



RELATÓRIO E CONTAS 2020

ÍNDICE

RELATÓRIO DE GESTÃO

SUMÁRIO EXECUTIVO

NOTA INTRODUTÓRIA.....	1
ESTRUTURA ACIONISTA.....	2
ORIENTAÇÃO ESTRATÉGICA E OBJETIVOS.....	2
ESTRUTURA ORGANIZACIONAL	3
ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO	5
ENQUADRAMENTO SETORIAL	6
ATIVIDADE DA TURISMO FUNDOS EM 2020	8
A SOCIEDADE	8
FIIFT	9
FIIFT II	9
FIEAE	10
TERRITÓRIOS DE BAIXA DENSIDADE TURÍSTICOS	10
REVIVE NATUREZA	10
EVOLUÇÃO FINANCEIRA	11
TURISMO FUNDOS.....	11
FUNDOS SOB GESTÃO (FIIFT, FIIFT II, FIEAE, TBDT E FRN)	12
PROPOSTA DE APLICAÇÃO DOS RESULTADOS	13
EVOLUÇÃO DA SOCIEDADE	13
DECLARAÇÕES	14
FACTOS RELEVANTES	14
AGRADECIMENTOS.....	14
<u>DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS</u>	17
<u>NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS</u>	25
<u>RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL</u>	
<u>CERTIFICAÇÃO DE CONTAS</u>	



SUMÁRIO EXECUTIVO

A atividade da TF Turismo Fundos-SGOIC, S.A. em 2020 foi concretizada num novo contexto marcado pela pandemia de Covid-19, pela tomada de posse de uma nova administração e órgão de fiscalização, bem como pela alteração da estrutura acionista da Sociedade, designadamente, com a transmissão para o Banco Português de Fomento, S.A., da participação social maioritária detida pelo Turismo de Portugal I.P. e que corresponde a 53,20% do respetivo capital social.

No plano da sua governação, o ano de 2020 permitiu fechar um contexto atípico de gestão corrente que se prolongou ao longo de todo o ano de 2019 até abril de 2020. Contudo, a anunciada integração no grupo de participadas do Banco Português do Fomento, que se veio a concretizar apenas no final do ano, manteve a ausência de definição de linhas de orientação estratégica para a Sociedade, bem como o não estabelecimento de objetivos a atingir para o ano de 2020 em sede de Assembleia Geral de Acionistas.

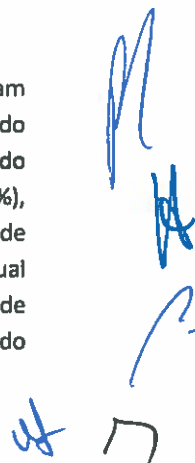
Recorde-se que a sociedade tem planeado e organizado regularmente a sua atividade dentro de um quadro de linhas de orientação estratégica trienais, que por sua vez enquadram objetivos anuais, estabelecendo metas concretas a atingir nos indicadores considerados chave para a atividade de gestão de fundos imobiliários. Este quadro orientador vinha-se consubstanciando em *tableaux de bord* aprovados em Assembleias Gerais anuais de acionistas, que norteavam o planeamento e avaliação das atividades da sociedade gestora ano a ano.

O conjunto dos resultados do ano é, neste contexto, marcado, por um lado, pelo retomar da normalidade institucional que permitiu recuperar em 2020 (€18.212.047) o nível de investimento médio alcançado no triénio 2016-18 (€18.792.118), que havia sido negativamente afetado em 2019 (€4.949.447) pelo contexto de gestão corrente. Por outro lado, pelo contexto de pandemia, que impactou, sobretudo, no plano da ausência de operações de desinvestimento, facto que não sucedia desde 2013 e que interrompe um ciclo que se havia aberto na Sociedade nos anteriores 6 exercícios (2014-19), em que o montante médio de desinvestimento anual atingira os €13.162.732.

Discriminando o investimento realizado pelos fundos sob gestão em 2020, que atingiu o montante global de €18.212.047, este traduziu-se nas aquisições de seis ativos turísticos (Hotel Miramar por €3.574.909; Hotel do Caramulo por €843.508; Hotel de Serpa por €432.925; Vivenda Monte Verde por €1.250.984; Moradia em Sernancelhe por €48.018 e Hotel & SPA Alfandega da Fé por €2.572.202) e quatro ativos industriais (Inapal -Terreno: €321.829, Tecniforja: €3.332.629, Metalixa: €825.986 e CEV: €5.006.055). Note-se que o montante agregado atingido nestes dez investimentos corresponde não só ao terceiro mais elevado da última década da Sociedade como, fundamentalmente, significa um número de operações de investimento *record* no mesmo período (2011-20).

Ainda ao nível dos fundos sob gestão, o contexto pandémico impactou também, mas em menor escala, na desaceleração do crescimento dos valores líquidos globais anuais dos fundos maduros sob gestão (FIIFT, FIIFT II e FIEAE) por via das moratórias concedidas, que se traduziram num custo, pela constituição de provisões por rendas vencidas, no montante agregado próximo dos € 3,5 Milhões (FIIFT: €143.390; FIIFT II: 1.145.436, e FIEAE: €2.167.466). O balanço do ano ao nível dos fundos sob gestão é, assim, tendo em conta o contexto extraordinário de pandemia, muito positivo ao nível do total dos resultados líquidos dos fundos sob gestão (€3.546.833), que permitiu à TF Turismo Fundos-SGOIC, S.A. superar, pela primeira vez desde a sua constituição, a barreira dos 330 milhões de euros (€332.163.682) e que representa uma apreciação anual no conjunto dos valores líquidos globais dos fundos sob gestão de 1,3%, expurgados os efeitos decorrentes de movimentos de constituição e de aumento e redução de capital dos diversos fundos sob gestão.

Para esta criação de valor agregada contribuíram discriminadamente os resultados líquidos positivos do FIIFT (€456.496; valorização anual da u.p. de 1,0%), do FIIFT II (€855.907; valorização anual da u.p. de 0,2%), do FIEAE (€1.903.656; valorização anual da u.p. de 1,19%) e do TBDT – FEII (€808.145; valorização anual da u.p. de 4,1%). Em contraponto, o primeiro ano de atividade do FRN apresentou um resultado líquido negativo de €477.371.



Assim, no ano de 2020, à semelhança dos onze anos anteriores, permitiu-se que cada um dos fundos maduros sob gestão (FIIFT, FIIFT II e FIEAE) atingisse o valor da unidade de participação mais elevado desde as respetivas constituições a que se juntou a novidade da valorização do TBSDT – FEII no primeiro ano completo da sua atividade, o que é notável, tendo em conta que o ciclo de investimento inicial se mantém ainda em curso.

Este ano ficou ainda marcado pelo início de atividade do Fundo Revive Natureza, um fundo com características manifestamente diferentes das dos outros fundos sob gestão, que agrega um conjunto de direitos sobre imóveis e cuja atividade, no corrente ano, se consubstanciou, maioritariamente, no trabalho preparatório com vista ao lançamento de concursos para atribuição de direitos de exploração dos imóveis.

Concluído o sumário sobre o desempenho dos fundos sob gestão, destacam-se também os resultados obtidos pela TF Turismo Fundos-SGOIC, S.A. (€1.580.833) que em 2020, não só não se ressentiram do contexto de pandemia, como deram sequência à trajetória, iniciada em 2010, de obtenção de resultados líquidos muito elevados crescendo inclusive, neste ano, 3% em relação aos obtidos no ano transato.

Sobre os resultados da sociedade gestora importa também sublinhar que a TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A. registou no ano de 2020 uma saudável rentabilidade dos capitais próprios de 36,8%, tendo fechado o ano com um nível de autonomia financeira de 95,8%. O resultado líquido no valor de €1.580.834 permitirá efetuar, em 2021, uma distribuição de dividendos ilíquidos aos seus acionistas, mais uma vez,

superior a quatro vezes o capital social da Sociedade (€375.000).

O balanço global que o novo Conselho de Administração faz da atividade da Sociedade é assim extremamente positivo especialmente, face ao contexto pandémico de 2020, na medida em que o ciclo de investimentos foi não apenas retomado com grande fulgor, mas inclusive superado, em número de operações (dez) o que se justifica em boa parte pelo sucesso no lançamento da *OpenCall2020* em meados do ano. Esta aposta no investimento é ainda mais relevante se considerarmos que a maioria destas operações não correspondem a operações típicas de *Sales and Lease Back*, mas a montagens bem mais complexas em que se adiciona obrigatoriamente a componente de *Investment*, em linha com a Resolução do Conselho de Ministros n.º 41/2020, de 6 de junho que aprovou o Programa de Estabilização Económica e Social.

Realça-se ainda que o valor dos fundos sob gestão da Sociedade incrementou por via do somatório dos resultados líquidos agregados (€3.546.833), apesar dos custos incorridos com a moratória concedida ao longo de três trimestres, com destaque especial para o TBSDT – FEII que valorizou 4% no seu primeiro ano de atividade completo.

Neste contexto de forte aumento de atividade de investimento acompanhado pela preparação e colocação no mercado dos imóveis devolutos subscritos em espécie no FRN, a Administração agradece a todos os colaboradores da Sociedade pelo meritório trabalho desenvolvido, grande parte do qual realizado em teletrabalho, considerando-o decisivo para os excelentes resultados alcançados num contexto invulgarmente adverso.

NOTA INTRODUTÓRIA

A SOCIEDADE

A TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A. (Turismo Fundos) é uma sociedade comercial constituída em 28 de setembro de 1995, mediante uma parceria entre o atual Turismo de Portugal, I.P., a Caixa Geral de Depósitos, S.A., e o atual Novo Banco, S.A., tendo por objeto a administração, gestão e representação de fundos de investimento imobiliário, fechados ou abertos.

Em março de 2020, na sequência da revisão do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC), ocorreram algumas alterações relevantes no enquadramento da atividade da Sociedade, entre as quais se destaca, nesta sede, a alteração da firma de TF Turismo Fundos-SGFII, S.A., para TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A., a alteração da forma de representação das ações de tituladas para escriturais e, mais substancialmente, a alteração do objeto social da Sociedade, que voltou a restringir-se ao exercício profissional da atividade de gestão de organismos de investimento imobiliário.

MISSÃO DA TURISMO FUNDOS

A Turismo Fundos tem por missão contribuir para as políticas públicas destinadas ao fortalecimento da competitividade do turismo nacional, atuando sobre a componente imobiliária das empresas do setor. Esta intervenção materializa-se na gestão de quatro fundos imobiliários: o Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico (FIIFT), o Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico II (FIIFT II), o Fundo Imobiliário Especial de Apoio às Empresas (FIEAE) e o Territórios de Baixa Densidade Turísticos- Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado (TBDT), cujas políticas de investimento visam:

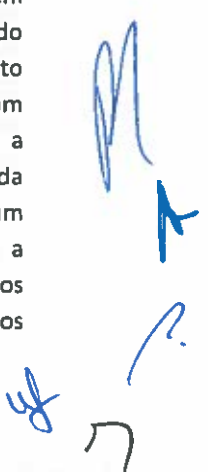
- Contribuir para reforço da capacidade financeira e empresarial das empresas, nomeadamente do setor do turismo, e para o incremento da sua competitividade (FIIFT e FIIFT II);
- Potenciar a melhoria e aumento da oferta hoteleira nacional, estimulando e potenciando a imagem de marca dos grupos hoteleiros nacionais (FIIFT II);

- Contribuir para a redução da excessiva concentração geográfica e da sazonalidade da atividade turística (FIIFT e FIIFT II);
- Apoiar empresas economicamente viáveis, ainda que enfrentando eventuais dificuldades financeiras (FIEAE);
- Contribuir para os objetivos de valorização do património cultural nacional, de reabilitação urbana ou regeneração económica de áreas com vocação turística, bem como o reforço da coesão territorial nacional e de redução das assimetrias regionais (TBDT).

Os Fundos de Investimento Imobiliário constituem importantes instrumentos financeiros podendo ser especialmente vocacionados para apoiar as pequenas e médias empresas, através de operações que consistem na aquisição e subsequente arrendamento de imóveis afetos à atividade das empresas. Estas operações permitem, por um lado, a separação entre a propriedade dos ativos imobiliários e a sua gestão e, por outro, a dotação das empresas de liquidez financeira imediata.

A decisão, por parte da Turismo Fundos, sobre a realização de operações de aquisição e de arrendamento de imóveis tem por base critérios de rigor e rendibilidade, sendo os mesmos avaliados na ótica do rendimento.

A intervenção da Turismo Fundos concretiza-se ainda na gestão de um fundo imobiliário direcionado para investimento em património imobiliário público com características específicas, o Fundo Revive Natureza (FRN), criado pelo Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro. Este fundo constitui-se como um instrumento de valorização do património edificado e natural e de promoção do desenvolvimento regional, através da dinamização de atividades com fins turísticos ou com estes conexos, visando a criação de emprego local; a dinamização da economia local; a contribuição para um fortalecimento das redes de oferta locais; a utilização de produtos locais; a recuperação dos imóveis nele integrados e a sustentabilidade dos



territórios, nas vertentes ambiental, social e económica.

ESTRUTURA ACIONISTA

O capital social da Turismo Fundos, integralmente realizado, é de €375.000 (trezentos e setenta e cinco mil euros) e a sua estrutura acionista é a seguinte:

2

TURISMO FUNDOS			
(Euros)	n.º de		
	valor	ações	%
Banco Português de Fomento, S.A.	199 500	39 900	53,2%
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	125 500	25 100	33,5%
Novo Banco, S.A.	50 000	10 000	13,3%
	375 000	75 000	100%

Em 7 de setembro de 2020, foi publicado o Decreto-Lei n.º 63/2020, regulando a atividade e funcionamento do Banco Português de Fomento, S.A., e aprovando os respetivos Estatutos e, para esses efeitos, procedendo à fusão por incorporação das sociedades PME Investimentos — Sociedade de Investimento, S.A., e IFD — Instituição Financeira de Desenvolvimento, S.A., na SPGM — Sociedade de Investimento, S.A., que passa a adotar a firma de Banco Português de Fomento, S.A. O decreto-lei procede igualmente ao aumento de capital do Banco Português de Fomento, S.A., entre outras, através da entrada em espécie, mediante a transmissão para o Banco Português de Fomento, S.A., da participação social detida pelo Turismo de Portugal, I.P., na TF Turismo Fundos — SGOIC, S.A., correspondente a 53,20 % do respetivo capital social.

ORIENTAÇÃO ESTRATÉGICA E OBJETIVOS

Em maio de 2016, a Assembleia Geral de acionistas da Turismo Fundos aprovou as linhas de orientação estratégica da Sociedade, para o triénio 2016-2018, linhas essas que foram atualizadas na Assembleia Geral de março de 2017. Para o triénio seguinte (2019-2021), contudo, as linhas de orientação estratégica da Sociedade não foram aprovadas na Assembleia Geral que teve lugar em 2019.

Na Assembleia Geral de acionistas realizada a 27 de março de 2020, atentas as excecionais circunstâncias decorrentes da pandemia provocada pela COVID-19, e à incerteza decorrente da mesma, foi deliberado não

proceder, nesse momento, à aprovação das linhas de orientação estratégica e objetivos a atingir no ano de 2020, sem prejuízo de ser convocada nova assembleia geral para deliberar sobre as matérias em causa após o termo da pandemia, o que ainda não se verificou.

As orientações estratégicas aprovadas para a Sociedade para o triénio 2016-2018, foram as seguintes:

1. Promover uma política de investimentos, no contexto de apoio público às empresas, alinhada com a estratégia definida para o setor do turismo, prossequindo, nomeadamente, uma política ativa de seleção de projetos inovadores que contribuam para o desenvolvimento e sustentabilidade das empresas e do setor;
2. Promover uma política de investimento focada no preenchimento de falhas de mercado através, nomeadamente, da indução da desconcentração geográfica e temporal da procura, da diversificação de produtos e da criação de valor, sem prejuízo dos critérios de rentabilidade associados à demonstração da viabilidade económico-financeira das empresas;
3. Promover a afetação da liquidez em ativos turísticos em respeito por um limite máximo indicativo de 5 M€ por investimento e pela efetiva necessidade de financiamento da empresa, contribuindo assim para promover a sustentabilidade do negócio de um maior número de empresas;
4. Promover a rotação da carteira através do incentivo ao desinvestimento decorrente do exercício da opção de compra antecipada pelos arrendatários, bem como mediante colocação no mercado dos imóveis devolutos em carteira, contribuindo, assim, para o estabelecimento de novas operações com novas empresas;
5. Acompanhar, de forma proativa e próxima, o desenvolvimento da atividade das empresas arrendatárias, apoiando-as, nomeadamente, no sentido de prevenir o risco de incumprimento no pagamento das rendas aos fundos sob gestão;
6. Garantir uma rentabilidade do património imobiliário dos fundos sob gestão, num nível condizente com as suas políticas de investimento;
7. Promover a valorização contínua da unidade de participação dos fundos sob gestão.

ESTRUTURA ORGANIZACIONAL

Mesa da Assembleia Geral

<i>Presidente</i>	Dr. Nuno Ricardo Santos Jorge Pena
<i>Vice-Presidente</i>	Dr. Nuno Moreira de Almeida Queiroz de Barros
<i>Secretário</i>	Dra. Luísa Machado de Castro

Conselho de Administração

<i>Presidente</i>	Prof. Doutor Pedro Miguel dos Santos Moreira (Administrador executivo)
<i>Vogal</i>	Dra. Rita Ribeiro Alves Lavado (Administradora executiva)
<i>Vogal</i>	Turismo de Portugal, I.P., que nomeou o Dr. Carlos Manuel Sales Abade
<i>Vogal</i>	Estado Português, que nomeou o Arq. Miguel Correia Marques dos Santos)
<i>Vogal</i>	Prof.ª Doutora Isabel Cristina de Almeida Pereira da Rocha (Independente)

Órgão de Fiscalização

Conselho Fiscal

<i>Presidente</i>	Dra. Isabel Gomes de Novais Paiva (Independente)
<i>Vogal</i>	Dr. Manuel Maria Simões Nunes Agria (Independente)
<i>Vogal</i>	Dr. Alexandre Nuno dos Santos Antunes Capucha, designado pela Direção Geral do Tesouro e Finanças
<i>Vogal suplente</i>	Dr. José Luís Guerreiro Nunes (Independente)
<u>ROC</u>	Ernst & Young-Audit & Associados, SROC, S.A., representada pela Dra. Sílvia Maria Teixeira da Silva

Comissão de Vencimentos

<i>Presidente</i>	Turismo de Portugal, I.P. representado pela Dra. Elsa Cristina Pinto Barbosa Gomes da Cruz Deus Vieira
<i>Vogal</i>	Caixa Geral de Depósitos, S.A., representado pela Dra. Teresa Isabel Morenos de Assunção

Vogal Novo Banco, S.A., representado pelo Dr. Gonçalo Alves Ferreira Bouissou Costa e Sousa

Conselho Estratégico

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

O atual modelo de governo da Sociedade é o vigente desde 2016, fruto da evolução do quadro legal que regula a Sociedade, atenta a sua natureza jurídica e a atividade de gestão de organismos de investimento coletivo desenvolvida.

Genericamente, compete ao Conselho de Administração, gerir a Sociedade na sua globalidade, subordinando-se às deliberações dos acionistas ou do Conselho Fiscal apenas nos casos em que a lei ou o contrato de sociedade o determinarem. O Conselho de Administração tem exclusivos e plenos poderes de representação da Sociedade.

O Conselho de Administração é ainda responsável por acompanhar de uma forma contínua o cumprimento de todas as disposições legais e instruções ou diretivas emitidas pelas autoridades supervisoras no âmbito da atividade da sociedade. Nesse sentido, compete ao Conselho de Administração a implementação e manutenção de um sistema de controlo interno adequado e eficaz, em conformidade com os princípios e os objetivos definidos nas disposições legais e regulamentares aplicáveis, incluindo em matéria de prevenção do branqueamento de capitais e financiamento do terrorismo.

Também na sequência da revisão do RGOIC, anteriormente referida, na Assembleia Geral que teve lugar em 27 de março de 2020, foi alterado o artigo 17.º dos Estatutos da Sociedade, relativo à

composição do Conselho de Administração, tendo sido eliminado o n.º 3 daquele preceito, que estabelecia a obrigatoriedade de um dos membros não executivos do Conselho de Administração da Sociedade, ser independente.

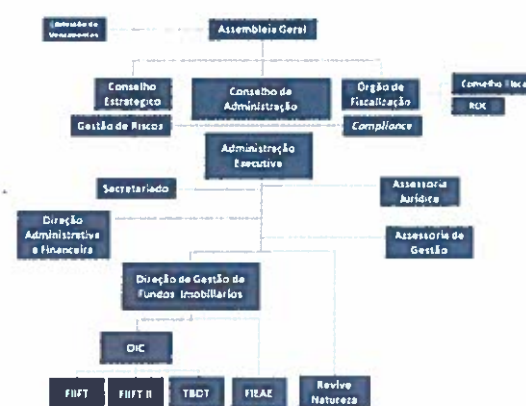
É relevante também referir que, tendo-se concluído favoravelmente o procedimento de avaliação da adequação dos membros do órgão de administração e fiscalização da Turismo Fundos para o mandato 2019-2021, em 7 de abril de 2020 teve lugar a aceitação expressa dos respetivos cargos pelos membros do órgão de administração e do Conselho Fiscal, verificando-se, assim, a sua entrada em funções para o mandato em causa.

Há ainda a destacar, no tocante ao órgão de Administração, o facto de 2020 se ter caracterizado por uma mais marcada autonomia da Administração executiva, em resultado da deliberação do Conselho de Administração, em 23 de abril de 2020, de delegar nos Administradores executivos um amplo quadro de poderes atinentes à Sociedade e aos fundos geridos, tomada em articulação com a reestruturação organizativa adiante referida.

ORGANOGRAMA

Também em 23 de abril de 2020, o Conselho de Administração da Turismo Fundos aprovou uma nova estrutura organizacional para a Sociedade, cujas principais inovações são a autonomização da Administração executiva; a criação da função de assessoria de gestão; a alteração da designação da Direção de Análise e Investimento para Direção de Gestão de Fundos Imobiliários (DGFI) e a circunscrição do âmbito de atuação desta aos organismos de investimento coletivo (OIC) sob gestão (FIIFT, FIIFT II e TBDT) e ao FIEAE. Autonomizou-se igualmente o Fundo REVIVE Natureza que fica na dependência direta da Administração executiva.

A sociedade estrutura-se, atualmente, com base no seguinte organograma:



QUADRO DE PESSOAL

Em 31 de dezembro de 2020, o quadro de pessoal da sociedade era composto por seis colaboradores, com as seguintes categorias: uma Assistente de Direção, um Adjunto da Direção Administrativa e Financeira, uma Jurista, que exerce as funções de responsável de *Compliance* (Controlo do Cumprimento), dois Adjuntos da Direção de Gestão de Fundos Imobiliários e a Diretora da Direção de Gestão de Fundos Imobiliários.

Com relevância no tocante ao quadro de pessoal, há a referir que durante o ano de 2020 se manteve a situação verificada desde 1 de novembro de 2014, do Adjunto da Direção Administrativa e Financeira exercer as funções correspondentes à categoria de Diretor Administrativo e Financeiro, ao abrigo de um acordo de mobilidade funcional celebrado em 31 de outubro de 2014, por um período de 2 anos. O referido acordo de mobilidade funcional foi já objeto de três prorrogações por iguais períodos de dois anos, em 1 de novembro de 2016, em 1 de novembro de 2018 e em 1 de novembro de 2020, vigorando, presentemente, até 31 de outubro de 2022. Por este colaborador são ainda exercidas as funções de responsável pelo Sistema de Gestão de Riscos.

No que concerne aos colaboradores da Sociedade importa também referir que, em 2020, foi renovado, por um período adicional de um ano, o acordo de cedência de interesse público celebrado em 16 de abril de 2018 entre a Turismo Fundos e o Turismo de Portugal, I. P., ao abrigo do qual uma trabalhadora dos quadros deste organismo se encontra a exercer funções na Sociedade. Neste âmbito há também a referir a cessação em 6 de abril de 2020, do acordo de

cedência de interesse público, que havia sido celebrado, também entre a Turismo Fundos e o Turismo de Portugal, I. P., por força do qual uma outra trabalhadora dos quadros deste organismo exercia funções na Turismo Fundos desde 15 de julho de 2019; e a celebração, em 27 de novembro de 2020, de um acordo de cedência de interesse público celebrado entre a Turismo Fundos e o IAPMEI — Agência para a Competitividade e Inovação, I.P., ao abrigo do qual uma trabalhadora dos quadros deste organismo exerce funções na Turismo Fundos desde 1 de dezembro de 2020.

ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO

A Covid-19, declarada pela Organização Mundial de Saúde (OMS), em 11 de março de 2020, como uma pandemia internacional, constituindo uma calamidade pública, originou um choque exógeno negativo na economia mundial sem precedentes, em termos de magnitude e sincronização entre países. Este choque distingue-se de crises económicas anteriores por ter tido origem num fator exógeno à economia e, por essa razão, pelo elevado nível de incerteza associado.

Importa, igualmente, salientar que a resposta da política económica foi mais célere e de maior magnitude e abrangência do que no passado. Nessa medida, com o objetivo de conter os efeitos negativos sobre a economia, bem como criar as condições para uma mais rápida recuperação, foram implementadas num curto espaço de tempo várias medidas de política monetária, orçamental, prudencial e de supervisão, a nível europeu e nacional. Por outro lado, a recuperação está muito condicionada pela evolução da pandemia. Neste contexto, o sucesso do processo de vacinação constitui um elemento fundamental na alteração das perspetivas económicas.

A Economia Internacional

Após a queda de 9,4% no primeiro semestre de 2020 face ao final de 2019, a atividade económica mundial recuperou durante os meses de verão. No terceiro trimestre, o Produto Interno Bruto (PIB) mundial cresceu acima do esperado (7,3%). O ressurgimento do número de casos de Covid-19, em particular nas economias avançadas, conduziu à reintrodução de medidas de contenção, condicionando a atividade nos

setores mais afetados e a confiança dos agentes económicos.

Em 2020 o PIB Mundial caiu 3,5%, no entanto em 2021 poderá crescer 5,6% e 3,7% em média nos dois anos seguintes. O ritmo esperado da recuperação económica é diferenciado entre países, refletindo, entre outros fatores, o peso na estrutura produtiva dos setores mais afetados pelo distanciamento social e o alcance e duração da resposta de política económica.

O comércio mundial diminuiu 9,5% em 2020 e estima-se que cresça 7,1% em 2021 e 4,0% em média nos dois anos seguintes. A recuperação do comércio deverá ser condicionada pelos fluxos internacionais de turismo e de transportes, e por uma reorganização das cadeias de produção globais. A procura externa dirigida a Portugal diminuiu 12,6% em 2020 e prevê-se que cresça 7,1% em 2021 e 4,7% em média no período 2022-23. Assume-se que, a partir de 2021, o comércio entre a União Europeia (EU) e o Reino Unido passará a reger-se segundo as condições da Cláusula da Nação mais Favorecida estabelecida no âmbito da Organização Mundial do Comércio, o que implica maiores barreiras ao comércio entre as duas regiões e contribui para a revisão em baixa da procura externa dirigida a Portugal.

A União Europeia

O efeito da Pandemia da Covid-19 apertou o cerco em toda a economia Europeia. Os Estados-Membros foram forçados a introduzir medidas de contenção ao longo do ano de 2020. Foram realizados múltiplos confinamentos partitamente em todos os países europeus. De acordo com o Eurostat, em 2020, o PIB da União Europeia caiu 6,4% enquanto na Zona Euro caiu 6,8%.

Com o início do processo de vacinação a Comissão Europeia prevê que possa existir uma retoma da atividade no segundo trimestre de 2021, ainda que moderada. Essa retoma poderá ser liderada pelo consumo privado e pelo ressurgimento do comércio mundial. Espera-se, assim, que a economia europeia se mostre resiliente no segundo semestre de 2021, recuperando vigorosamente no terceiro trimestre. No geral prevê-se que o PIB cresça 3,7% em 2021 e 3,9% em 2022 na União Europeia, e 3,8% em ambos os anos na zona euro.

Entre os países para os quais há dados disponíveis, não foi registada qualquer subida nos PIB, tendo a Espanha (-9,1%), a Áustria (-7,8%), a Itália (-6,6%) e Portugal (-5,9%) apresentado as maiores quebras nas suas economias.

A Economia Portuguesa

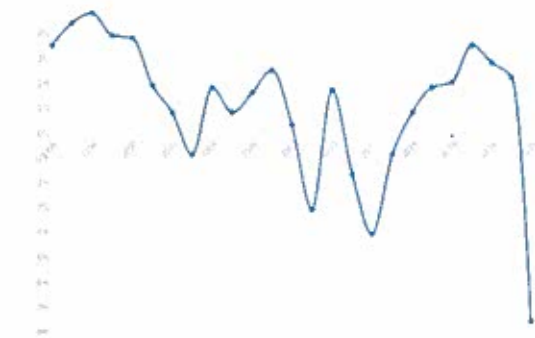
De acordo com o Banco de Portugal, a pandemia da Covid-19 em 2020 afetou profundamente a atividade económica em Portugal e no resto do Mundo. As medidas de contenção da crise de saúde pública e a atitude de preocupação dos agentes económicos determinaram uma queda sem precedentes do PIB na primeira metade do ano. As perspetivas para a economia portuguesa estão rodeadas de uma incerteza elevada, associada à evolução da pandemia e à implementação no curto prazo de uma solução médica eficaz em larga escala. A resposta dos agentes económicos às medidas de proteção da saúde pública e o impacto das medidas de apoio também acarretam incertezas.

As projeções apresentadas assumem que as restrições serão gradualmente retiradas a partir do primeiro trimestre de 2021, embora a atividade fique condicionada até ao início de 2022, altura em que uma solução médica eficaz estará plenamente implementada. A ação das políticas monetárias, orçamentais e prudenciais foi decisiva na mitigação da crise, e continuará a desempenhar um papel fundamental na dinâmica de recuperação. Neste enquadramento, registou-se uma queda do PIB de 7,6% em 2020, prevendo-se de seguida um crescimento de 3,9% em 2021, 4,5% em 2022 e 2,4% em 2023. A atividade deverá retomar o nível pré-pandemia no final de 2022. A recuperação da atividade traduz-se numa melhoria no mercado de trabalho, perspetivando-se um aumento do emprego e uma redução da taxa de desemprego a partir de meados do próximo ano.

Fonte: Banco de Portugal

Indicador	Índice 2019	Real					Estimativas	
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
PIB	100	2,2	-7,6	3,9	4,5	2,4		
Consumo Privado	83,9	2,4	-6,8	3,9	3,3	1,9		
Consumo Público	16,9	0,7	0,4	4,9	0,4	0,7		

Evolução do PIB em Portugal – 1996 a 2020



Fonte: Banco de Portugal e Eurostat

ENQUADRAMENTO SETORIAL

O SETOR DO TURISMO

Em 2020, os estabelecimentos turísticos registaram 10,5 milhões de hóspedes e 26,0 milhões de dormidas que refletem decréscimos de 61,3% e 63,0%, respetivamente, face a 2019. Destacaram-se as dormidas de residentes, 13,6 milhões, que apresentaram um decréscimo homólogo menos acentuado (-35,4%). Desde 1993, ano em que se registaram 23,6 milhões de dormidas, que não se observava um número de dormidas tão reduzido. Os proveitos totais ascenderam a 1,5 mil milhões de euros e os referentes apenas ao alojamento foram de 1,1 mil milhões de euros, mas ambos os indicadores apresentaram quebras que ultrapassam os 66%, quando comparados com 2019. A pandemia Covid-19 e as medidas restritivas adotadas pelos vários governos determinaram esta forte quebra na atividade turística, que levou ao encerramento definitivo ou temporário de muitas empresas. No passado mês de dezembro, 50,5% dos estabelecimentos hoteleiros estiveram encerrados ou não apresentaram movimento de hóspedes.

Evolução do Número de Hóspedes em Portugal 2016 – 2020 (Fonte: Turismo de Portugal)



Evolução do Número de Dormidas em Portugal 2016 – 2020 (Fonte: Turismo de Portugal)



De acordo com o Banco de Portugal, as receitas turísticas atingiram, no cômputo do ano de 2020, 7.753 milhões de euros e, em 2019, 18 291 milhões de euros. Estes montantes determinaram uma quebra de 57,6%, ou seja, menos 10.538 milhões de euros, entre dois anos consecutivos.

Os diversos confinamentos registados no território nacional e as restrições de movimento durante 2020 provocaram profundas implicações sociais, causando mudanças significativas na maneira como as pessoas vivem, interagem, trabalham e viajam. O conceito de viagens de “descompressão”, impulsionado pela procura reprimida de viagens, é resultado das oportunidades perdidas de viajar em 2020 e da fadiga pandémica. O sector enfrenta assim uma das maiores interrogações que se colocam à atividade turística nos próximos tempos. Apesar de tudo poderá constituir uma oportunidade para se iniciar a retoma.

Não obstante os desafios de distribuição, o lançamento das vacinas trouxe alguns motivos para otimismo sobre as projeções para 2021 e, juntamente com a melhoria dos regimes de teste, deverá estimular a confiança do consumidor e acelerar a redução das restrições de movimento. No entanto, um regresso aos padrões anteriores de procura de viagens internacionais será gradual e poderá vir a ter os primeiros resultados na segunda metade deste ano, com os níveis de 2019 a não serem atingidos antes de 2023. Perspetiva-se assim que o ano de 2021 seja um ano de transição para o Turismo em Portugal.

A EVOLUÇÃO DO MERCADO DOS ORGANISMOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Em 31 de dezembro de 2020, o valor do património imobiliário detido por Organismos de Investimento Imobiliário (OII), que inclui imóveis, participações em Sociedades imobiliárias e unidades de participação de OII, ascendeu a 10.543,20 milhões de euros, crescendo 18,2% face a 2019.

O valor líquido global (VLG) dos OII ascendeu a 10.203,70 milhões de euros, registando um incremento de 12,9% face a 2019.

Entidade Gestora	Dezembro 2020			Novembro 2020			Dezembro 2019			Variação Valor Líquido (VLG) (%)	Variação Valor Líquido em Relação ao OII (%)
	VLG (M€)	Quota (%)	Quota (M€)	VLG (M€)	Quota (%)	Quota (M€)	VLG (M€)	Quota (%)	Quota (M€)		
Total	10.543,20	100,00	8.940,00	10.203,70	97,80	8.940,00	9.035,00	85,80	7.753,00	73,50	12,90
Interfundos	2.269,80	21,52%	1.269,80	2.269,80	22,24%	1.269,80	2.269,80	24,92%	1.269,80	16,38%	46,54%
Square Asset Management	1.148,10	10,89%	1.148,10	1.148,10	11,25%	1.148,10	1.148,10	12,72%	1.148,10	14,81%	11,33%
Caixa Gestão de Ativos	931,20	8,83%	931,20	931,20	9,12%	931,20	931,20	10,33%	931,20	11,99%	12,90%
TF Turismo Fundos SGOIC	161,50	1,53%	161,50	161,50	1,58%	161,50	161,50	1,68%	161,50	2,08%	24,38%
Imorendimento	20,80	0,20%	20,80	20,80	0,20%	20,80	20,80	0,23%	20,80	0,27%	1,35%
Fundger	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%

Fonte: APFIPP, dezembro de 2020

Em 31 de dezembro de 2020 os fundos fechados representavam a maior fatia do VLG, cifrando-se em €5.389,4 milhões de euros e correspondendo a 52,8% do total de OII.

Categoria de OII	Dezembro 2020		Novembro 2020		Dezembro 2019		Variação Valor Líquido (%)	Variação em Relação ao OII (%)
	Milhões €	Quota	Milhões €	Quota	Milhões €	Quota		
Total	5.389,4	50,80%	5.122,4	50,30%	4.690,5	51,00%	14,80%	
Fechados	2.130,0	39,5%	2.149,9	42,0%	2.142,0	23,7%	3,2%	
Abertos	3.259,4	60,5%	2.972,5	57,9%	2.548,5	27,3%	32,5%	

Fonte: APFIPP, dezembro de 2020

A totalidade dos fundos de investimento imobiliário e fundos especiais de investimento imobiliário em atividade é gerida por 30 sociedades gestoras. Em dezembro de 2020, a Turismo Fundos detinha uma quota de mercado de 1,6% dos fundos imobiliários sujeitos à supervisão da CMVM, correspondente a um VLG de aproximadamente €161,5 milhões (o FIEAE está excluído) e à 21ª posição (em 30) do ranking global. Importa referir que, caso o FIEAE fosse considerado para efeitos estatísticos pela CMVM, a Turismo Fundos ocuparia uma posição superior no ranking com mais de €332 milhões sob gestão.

Ranking	Sociedade Gestora	VLG (€M)	Quota VLG
1	Interfundos	1.269,80	12,4%
2	Square Asset Management	1.148,10	11,3%
3	Caixa Gestão de Ativos	931,20	9,1%
(...)			
21	TF Turismo Fundos SGOIC	161,50	1,6%
(...)			
29	Imorendimento	20,80	0,3%
30	Fundger	0,00	0,0%

7

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

ATIVIDADE DA TURISMO FUNDOS EM 2020

I. A SOCIEDADE

A atividade da Turismo Fundos em 2020 enquadrou-se nas linhas de orientação estratégica aprovadas para o triénio 2016-18, não tendo sido, no entanto, fixados objetivos pela Assembleia Geral de acionistas para o ano de 2020.

8

O ano de 2020 ficou marcado, em grande medida, pela pandemia de Covid-19 e pelo choque exógeno negativo na economia mundial por si gerado.

Neste contexto, em março, com o objetivo de contribuir para a mitigação dos impactos económicos e financeiros causados pela pandemia nas empresas inquilinas dos imóveis que constituem as carteiras dos fundos sob gestão, foram implementadas um conjunto de medidas excecionais. Assim, foi decidido o afastamento de toda e qualquer penalização por incumprimento contratual, no todo ou em parte, no estritamente respeitante ao pagamento atempado e integral de rendas, até 30 de junho de 2020, prevendo-se o reembolso da dívida entretanto acumulada através de até 48 prestações mensais de igual valor, com início em 1 de janeiro de 2021. Em maio de 2020 o prazo desta moratória foi prorrogado até 30 de setembro e, em 2 de setembro de 2020, até 31 de dezembro de 2020. Em novembro, foi decidido prorrogar o prazo da moratória de rendas até 31 de março de 2021, passando o período de regularização a ter início em 1 de julho de 2021. Já em fevereiro de 2021, o prazo da moratória foi novamente prorrogado, até 30 de junho de 2021. Foi, ainda, decidida a redução parcial de cauções e garantias associadas aos contratos de arrendamento que se encontrassem em situação de cumprimento pontual e regular das rendas.

O impacto das moratórias, acima descritas, nos custos dos fundos pela constituição de provisões por rendas vencidas totalizou cerca de 3,5 milhões, abrangendo 49 imóveis (FIIFT: €143.390, 4 imóveis; FIIFT II: 1.145.436, 15 imóveis e FIEAE: €2.167.466, 30 imóveis).

Igualmente com o objetivo de apoiar as empresas a superar as consequências da crise provocada pela pandemia COVID-19 e retomar a sua atividade

normal após este período excecional, em 16 de junho de 2020, foi lançada a *OpenCall202020*, enquadrada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 41/2020, de 6 de junho, que aprovou o Programa de Estabilização Económica e Social e que tem como principal objetivo disponibilizar a liquidez que permita, em particular, o investimento na adaptação, requalificação, sustentabilidade e modernização dos imóveis afetos à atividade turística ou industrial, ou a afetar à atividade turística, incluindo ao nível da eficiência energética e da economia circular, criando as condições para um crescimento mais sustentado e gerador de valor por parte das empresa.

Durante o ano de 2020, a atividade da Turismo Fundos centrou-se fundamentalmente na gestão e administração dos cinco fundos sob gestão.

A atividade de gestão dos fundos imobiliários que se encontram numa fase de maturidade – o Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico (FIIFT), o Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico II (FIIFT II) e o Fundo Imobiliário Especial de Apoio às Empresas (FIEAE) -, centrou-se essencialmente, no acompanhamento da carteira de imóveis dos mesmos e, complementarmente, na aquisição e alienação de imóveis, bem como na avaliação de novas oportunidades de investimento e arrendamento.

No que respeita ao Territórios de Baixa Densidade Turísticos- Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado (TBDT), a atividade em 2020 ficou marcada pelo forte investimento, que denota que este fundo se encontra numa fase de crescimento, após ter iniciado a atividade no ano transato e em 2020 se terem realizado as primeiras operações.

Foi mantido o acompanhamento regular e sistemático das carteiras de imóveis dos fundos imobiliários sob gestão, ainda que o mesmo tenha ficado prejudicado, atenta a situação pandémica, designadamente ao nível da realização de visitas aos imóveis.

No âmbito do Fundo Revive Natureza, a TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A., nos termos da Portaria n.º 389/2019, de 29 de outubro, assegurou a gestão deste fundo imobiliário especial que agrega um conjunto de direitos sobre imóveis do Estado, de institutos públicos ou das autarquias locais, constituindo-se como um relevante instrumento de valorização do património

edificado e natural e de promoção do desenvolvimento regional, através da dinamização de atividades com fins turísticos ou conexos.

Ao nível do investimento, em 2020, os Fundos Imobiliários sob gestão da Turismo Fundos adquiriram dez imóveis no montante total de €18 milhões, o que representa um aumento expressivo face ao ano transato (mais do que duplicou em número de imóveis e quase quadruplicou em termos de valor). Este aumento é reflexo da fase de crescimento em que o TBDT se encontra e do lançamento da *OpenCall2020*.

No que concerne ao desinvestimento, em 2020 não foram alienados quaisquer imóveis, refletindo, de certo modo, o contexto económico atual.



Em 31 de dezembro de 2020, os Fundos Imobiliários geridos pela Turismo Fundos detinham, no seu conjunto, 100 imóveis correspondendo a um valor venal total de €306.009.851, e ainda os direitos sobre 43 imóveis afetos ao Fundo Revive Natureza, no montante de €4.894.500.

Apresenta-se abaixo uma síntese da atividade de cada um dos fundos sob gestão da Turismo Fundos.

II. FIIFT

Durante o ano de 2020, a atividade do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico centrou-se na rentabilização da carteira imobiliária, tendo em atenção o contexto atual já assinalado.

No que respeita a investimentos e desinvestimento, o ano de 2020, ficou marcado pelo facto de não ter havido quaisquer aquisições ou alienações de imóveis.

Em 31 de dezembro de 2020, a carteira imobiliária do FIIFT era constituída por 14 imóveis, cujo valor venal global ascendia a €50.653.025. Este valor corresponde a um aumento de 2,2% em relação ao ano transato.

Em 31 de dezembro de 2020 todos os imóveis que constituem a carteira de ativos do FIIFT encontravam-se arrendados.



Em 2020 a *yield* bruta média ponderada da carteira foi de 2,09%, o que corresponde a um ligeiro aumento face a 2019 (2,06%). Importa referir que, em 2019 foi implementada uma alteração metodológica no cálculo da *yield* bruta, no sentido de inclusão de custos até então não considerados, designadamente referentes a IMI e às avaliações.

III. FIIFT II

O Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico II centrou igualmente a sua atividade durante o período em análise na rentabilização da carteira imobiliária, tendo em conta o contexto atual atrás descrito.

Neste contexto, em 2020 não foi alienado nenhum imóvel, tendo sido adquirido um imóvel: o "Hotel Miramar", sito na Nazaré. O custo de aquisição deste imóvel foi €3.574.909.

Em 31 de dezembro de 2020 o património imobiliário do FIIFT II era constituído por 19 imóveis, cujo valor venal global ascendia a €92.302.817.



Em 2020 a *yield* bruta média ponderada da carteira foi de 2,80%, o que corresponde a um ligeiro aumento

Handwritten notes and signatures in blue ink, including a large signature and some initials.

face a 2019 (2,73%). Importa referir que em 2019 verificou-se uma alteração metodológica idêntica àquela que foi implementada para o FIIFT.

IV. FIEAE

Em 2020 foram adquiridos para a carteira do FIEAE quatro imóveis afetos à atividade industrial – “Inapal Terreno”, “Tecniforja”, “Metalixa” e “CEV”. O preço global das aquisições foi de €9.486.500 (Inapal Terreno: €321.829; Tecniforja: €3.332.629; Metalixa: €825.986; CEV: €5.006.055).

Em termos de desinvestimento, não foi alienado nenhum imóvel.

Em 31 de dezembro de 2020 o valor venal do património imobiliário do FIEAE, constituído por 62 imóveis, ascendia a €156.004.304.

Em 2020 a *yield* média ponderada bruta do património imobiliário do Fundo foi de 3,45%, valor que corresponde a um ligeiro aumento face a 2019 (3,42%). Refira-se que em 2019 tinha sido implementada uma alteração metodológica no cálculo da *yield* bruta, no sentido de inclusão de custos até agora não considerados, designadamente referentes às avaliações dos imóveis e a gastos de conservação.



VII. TERRITÓRIOS DE BAIXA DENSIDADE TURÍSTICOS – FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

O Territórios de Baixa Densidade Turísticos – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado (TBDT) iniciou a sua atividade em 1 de abril de 2019.

O ano de 2020 caracterizou-se pelo início da concretização de operações de investimento. Assim,

em 2020 foram adquiridos cinco imóveis: “Hotel do Caramulo”, “Hotel em Serpa”, “Vivenda Monte Verde”, “Moradia em Sernancelhe” e “Hotel &SPA Alfândega da Fé”. O preço global das aquisições foi de €5.150.637 (Hotel Caramulo: €843.508; Hotel em Serpa: €432.925; Vivenda Monte Verde: €1.250.984; Moradia em Sernancelhe: €48.018; Hotel&SPA Alfandega da Fé: €2.575.202).

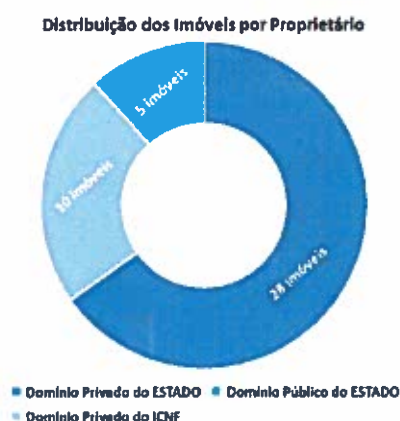
Em 31 de dezembro de 2020 o património imobiliário do TBDT era constituído por aqueles 5 imóveis, cujo valor venal global ascendia a €7.019.704.

Em 2020 a *yield* bruta média ponderada da carteira foi de 1,00%.

VIII. REVIVE NATUREZA

O Fundo Revive Natureza (FRN) iniciou a sua atividade a 2 de janeiro de 2020, com um capital inicial correspondente ao valor das subscrições do Estado Português e do Instituto de Conservação da Natureza e Florestas, I.P., mediante a entrada de direitos sobre imóveis, e do Turismo de Portugal, I.P., em numerário, no montante total de €9.894.500.

O valor dos direitos sobre 43 imóveis afetos ao Fundo ascende a um total de €4.894.500, dos quais 33 pertencem ao Estado, no valor de € 4.302.800, e 10 são propriedade do ICNF, I.P, no valor de € 591.700, conforme o gráfico seguinte:



O Conselho Geral do Fundo Revive Natureza aprovou, durante o ano 2020, sob proposta da Sociedade Gestora, a Política de Investimentos, os regulamentos de encargos, de atribuição de direitos de exploração turística dos imóveis, da marca e de

atribuição de financiamento, bem como todos os programas de concursos, caderno de encargos e modelos de avaliação relativos a 23 concursos lançados, e demais documentos necessários ao regular funcionamento do Fundo.

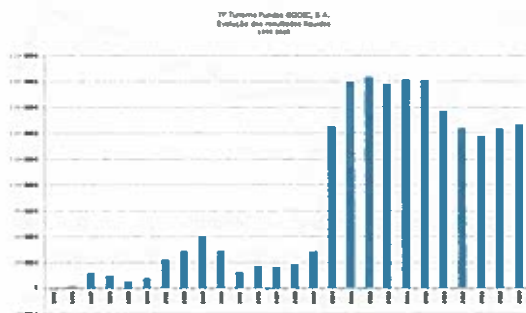
No âmbito dos 23 concursos lançados foram rececionadas e analisadas 161 candidaturas relativas a 12 concursos que encerraram ainda em 2020.

EVOLUÇÃO FINANCEIRA

I. TURISMO FUNDOS

A Turismo Fundos deu sequência em 2020 à trajetória iniciada em 2010 de apresentação de excelentes resultados líquidos. Com efeito, em 2020, o resultado líquido do exercício ascendeu a €1.580.834, correspondendo a um crescimento de 3% face ao registado em 2019 (€1.541.214).

No gráfico seguinte pode constatar-se o acréscimo substancial que os últimos dez anos trouxeram em relação ao desempenho da Turismo Fundos nos quinze anos precedentes.



No exercício de 2020, o resultado líquido da Turismo Fundos observou um crescimento de cerca de 3%, passando de €1.541.214 em 2019, para €1.580.834. Este acréscimo decorre, essencialmente do aumento verificado na rubrica de comissões de gestão, em cerca de 9%, resultante do aumento significativo da comissão cobrada ao TBDT e da gestão de mais um fundo em 2020 (Fundo Revive Natureza). O efeito do incremento dos proveitos no resultado líquido foi, contudo, limitado pelo aumento dos custos em cerca de 14% decorrente, essencialmente do efeito

conjugado do aumento dos custos com pessoal e do decréscimo dos gastos gerais administrativos.

TURISMO FUNDOS (Euros)	2020	2019	variação homóloga
Resultado Líquido	1 580 834	1 541 214	3%
Proveitos	3 237 730	3 038 275	7%
Juros e rendimentos similares	567	900	-37%
rendimentos de serviços e comissões	3 067 849	2 823 477	9%
FIIFT	364 428	349 991	4%
FIIFT II	653 499	644 093	1%
FIEAE	1 730 964	1 730 961	0%
Turístico III		15 211	
Turístico IV		9 121	101%
TBDT	198 159	74 101	
Revive Natureza	120 800		n/a
outros rendimentos operacionais	169 314	213 897	-21%
Custos	1 162 187	1 015 301	14%
encargos com serviços e comissões	818	761	7%
custos com pessoal	554 805	463 835	20%
gastos gerais administrativos	489 848	518 988	-6%
amortizações do exercício	47 613	30 408	57%
outros encargos operacionais	69 103	1 309	5178%
Impostos correntes	494 709	481 759	3%

O produto bancário foi de €3.167.809, o qual deduzido dos custos com pessoal, gastos gerais administrativos, amortizações do exercício, imparidades e da dotação para impostos sobre os lucros de €494.709 determinou um resultado líquido do exercício de €1.580.834. Assim, em relação a 2019, verificou-se um aumento do produto bancário (4%), mas um aumento ligeiramente menor do resultado líquido (3%).

TURISMO FUNDOS (Euros)	2020	2019	variação homóloga
Ativo líquido	4 483 471	4 428 795	1,2%
Capitais próprios	4 295 151	4 255 531	0,9%
RCP	36,81%	36,22%	1,6%
Autonomia financeira [capitais próprios/ativo líquido]	95,80%	96,09%	-0,3%

O ativo líquido, no montante de €4.483.471 registou um crescimento de 1,2% face ao ano de 2019. Por seu turno, os capitais próprios da sociedade ascenderam a €4.295.151, registrando um aumento de cerca de 0,9% face ao ano anterior. Nestas circunstâncias, a autonomia financeira da sociedade gestora, apesar de muito elevada (95,80%), observou, em 2020, uma ligeira diminuição face ao ano transato (-0,3%).

Por outro lado, uma vez que o resultado líquido registou um aumento de 3%, face a um aumento dos capitais próprios de 0,9%, a rentabilidade dos capitais próprios observou um crescimento de 1,6% face a 2019, cifrando-se em 36,81% em 2020.

É ainda de salientar que o valor dos dividendos ilíquidos anuais pagos aos acionistas, nos últimos dez

Handwritten notes and signatures in blue ink, including a large signature and several initials.

anos, tem correspondido a cerca de quatro vezes o valor do capital social da Turismo Fundos.

II. FUNDOS SOB GESTÃO (FIIFT, FIIFT II, FIEAE, TBDT E FRN)

Em 31 de dezembro de 2020 o VLG dos Fundos sob gestão da Turismo Fundos fixou-se no montante de €332 milhões, isto é, 3,4% acima do registado em 2019. Este aumento decorre do efeito conjugado da redução do capital do FIIFT II e da gestão de mais um fundo pela sociedade (FRN) e, ainda, do desempenho positivo dos fundos geridos pela Turismo Fundos apesar da atual situação.

TURISMO FUNDOS (Euros)			
	2020	2019	variação homóloga
Fundos sob gestão	332 163 682	321 097 085	3,4%
FIIFT	48 375 922	47 919 426	1,0%
FIIFT II	92 662 687	94 181 516	-1,6%
FIEAE	161 282 191	159 378 535	1,2%
TBDT	20 425 753	19 617 608	4,1%
FRN	9 417 129		n/a

Este padrão de evolução confirma que o FIIFT, FIIFT II e FIEAE se encontram numa fase de maturidade, o TBDT numa fase de crescimento e o FRN numa fase ainda de arranque.

O gráfico a seguir apresentado revela a evolução do VLG dos fundos sob gestão da Sociedade desde 2008, ano precedente ao da constituição do FIEAE, evidenciando que o VLG dos fundos sob gestão, neste período, multiplicou mais de três vezes.



Em 2020 a valorização anual do conjunto dos VLG dos fundos sob gestão da Turismo Fundos obtida a partir do somatório dos resultados líquidos e que corresponde, às valorizações dos VLG dos fundos expurgada dos efeitos de constituição, de aumento ou de reduções de capital dos diversos fundos, cifrou-se em €3.546.833.

FUNDOS SOB GESTÃO DA TURISMO FUNDOS EVOLUÇÃO DA VALORIZAÇÃO DO VLG decorrente exclusivamente dos RL agregados (Euros)

	resultados líquidos	variação VLG
2008	4 796 989	n/d
2009	1 589 786	1,4%
2010	1 837 241	0,8%
2011	3 513 455	1,3%
2012	3 773 198	1,4%
2013	3 520 186	1,3%
2014	2 979 183	1,1%
2015	5 970 750	2,3%
2016	5 135 039	1,9%
2017	8 323 243	2,8%
2018	8 439 051	2,8%
2019	10 182 114	3,3%
2020	3 546 833	1,3%

A valorização anual verificada em 2020 no conjunto dos VLG, decorrente exclusivamente dos resultados líquidos agregados, dos fundos sob gestão da Turismo Fundos, denota, apesar da quebra verificada, uma grande resiliência perante a atual situação de crise pandémica.



O FIIFT, FIIFT II e FIEAE, à semelhança do que vem sucedendo consecutivamente desde 2010, registaram em 2020 resultados líquidos positivos e concomitantes crescimentos dos valores das suas unidades de participação, ainda que menores do que nos anos anteriores, atenta a situação económica.

O TBDT iniciou a sua atividade em abril de 2019, tendo em 2020 apresentado um resultado líquido do exercício positivo, invertendo o desempenho do ano transato, o que permitiu um crescimento expressivo do seu valor líquido global.

O FRN iniciou a sua atividade em janeiro de 2020, tendo o principal foco da mesma sido a preparação e lançamento de concursos para atribuição dos direitos de exploração dos imóveis. Neste sentido, o FRN

apresentou um resultado líquido do exercício negativo.

Nos quadros abaixo resumem-se os principais indicadores dos fundos sob gestão e a comparação das suas evoluções face ao ano precedente, se aplicável.

FIIFT (Euros)	31 de dezembro		variação homóloga
	2020	2019	
VLGF	48 375 922	47 919 426	1%
UP	9,68	9,58	1%
Proveitos	1 538 086	2 646 160	-42%
Custos	1 081 590	919 813	18%
Resultado Líquido	456 496	1 726 346	-74%

FIIFT II (Euros)	31 de dezembro		variação homóloga
	2020	2019	
VLGF	92 662 687	94 181 516	-2%
UP	89,9027	89,0861	1%
Proveitos	3 648 491	5 781 306	-37%
Custos	2 792 585	1 841 968	52%
Resultado Líquido	855 907	3 939 337	-78%

FIEAE (Euros)	31 de dezembro		variação homóloga
	2020	2019	
VLGF	161 282 191	159 378 535	1%
UP	1 164,69	1 150,94	1%
Proveitos	7 459 537	9 101 956	-18%
Custos	5 555 880	4 451 415	25%
Resultado Líquido	1 903 656	4 650 541	-59%

TBDT (Euros)	31 de dezembro		variação homóloga
	2020	2019	
VLGF	20 425 753	19 617 608	4,1%
UP	102,13	98,09	4%
Proveitos	1 079 139	-	-
Custos	270 993	101 346	167,4%
Resultado Líquido	808 145	-101 346	-897%

FRN (Euros)	31 de dezembro de 2020	
	VLGF	9 417 129
UP	94,17	
Proveitos		
Custos	477 371	
Resultado Líquido	-477 371	

PROPOSTA DE APLICAÇÃO DOS RESULTADOS

O Conselho de Administração propõe à Assembleia Geral que o resultado líquido do exercício no valor de €1.580.833,54 tenha a seguinte aplicação:

Distribuição aos Acionistas €1.580.833,54

EVOLUÇÃO DA SOCIEDADE

A TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A. vem verificando ao longo do tempo uma trajetória de grande crescimento ao nível do número de fundos e VLGF sob gestão, mas também ao nível da diversidade dos seus portefólios de ativos, das políticas de investimento e de novos participantes dos seus fundos sob gestão.

Assumindo por base comparativa o ano de 2008, em que a Sociedade detinha dois fundos regulados sob gestão vocacionados exclusivamente para fins turísticos (FIIFT e FIIFT II), que totalizavam um VLGF agregado de 108M€, a TF Turismo Fundos – SGOIC, S.A. entra em 2021 com três fundos sob gestão regulados turísticos (FIIFT, FIIFT II e TBDT- FEIIF) e dois fundos constituídos por Decreto Lei (FIEAE e Fundo Revive Natureza), que alcançam, um VLGF agregado de 332 M€. Ou seja, mais do que o triplo do volume sob gestão registado em 2008.

A acompanhar este enorme aumento de atividade para o período em análise, a Sociedade Gestora que originariamente tinha como participantes significativos do FIIFT e do FIIFT II as entidades que coincidiam com a sua estrutura acionista (Turismo de Portugal I.P, Caixa Geral de Depósitos S.A. e Novo Banco S.A), encontra-se em 2021 a gerir fundos que têm outros participantes para além do Turismo de Portugal I.P (participante comum aos cinco fundos), designadamente, o IAPMEI no FIEAE, e o Estado Português representado pela DGTF e o ICNF I.P. no Fundo Revive Natureza.

Estes novos participantes têm contribuído para políticas distintas de investimento e, nessa medida, vêm transformando o portefólio de ativos sob gestão da Sociedade, nomeadamente, pela aquisição e gestão de ativos não turísticos no FIEAE e pela aquisição dos direitos, por subscrição em espécie, de mais de quatro dezenas de imóveis devolutos inseridos em património natural, anteriormente detidos pela DGTF e ICNF com o objetivo da sua

recuperação e promoção. A esta diversidade acresce a nova política de investimento, focada no investimento turístico em territórios de baixa densidade, estabelecida pelo Turismo de Portugal I.P., participante único do TBDT- FEIIF constituído em 1 de abril de 2019.

Neste contexto de grande aumento da atividade e forte diversificação de políticas de investimento e de portefólio de ativos sob gestão, a evolução natural da Sociedade requer a aprovação em Assembleia Geral de Acionistas de linhas de orientação estratégica e de objetivos ajustados à nova e superior complexidade que versa sobre os ativos sob gestão, bem como a assunção da gestão plena de funções por parte dos órgãos sociais da Sociedade em abril de 2020 e a mais recente integração da Sociedade no grupo de participadas maioritariamente detidas pelo Banco Português de Fomento.

A tomada de posse da nova administração, permitiu em 2020, interromper o período de gestão corrente do ano anterior e, desse modo, retomar os altos níveis de investimento alcançados no triénio 2016-18, numa altura em que a liquidez disponível agregada nos cinco fundos atinge os 49,8M€, em resultado, designadamente, das alienações realizadas nos últimos cinco anos (68M€), da capitalização em numerário em aproximadamente de 25M€ dos dois novos fundos (TBDT-FEIIF e FRN) e do autofinanciamento decorrente dos resultados gerados sucessivamente e não distribuídos pelos três fundos sob gestão maduros (FIIFT, FIIFT II e FIEAE) a que se juntou, em 2020, o TBDT – FEIIF.

Perante o aumento do nível de atividade, complexidade e diversificação de atuações evidenciado, a Sociedade preparou-se em 2020 para um eventual crescimento da sua dimensão com obras de requalificação da sua sede, como também vem respondendo com um forte investimento na qualificação da equipa da TF, o que permitiu o enriquecimento do portefólio coletivo de competências com a obtenção de cinco novos certificados de Pós- Graduações, designadamente em *Top Management in Hospitality and Tourism* e *Real State Investment*, dos quadros que compõem a Direção de Gestão de Fundos Imobiliários e a Administração Executiva da Sociedade.

Nesta linha e em 2021, a Sociedade continuará a apostar no seu desenvolvimento organizacional e tecnológico, completando, nomeadamente, o desenvolvimento do Sistema Integrado de Gestão de Pessoas (carreiras e remunerações, análise de funções, avaliação de desempenho e gestão de competências), bem como dos Sistemas de Gestão e de Informação suportados em tecnologia dedicada e ajustada às novas necessidades da Sociedade.

DECLARAÇÕES

A sociedade gestora não tem ações próprias e durante o exercício em análise não adquiriu nem alienou ações próprias.

A sociedade não tem sucursais.

Os objetivos e as políticas da sociedade em matéria de gestão dos riscos financeiros encontram-se devidamente explanados na Nota 3 às Demonstrações Financeiras.

Durante o exercício em análise não foram concedidas autorizações para negócios entre a sociedade e os administradores, abrangidos pelo artigo 397º do Código das Sociedades Comerciais.

FACTOS RELEVANTES

O Conselho de Administração não tem conhecimento de outras ocorrências de fatos relevantes após o termo do exercício.

AGRADECIMENTOS

O Conselho de Administração agradece aqueles que colaboraram com a empresa ao longo deste ano de atividade, querendo destacar:

- Os seus colaboradores diretos pelo excelente desempenho obtido;
- O Conselho Fiscal e o ROC, pelo acompanhamento atento da atividade da Sociedade;
- Os Acionistas, pela forma como distinguiram e apoiaram a Sociedade;
- As Autoridades de Supervisão pelo apoio prestado.

Lisboa, 11 de março de 2021

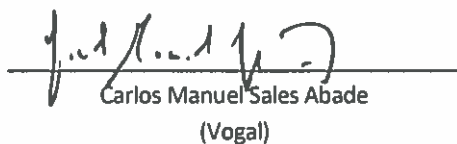
O Conselho de Administração da TF Turismo Fundos – SGOIC, S.A.



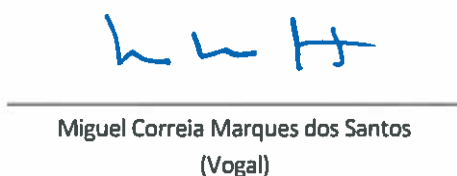
Pedro Miguel dos Santos Moreira
(Presidente)



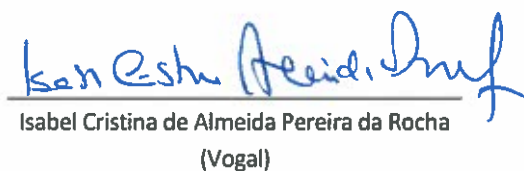
Rita Ribeiro Alves Lavado
(Vogal)



Carlos Manuel Sales Abade
(Vogal)



Miguel Correia Marques dos Santos
(Vogal)



Isabel Cristina de Almeida Pereira da Rocha
(Vogal)

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Contém:

Balanço

Demonstração dos Resultados e do Rendimento Integral

Demonstração de Alterações no Capital Próprio

Demonstração dos Fluxos de Caixa

Notas às Demonstrações Financeiras



TF TURISMO FUNDOS - SGOIC, S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO RENDIMENTO INTEGRAL DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Comparativos a 31 de Dezembro de 2019)

(euros)


	Nota	31-dez-20	31-dez-19
Juros e rendimentos similares	5	567	900
Margem Financeira		567	900
Rendimentos de serviços e comissões	6	3.067.849	2.823.477
Encargos com serviços e comissões	6	-818	-761
Outros resultados de exploração	7	100.211	212.588
Produto Bancário		3.167.809	3.036.204
Custos com pessoal	8,9,10	-554.805	-463.835
Gastos gerais administrativos	11	-489.848	-518.988
Amortizações do exercício	14	-47.613	-30.408
Resultado antes de impostos		2.075.543	2.022.973
Impostos			
Correntes	17	-494.709	-481.759
Resultado após impostos		1.580.834	1.541.214
Do qual: Resultado líquido após impostos de operações descontinuadas			
Resultado líquido		1.580.834	1.541.214
Resultado por acção		21,08	20,55

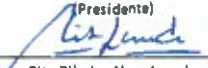
21

O Contabilista Certificado nº 33122


Luis Filipe Nogueira

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


Pedro Miguel dos Santos Moreira
(Presidente)


Rita Ribeiro Alves Lavado
(Vogal)


Carlos Manuel Sales Abade
(Vogal)


Isabel Cristina de Almeida Pereira da Rocha
(Vogal)


Miguel Correia Marques dos Santos
(Vogal)

TF TURISMO FUNDOS-SGOIC, S.A.
DEMONSTRAÇÃO DE ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO
DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(euros)

	Capital	Outras reservas e resultados transitados		Resultado do exercício	Total
		Reserva legal	Resultados transitados		
Saldos em 31 de Dezembro de 2018	375.000	1.660.287	679.031	1.468.902	4.183.219
Distribuição do resultado líquido de 2018				-1.468.902	-1.468.902
Distribuição de dividendos				1.541.214	1.541.214
Resultado do exercício					
Saldos em 31 de Dezembro de 2019	375.000	1.660.287	679.031	1.541.214	4.255.531
Distribuição do resultado líquido de 2019				-1.541.214	-1.541.214
Distribuição de dividendos				1.580.834	1.580.834
Resultado do exercício					
Saldos em 31 de Dezembro de 2020	375.000	1.660.287	679.031	1.580.834	4.295.151

23


TF TURISMO FUNDOS-SGOIC, S.A.
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 (euros)
(Comparativos a 31 de Dezembro de 2019)

ACTIVIDADES OPERACIONAIS			
Recebimentos de Juros e Proventos Equiparados		567	970
Recebimento Comissão de Gestão FIIFT		378.722	363.334
Recebimento Comissão de Gestão FIIFT II		682.601	671.673
Recebimento Comissão de Gestão FIEAE		1.732.155	1.730.961
Recebimento Comissão de Gestão TURÍSTICO III			16.189
Recebimento Comissão de Gestão TURÍSTICO IV			9.726
Recebimento Comissão de Gestão TBD		194.298	78.755
Recebimento Comissão de Gestão Revive Natureza		90.972	
Recebimento Avaliações FIEAE		61.823	71.858
Pagamentos a Credores		-662.421	-585.501
Pagamentos de IRS-Tdi		-296.739	-266.486
Pagamentos de IVA/IMI/IMT		-14.424	-7.417
Pagamentos de Contribuições para a Segurança Social /FGC-FGCT		-86.197	-73.593
Pagamentos de Remunerações		-267.837	-231.840
Pagamentos CGA/ADSE		-45.557	-39.247
Pagamento/Recebimento do Imposto sobre o Rendimento		-497.017	-449.088
Pagamentos Consultores/Avalladores FIEAE		-24.231	-55.310
Outros recebimentos/pagamentos relativos à actividade operacional		227.169	
Fluxos das actividades operacionais (1)		1.473.884	1.234.983
ACTIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Fluxos das actividades de investimento (2)			
ACTIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Pagamentos respeitantes a:			
Amortização de contratos de locação financeira e ADV		-19.258	-14.739
Dividendos		-1.369.030	-1.304.796
Fluxos das actividades de financiamento (3)		-1.388.288	-1.319.535
VARIAÇÃO DE CAIXA E SEUS EQUIVALENTES (4)=[1]+(2)+(3)		85.596	-84.552
CAIXA E SEUS EQUIVALENTES NO INÍCIO DO PERÍODO	2.7	3.099.586	3.184.138
CAIXA E SEUS EQUIVALENTES NO FIM DO PERÍODO	2.7	3.185.183	3.099.586

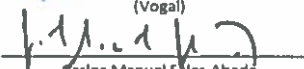
O Contabilista Certificado nº 33122


Luís Filipe Nogueira

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


Pedro Miguel dos Santos Moreira
(Presidente)


Rita Ribeiro Alves Lavado
(Vogal)


Carlos Manuel Sales Abade
(Vogal)


Isabel Cristina de Almeida Pereira da Rocha
(Vogal)


Miguel Correia Marques dos Santos
(Vogal)

NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

25

EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Valores expressos em euros)

[Handwritten signature and initials in blue ink]

NOTA INTRODUTÓRIA

A TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A. ("Sociedade"), criada em 28 de setembro de 1995 como resultado da parceria entre o Turismo de Portugal, I.P., a Caixa Geral de Depósitos, S.A., e o Novo Banco, S.A., tem por objeto exclusivo a administração, gestão e representação de fundos de investimento imobiliário, fechados ou abertos, podendo, designadamente, adquirir e alienar quaisquer valores e exercer os direitos direta ou indiretamente relacionados com os bens dos fundos.

Em 31 de dezembro de 2020 a Sociedade geria os seguintes Fundos imobiliários com um Valor Líquido Global sob gestão de cerca de 332 milhões de euros (2019: 321 milhões de euros):

- Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico (Fundo Turístico)
- Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico II (Fundo Turístico II)
- Fundo Imobiliário Especial de Apoio às Empresas (FIEAE)
- Territórios de Baixa Densidade Turísticos – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado
- Fundo Revive Natureza (FRN)

O Fundo Territórios de Baixa Densidade Turísticos (TBD) foi constituído na sequência da fusão do TURÍSTICO III – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado e TURÍSTICO IV – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado (organismos especiais de investimento imobiliário incorporados), mediante a transferência do conjunto dos seus ativos e passivos para o fundo TBdT.

O Fundo Revive Natureza iniciou a sua atividade a 2 de janeiro de 2020, criado pelo Decreto-Lei nº 161/2019, de 25 de outubro, visando a requalificação e valorização de imóveis públicos devolutos, com o objetivo de compatibilizar a conservação, recuperação e salvaguarda dos valores em causa com novas utilizações, que beneficiem as comunidades locais

A Sociedade tem sede na Rua Ivone Silva, 6 – 8º Dtº, em Lisboa, desenvolvendo a sua atividade apenas nestas instalações.

NOTA 1 BASES DE APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E COMPARABILIDADE

As Demonstrações Financeiras referidas a 31 de dezembro de 2020 e comparativas ao exercício de 2019 foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Sociedade em

11 de março, devendo as mesmas ser sujeitas à aprovação da Assembleia Geral, convocada para o efeito, a realizar em 31 de março de 2021.

As Demonstrações Financeiras reportam-se à Sociedade enquanto instituição individual e encontram-se expressas em Euros (€), sendo os montantes indicados nas Demonstrações Financeiras referidos à unidade daquela moeda.

As Demonstrações Financeiras foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações, com base nas Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na União Europeia (na sequência do Regulamento (CE) nº 1606/2002 do Parlamento e do Conselho Europeu), nos termos do Aviso nº 5/2015, de 7 de dezembro, do Banco de Portugal no uso da competência que lhe é conferida pelo número 1 do art.º 115º do Regime Geral das Instituições Financeiras de Crédito e Sociedades Financeiras, aprovado pelo Decreto-Lei nº 298/92, de 31 de dezembro, e pelo art.º 5º do Decreto-Lei nº 158/2009, de 13 de julho.

As IFRS incluem as normas contabilísticas emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB) e as interpretações emitidas pelo *International Financial Reporting Interpretation Committee* (IFRIC) e pelos respetivos órgãos antecessores.

Durante o exercício de 2020, entraram em vigor alterações às Normas Internacionais de Relato Financeiro decorrentes do projeto de melhorias que o IASB tem prosseguido e em resultado do qual foram publicadas alterações de dois tipos: as que traduziram alterações das políticas contabilísticas com efeitos na apresentação, reconhecimento ou mensuração e as que apenas refletiram alterações de terminologia ou editoriais, estas últimas com impacto mínimo para as entidades, ou mesmo sem qualquer impacto, em termos contabilísticos. As referidas alterações deram lugar a novos *standards*, a alterações aos existentes e a interpretações. Das várias alterações ocorridas, e, entretanto, adotadas pela União Europeia, para os exercícios iniciados em ou após 1 de janeiro de 2020 foi analisado o respetivo impacto nas demonstrações financeiras da Sociedade tendo-se concluído não terem os mesmos impactos relevantes, tendo em consideração a especificidade da atividade.

Relativamente às alterações às IFRS e novas interpretações a serem adotadas para exercícios a iniciarem em ou após 1 de janeiro de 2021, assim como as que entraram em vigor anteriormente, mas ainda não endossadas pela União Europeia, é entendimento do Conselho de Administração que não têm um impacto relevante nas demonstrações financeiras da Sociedade. Para as normas já adotadas pela União Europeia, mas que ainda não entraram em vigor no exercício de 2020, a Sociedade não procedeu à sua adoção antecipada.

NOTA 2 PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS E CRITÉRIOS VALORIMÉTRICOS

As principais políticas contabilísticas e critérios valorimétricos utilizados na preparação das demonstrações financeiras são apresentados em seguida.

2.1. OUTROS ATIVOS TANGÍVEIS

As imobilizações corpóreas são registadas pelo seu custo de aquisição. As amortizações são calculadas por duodécimos com base no método das quotas constantes. As taxas de amortização utilizadas são as máximas fiscalmente aceites como custo, as quais refletem a vida útil esperada dos bens:

Equipamento	Anos de Vida Útil
Edifícios	50
Mobiliário e material	8
Máquinas e ferramentas	1
Equipamento informático	3 - 4
Instalações interiores	5 - 10
Material de transporte	4

2.2. LOCAÇÕES

Para os períodos iniciados a 1 de janeiro de 2019 a IFRS 16 substitui a IAS 17 – Locações, com impacto relevante na contabilização efetuada na esfera dos locatários que passam a ser obrigados a reconhecer para todos os contratos de locação, um passivo de locação, refletindo futuros pagamentos da locação, e ao mesmo tempo um ativo de “direito de uso”. A IFRS 16 prevê certas exceções para locações de curto prazo (inferiores a 12 meses) e de ativos de baixo valor (inferior a 5 000 USD). Foi, ainda, alterado a definição de contrato de locação sendo baseada no direito de controlar o uso de um ativo identificado.

A sociedade optou pela aplicação do modelo de transição retrospectivo modificado da IFRS 16, previsto na redação da Norma, analisando locação a locação, registando os direitos de uso de ativos e as responsabilidades por locações em rubricas devidamente segregadas nas demonstrações financeiras.

A sociedade exerceu a opção prevista na IFRS 16 de não aplicar a norma a locações de ativos intangíveis.

O passivo registado em “Passivos por locações” corresponde ao valor atual a 31 de dezembro de 2020, dos pagamentos de locação remanescentes dos contratos que tinham sido classificados como locações operacionais, ao abrigo da IAS 17, e que não correspondem a locações de curto prazo ou reduzido valor conforme previsto na IFRS 16.

O impacto nas Demonstrações Financeiras da Sociedade refere-se apenas aos anteriores contratos de locação operacional de três viaturas.

Os prazos da locação coincidem com os prazos estabelecidos nos respetivos contratos.

Dado que a sociedade optou pela aplicação retrospectiva modificada, a taxa de desconto aplicada corresponde à taxa de financiamento incremental, a qual à data de transição ascendia a 3,0%.

2.3. BENEFÍCIOS AOS EMPREGADOS

Os empregados da Sociedade estão abrangidos pelo Regime Geral de Segurança Social. A Sociedade não tem qualquer responsabilidade por pensões, complementos de reforma ou outros benefícios de longo prazo a atribuir aos seus empregados.

As remunerações variáveis (prémios de desempenho) aos colaboradores são decididas pelo Conselho de Administração e registadas diretamente na rubrica de custos com o pessoal. Em 2020, não houve atribuição de prémios de desempenho.

2.4. RECONHECIMENTO DE RENDIMENTO DE COMISSÕES

Comissão de Gestão

Conforme previsto nos respetivos Regulamentos de Gestão dos Fundos Turístico, Turístico II, Territórios de Baixa Densidade Turísticos e Fundo Revive Natureza é calculada mensalmente uma comissão de gestão sobre o valor do património líquido de cada Fundo, apurado com referência ao último dia de cada mês. Relativamente ao FIEAE a comissão de gestão está prevista no Decreto-Lei nº 104/2009, de 12 de maio, que constituiu o Fundo. A comissão de gestão é destinada à cobertura de todas as despesas de gestão, com exceção das despesas incorridas com a compra, venda e arrendamento de imóveis por conta do Fundo que são suportadas diretamente por este.

As comissões de gestão aplicáveis a cada um dos Fundos são as seguintes:

- **Fundo Turístico:** (i) se o valor do património líquido do Fundo for inferior a 9.975.958 euros, a comissão de gestão será de 1,75% ao ano; (ii) se o valor do património líquido se situar entre 9.975.958 euros e 19.951.916 euros, a comissão de gestão será de 1,25% ao ano; e (iii) quando o valor do património líquido for superior a 19.951.916 euros a comissão de gestão será de 0,75% ao ano.

- **Fundo Turístico II:** (i) se o valor do património líquido do Fundo for inferior a 75 milhões de euros, a comissão de gestão será de 0,75% ao ano, (ii) se o valor do património líquido se situar entre 75 milhões de euros e 150 milhões de euros, dividir-se-á este valor em duas partes: uma, igual a 75 milhões de euros à qual se aplicará a taxa de 0,75% ao ano; outra igual ao excedente a que se aplicará uma taxa de 0,5% ao ano, (iii) quando o património líquido do Fundo for superior a 150 milhões de euros, dividir-se-á este valor em duas partes: uma, igual a 150 milhões de euros à qual se aplicará a taxa de 0,625% ao ano; outra igual ao excedente, a que se aplicará uma taxa de 0,25% ao ano.
- **FIEAE:** incide sobre o capital subscrito à taxa anual de 1,25%, ao ano, desde 1 de agosto de 2016, cobrada em base trimestral, conforme determinado pelo Despacho nº 9594/2016 do Secretário de Estado da Indústria, publicado em 26 de julho de 2016.
- **Territórios de Baixa Densidade Turísticos:** é calculada uma comissão de gestão apurada no primeiro dia útil do mês seguinte àquele a que respeita, uma comissão de gestão anual de 1 % calculada diariamente sobre o valor líquido global do Fundo.
- **Fundo Revive Natureza:** comissão de gestão de 1,25% ao ano sobre o valor líquido global do Fundo, a pagar, trimestral e postecipadamente, conforme nº 1 do Artigo 10º do Decreto-Lei nº 161/2019 de 25 de outubro.

Os rendimentos de comissões obtidos são reconhecidos em resultados no período a que se referem os serviços prestados, independentemente do momento do seu pagamento ou recebimento.

2.5. IMPOSTO SOBRE LUCROS

Os impostos sobre os lucros compreendem os impostos correntes e os impostos diferidos. Os impostos sobre os lucros são reconhecidos em resultados, exceto quando estão relacionados com itens que são reconhecidos diretamente nos capitais próprios, caso em que são também registados por contrapartida dos capitais próprios.

Os impostos correntes são os que se esperam que sejam pagos com base no resultado tributável apurado de acordo com as regras fiscais em vigor e utilizando a taxa de imposto aprovada.

Os impostos diferidos são calculados sobre as diferenças temporárias entre os valores contabilísticos dos ativos e passivos e a sua base fiscal, utilizando as taxas de imposto aprovadas e que se espera virem a ser aplicadas quando as diferenças temporárias se reverterem.

Os impostos diferidos passivos são reconhecidos para todas as diferenças temporárias tributáveis, das diferenças resultantes do reconhecimento inicial de ativos que não afetam quer o lucro contabilístico quer o fiscal.

Os impostos diferidos ativos são reconhecidos apenas na medida em que seja exetável que existam lucros tributáveis no futuro capaz de absorver as diferenças temporárias dedutíveis.

A sociedade encontra-se sujeita a tributação em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC) e às correspondentes derramas (municipal e estadual). Em 31 de dezembro de 2019 a taxa de imposto aprovada era de 21%, sendo em 31 de dezembro de 2020 de 21%, acrescida da derrama de 1,5% calculada sobre o lucro tributável e da derrama Estadual. A taxa aplicável à derrama Estadual é de 3% e incide sobre a parte do lucro tributável, superior a €1.500.000 até €7.500.000, sujeito e não isento de IRC, de 5% para valores superiores a €7.500.000 até €35.000.000, e de 7% para valores superiores a €35.000.000.

De acordo com a legislação em vigor, as declarações fiscais da Sociedade estão sujeitas a correção por parte das autoridades fiscais durante um período de quatro anos contado a partir do exercício a que respeitam. Desta forma, os exercícios de 2017 a 2020 encontram-se ainda pendentes de revisão pelas autoridades fiscais.

A Administração da Sociedade entende que as eventuais correções que possam vir a resultar de revisões/inspeções por parte das autoridades fiscais àquelas declarações fiscais de impostos não deverão ter um efeito significativo nas Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2020.

2.6. RECONHECIMENTO DE JUROS

Os juros relativos às aplicações financeiras são reconhecidos no período a que dizem respeito na rúbrica de juros e proveitos similares, utilizando a taxa efetiva, por contrapartida das respetivas rúbricas do ativo.

2.7. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Para efeitos da preparação da demonstração dos fluxos de caixa, são considerados na rúbrica de "Caixa e seus equivalentes" os valores registados no balanço de aplicações de muito curto prazo, disponíveis de imediato sem perda de valor, com maturidade inferior a 3 meses a contar da data de início da aplicação, onde se incluem os valores em caixa e as disponibilidades em outras instituições de crédito.

2.8. PRINCIPAIS ESTIMATIVAS E INCERTEZAS ASSOCIADAS À APLICAÇÃO DAS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

Na elaboração das demonstrações financeiras a Sociedade apenas utilizou estimativas no apuramento dos impostos sobre os lucros do exercício. Relativamente aos restantes

ativos e passivos o grau de incerteza é relativamente reduzido e apenas aplicável à imparidade associada, dado tratarem-se, na generalidade, de valores que não decorrem de estimativas, nem têm associado ao seu apuramento a utilização de pressupostos.

NOTA 3 GESTÃO DO RISCO FINANCEIRO

A atividade da Sociedade, dada a sua natureza, encontra-se exposta a uma variedade de riscos financeiros que requerem a sua análise, avaliação, aceitação e gestão de um certo nível de risco ou combinações de risco. Assumir o risco é a essência da atividade financeira e o risco operacional é uma consequência inevitável desta. O objetivo da Sociedade consiste, portanto, em obter equilíbrio apropriado entre o risco que assume e o proveito da sua atividade, minimizando potenciais efeitos adversos da sua performance financeira.

A atividade desenvolvida pela Sociedade compreende exclusivamente a gestão de ativos de Fundos de Investimento Imobiliários.

3.1 Risco de Crédito

A Sociedade não se encontra significativamente exposta ao risco de crédito, uma vez que a atividade de concessão de crédito não lhe é permitida. O risco de crédito é aplicável apenas às suas aplicações financeiras e mesmo neste caso é pouco expressivo considerando as limitações existentes às aplicações que podem ser realizadas por uma sociedade gestora de fundos de investimento imobiliário, conforme decorre do respetivo regime jurídico.

Na perspetiva da atividade dos fundos, e enquanto gestora dos mesmos, o risco de crédito dos ativos que compõem a carteira dos mesmos é avaliado de acordo com a política de investimento definida nos prospetos dos fundos.

3.2 Risco de Mercado

O risco de mercado pelas características específicas da atividade da Sociedade e pela composição do seu balanço, não é um risco significativo. A Sociedade não assume riscos de mercado relevantes, contudo o risco de mercado dos ativos, que compõem a carteira dos fundos, está essencialmente associado ao risco de flutuações da taxa de juro, por via das atualizações das rendas e do risco da taxa de ocupação dos imóveis que são fatores importantes no desempenho da atividade dos fundos e que, em situações de mercado adversas, provocam um aumento da exposição dos fundos a riscos não controlados diretamente, o que tem impacto na valorização dos ativos dos fundos e desta forma um efeito indireto na Sociedade por via da comissão de gestão cobrada aos Fundos.

3.2.1 Risco Cambial

A Sociedade detém exclusivamente ativos e passivos denominados em euros, pelo que o seu risco cambial é nulo.

3.2.2 Risco de Taxa de Juro

O risco de taxa de juro associado a fluxos de caixa corresponde ao risco dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro, variarem devido a alterações nas taxas de juro de mercado.

Uma vez que os proveitos da Sociedade advêm do desempenho dos fundos por si geridos, e tendo em consideração que as alterações nas taxas de juro de mercado têm um impacto na performance dos fundos, o risco a que a Sociedade está exposta traduz-se num impacto indireto por via da comissão de gestão que é cobrada.

3.3 Risco de Liquidez

A Sociedade assume deliberadamente uma posição prudente e conservadora em matéria de gestão de liquidez, procurando manter em níveis confortáveis os principais indicadores.

No que diz respeito à análise ao risco de liquidez, para além das obrigações de solvabilidade a que se encontra sujeito por força da regulamentação prudencial da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, a Sociedade recorre ainda ao conceito de Gap de liquidez, que lhe permite o planeamento das responsabilidades de tesouraria, rentabilizando a utilização dos fundos sem provocar oscilações significativas na sua solvabilidade. Compondo o Balanço pelos prazos de vencimento das operações ativas, obtém-se uma posição desagregada (positiva) segundo os prazos residuais de vencimento das operações.

NOTA 4 JUSTO VALOR DE ATIVOS E PASSIVOS FINANCEIROS

O justo valor, sempre que possível, é estimado, utilizando cotações em mercados ativos.

Nas rubricas em que não é contabilisticamente registada alteração do justo valor, tal fato é justificado pela aproximação razoável ao justo valor da quantia escriturada, tendo por comparação taxas aplicáveis a estes ativos à data de referência das demonstrações financeiras para os mesmos prazos.

Tendo em conta a maturidade das operações e o tipo de taxa de juro, a Sociedade considera não significativa a diferença entre o justo valor e o valor por que se encontram registadas, atendendo a que as taxas aplicáveis a estes ativos e passivos são taxas de mercado:

- Caixa e disponibilidades em Bancos Centrais - são constituídas por notas e moedas e depósitos à ordem, e, atendendo ao curto prazo destes ativos, o justo valor é idêntico ao valor por que se encontram registados;
- Disponibilidades em outras instituições de crédito - são constituídas por depósitos à ordem, e, dado que são ativos de curto prazo, o justo valor é idêntico ao valor por que se encontram registados;
- Aplicações em instituições de crédito - são constituídas maioritariamente por aplicações em depósitos a prazo, de curto prazo, sendo o justo valor idêntico ao valor por que se encontram registados;
- Outros ativos e passivos financeiros - referem-se a operações de curto prazo, pelo que o seu valor de balanço é próximo do justo valor.

NOTA 5 MARGEM FINANCEIRA

O valor desta rubrica é composto por:

	31/12/2020	31/12/2019
Juros e rendimentos similares		
Juros de aplicações em inst. de crédito	567	900
	<u>567</u>	<u>900</u>
Juros e encargos similares		
Outros juros e encargos similares	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
TOTAL	567	900

NOTA 6 RENDIMENTOS DE SERVIÇOS E COMISSÕES

Pelo exercício da atividade de gestão e representação do Fundo Turístico, do Fundo Turístico II, Fundo Territórios de Baixa Densidade Turísticos, do FIEAE e do Fundo Revive Natureza a Sociedade cobra mensalmente uma comissão de Gestão para os três primeiros e trimestralmente para os restantes, correspondendo à maioria dos proveitos realizados.

O valor desta rubrica é composto por:

	31/12/2020	31/12/2019
Rendimentos de serviços e comissões		
Comissão de Gestão	3.067.849	2.823.477
	<u>3.067.849</u>	<u>2.823.477</u>
Encargos com serviços e comissões		
Outras comissões pagas	818	761
	<u>818</u>	<u>761</u>
TOTAL	3.067.031	2.822.716

NOTA 7 OUTROS RESULTADOS DE EXPLORAÇÃO

O valor desta rubrica é composto por:

	31/12/2020	31/12/2019
Outros proveitos operacionais		
Outros ganhos e rendimentos operacionais	169.314	213.897
	<u>169.314</u>	<u>213.897</u>
Outros custos operacionais		
Impostos directos	3.030	
Outros encargos e gastos operacionais	66.073	1.309
	<u>69.103</u>	<u>1.309</u>
TOTAL	100.211	212.588

O montante de "Outros encargos e gastos Operacionais" corresponde à regularização da especialização estimada no exercício de 2019, referente às despesas com a constituição do Fundo Revive Natureza – 165.380€. Em junho de 2020, foi emitida a fatura a imputar ao Fundo referente às despesas de 2019 e 2020, sendo que do valor total de fatura (182.440€), apenas 100.237€, correspondem a despesas de 2019. Foi regularizado o montante remanescente (excesso de estimativa), em setembro no valor de 65.144€. A rubrica "Outros proveitos operacionais" refere-se aos rendimentos sobre as avaliações faturadas com a entrada de novos projetos e ao reembolso dos custos operacionais de 2020 com o Fundo Revive Natureza.

NOTA 8 CUSTOS COM PESSOAL

O valor dos custos com pessoal é composto por:

	31/12/2020	31/12/2019
Remunerações	436.763	366.499
Órgãos de gestão e de fiscalização	182.107	170.933
Empregados	254.656	195.567
Encargos sociais obrigatórios	96.479	77.794
Outros encargos sociais obrigatórios	10.419	6.804
Outros custos com pessoal	11.144	12.738
TOTAL	554.805	463.835

A rubrica "Outros encargos sociais obrigatórios" inclui os encargos incorridos com o seguro de acidentes de trabalho e a medicina no trabalho. A rubrica de "Outros custos com pessoal" inclui os encargos com o seguro de saúde dos empregados.

NOTA 9 EFETIVO DE PESSOAL AO SERVIÇO DA SOCIEDADE

O efetivo de trabalhadores remunerados, distribuído por grandes categorias profissionais ao serviço da Sociedade em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 era o seguinte:

	31/12/2020	31/12/2019
Conselho de Administração	3	2
Direcção	1	
Conselho Fiscal	1	
Específicos/Técnicos	6	6
Secretariado	1	1
TOTAL	12	9

Durante o exercício de 2020 o número médio de empregados ao serviço da sociedade foi de 12 (2019: 9).

O Conselho de Administração, é constituído pelos seguintes membros remunerados: um Presidente, Prof. Doutor Pedro Miguel dos Santos Moreira (administrador executivo), uma Vogal, Dra. Rita Ribeiro Alves Lavado e um Vogal, Dr. Miguel Correia Marques dos Santos.

NOTA 10 POLÍTICA DE REMUNERAÇÃO E REMUNERAÇÕES ATRIBUÍDAS AOS ÓRGÃOS DE ADMINISTRAÇÃO E DE FISCALIZAÇÃO

A Comissão de Vencimentos, em reunião, do dia 17 de abril de 2020, definiu a remuneração a atribuir aos administradores da Sociedade, para o triénio 2019/2021.

No âmbito das suas competências, a Comissão de Vencimentos estabeleceu os parâmetros de remuneração dos membros da administração com funções executivas, atendendo, especialmente, à complexidade, exigência e responsabilidade inerentes às funções a desempenhar, à situação económica da Sociedade e à consonância com as remunerações praticadas no mercado para funções idênticas em sociedades congéneres.

Os membros do Conselho de Administração não executivos, designados pelo Turismo de Portugal, I.P e pelo Estado Português (Direção Geral do Tesouro e Finanças), não auferem qualquer remuneração.

Atendendo ao regime consagrado na Lei nº 159-A/2015, de 30 de dezembro, que determinou a reversão faseada das reduções remuneratórias em vigor, a Comissão entendeu manter às remunerações dos órgãos sociais a redução de 5% decorrente da Lei nº 12-A/2010, de 30 de junho.

Nos termos estatutários, os acionistas da Sociedade podem deliberar, em cada assembleia-geral ordinária de aprovação das contas do exercício, a atribuição casuística de prémios de gestão aos administradores, de acordo com o estabelecido nas disposições legais aplicáveis à Sociedade e à atividade desenvolvida por esta.

Seguindo uma política de contenção, desde 2005 que não são atribuídos prémios de gestão aos administradores.

Não existe qualquer tipo de plano de atribuições de ações ou de opções de aquisição de ações por parte dos membros dos órgãos de administração e de fiscalização.

Da mesma forma, não houve qualquer remuneração paga sob a forma de participação nos lucros, bem como qualquer indemnização paga a ex-administradores, executivos ou não executivos, relativamente à cessação das suas funções, não existindo qualquer tipo de acordo ou política definida quanto aos termos de eventuais compensações a pagar a administradores da sociedade nestes casos.

Não existe também nenhum regime complementar de pensões ou de reformas para os administradores da sociedade.

Os administradores não auferem, a título de remuneração, qualquer benefício não pecuniário relevante.

A remuneração do Revisor Oficial de Contas (ROC) é objeto de acordo entre a Sociedade e a entidade designada para o exercício das funções de revisão legal, para o triénio para o qual a entidade é nomeada. O acordo a estabelecer com o ROC tem em conta a remuneração devida pelo trabalho previsível a efetuar com vista à Certificação Legal de Contas e à emissão de pareceres a que os quadros regulamentares obrigam, tendo em vista as atividades para as quais a Sociedade se encontra registada e autorizada a desenvolver. No âmbito destas funções podem ser acordados com o ROC pagamentos adicionais e pontuais que se tornem necessários em virtude da ocorrência não prevista de trabalho extraordinário, quer em apoio ao Conselho de Administração, quer em apoio ao Conselho Fiscal.

As remunerações atribuídas durante o exercício de 2020 (incluem os honorários adicionais acordados com o ROC após o fecho das contas) e de 2019 são as seguintes:

	Remunerações 2020		Remunerações 2019	
	Fixa	Variável	Fixa	Variável
Conselho de Administração				
Presidente	81.676	-	81.768	-
Administradora-executiva em nome próprio	69.449	-	65.414	-
Administrador não executivo	9.019	-	-	-
Total Conselho de Administração	160.144	-	147.182	-
Conselho Fiscal				
Presidente	7.095	-	7.095	-
Vogal em nome próprio	5.601	-	6.044	-
Total Conselho Fiscal	12.696	-	13.139	-
Assembleia Geral				
Vice-Presidente	269	-	807	-
Total Assembleia Geral	269	-	807	-
Revisor Oficial de Contas				
Serviço de revisão legal de contas	3.075	-	3.075	-
Outros serviços de garantia de fiabilidade	8.795	-	3.690	-
Total Revisor Oficial de Contas	11.870	-	6.765	-

33

NOTA 11 GASTOS GERAIS ADMINISTRATIVOS

O valor desta rubrica é composto por:

	31/12/2020	31/12/2019
Água, energia e combustíveis	10.112	13.674
Material de consumo corrente	2.079	1.920
Publicidade e publicações	421	261
Material de Higiene e Limpeza	2.179	1.001
Outros Fornecimentos	11.243	8.756
Rendas e alugueres	4.211	6.141
Comunicações e expedição	12.219	11.957
Deslocações e representação	5.809	6.914
Conservação e reparação	26.677	11.735
Formação de Pessoal	9.013	20.459
Seguros	829	797
Avenças e honorários	237.325	266.277
Judiciais, contencioso e notariado	2.798	7.929
Outros serviços especializados		
Estudos e consultas	9.963	46.073
Consultores e Auditores Externos	7.859	9.567
Avaliadores externos	108.831	76.678
Outros serviços de terceiros		
Arquivo e Depósito	1.695	1.202
Outros custos	36.586	27.646
TOTAL	489.848	518.988

A rubrica de Gastos Gerais Administrativos apresentou uma diminuição de 29.140 €, de 518.988 € em 2019 para 489.848 € em 2020 justificando-se esta variação principalmente com a diminuição da rubrica de Avenças e Honorários e Estudos e Consultas, ainda de assinalar o aumento da rubrica de "Avaliadores externos" de 76.678 € em 2019 para 108.831 em 2020.

NOTA 12 CAIXA E DISPONIBILIDADES EM BANCOS CENTRAIS

Esta rubrica refere-se na íntegra ao saldo de caixa.

NOTA 13 DISPONIBILIDADES EM OUTRAS INSTITUIÇÕES DE CRÉDITO

Esta rubrica, a 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019, é analisada como se segue:

	31/12/2020	31/12/2019
Depósitos à ordem	3 184 933	3 099 336

NOTA 14 OUTROS ATIVOS TANGÍVEIS

Esta rubrica no final do exercício de 2020 e 2019 é analisada como se segue:

	31/12/2020	31/12/2019
Imóveis		
De serviço próprio		
Edifícios	589.661	589.661
Terrenos	95.970	95.970
	685.631	685.631
Equipamento		
Mobiliário e material	45.785	45.494
Máquinas e ferramentas	2.437	2.437
Equipamento informático	151.673	132.159
Instalações interiores	151.810	66.381
Outro equipamento	5.176	4.436
Ativos por direito de uso	64.198	35.180
	421.079	286.087
	1.106.710	971.719
Depreciação acumulada	(404.502)	(356.889)
Valor líquido	702.208	614.830

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.

A rubrica "Ativos por direito de uso" no valor de 64.198 € corresponde ao valor mensurado pela aplicação da IFRS 16, conforme detalhado no ponto 2.3.

O movimento desta rubrica foi o seguinte:

	Imóveis	Equipamento	Ativos por direito de uso - Equipamento	Total
Saldo líquido a 31-12-2018	582.265	17.794	-	600.059
Adições	-	9.999	35.180	45.179
Abates/vendas	-	-	-	-
Amortizações do período	(11.793)	(4.931)	(13.684)	(30.408)
Transferências	-	-	-	-
Saldo líquido a 31-12-2019	570.472	22.861	21.496	614.829
Adições	-	105.973	29.018	134.991
Abates/vendas	-	-	-	-
Amortizações do período	(11.793)	(17.299)	(18.520)	(47.613)
Transferências	-	-	-	-
Saldo líquido a 31-12-2020	558.679	111.536	31.994	702.208

As adições no exercício de 2020 (134.991 €), incluem 29.018 € de ativos por direito de uso e 85.428 de obras de remodelação da sede. As amortizações do período (47.613 €), incluem 18.520 € de amortizações dos ativos por direito de uso, ao abrigo das alterações com a aplicação na IFRS 16.

NOTA 15 OUTROS ATIVOS

Esta rubrica "Outros ativos" no final de 2020 e 2019 decompõe-se da seguinte forma:

	31/12/2020	31/12/2019
Devedores e Outras Aplicações		
Outros devedores diversos	17.789	13.485
Outros rendimentos a receber		
Comissão de Gestão	568.241	529.784
Outros rendimentos a receber	-	165.380
Outras despesas com encargo diferido		
Seguros	8.749	7.937
Medicina no trabalho	83	-
Contratos de suporte informático	29.042	25.617
Total Activo Bruto	623.905	742.204
Imparidade	(27.824)	(27.824)
Total Activo Líquido	596.080	714.380

NOTA 16 RECURSOS DE CLIENTES E OUTROS EMPRÉSTIMOS

Esta rubrica no final de 2020, reflete o valor reconhecido como "passivos de locação" decorrente da aplicação da IFRS 16, no montante de 31.885 €, que representa o valor atual dos pagamentos de locação remanescentes dos contratos anteriormente classificados com locações operacionais.

NOTA 17 IMPOSTOS

Conforme referido na Nota 2.5 a Sociedade encontra-se sujeita a tributação em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC) e às correspondentes derramas

municipal e estadual. O cálculo do imposto corrente do exercício de 2020 foi apurado com base numa taxa nominal de imposto de 21% (2019: 21%), de derrama de 1,5% sobre o lucro tributável e de derrama estadual de 3% (2019: 3%) sobre a parte do lucro tributável superior a €1.500.000 até €7.500.000 sujeito e não isento de IRC, de acordo com o Orçamento de Estado para 2020. A diferença entre as taxas nominal e efetiva não é significativa face ao enquadramento da sociedade.

A carga fiscal corrente da Sociedade pode ser analisada como se segue:

	31/12/2020	31/12/2019
Carga fiscal imputada no exercício	494.709	481.759
Carga fiscal total	494.709	481.759
Exercícios anteriores	3.077	2.796
Imposto retido	142	225
Pagamentos por conta	406.872	393.480
Pagamentos adicionais por conta	13.515	11.847
Carga fiscal a pagar	(71.104)	(73.412)

NOTA 18 OUTROS PASSIVOS

A rubrica "Outros passivos" a 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019 é analisada como se segue:

	31/12/2020	31/12/2019
Credores e outros recursos		
Sector público administrativo	28.125	26.856
Credores diversos		
Outros credores	10.818	16.486
Encargos a pagar		
Outros custos a pagar		
Gastos com pessoal	47.701	33.604
Gastos gerais administrativos	-2.003	3.210
Outros encargos a pagar	690	-1.480
	85.331	78.675

A rubrica de "Gastos com pessoal" contém encargos com remunerações a pagar aos empregados, nomeadamente, férias e subsídio de férias.

Na rubrica "Setor público administrativo" estão refletidos os encargos com o imposto de valor acrescentado e as retenções sobre os rendimentos de trabalho dependente e independente.

NOTA 19 CAPITAL

O capital, totalmente subscrito e realizado por 3 acionistas, está representado por 75.000 ações de valor nominal de cinco euros cada, distribuídos da seguinte forma:

	%	Nº de ações	Valor
Banco Português de Fomento, S.A.			
31/12/2020	53,20	39.900	199.500
31/12/2019	53,20	39.900	199.500
Caixa Geral de Depósitos, S.A.			
31/12/2020	33,47	25.100	125.500
31/12/2019	33,47	25.100	125.500
Novo Banco, S.A.			
31/12/2020	13,33	10.000	50.000
31/12/2019	13,33	10.000	50.000
	100,00	75.000	375.000

NOTA 20 OUTRAS RESERVAS E RESULTADOS TRANSITADOS

Reserva Legal

A reserva legal só pode ser utilizada para cobrir prejuízos acumulados ou para aumentar o capital. A legislação portuguesa aplicável ao setor bancário, nomeadamente o art.º 97º do Decreto-lei n.º 298/92, de 31 de dezembro, exige que a reserva legal seja anualmente creditada com pelo menos 10% do lucro líquido anual, até à concorrência do capital ou o somatório das reservas livres constituídas e dos resultados transitados, se superior. Os movimentos ocorridos nestas rubricas foram os seguintes:

Outras Reservas e Resultados Transitados (€)				
	Reserva Legal	Outras reservas	Resultados transitados	Total
Saldo em 31-12-2018	1.646.265	14.021	679.031	2.339.317
Constituição de reservas				
Saldo em 31-12-2019	1.646.265	14.021	679.031	2.339.317
Constituição de reservas				
Saldo em 31-12-2020	1.646.265	14.021	679.031	2.339.317

NOTA 21 ADMINISTRAÇÃO DE FUNDOS

Conforme referido na Nota introdutória, a Sociedade administra em nome próprio, mas por conta de outrem, os FUNDOS IMOBILIÁRIOS TURÍSTICO e TURÍSTICO II, o FIEAE, o FUNDO TERRITÓRIOS DE BAIXA DENSIDADE TURÍSTICOS e o FUNDO REVIVE NATUREZA.

O Fundo Turístico iniciou a sua atividade em 21 de novembro de 1995, o Fundo Turístico II em 24 de abril de 2000, o FIEAE em 17 de julho de 2009, o Fundo Territórios de Baixa Densidade Turísticos a 1 de abril de 2019 e o Fundo Revive Natureza a 2 de janeiro de 2020.

Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019 os principais dados financeiros relativos aos Fundos geridos pela Sociedade podem ser resumidos na tabela abaixo:

	31/12/2020	31/12/2019
Fundo Investimento Imobiliário Fechado Turístico		
Total do activo	54 661 728	54 354 061
Total do capital do fundo	48 375 922	47 919 426
Valor das unidades de participação	9,6752	9,5839
Unidades de participação em circulação	5 000 000	5 000 000
Fundo Investimento Imobiliário Fechado Turístico II		
Total do activo	107 227 464	107 894 044
Total do capital do fundo	92 862 887	94 181 516
Valor das unidades de participação	89,9027	89,0861
Unidades de participação em circulação	1 030 700	1 057 196
Fundo Imobiliário Especial de Apoio às Empresas		
Total do activo	179 288 709	172 443 140
Total do capital do fundo	161 282 191	159 378 535
Valor das unidades de participação	1 64,6858	1 150,9387
Unidades de participação em circulação	138 477	138 477
Fundo Territórios de Baixa Densidade		
Total do activo	22 516 064	19 636 440
Total do capital do fundo	20 425 753	19 617 608
Valor das unidades de participação	102,1288	98,0880
Unidades de participação em circulação	200 000	200 000
Fundo Revive Natureza		
Total do activo	9 456 909	
Total do capital do fundo	9 417 129	
Valor das unidades de participação	94,1713	
Unidades de participação em circulação	100 000	

NOTA 22 PARTES RELACIONADAS

As entidades relacionadas com a Sociedade resumem-se aos fundos sob a sua gestão, ou seja, o Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico (FIIFT), o Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico II (FIIFT II), o Fundo de Investimento Especial de Apoio às Empresas (FIEAE), o Fundo Territórios de Baixa Densidade Turísticos (TBD), o Fundo Revive Natureza (FRN) e os participantes no capital, o Turismo de Portugal, I.P., a Caixa Geral de Depósitos, S.A. e o Novo Banco, S.A..

Em 31 de dezembro de 2020 o saldo a receber dos fundos pela Sociedade era de 568.241 €, relativo ao acréscimo de proveitos associado à comissão de Gestão do FIIFT, FIIFT II, TBD, FRN e referente a dezembro de 2020, e do FIEAE, referente ao último trimestre de 2020.

As transações com os fundos dizem respeito apenas à comissão de gestão que ascende ao montante anual de 3.067.849 €.

valores expressos em euros	Comissões a receber	
	Comissões a receber	Comissões do exercício
FIIFT	30 824	364 428
FIIFT II	55 160	653 499
FIEAE	435 106	1 730 964
TBD	17 323	198 159
FRN	29 838	120 800

A Sociedade tinha aplicações financeiras (DO e DP) junto da CGD e do Novo Banco e do BCP, cujos saldos e transações em 31 de dezembro de 2020 resumem-se como segue:

valores expressos em euros	Saldo DO/DP	
	Saldo DO/DP	Juros obtidos
CGD	484 984	
NOVO BANCO	2 691 384	567
BCP	6 564	

NOTA 23 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 2020 que exigisse ajustamentos ou divulgações suplementares às demonstrações financeiras.

RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL

Senhores Acionistas,

De acordo com o disposto no artigo 420º do Código das Sociedades Comerciais compete-nos elaborar um relatório sobre a ação fiscalizadora efetuada durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, e dar parecer sobre o relatório, contas e proposta de distribuição de resultados apresentada pela Administração da TF Turismo Fundos, SGOIC, SA (“Turismo Fundos”).

Acompanhámos regularmente a evolução das atividades, verificámos com a profundidade que considerámos adequada a regularidade dos livros e registos contabilísticos e da respetiva documentação, procedemos na extensão considerada necessária às inspeções físicas de bens e valores patrimoniais, vigiámos pela observância da lei e dos estatutos, bem como da eficácia dos sistemas de gestão de riscos e de controlo interno, e tomámos conhecimento dos atos da Administração, tendo recebido desta e dos colaboradores da Turismo Fundos as informações e esclarecimentos solicitados.

Analisámos as demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, compreendendo estas o balanço, a demonstração do rendimento integral, a demonstração de alterações ao capital próprio, a demonstração dos fluxos de caixa e as notas às demonstrações financeiras, verificando também que as políticas contabilísticas e os critérios valorimétricos adoptados pela sociedade conduzem a uma correta avaliação do património e dos resultados.

Reunimos regularmente com a Administração e com o Revisor Oficial de Contas, tendo acompanhado o processo de preparação e divulgação da informação financeira acima referida, bem como da revisão de contas efetuada, da qual resultou a emissão da Certificação Legal das Contas sem reservas e sem ênfases datada de 17 de março de 2021. Recebemos dos Revisores Oficiais de Contas o Relatório Adicional para o Órgão de Fiscalização referente aos Fundos sob gestão que são entidades de interesse público. Verificámos a independência do Revisor Oficial



de Contas e confirmamos que não foram prestados por este nenhum dos serviços proibidos no Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

Adicionalmente, examinámos o Relatório de Gestão preparado pelo Conselho de Administração, que expõe fielmente a evolução dos negócios, do desempenho e da posição financeira da Turismo Fundos.

Como resultado das informações recebidas e das verificações efetuadas, somos de parecer que sejam aprovados o relatório de gestão e os elementos de prestação de contas, respeitantes ao exercício de 2020, bem como a proposta de aplicação de resultados.

Finalmente, desejamos expressar o nosso agradecimento à Administração e aos serviços da Turismo Fundos pela valiosa colaboração recebida no desempenho das nossas funções.

Lisboa, 17 de março de 2021

O Conselho Fiscal



Isabel Paiva - Presidente



Manuel Agria - Vogal



Alexandre Capucha - Vogal

Certificação Legal das Contas

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas de TF Turismo Fundos – SGOIC, S.A. (a Entidade), que compreendem o Balanço em 31 de dezembro de 2020 (que evidencia um total de 4.483.471 euros e um total de capital próprio de 4.295.151 euros, incluindo um resultado líquido de 1.580.834 euros), a Demonstração dos Resultados e do Rendimento Integral, a Demonstração das Alterações no Capital Próprio e a Demonstração dos Fluxos de Caixa 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 de TF Turismo Fundos – SGOIC, S.A. em 31 de dezembro de 2020 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data, de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na União Europeia.

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 da Entidade 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.

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

O órgão de gestão 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 da Entidade de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na União Europeia;
- ▶ elaboração do Relatório de Gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- ▶ 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 a erro;
- ▶ adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- ▶ avaliação da capacidade da Entidade de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

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

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 a 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;
- ▶ avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- ▶ concluimos 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 da Entidade 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 a Entidade 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 os acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada; e
- ▶ comunicamos com os encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do Relatório de Gestão com as demonstrações financeiras.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o Relatório de Gestão

Dando cumprimento ao artigo 451, n.º 3, al. e) do Código das Sociedades Comerciais, somos de parecer que o Relatório de Gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor e a informação nele constante é concordante com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e a apreciação sobre a Entidade, não identificámos incorreções materiais.

Lisboa, 17 de março de 2021

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