

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
FECHADO TURÍSTICO  
(FIIFT)**

**Relatório de Gestão | Exercício de 2019**



ÍNDICE

RELATÓRIO DE GESTÃO

1. INTRODUÇÃO .....	1
2. ATIVIDADE EM 2019 .....	1
3. PERSPETIVAS PARA 2020 .....	6

<u>DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS</u> .....	7
--	---

<u>NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS</u> .....	13
---	----

RELATÓRIO DE AUDITORIA

  
RM.



## 1. INTRODUÇÃO

O Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico (FIIFT) é um fundo fechado, de subscrição particular, autorizado através da Portaria n.º 229/95, publicada no Diário da República n.º 172, II Série, de 27 de julho de 1995. O Fundo iniciou a sua atividade em 21 de novembro de 1995, tendo sido constituído por um prazo de 20 anos. Em 8 de maio de 2015, a Assembleia de Participantes do fundo deliberou por unanimidade prorrogar a duração do FIIFT por um período de dez anos, isto é, até 20 de novembro de 2025.

O FIIFT é gerido pela TF Turismo Fundos – SGFII, S.A. e está sujeito à supervisão da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

### CAPITAL

O capital do FIIFT, em 31 de dezembro de 2019, é de €24.939.895, encontrando-se totalmente subscrito e realizado. A distribuição do capital é a patente no quadro 1.

(Euros)	valor	nº de LUP's	%
Turismo de Portugal, I.P.	17.458.425	3.500.100	70%
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	5.736.924	1.150.150	23%
Novo Banco, S.A.	1.744.546	349.750	7%
	24.939.895	5.000.000	100%

Quadro 1: distribuição do capital

### POLÍTICA DE INVESTIMENTO

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:

- Imóveis de animação turística com carácter inovador;
- Imóveis hoteleiros e de animação turística que envolvam a recuperação de património arquitetónico histórico e cultural;

- Imóveis hoteleiros que necessitem de modernização e redimensionamento;
- Imóveis turísticos que envolvam a recuperação de edifícios não concluídos, cujas obras se encontrem paradas há mais de cinco anos e que constituam fator de degradação ambiental;
- Saneamento financeiro de empreendimentos economicamente viáveis.

Excecionalmente, 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. Os imóveis que constituem a carteira de aplicações do Fundo estão, na sua totalidade, afetos à atividade turística.

## 2. ATIVIDADE EM 2019

### 2.1. EVOLUÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA DO FUNDO

Durante o ano de 2019, a atividade do FIIFT centrou-se na rentabilização da carteira imobiliária, tendo em atenção as condições dos mercados financeiros, imobiliário e turístico.

Em 2019, foi adquirido um imóvel, denominado “Beco do Maldonado”, em Lisboa, pelo valor de €1.000.000, o qual constitui um terreno adjacente ao imóvel “Palácio de Belmonte”, permitindo a eventual ampliação deste último.

No que respeita a desinvestimento, em 2019 foi alienado o imóvel “Hotel Ibis Faro”, pelo montante de €3.402.201,92, na sequência do exercício da opção de compra pela inquilina.

Em 31 de dezembro de 2019, a carteira imobiliária do FIIFT era constituída por 14 imóveis, cujo valor venal global ascendia a €49.550.864, conforme demonstrado no quadro 2. Este valor corresponde a uma diminuição de 2,7% em relação ao ano transato.

Em 31 de dezembro de 2019, todos os imóveis que constituem a carteira de ativos do FIIFT encontravam-se arrendados.

Imóvel	data de aquisição	valor	localização
Hotel Cristal Caldas	30/dez/97	2 844 322 €	Caldas da Rainha
Hotel Castelo de Vide	14/abr/98	1 105 500 €	Castelo de Vide
Hotel D. Luís	15/jun/98	4 469 000 €	Coimbra
Hotel Cristal Vieira	09/mar/00	3 839 000 €	Vieira de Leiria
Grande Hotel da Curia	28/dez/00	2 846 000 €	Curia
Palácio Belmonte	14/dez/01	4 357 670 €	Lisboa
Hotel de S. Vicente	07/fev/07	2 289 300 €	Braga
Hotel Martinhal	25/nov/10	8 796 750 €	Vila do Bispo
Casa Anexa à Pousada de Óbidos	17/ago/12	1 200 000 €	Óbidos
Hotel Cristal Resort	19/dez/17	5 760 500 €	Vieira de Leiria
OMID LX HOTEL	20/jul/18	5 118 250 €	Lisboa
Palácio da Lousã	13/dez/18	2 936 454 €	Lousã
Hotel Prime Évora	17/dez/18	2 913 116 €	Évora
Bêco do Maldonado	01/ago/19	1 075 003 €	Lisboa
<b>total</b>		<b>49 550 864 €</b>	

Quadro 2: carteira imobiliária em 31 de dezembro de 2019

O património imobiliário do Fundo representa cerca de 89,4% do respetivo ativo líquido, considerando o disposto no Regime Geral dos Organismos de Investimento Imobiliário (RGOIC) de que este rácio deve ser aferido tendo como referência a média dos valores verificados nos últimos seis meses.

O património imobiliário do FIIFT em 31 de dezembro de 2019 encontra-se distribuído pelo território nacional continental (figura 1). As regiões com peso mais significativo são o Centro (45%) e o Algarve (19%).

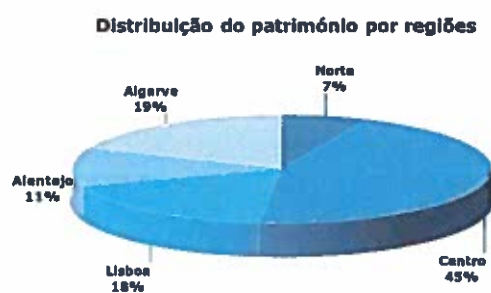
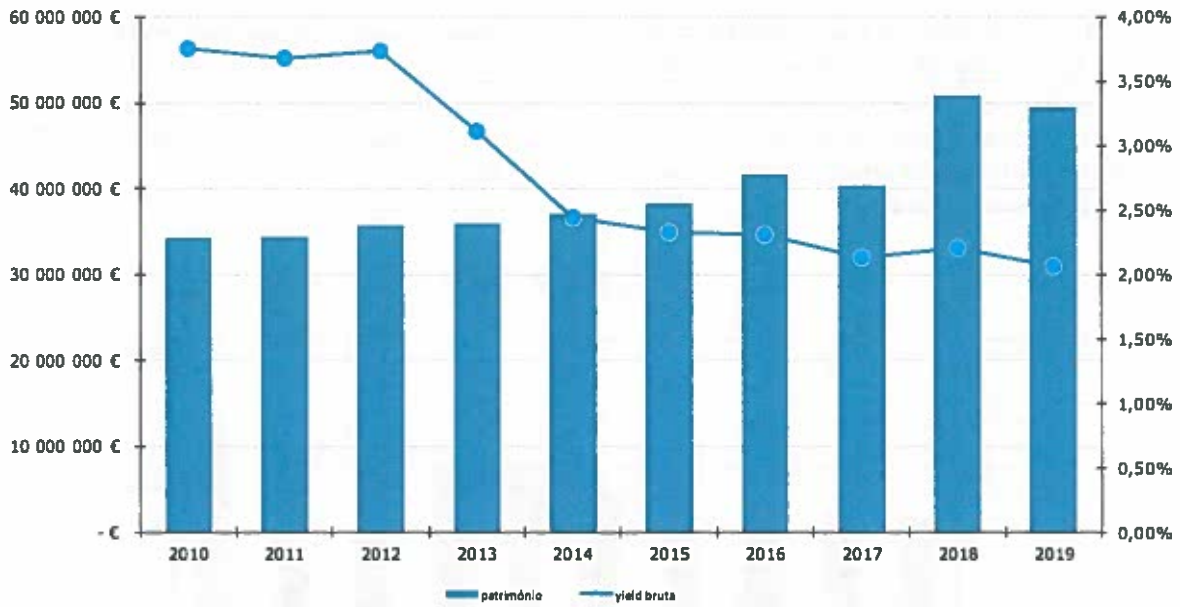


Figura 1: distribuição regional do património

Em 2019 a *yield* bruta média ponderada da carteira foi 2,06%, valor que reflete uma alteração metodológica ao respetivo cálculo, no sentido de inclusão de custos até agora não considerados, designadamente referentes a IMI e às avaliações. O cálculo da *yield* de 2019 observando os pressupostos anteriormente adotados resultaria num valor de 2,32%, o que corresponderia a um aumento face a 2018 (2,20%) (figura 2).

A discriminação da *yield* bruta por imóvel está espelhada na figura 3, sobressaindo pela positiva o "Hotel D. Luís", o "Hotel Cristal Vieira", o "Hotel do Martinhal" e o imóvel "Beco do Maldonado". Pela negativa, destacam-se os imóveis "Omid Lx Hotel", "Grande Hotel da Curia" e "Hotel Prime Évora", pelo facto de beneficiarem de carência de rendas até janeiro de 2020, junho de 2021, e novembro de 2021, respetivamente.

### Evolução do Património Imobiliário 2010-2019



3

Figura 2: evolução da carteira (valor e yield), 2010-2019

### Evolução da yield bruta por imóvel 2015-2019

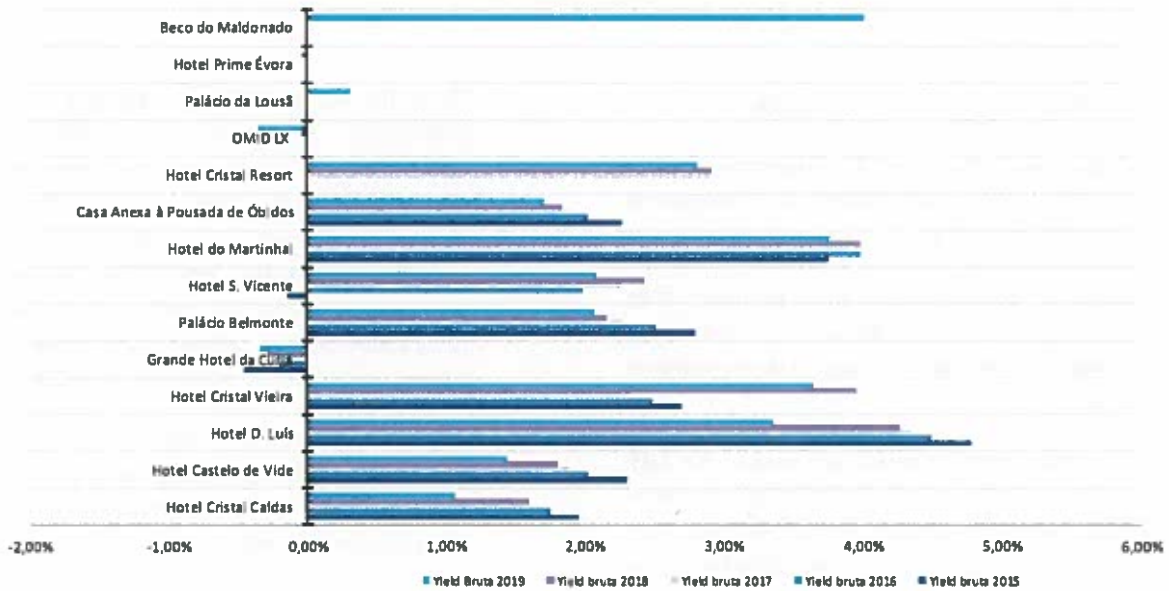


Figura 3: Yield bruta por imóvel, 2015-2019

RM.

## 2.2. EVOLUÇÃO E RENDIBILIDADE DO VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO E DA UP

Em 2019 não houve aumentos ou diminuições do capital base do Fundo. À data de 31 de dezembro de 2019, o Valor Líquido Global do Fundo ascendia a €47.919.426. A evolução do Valor Líquido Global do Fundo e a rentabilidade da unidade de participação nos últimos 10 anos estão patentes na figura 4.

A unidade de participação aumentou €0,3453 em 2019 (€9,5839 no final do ano de 2019, contra €9,2386 no final do ano de 2018), observando-se uma valorização de 3,74% face ao ano transato, inferior à registada em 2018 (4,12%).



Figura 4: evolução do Valor Líquido Global do Fundo, 2010-2019

## 2.3. EVOLUÇÃO ECONÓMICO-FINANCEIRA

- O ativo líquido cifrou-se, em 31 de dezembro de 2019, em €54.354.061, o que representa um decréscimo de 1,19% face a 2018.
- O total das disponibilidades, em 31 de dezembro de 2019, ascendia a €4.446.663, correspondendo a um aumento de cerca de 10% face a 31 de dezembro de 2018.
- O total de proveitos obtidos no exercício de 2019 registou um aumento de cerca de 6% face ao ano de 2018, tendo-se cifrado em €2.646.160. Este acréscimo é explicado, essencialmente, pelo significativo crescimento da rubrica de proveitos e ganhos eventuais.
- Os ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários cifraram-se em €805.587, correspondendo aos ajustamentos favoráveis dos imóveis que constituem a carteira, resultantes da valorização decorrente das avaliações realizadas em 2019, e aos ajustamentos em opções sobre imóveis. Esta rubrica corresponde a 30% do total dos proveitos e observou um decréscimo de 49% face a 2018.
- Os rendimentos de ativos imobiliários ascenderam a €823.459, representando cerca de 31% do total dos proveitos e um decréscimo de 6% face ao ano anterior.
- A rubrica reversões de ajustamentos e de provisões, que corresponde à anulação de provisões por rendas vencidas, cifrou-se em



€18.260, representando um decréscimo de cerca de 13% face ao ano transato.

- Em 2019, a rubrica proveitos e ganhos eventuais ascendeu a €998.342, representando cerca de 38% do total dos proveitos. Este valor diz respeito a ganhos imputáveis a exercícios anteriores, concretamente ao reembolso do IMT referente à aquisição do imóvel "Hotel do Martinhal", na sequência de decisão arbitral favorável ao Fundo, após impugnação judicial da sua cobrança por parte da Autoridade Tributária.
- O total de custos suportados no exercício de 2019 ascendeu a €919.813, correspondendo a um aumento de 39% face a 2018.
- A rubrica de comissões, que representa 44% do total dos custos, cifrou-se em €400.579, significando um aumento de 4% em 2019, face ao ano transato. Importa referir que do total das comissões, cerca de 87% referem-se à comissão de gestão, no montante de €349.979 (aumento de 4% face ao ano transato), 9% à comissão de depositário, totalizando €34.998 (aumento de 4% face ao ano anterior) e 4% à taxa de supervisão devida à CMVM (€14.587) e a outros custos diversos (€1.015).
- A rubrica perdas em operações financeiras e ativos imobiliários representa 32% do total de

custos, totalizando €295.139 e observando um acréscimo de cerca de 431%. Este valor decorre de ajustamentos desfavoráveis ao valor dos imóveis em função das avaliações realizadas.

- Os impostos, que representaram cerca de 14% do total dos custos, aumentaram cerca de 7% face ao ano transato, cifrando-se em €127.123.
- Em 2019 foram constituídas provisões no valor de €50.424, que representam 5,5% do total dos custos.
- Os fornecimentos e serviços externos cifraram-se em €36.835, representando 4% do total dos custos e um aumento de 12% face ao ano transato.
- A rubrica custos e perdas eventuais representou 1% do total dos custos e cifrou-se em €8.953.
- O resultado líquido do Fundo em 2019 observou uma quebra de 6% face ao ano transato cifrando-se em €1.726.346.

Não houve distribuição de rendimentos em 2019, pelo que o resultado líquido do exercício será integralmente reinvestido.

O Resultado Líquido do Fundo observou, ao longo dos últimos 10 anos, a evolução patente na figura 5.

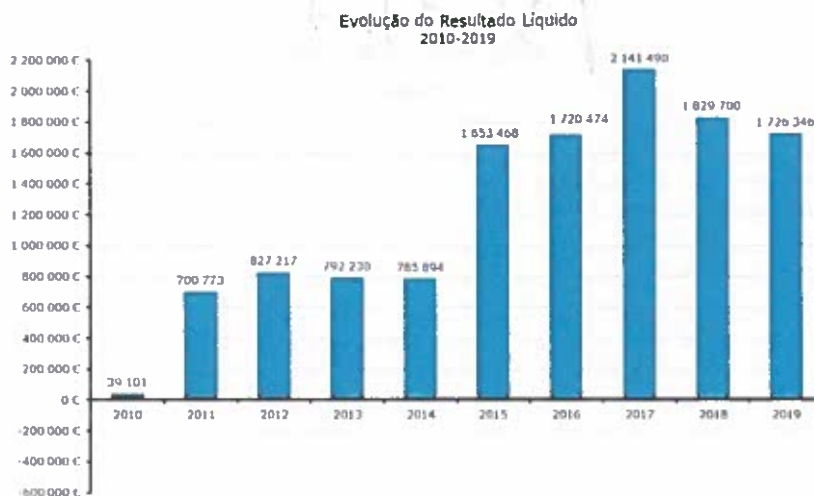


Figura 5: evolução do resultado líquido, 2010-2019

### 3. PERSPETIVAS PARA 2020

O FIIFT tem demonstrado ser um instrumento de dinamização do setor, evidenciando a vantagem da separação entre a propriedade (imobiliária) e a gestão (hoteleira).

Esta separação permite a concentração dos gestores nos fatores de competitividade da empresa, nomeadamente através da adoção de novos conceitos de gestão e de boas práticas nas áreas de inovação, formação dos recursos humanos e qualidade, possibilitando a melhoria e o redimensionamento da oferta hoteleira.

A estratégia de atuação no âmbito deste Fundo, em 2020, continuará a centrar-se na rigorosa gestão do património e na análise de oportunidades de investimentos que se enquadrem na política de investimento do fundo.

Lisboa, 11 de março de 2020

O Conselho de Administração da TF Turismo Fundos – SGFI, S.A.



Pedro Miguel dos Santos Moreira  
(Presidente)



Rita Arez de Magalhães  
(Vogal)



Carlos Manuel Sales Abade  
(Vogal)

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO  
BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010

Código	Designação	Nota	ATIVO			Código	Designação	Nota	PASSIVO	
			2010 R\$ mil	2010 R\$ mil	2010 R\$ mil				2010 R\$ mil	2010 R\$ mil
32	ATIVOS IMOBILIÁRIOS									
	Construções	1, 3	37.380.374	12.715.190	545.000	61	CAPITAL DO FUNDO	2	24.539.856	24.539.856
35	Outros ativos	3	23.985	23.985	23.985	64	Unidades de Participação	2	21.253.105	19.421.465
	TOTAL DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS		37.404.359	12.715.190	568.985	66	Resalvos Transferidos	2	1.726.346	1.829.700
					50.929.079		Resalvo Líquido do Período		47.919.476	46.193.060
					23.985		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO			
					49.550.864		AJUSTAMENTOS E PROVISÕES			
					50.953.064		Provisões acumuladas	11	50.474	50.474
							COMITAS DE TERCEIROS			
412	Devedores por vendas vendidas	0, 11	35.740	27.782	7.979	473	Contas a pagar			
413 e -419	Outras contas de devedoras	0, 11	322.737	308.772	13.953	424 e -429	Outras contas a receber	14 a)	1.323.747	4.187.621
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		358.477	21.944	21.944	44	Adiantamento por venda de imóveis		1.323.747	4.187.621
					336.534		TOTAL DOS VALORES A PAGAR			
					8.549		ACRÉSCIMOS E DEBITOS			
12	Depósitos à ordem	7	4.466.663	4.047.465	4.047.465	53	Acrescimos de caixa	14 b)	140.996	122.611
13	Depósitos a prazo e com pré-seio		4.466.663	4.466.663	4.466.663	56	Resalvos com provêdo devido	14 c)	68.074	70.402
	TOTAL DE DISPONIBILIDADES		8.933.326	8.514.128	8.514.128	50	Outros acréscimos e débitos	14 d)	4.851.303	4.636.843
							TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DEBITOS		5.000.463	4.829.856
52	Depositos com outo devido		42.229.500	590.979	590.979		TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL		54.354.051	55.010.677
	TOTAL DO ATIVO		42.229.500	590.979	590.979				54.354.051	55.010.677

Total do Número de Unidades de Participação 5.000.000 Valor Unitário de Unidade de Participação 9,2365

O Contabilista Certificado nº 33122

*Luís Filipe Paquetira*  
Luís Filipe Paquetira

O Conselho de Administração da IF Turismo Fundos - SGRI, S.A.

*Pedro Miguel dos Santos Moreira*  
Pedro Miguel dos Santos Moreira  
(Presidente)

*Rita Anziz de Magalhães*  
Rita Anziz de Magalhães  
Rita Anziz de Magalhães  
(Vogal)

*Carlos Manuel Sales Abade*  
Carlos Manuel Sales Abade  
(Vogal)



8

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO  
 DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019

		CUSTOS E PERDAS		PROJETOS E GANHOS		(em reais)	
Código	Designação	Nota	2019	2018	Nota	2019	2018
724+ -726	CUSTOS E PERDAS CORRENTES COMISSÕES Outras, de operações correntes	14 g)	400.579	385.253		512	574
733	PERDAS OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS Em ativos imobiliários	1	295.139	55.634			
731+738	IMPOSTOS Outras, de operações correntes	12	38.767	22.573			
7412+7422	Impostos indiretos	12	68.357	95.924			
7418+7428	Outros impostos						
752	PROVISÕES DO EXERCÍCIO Provisões para encargos	11	50.424		11	18.260	20.897
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	14 f)	36.835	32.762			
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES		760	707			
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		910.861	592.853			
784+ -786	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS Outras perdas eventuais	14 g)	8.953	67.459		998.342	1.321
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		8.953	67.459		998.342	12.999
	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		1.776.346	1.829.700			
	TOTAL		2.846.190	2.490.012		2.646.160	2.490.012
83,465,743,715	Resultados de Ativos Imobiliários		632.551	2.347.804	D-C	969.389	-51.139
84+742	Resultados Correntes		735.957	1.882.899	B-D-A-C-7411-7421 B-D-A-C	1.776.346	1.829.700
	Resultado Líquido do Período					1.776.346	1.829.700

O Contabilista Certificado nº 33122

*Luís Filipe Nogueira*  
 Luís Filipe Nogueira

O Conselho de Administração do IF Turismo Fundos - SGRII, S.A.

*Pedro Miguel dos Santos Moreira*  
 Pedro Miguel dos Santos Moreira  
 (Presidente)

*Rita Anet de Magalhães*  
 Rita Anet de Magalhães  
 (Vogal)

*Carlos Manuel Salas Abade*  
 Carlos Manuel Salas Abade  
 (Vogal)

Vertical text or markings on the page.

Small mark or character at the bottom center.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO**  
**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS - EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019**

(euros)


Descrição dos Fluxos	2019	2018
<b>OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS</b>		
<b>RECEBIMENTOS:</b>		
Alienação de imóveis	3.402.202	1.878.363
Rendimentos de imóveis	905.957	939.401
Adiantamentos por conta de venda de imóveis		132.695
Outros recebimentos de valores imobiliários		
	4.308.159	2.950.459
<b>PAGAMENTOS:</b>		
Aquisição de imóveis	3.899.265	5.360.592
Despesas correntes (FSE) com imóveis	28.446	28.688
Outros pagamentos de valores imobiliários	58.179	4.485
	3.985.891	5.393.765
<b>Fluxos das operações sobre valores imobiliários</b>	322.269	-2.443.306
<b>OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</b>		
<b>RECEBIMENTOS:</b>		
Juros de depósitos bancários	512	625
Outros recebimentos correntes		
	512	625
<b>PAGAMENTOS:</b>		
Comissão de gestão	349.828	336.020
Comissão de depósito	36.380	33.456
Impostos e taxas	171.704	651.866
Outros pagamentos correntes	6.541	6.433
	564.453	1.027.775
<b>Fluxos das operações de gestão corrente</b>	-563.941	-1.027.150
<b>OPERAÇÕES EVENTUAIS</b>		
<b>RECEBIMENTOS:</b>		
Ganhos extraordinários		12.375
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	664.543	
	664.543	12.375
<b>PAGAMENTOS:</b>		
Perdas extraordinárias	3.672	
Outros pagamentos de operações eventuais		64.761
	3.672	64.761
<b>Fluxos das operações eventuais</b>	660.871	-52.386
Saldo dos fluxos monetários do período ... (A)	419.198	-3.522.841
Disponibilidades no início do período ... (B)	4.047.465	7.570.305
Disponibilidades no fim do período ... (C)=(B)+-(A)	4.466.663	4.047.465


11

O Contabilista Certificado n.º 33122

  
Luis Filipe Nogueira

O Conselho de Administração da TF Turismo Fundos - SGFI, S.A.

  
Pedro Miguel dos Santos Moreira  
(Presidente)

  
Rita Arez de Magalhães  
(Vogal)

Rita Arez de Magalhães  
(Vogal)

  
Carlos Manuel Sales Abade  
(Vogal)

of the  $n$ th order  $\mathcal{O}_n$  is given by

$$\mathcal{O}_n = \frac{1}{n!} \frac{d^n}{dx^n} f(x) \Big|_{x=0}$$



**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO**

13

**NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019**  
**(Valores expressos em euros)**



M. M. M. RM.



## NOTA INTRODUTÓRIA

O Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico (adiante "Fundo") foi autorizado através da Portaria n.º 229/95, publicada no Diário da República, n.º 172, II Série, de 27 de julho de 1995. A política de Investimentos do Fundo é vocacionada para o desenvolvimento de projetos e para a aquisição de imóveis afetos à atividade turística. O Fundo foi constituído, por um período de 20 anos, em 21 de novembro de 1995 e durou até 20 de novembro de 2015, sendo este prazo prorrogável, uma ou mais vezes, por períodos não superiores a 10 anos, sujeita a deliberação favorável da Assembleia de Participantes.

Conforme dispõe o Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC) a prorrogação do prazo de duração do Fundo tem de ocorrer com uma antecedência de seis meses em relação ao termo da duração do Fundo. Para esse efeito reuniu a Assembleia de Participantes, a 8 de maio de 2015 para deliberar entre outros pontos, sobre a possibilidade de prorrogação do prazo de duração do Fundo.

Apresentada a proposta de prorrogação por um período de dez anos, até 20 de novembro de 2025, a mesma foi aprovada por unanimidade. Dispõe também o RGOIC que esta prorrogação já não carece da autorização da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), dependendo única e exclusivamente apenas da deliberação da Assembleia de Participantes.

A Sociedade Gestora do Fundo é a TF Turismo Fundos - SGFII, S.A. sendo as funções de Banco Depositário exercidas pela Caixa Geral de Depósitos, S.A.

## BASES DE APRESENTAÇÃO

As demonstrações financeiras, compostas pelo Balanço, Demonstração dos Resultados e Demonstração dos Fluxos Monetários, foram preparadas e apresentadas com base nos registos contabilísticos mantidos em conformidade com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário, definido pelo Regulamento nº 2/2005 da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários e de acordo com os princípios contabilísticos fundamentais da continuidade, da consistência, da especialização de exercícios, da prudência, da substância sobre a forma e da materialidade.

Os valores de 2019 encontram-se expressos em euros e são comparáveis em todos os aspetos significativos com os valores de 2018.

As notas que se seguem estão organizadas segundo o PCFII, com exceção da Nota introdutória e Nota 14 incluídas com outras informações relevantes para a compreensão das demonstrações financeiras. As notas omissas não são aplicáveis

por inexistência ou irrelevância de valores e/ou informações a divulgar.

## PRINCÍPIOS CONTABILÍSTICOS E CRITÉRIOS VALORIMÉTRICOS

### a) Imóveis

O valor dos bens que constituem o património do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico corresponde ao seu custo de aquisição, incluindo custos notariais, de registo e outros indispensáveis à concretização da transmissão do imóvel, acrescido, quando aplicável, das despesas incorridas subsequentemente com obras de remodelação e beneficiação de vulto ou com obras de construção que alterem substancialmente as condições em que o imóvel é colocado para arrendamento no mercado, dado resultarem num potencial acréscimo no valor intrínseco do imóvel.

Os imóveis são valorizados pela média simples dos valores atribuídos por dois peritos avaliadores de imóveis, com uma periodicidade anual, e sempre que ocorram aquisições ou alienações ou ainda alterações significativas do valor do imóvel.

Os ajustamentos que resultam das avaliações, correspondentes a mais e menos valias não realizadas, são registadas no ativo, respetivamente, a crescer ou a deduzir ao valor do imóvel, por contrapartida das rubricas de ganhos ou perdas em operações financeiras e ativos imobiliários da Demonstração dos Resultados. Na data da alienação dos imóveis os ajustamentos acumulados, desfavoráveis ou favoráveis, são anulados por contrapartida de resultados, nas contas de Ganhos ou Perdas em Operações Financeiras e Ativos Imobiliários, respetivamente.

### b) Especialização dos exercícios

O Fundo respeita, na preparação das suas contas, o princípio contabilístico da especialização dos exercícios. Nesta conformidade, os custos e os proveitos são contabilizados no exercício a que dizem respeito, independentemente da data do seu pagamento ou recebimento.

### c) Despesas com imóveis

As despesas correntes incorridas com imóveis, nomeadamente as relativas a conservação e manutenção decorrentes de fornecimentos e serviços prestados por terceiros, são registadas em custos na rubrica de Fornecimentos e Serviços Externos.

### d) Comissões de gestão, de depositário e de supervisão

De acordo com a legislação em vigor, e a título de remuneração dos serviços prestados pela Sociedade Gestora, o Fundo

suporta encargos com comissões de gestão devidos àquela entidade.

Esta comissão, que é cobrada mensalmente é calculada diariamente sobre o valor líquido global do Fundo, pode ser alterada mediante aprovação prévia da CMVM. O cálculo da comissão de gestão obedece ao seguinte critério: se o valor do património líquido do Fundo for inferior a 9.975.958€, a comissão de gestão será de 1,75% ao ano, se o valor do património líquido se situar entre 9.975.958€ e 19.951.916€, a comissão de gestão será de 1,25% ao ano, quando o valor do património líquido for superior a 19.951.916€ a comissão de gestão será de 0,75% ao ano. As bases e método de cálculo encontram-se descritos no regulamento de gestão do Fundo. As comissões de gestão são liquidadas mensalmente e apresentam-se registadas na rubrica de Comissões de operações correntes da demonstração de resultados.

De acordo com o regulamento de gestão o Fundo líquida à Caixa Geral de Depósitos, em base trimestral, pelo exercício das suas funções de depositário, uma comissão correspondente a 0,075% ao ano sobre o valor do património líquido do Fundo, excluindo a comissão de gestão apurada para o mesmo período.

Na sequência da Portaria nº313-A/2000, de 29 de fevereiro e das alterações decorrentes da Portaria nº1338/2000, de 5 de setembro, ambas emitidas pela CMVM, os Fundos passaram a ser obrigados a pagar, a partir de 1 de janeiro de 2001, uma taxa de supervisão que é calculada tendo por base uma percentagem de 0,0033% aplicada sobre o valor líquido global do Fundo correspondente ao último dia útil do mês. No final de 2001 esta taxa foi alterada para 0,00266% ao abrigo da Portaria nº1303/2001, de 22 de novembro. Com a Portaria nº 342-B/2016 de 29 de novembro a taxa de supervisão foi alterada para 0,0026%. Esta comissão é suportada pela Sociedade Gestora.

#### e) Regime Fiscal

No decorrer do exercício de 2015, o regime fiscal aplicável aos Organismos de Investimento Coletivo (OIC) sofreu uma profunda alteração. Foi publicado no dia 13 de janeiro de 2015 o Decreto-Lei n.º 7/2015, o qual procedeu à reforma do regime de tributação dos Fundos de Investimento Imobiliário, alterando o Estatuto dos Benefícios Fiscais e o Código do Imposto do Selo.

O novo regime estabelecido no Decreto-Lei n.º 7/2015 entrou em vigor no dia 1 de julho de 2015, tendo sido estabelecido, no seu artigo 7.º, um regime transitório, a ser aplicado por referência a 30 de junho de 2015.

Nos termos do n. 3 do artigo 7.º do referido Decreto Lei, os fundos de investimento imobiliários e outros OIC que se encontrem em atividade aquando da produção de efeitos daquele diploma tinham que, com referência a 30 de junho de 2015, proceder ao apuramento do imposto que se encontrava devido nos termos da redação do anterior regime plasmado no artigo 22.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), em vigor até à data de produção de efeitos do Decreto Lei n.º 7/2015. O apuramento e liquidação de imposto ao abrigo do anterior regime teria que ser entregue no prazo de 120 dias a contar desta data.

Deste modo o regime em vigor até 30 de junho de 2015 para os fundos de investimento imobiliário a que estavam sujeitos, de acordo com o Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), implicava o pagamento de imposto sobre os rendimentos de forma autónoma, considerando a natureza dos mesmos. Assim, os rendimentos distribuídos aos participantes seriam líquidos de imposto.

Os rendimentos prediais líquidos obtidos no território português, que não fossem mais-valias prediais, estavam sujeitos a tributação autónoma à taxa de 25%. Relativamente às mais-valias prediais, estavam sujeitas a imposto autonomamente a uma taxa de 25%, que incidia sobre 50% da diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias realizadas no exercício.

Relativamente a outros rendimentos que não prediais, nem mais-valias, seriam os mesmos tributados da seguinte forma:

- Por retenção na fonte, como se de pessoas singulares se tratasse;
- Às taxas de retenção na fonte e sobre o montante a este sujeito, como se de pessoas singulares residentes em território português se tratasse, quando tal retenção na fonte, sendo devida, não for efetuada pela entidade a quem compete;
- À taxa de 25% sobre o respetivo valor líquido obtido em cada ano, no caso de rendimentos não sujeitos a retenção na fonte.

Para o efeito, os rendimentos de juros de depósitos obtidos por residentes em território nacional estavam sujeitos a retenção na fonte à taxa de 21,5% (2011), 25% (de 1 de janeiro de 2012 a 29 de outubro de 2012) ou 26,5% (a partir de 30 de outubro de 2012) e 28% (a partir de 1 de janeiro de 2013). Quando obtidos fora do território português, estavam sujeitos à taxa liberatória de 25%.

O imposto estimado sobre os rendimentos gerados, incluindo as mais-valias, é registado na rubrica de Impostos e taxas da demonstração dos resultados.

A partir de 1 de julho de 2015 e como decorre da aplicação do Decreto-Lei nº 7/2015 que aprovou o novo regime fiscal aplicável aos organismos de investimento coletivo, a tributação passou a ser efetuada essencialmente na esfera dos participantes (sistema de tributação "à saída").

Foi aditada a Verba 29 à Tabela Geral do Imposto do Selo, anexa ao Código do Imposto do Selo, aplicando-se aos fundos de investimento imobiliário a Verba "29.1 — Outros organismos de investimento coletivo" com uma taxa de 0,0125% incidente sobre o ativo global líquido dos organismos de investimento coletivo. O imposto é liquidado trimestralmente até ao último dia do mês subsequente ao nascimento da obrigação tributária (artigo 23.º n.º 8 do CIS). Para este efeito, a situação tributária considera-se constituída no último dia dos meses de março, junho, setembro e dezembro de cada ano (artigo 5.º n.º 1 alínea v) do CIS).

Na sequência da publicação da Lei n.º 71/2018, de 31 de dezembro, que aprova o Orçamento de Estado para 2019, a partir de 1 de janeiro de 2019 as comissões de gestão e depósito deixam de beneficiar da isenção a Imposto do Selo de 4% (TGIS 17.3.4).

O lucro tributável dos OIC corresponde ao resultado líquido do exercício expurgado dos rendimentos de capitais, prediais e mais-valias e dos gastos ligados a esses rendimentos.

O imposto estimado sobre os rendimentos gerados, incluindo as mais-valias, é registado na rubrica de Impostos e taxas da demonstração dos resultados.

Para os imóveis integrados em empreendimentos a que tenha sido atribuída a utilidade turística está prevista uma isenção de IMI por um período de 7 anos (ao abrigo do artigo 47º do Estatuto dos Benefícios Fiscais), isenção de IMT e redução do Imposto do Selo a um quinto nas aquisições de prédios ou de frações autónomas com destino à instalação de empreendimentos qualificados de utilidade turística (conforme Decreto-Lei n.º 423/83 de 5 de dezembro).

f) Contas de terceiros

As dívidas de terceiros evidenciam o valor recuperável espera-

-do. Assim, para os montantes em dívida sem garantia, ou em que o valor em dívida excede a garantia, é registada uma provisão para rendas a receber na totalidade do valor em mora não coberto por garantia.

Este montante é reconhecido a deduzir ao ativo.

g) Unidades de participação

O valor de cada unidade de participação é calculado dividindo o valor líquido global do Fundo pelo número de unidades de participação em circulação. O valor líquido do património corresponde ao somatório das rubricas do Capital do Fundo, ou seja, unidades de participação, resultados transitados e distribuídos e o resultado líquido do período.

NOTA 1 VALIAS POTENCIAIS

Em 31 de Dezembro de 2019, o Fundo apresenta as valias potenciais, conforme quadro seguinte:

Imóvel	Valor contabilístico	Valor de avaliação	Valor de Opção de Compra	Ajustamentos em opções sobre imóveis	Valor potencial registado
Hotel Castelo do Vento	1 195 300	1 195 000	1 477 750	0	-181 840
Hotel D. Luís	4 488 000	4 488 000	2 505 000	1 063 910	2 473 840
Hotel Cristal Castelo	2 644 322	2 644 322	2 644 322	0	1 115 843
Hotel Cristal Vento	3 638 000	3 638 000	3 638 000	0	2 188 383
Grupos Hotel do Curia	2 848 000	2 848 000	2 838 648	10 356	408 718
<b>Palacetes Benavente</b>					
Freguesia E	3 600 210	3 600 210	2 987 000	680 004	2 625 123
Freguesia C	270 884	270 884	472 202	0	0
Freguesia A	200 850	200 850	386 347	0	40 207
Hotel São Vicente	2 200 300	2 200 300	2 200 300	0	-184 038
Hotel Martim-haj	6 708 750	6 708 750	7 486 691	1 201 056	1 783 100
Com. Avesso - Pousada Castelo	1 200 000	1 200 000	1 500 000	0	-88 026
Hotel Cristal Resort	6 700 000	6 700 000	6 487 250	203 142	646 357
OTEL LISBOA-OTEL	6 118 250	6 118 250	4 485 728	622 514	1 731 060
Hotel Prim e Évora - Art. 2568	2 264 514	2 264 514	0	0	-88 702
Hotel Prim e Évora - Art. 2567	646 002	646 002	0	0	-24 300
Palácio da Loulé - Art. 6122	2 440 201	2 440 201	2 387 464	0	110 277
Palácio da Loulé - Art. 1848	80 283	80 283	80 520	0	2 790
Banco da Maldonado	1 675 000	1 200 000	1 200 000	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>40 580 884</b>	<b>40 580 881</b>	<b>42 815 540</b>	<b>4,261,282</b>	<b>12 170,489</b>

Os montantes acumulados de ajustamentos potenciais desfavoráveis e favoráveis registados em balanço, no montante de -544.999,52 € e 12.715.489,50 € (que corresponde a uma mais valia potencial líquida de 12.170.489,98 €), respetivamente, correspondem ao reconhecimento para cada imóvel da diferença entre o respetivo valor contabilístico e o valor correspondente da média aritmética simples das avaliações periciais.

NOTA 2 UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO

O número de unidades de participação emitidas e em circulação no período em referência apresentam-se como se segue:

Descrição	No início	Subscrição	Dist.			Res.		No fim
			Resgates	Result.	Outros	Período		
Valor base	24 939 895	-	-	-	-	-	-	24 939 895
Diferença em subs. resgates	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados distribuídos	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados acumulados	19 423 485	-	-	-	-	1 829 700	-	21 253 185
Resultados do período	1 829 700	-	-	-	-	-1 829 700	1 726 346	1 726 346
<b>SOMA</b>	<b>46 193 080</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 726 346</b>	<b>47 919 426</b>
Nº de unidades participação	5 000 000							5 000 000
Valor unidade participação	9,2386							9,5839

Os resultados acumulados de 21.253.185€, correspondem à soma dos resultados acumulados de exercícios anteriores em 31 de dezembro de 2018 no valor de 19.423.485€ e do resultado líquido do exercício de 2018 no valor de 1.829.700€.

De acordo com o regulamento de gestão, sendo um fundo de capitalização, o Fundo tem como política não proceder à distribuição de rendimentos, efetuando assim em cada exercício o reinvestimento dos resultados. No entanto, e também de acordo com o regulamento de gestão, a Sociedade Gestora pode determinar que ocorra a distribuição de

rendimentos líquidos nos termos, datas e valores a definir pela própria.

### NOTA 3 INVENTÁRIO DOS ATIVOS DO FUNDO

O Inventário das aplicações em imóveis assim como o detalhe dos restantes ativos apresenta-se conforme segue em 31 de dezembro de 2019.

Descrição	Área (m2)	Data de Aquisição	Valor de Custo	Data de Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data de Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do imóvel (em euros)	País	Localização
<b>1. Imóveis situados em Portugal</b>										
<b>1.2 Construções Acabadas</b>										
<b>1.2.1 Arrendadas</b>										
<b>Serviços</b>										
Hotel Castelo de Vide	3.215	14/04/1998	1.287.346	15/02/2019	1.100.000	15/02/2019	1.111.000	1.105.500	Portugal	Castelo de Vide
Hotel D. Luis	1.500	15/06/1998	1.995.360	26/10/2019	4.459.000	26/10/2019	4.479.000	4.469.000	Portugal	Coimbra
Hotel Cristal Caldas	889	30/12/1997	1.728.479	02/10/2019	2.836.144	02/10/2019	2.852.500	2.844.322	Portugal	Caldas da Rainha
Hotel Cristal Vieira	3.100	09/03/2000	1.670.637	01/03/2019	3.708.000	01/03/2019	3.970.000	3.839.000	Portugal	Vieira de Leiria
Grande Hotel da Curia	3.212	28/12/2000	2.439.290	10/01/2019	2.830.000	10/01/2019	2.862.000	2.846.000	Portugal	Curia
Palácio Belmonte Fracção E	1.426	14/12/2001	1.773.093	01/03/2019	3.480.800	01/03/2018	3.676.200	3.808.216	Portugal	Lisboa
Palácio Belmonte Fracção C	157	10/04/2002	279.604	01/03/2019	290.500	01/03/2019	341.140	279.604	Portugal	Lisboa
Palácio Belmonte Fracção A	140	07/05/2002	229.643	01/03/2019	341.700	01/03/2019	385.000	269.850	Portugal	Lisboa
Hotel São Vicente	3.950	07/02/2007	2.483.338	20/02/2019	2.280.000	20/02/2019	2.298.600	2.289.300	Portugal	Braga
Hotel Marinhai	2.692	25/11/2010	7.011.650	01/03/2019	8.535.000	01/03/2019	9.058.500	8.796.750	Portugal	Vila do Bispo
Casa Anexa - Pousada de Óbidos	375	17/08/2012	1.289.026	01/03/2019	1.100.000	01/03/2019	1.300.000	1.200.000	Portugal	Óbidos
Hotel Cristal Resort	2.915	19/12/2017	4.914.143	12/07/2019	5.741.000	12/07/2019	5.760.000	5.760.000	Portugal	Vieira de Leiria
OMID LX HOTEL	357	20/07/2018	3.387.170	28/12/2019	4.892.000	28/12/2019	5.344.500	5.118.250	Portugal	Lisboa
Hotel Prime Évora - Art. 2568	1.203	17/12/2018	2.320.216	29/10/2019	2.173.012	29/10/2019	2.356.015	2.264.514	Portugal	Évora
Hotel Prime Évora - Art. 2567	406	17/12/2018	672.990	29/10/2019	612.901	29/10/2019	684.303	648.602	Portugal	Évora
Palácio da Lousã - Art. 6122	2.133	13/12/2018	2.737.924	05/11/2019	2.805.963	05/11/2019	2.890.439	2.848.201	Portugal	Lousã
Palácio da Lousã - Art. 1848	106	13/12/2018	85.462	05/11/2019	86.944	05/11/2019	89.561	88.253	Portugal	Lousã
Beco do Maldonado		01/08/2019	1.075.003	20/02/2019	1.127.000	20/02/2019	1.263.000	1.075.003	Portugal	Lisboa
<b>TOTAL A</b>			<b>37.380.374</b>					<b>49.550.864</b>		
<b>7. Líquidez</b>										
		<b>Moeda</b>		<b>Valor</b>		<b>Juros Decorridos</b>		<b>Valor Global</b>		
<b>7.1. À Vista</b>										
<b>7.1.2. Depósitos à Ordem</b>										
DO Banco CGD		EUR	3.557.813		-			3.557.813		
DO Banco Millennium BCP		EUR	6.442		-			6.442		
DO Banco Novo Banco		EUR	902.408		-			902.408		
<b>TOTAL B</b>			<b>4.466.663</b>		<b>-</b>			<b>4.466.663</b>		
<b>9. Outros Valores a Regularizar</b>										
<b>9.1.1 Outros ativos</b>										
<b>9.1.2 Valores ativos</b>										
<b>9.2.2 Valores passivos</b>										
<b>TOTAL C</b>								<b>(6.098.101)</b>		
<b>Líquido Global do Fundo: (A)-(B)+(C)</b>								<b>47.919.426</b>		



Em 2019 o total de rendimentos obtidos dos imóveis arrendados é de 823.459 € (2018: 872.977 €).

Durante o exercício de 2019 foi alienado um imóvel:

“Hotel Ibis Faro” pelo valor de 3.402.202 €.

Durante o exercício de 2019 foi adquirido o seguinte imóvel:

- “Hotel Beco do Maldonado” a 01/08/2019 pelo valor de 1.000.000,00 €;

Na rubrica de “Outros ativos” foi criado um ajustamento face à irrecuperabilidade dos ativos adquiridos em 29 de janeiro de 2016 no leilão do espólio do Grande Hotel da Curia, que pela sua natureza não foram integrados no valor do imóvel, no montante de 23.985 €.

#### NOTA 5 CRITÉRIOS E PRINCÍPIOS DE VALORIZAÇÃO

Os princípios contabilísticos e critérios valorimétricos estão descritos na Nota Introdutória.

Contas / Entidades	Devedores por rendas vencidas	Outros devedores	Soma
Nelson Campos, Unipessoal, Lda.	7 979		7 979
Hotéis Zenite, S.A.		13 965	13 965
<b>Total</b>	<b>7 979</b>	<b>13 965</b>	<b>21 944</b>

As dívidas de cobrança duvidosa identificadas nos saldos a receber de rendas vencidas e outros devedores encontram-se provisionadas de acordo com a política referida na alínea f) da Nota Introdutória. Os valores desses ajustamentos são apresentados a deduzir às respetivas rubricas do ativo no balanço.

Apesar do incumprimento, continua em execução a proposta de regularização da dívida por parte dos Hotéis Zenite, S.A. consubstanciado no seguinte calendário.

Fixação da dívida em €38.215;

#### NOTA 7 LIQUIDEZ DO FUNDO

Apresentação da liquidez do fundo:

Contas	Saldo Inicial	Saldo Final
Numeração		
Depósitos à ordem	4 647 465	4 468 863
Depósitos a prazo e com pré-aviso		
Certificados de depósito		
Outras contas de disponibilidades		
<b>TOTAL</b>	<b>4 647 465</b>	<b>4 468 863</b>

#### NOTA 8 DÍVIDAS DE COBRANÇA DUVIDOSA

No final de 2019 as dívidas de cobrança duvidosa incluídas em cada uma das rubricas das contas de terceiros apresenta-se conforme segue:

Pagamento da referida quantia de acordo com o seguinte calendário:

- entre julho 2016 a março de 2017 entregas mensais de €250,00;
- entre abril e junho de 2017 entregas mensais de €500,00;
- a partir de agosto de 2017 entregas mensais de €1.000,00.

#### NOTA 11 MOVIMENTOS OCORRIDOS EM AJUSTAMENTOS DE DÍVIDAS A RECEBER

Durante o exercício de 2019, a provisão para dívidas de cobrança duvidosa teve uma diminuição, conforme se segue:

Contas	Saldo inicial	Aumento	Redução	Utilização	Saldo Final
471 – Ajustamentos para crédito vencido	40 204		18 260		21 944
<b>TOTAL</b>	<b>40 204</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>21 944</b>



Durante o exercício de 2019 e face a 2018, a provisão para dívidas de cobrança duvidosa teve uma redução, devendo-se, aos ajustamentos das provisões para os imóveis "Nélson Campos" e "Hotéis Zenite".

Foi criada uma provisão no ano de 2019 no valor total de 50.424 € para contingências fiscais, nomeadamente pelo não reconhecimento da responsabilidade com o imposto sobre mais-valias nas vendas de imóveis concretizadas em 2017 (para apuramento da mais/menos valia fiscal, a Entidade gestora do Fundo considerou o preço de venda constante do contrato de compra e venda do imóvel "Villas Sesimbra" apesar de este ser inferior ao seu VPT).

#### NOTA 12 IMPOSTOS RETIDOS

Descrição	2019		2018	
	Base Incidência	Montante apurado	Base Incidência	Montante apurado
Imposto de Selo - VGLF	188 941 800	23 368	188 984 000	23 872
IMI	28 929 780	86 411	25 008 253	86 954
<b>Total</b>		<b>188 970</b>		<b>110 827</b>

O montante de Imposto de selo - VGLF é calculado pela aplicação de uma taxa de 0,0125 % sobre o valor global líquido dos fundos.

O montante apurado de IMI em 2019 resulta da provisão para 2019 e acertos efetuados, referentes a valores liquidados dos anos anteriores.

Ao abrigo da alínea g), do n.º 1, do art.º 97º do CIRC, os rendimentos prediais dos fundos de investimento imobiliário não estão sujeitos a retenção na fonte.

#### NOTA 13 RESPONSABILIDADES COM E DE TERCEIROS

A apresentação das responsabilidades com e de terceiros, são de acordo com o quadro seguinte:

Tipo de responsabilidade	Montantes	
	2019	2018
Subscrição de títulos	-	-
Operações a prazo de compra - Imóveis	42 819 548	38 548 843
Operações a prazo de compra - Outras	-	-
Operações a prazo de venda - Imóveis	-	-
Operações a prazo de venda - Outras	-	-
Valores recebidos em garantia	632 434	710 568
Valores cedidos em garantia	-	-
Outras	-	-
<b>Total</b>	<b>43.451.979</b>	<b>39.259.409</b>

Os montantes apresentados no quadro acima dizem respeito às garantias bancárias e letras recebidas dos arrendatários, como forma de garantir o bom cumprimento do pagamento das rendas.

Para além das responsabilidades de terceiros acima mencionadas, o Fundo contratou com os arrendatários a opção de compra dos imóveis em carteira no final dos contratos. As opções de compra encontram-se registadas nas contas extrapatrimoniais e totalizam para os imóveis em causa 42.819.546€.

#### NOTA 14 OUTRAS INFORMAÇÕES

##### a) Outras contas de credores

Esta rubrica decompõe-se conforme segue:

Descrição	2019	2018
Imposto sobre o rendimento a pagar		
IVA a pagar	8 933	8 933
Outros Custos a Pagar (i)	1 314 814	4 178 688
<b>Total</b>	<b>1 323 747</b>	<b>4 187 621</b>

O saldo na rubrica "Outros Custos a Pagar", no valor de 1.314.814 €, refere-se às cauções prestadas pelos imóveis: "Grupo Pestana Pousadas"; "Hotel D. Luis"; "Hotel São Vicente", "Grande Hotel da Curis", "OMID LX Hotel" e "Beco do Maldonado" e ainda pelo acordo para a realização de obras no imóvel "OMID LX HOTEL".

##### b) Acréscimos de custos

A rubrica de Acréscimos de custos decompõe-se conforme segue:

Descrição	2019	2018
IMI	86 411	75 279
Comissão de Gestão	29 976	28 743
Comissão de Depósito	8 880	8 520
Taxa de Supervisão	1 246	1 229
Imposto do Selo	8 703	5 756
Outros Custos a Pagar	5 781	3 075
<b>Total</b>	<b>140 986</b>	<b>122 601</b>

Tal como referido, os imóveis integrados em fundos de investimento imobiliário passaram a estar sujeitos a Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), desde o exercício de 2010. O IMI de 2019 é pago apenas em 2020, nos termos legais, num total de 86 411 €, pelo que se encontra registado na rubrica de Acréscimos de Custos.

##### c) Receitas com proveito diferido

A rubrica Receitas com proveitos diferidos refere-se na íntegra às rendas de janeiro de 2020 pagas em dezembro de 2019 pelos arrendatários dos imóveis, sendo que a maioria dos inquilinos pagam a renda antecipadamente, de acordo com o previsto nos contratos de arrendamento.

##### d) Outros acréscimos e diferimentos

Os imóveis são valorizados pela média simples dos valores atribuídos por dois peritos avaliadores de imóveis (cf. n.º 4



do artigo 144º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo).

Nessa medida, quando a média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores é superior ao valor de exercício da opção de compra que o inquilino detém sobre o imóvel, a diferença entre o valor do imóvel em carteira e o valor de exercício da opção que sobre ele se encontra constituída é contabilizada numa conta de outros acréscimos e diferimentos, por contrapartida de uma conta de custos.

e) Comissões - custos

A rubrica corresponde essencialmente à Comissão de Gestão a cargo do Fundo, definida no nº 4 do artigo 6º do respetivo Regulamento de Gestão no montante de 349.978 € (2018: 336.403€), à Comissão do Banco Depositário no montante de 34.998€ (2018: 33.640€), à Taxa de Supervisão CMVM 14.587 € e à Interbolsa 1.015 €.

f) Fornecimentos e serviços externos

A rubrica Fornecimentos e serviços externos no montante de 36.835 €(2018: 32.762 €) referem-se a encargos com a avaliação, seguros, conservação e vigilância e segurança de imóveis e prestação de serviço em auditoria.

g) Outras perdas eventuais

A rubrica Outras perdas eventuais no montante de 8.953 €, refere-se a taxas de arbitragem inicial CAAD (impugnações judiciais)

h) Ganhos dos exercícios anteriores

A rubrica Ganhos dos exercícios anteriores no montante de 998.342 €, refere-se à devolução de acertos da taxa de IMI dos diversos imóveis em carteira, da taxa de proteção civil referente aos imóveis do município de Lisboa e à devolução do IMT referente ao imóvel "Hotel Martinhal" (450.000€), a anulação da liquidação de IMT no valor de 308.772 € referente ao imóvel "Hotel Cristal Resort" e ainda ao reembolso de IMT, referente ao imóvel "Hotel Prime Évora" (168.000 €).

i) Custos e efetivo de pessoal ao serviço da sociedade gestora

Dando cumprimento ao exigido no nº 2 do art.º 161.º do RGOIC, apresenta-se de seguida o montante total de remunerações do exercício de 2019 suportadas pela sociedade gestora do Fundo (TF Turismo Fundos):

	31-12-2019	31-12-2018
Remunerações		
Órgãos de Gestão e de Fiscalização	170 933	158 980
Empregados	195 567	197 384
<b>TOTAL</b>	<b>366 499</b>	<b>356 364</b>

O efetivo de trabalhadores remunerados, distribuído por grandes categorias profissionais ao serviço da Sociedade Gestora em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 era o seguinte:

	31-12-2019	31-12-2018
Conselho de Administração	2	2
Direção		
Específicos/Técnicos	6	5
Secretariado	1	1
<b>TOTAL</b>	<b>9</b>	<b>8</b>

j) Eventos após a data de balanço

À data de preparação das presentes demonstrações financeiras pelo Conselho de Administração não se verifica nenhum acontecimento subsequente a 31 de dezembro de 2019 que exigisse ajustamentos ou divulgações suplementares às demonstrações financeiras.



## Relatório de Auditoria

### RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

#### Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico (o OIC), gerido por TF Turismo Fundos - SGFII, S.A. (a Entidade gestora), que compreendem o Balanço em 31 de dezembro de 2019 (que evidencia um total de 54.354.061 euros e um total de capital próprio de 47.919.426 euros, incluindo um resultado líquido de 1.726.346 euros), a Demonstração dos Resultados e a Demonstração dos Fluxos Monetários relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico, gerido por TF Turismo Fundos - SGFII, S.A. em 31 de dezembro de 2019, o seu desempenho financeiro e os seus fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data, de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para fundos de investimento imobiliário.

#### Bases para a opinião

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras” abaixo. Somos independentes do OIC nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

Estamos convictos de que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

#### Matérias relevantes de auditoria

As matérias relevantes de auditoria são as que, no nosso julgamento profissional, tiveram maior importância na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente.

Essas matérias foram consideradas no contexto da auditoria das demonstrações financeiras como um todo, e na formação da opinião, e não emitimos uma opinião separada sobre essas matérias.

Descrevemos de seguida as matérias relevantes de auditoria do ano corrente:

##### 1. Valorização dos ativos imobiliários

Descrição dos riscos de distorção material mais significativos	Síntese da nossa resposta aos riscos de distorção material mais significativos
Conforme detalhadamente divulgado nas notas 1 e 3 do Anexo às Demonstrações Financeiras, o OIC detém imóveis registados ao justo valor, na rubrica de Ativos imobiliários, no montante de 49.550.864 euros, os quais representam cerca de 91% do total do seu ativo. Na rubrica de Outros acréscimos e diferimentos é registada a diferença entre o valor dos imóveis em carteira e o valor de exercício das opções que sobre ele se encontrem constituídas, cujo montante em 31 de dezembro de 2019	Realizámos procedimentos de auditoria nesta área, os quais incluíram: <ul style="list-style-type: none"><li>▶ Compreensão dos procedimentos de controlo interno em vigor relacionados com a valorização dos ativos imobiliários;</li><li>▶ Procedimentos analíticos para aferir sobre a evolução dos saldos nas demonstrações financeiras e entendimento dos fatores subjacentes às principais variações;</li><li>▶ Confirmação da inscrição dos peritos avaliadores junto da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (“CMVM”) e da sua menção no Regulamento de Gestão do Fundo;</li><li>▶ Análise dos relatórios de avaliação elaborados pelos peritos avaliadores independentes contratados pela Entidade gestora,</li></ul>

Descrição dos riscos de distorção material mais significativos	Síntese da nossa resposta aos riscos de distorção material mais significativos
<p>ascende a 4.851.393 euros (cerca de 75% do total do passivo).</p> <p>De acordo com o previsto no Regulamento de Gestão, o OIC investe em imóveis afetos à atividade turística para posterior arrendamento.</p> <p>Os imóveis são valorizados pela média simples dos valores atribuídos por dois peritos avaliadores independentes, em cumprimento do disposto no n.º 4 do art.º 144.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC).</p> <p>Considerando a relevância do valor dos imóveis na totalidade do balanço e dado que as avaliações imobiliárias têm por base pressupostos, cuja influência da conjuntura económica e financeira bem como a capacidade do mercado em transacionar são determinantes, a concretização do valor de avaliação dependerá da verificação dos referidos pressupostos pelo que quaisquer alterações podem resultar em estimativas diferentes do justo valor apresentado.</p>	<p>aferindo quanto à adequabilidade dos métodos de avaliação utilizados e à razoabilidade dos pressupostos assumidos, tendo por base dados de mercado;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Teste ao cumprimento dos critérios de valorização de imóveis e das regras de pluralidade e rotatividade dos peritos avaliadores de imóveis definidas no RGOIC;</li> <li>▶ Análise dos contratos de arrendamento e determinação, quando aplicável, do valor de exercício da opção de compra conferida aos arrendatários, aferindo, sempre que a média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores é superior ao valor de exercício da opção de compra, se a diferença se encontrava contabilizada nas contas de Acréscimos e Diferimentos do OIC; e</li> <li>▶ Análise das divulgações efetuadas nas Demonstrações Financeiras do OIC e a respetiva conformidade com os requisitos contabilísticos aplicáveis.</li> </ul>

## Outras matérias

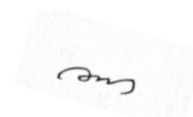
Chamamos a vossa atenção que, atendendo a que as demonstrações financeiras foram autorizadas para emissão pelo órgão de gestão da Entidade gestora em 11 de março, as mesmas não incluem qualquer referência sobre os impactos que se estimam que a pandemia COVID-19 venha a ter na atividade do OIC.

## Responsabilidades do órgão de gestão e do órgão de fiscalização pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão da Entidade gestora é responsável pela:

- ▶ preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa do OIC de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para fundos de investimento imobiliário;
- ▶ elaboração do Relatório de Gestão nos termos legais e regulamentares;
- ▶ criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorções materiais devido a fraude ou erro;
- ▶ adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- ▶ avaliação da capacidade do OIC de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

O órgão de fiscalização da Entidade gestora é responsável pela supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira do OIC.



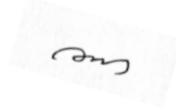
## Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISA detetará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria de acordo com as ISA, fazemos julgamentos profissionais e mantemos ceticismo profissional durante a auditoria e também:

- ▶ identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- ▶ obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade gestora;
- ▶ avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- ▶ concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do OIC para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o OIC descontinue as suas atividades;
- ▶ avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- ▶ comunicamos com os encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade gestora, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria;
- ▶ das matérias que comunicamos aos encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade gestora, determinamos as que foram as mais importantes na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente e que são as matérias relevantes de auditoria. Descrevemos essas matérias no nosso relatório, exceto quando a lei ou regulamento proibir a sua divulgação pública; e
- ▶ declaramos ao órgão de fiscalização da Entidade gestora que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percecionadas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, as respetivas salvaguardas.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do Relatório de Gestão com as demonstrações financeiras e a pronúncia sobre as matérias previstas no nº 8 do artigo 161º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo.



## RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

### Sobre o Relatório de Gestão

Em nossa opinião, o Relatório de Gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor, a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras auditadas, não tendo sido identificadas incorreções materiais.

### Sobre os elementos adicionais previstos no artigo 10.º do Regulamento (UE) nº 537/2014

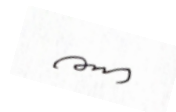
Dando cumprimento ao artigo 10.º do Regulamento (UE) nº 537/2014 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de abril de 2014, e para além das matérias relevantes de auditoria acima indicadas, relatamos ainda o seguinte:

- ▶ Fomos nomeados auditores do OIC pela primeira vez em 5 de agosto de 2013 para um mandato compreendido entre 2013 e 2015. Fomos nomeados em 15 de novembro de 2019 para um terceiro mandato compreendido entre 2019 e 2021.
- ▶ O órgão de gestão da Entidade gestora confirmou-nos que não tem conhecimento da ocorrência de qualquer fraude ou suspeita de fraude com efeito material nas demonstrações financeiras. No planeamento e execução da nossa auditoria de acordo com as ISA mantivemos o ceticismo profissional e concebemos procedimentos de auditoria para responder à possibilidade de distorção material das demonstrações financeiras devido a fraude. Em resultado do nosso trabalho não identificámos qualquer distorção material nas demonstrações financeiras devido a fraude.
- ▶ Confirmamos que a opinião de auditoria que emitimos é consistente com o relatório adicional que preparámos e entregámos ao órgão de fiscalização da Entidade gestora nesta data.
- ▶ Declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, número 8, do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e que mantivemos a nossa independência face ao OIC e respetiva Entidade gestora durante a realização da auditoria.

### Sobre as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo

Nos termos do n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, devemos pronunciar-nos sobre o seguinte:

- ▶ O adequado cumprimento das políticas de investimentos e de distribuição dos resultados definidas no regulamento de gestão do organismo de investimento coletivo;
- ▶ A adequada avaliação efetuada pela entidade responsável pela gestão dos ativos e passivos do organismo de investimento coletivo, em especial no que respeita aos instrumentos financeiros transacionados fora de mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral e aos ativos imobiliários;
- ▶ O controlo das operações com as entidades referidas no n.º 1 do artigo 147.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- ▶ O cumprimento dos critérios de valorização definidos nos documentos constitutivos e o cumprimento do dever previsto no n.º 7 do art.º 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- ▶ O controlo das operações realizadas fora do mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral;
- ▶ O controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação;
- ▶ O cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

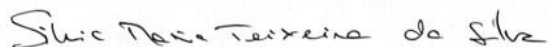


Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 24 de março de 2020

Ernst & Young Audit & Associados - SROC, S.A.  
Sociedade de Revisores Oficiais de Contas

Representada por:



Sílvia Maria Teixeira da Silva - ROC n.º 1636  
Registada na CMVM com o n.º 20161246