sobre o valor de compra individual.

FAQ'S

- **Are the apartments at ROCIO Salema Courtyard holiday apartments?**

Yes

- **What is the difference between a residential apartment building and a holiday apartment building?**

The most obvious difference between conventional housing developments and holiday apartment developments lies in the services to be provided to the latter, according to their individual classification. Holiday apartment developments offer a way of generating income from the operation of an establishment for the purposes of tourism. Holiday apartments are essentially an income-generating product, and they are promoted by the management entity designated by the owners that is responsible for the management of all the holiday apartments within the development. The owners of the holiday apartments are not, however, obliged to use their apartments for the purposes of tourism, and may therefore use them as places of permanent residence.

- **Can I make ROCIO Salema Courtyard my permanent home?**

Yes, you can, by simply informing the manager of your intention and signing a contract to that effect. Logistically, it is necessary to guarantee the maintenance of the duly furnished and equipped apartment in compliance with the requirements and standards applicable to the "establishment for the purposes of tourism" classification.

- **Rights of use**

As a ROCIO Salema Courtyard apartment owner, you have the following rights:

- 1.The right to avail yourselves of the services provided by the management entity, including the minimum services prescribed and approved by law;
- 2.The right to receive the agreed payments negotiated with the management entity for the management of your apartment;
- 3.The right to use your apartment in terms of your contract with the management entity, a right which you may have waived if you have totally assigned the use of your apartment to the purposes of tourism.

- **Time Packages of Maximum Period for Use of the Accommodation Unit by the Owner:**

- A) 1 week in High Season and 2 weeks in Low Season;
- B) 3 weeks in Mid-Season;
- C) 2 weeks in High Season.

For the purposes of this appendix, it shall be taken into account the definition of seasons provided for in number 1 of Clause One of the ASSIGNMENT OF TOURISTIC EXPLORATION AGREEMENT.

FAQ'S

- **Time Packages of Maximum Period for Use of the Accommodation Unit by the Owner:**

- High Season, means the period between 15th June and 15th September; Holy Week, from 23rd to 31st December and 1st January;
- Low Season, means those days not included in the High Season or in the Mid-Season;
- Mid-Season means the period between 1st March to 9th April, and 17th April to 30th April;

- **Obligations**

Owners of accommodation unit owners should undertake in particular:

- 1.To comply with the requirements arising from the legal regulations governing holiday apartments and tourist resorts and other applicable legislation, as well as the regulations contained in the Articles of Association of the management entity.
- 2.To avoid behaviour that undermines the touristic character of the accommodation unit and the resort;
- 3.To acknowledge that management rights may not be transferred, free of charge or in exchange for payment or in any other manner, to any entity other than the one designated by ROCIO Salema Courtyard;

- **Costs:**

As they are holiday apartments, the owner is also responsible for periodic payments to the designated management entity to cover

- The costs of maintenance, operation, security and cleaning of the apartment and communal areas as well as remuneration for services provided by the management entity.

CONDOMINIUM FEE (ESTIMATE)	
Average by Typology	
Studio	220.72€
One Bedroom	292.26€
One Bedroom Duplex	543.70€
Two Bedroom Duplex	815.45€

FAQ'S

- **Operation**

The operation of the holiday apartments can only be carried out by the management entity, which will be a single entity responsible for all accommodation units, and will also be the administrator of the condominium.

- **Works**

Building works of any type must be submitted for approval by the management entity and the other apartment owners.

- **Can I sell my apartment as a residential apartment or do I always have to keep its holiday apartment classification?**

Although the owner may reside permanently in the ROCIO Salema Courtyard apartment, the utilization permit issued for the development will always be for the purposes of tourism, therefore, the apartment will remain classified as a holiday apartment.

- **Does my apartment guarantee me a monthly income?**

The monthly income arises from the terms agreed to under contract with the management entity, which foresees a guaranteed income of 4% of the gross value of the apartment for the first 5 years of operation.

- **What taxes are levied on this income?**

The taxation of this income will depend on whether the owner has registered with the taxation authorities under IRS (Income Taxation on Natural Persons) or under IRC (Income Taxation on Legal Persons, i.e., businesses). Whichever the case, the tax regime that applies to you and the corresponding tax obligations will always be subject to confirmation of the relevant assumptions, and for this reason we recommend that you seek specific taxation advice on your particular situation.

- **Is the apartment furnished?**

The apartment will be furnished and will have the basic furniture and equipment required by law in terms of the approved holiday apartment classification, the decoration and furniture being included in the price of the apartment.

- **Who bears the cost of the decoration?**

It is included in the unit prices.

FAQ'S

- **What is included in the decoration package? Furniture only, or everything complete (glasses, cutlery, towels, sheets)?**

The decoration pack will consist of basic equipment and furniture required by law to maintain the (3-star) classification assigned to the holiday apartment. The following equipment is included in this decoration pack:

- Basic furniture for all rooms in the holiday apartment (beds, chairs, sofa, dining table, etc.);
- Kitchen appliances;
- Cutlery, crockery and other kitchen utensils;
- Sheets and towels;

- **Do I have to keep the furniture and decoration forever?**

You are not obliged to keep the same furniture and decoration. If the apartment is your permanent residence, you can adapt the decoration and furniture, but given the tourist nature of the accommodation unit, there are minimum requirements for furniture and equipment that should be maintained at all times in the holiday apartment.

- **Can I sign rental leases myself?**

The apartment may be put up for rental provided that this is done through the management entity. The service provision contract will always be a contract between the management entity and the owner of the apartment.

- **What will the management entity take care of at ROCIO Salema Courtyard holiday apartments?**

The management entity will provide all the services associated with their function, including the following:

- Professional photographs of the property;
- Online booking management;
- Revenue management (pricing management);
- Digital marketing management;
- Check-in and check-out;
- Cleaning of the property;
- Laundry of all linen and towels;
- 24-hour customer care service;
- Collection and payment of the tourist tax;
- Communication to the SEF (Serviço de Estrangeiros e Fronteiras, the Foreigners and Borders Service) of the identity of the various guests;
- Maintenance management

FAQ'S

- **Is the purchase of a holiday apartment subject to the same IMT IS taxation (Imposto Municipal sobre a Transmissão Onerosa de Imóveis, or Property Transfer Tax and Imposto do Selo, or Stamp Tax) when buying?**

It depends. The acquisition of the property will, in principle, be subject to IMT (but it will not be possible to benefit from the reduced rates applicable to the purchase for rental purposes if you intend to use the property as your permanent residence).

Depending on the use of the apartment (residential or rental under management by the management entity) and the type of buyer, the acquisition of the property may be subject, alternatively, to IVA (VAT) or Stamp Tax.

- **Will IMT exemption apply in case of rehabilitation?**

Depending on the use to which the property is put, purchasers of units integrated in a building undergoing rehabilitation can only benefit from an IMT exemption on the first transfer following rehabilitation, if the unit is for use as a rental property or permanent residence or, if located in an area of urban rehabilitation, as a permanent dwelling. Since holiday apartments are, in principle, not suitable for rental or exclusive use as permanent residences, this exemption will be excluded from the outset. The apartment will also be subject annually to IMI (Imposto Municipal Sobre Imóveis, or Municipal Property Tax), which can be paid in instalments).

- **Who is Habitat's designated management entity?**

Habitat has selected Lisbon Five Stars as a service partner for the ROCIO Salema Courtyard project. Lisbon Five Stars was incorporated in 2014 and manages a large portfolio of more than 100 Local Accommodation units in Lisbon and Porto. They specialise in managing holiday apartments and tourist resorts. They provide services to both owners and users. They have a proven trackrecord in providing a quality service and return on investment for their clients. Habitat has worked with Lisbon Five Stars since its incorporation and recommends them.

- **How to purchase the units in shares?**

Instead of purchasing an entire property, investors purchase a share of the unit. All costs and profitability will always be based on the individual purchase value.



Branding and design by WYcreative
3D renderings by CO.PR Arquitectos

www.rociolisboa.com

+351 213 461 024 | sales@habitatinvest.pt

Rua da Moeda nº4
1200-275 Lisboa, Portugal

DOCUMENTO NÃO CONTRATUAL: Todos os elementos constantes neste documento são meramente indicativos, poderão sofrer alterações e não têm carácter contratual. O promotor reserva-se o direito de efetuar alterações livremente às dimensões e equipamentos de acordo com as restrições técnicas de construção.

