

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

**Relatório de Gestão | Exercício de 2020**



ÍNDICE

RELATÓRIO DE GESTÃO

1. INTRODUÇÃO .....	1
2. EVOLUÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO .....	1
3. ATIVIDADE EM 2020 .....	2
4. PERSPETIVAS PARA 2021 .....	7

<u>DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS</u> .....	9
--	---

<u>NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS</u> .....	15
---	----

RELATÓRIO DE AUDITORIA





## 1. INTRODUÇÃO

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

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

### CAPITAL

O capital do FIIFT, em 31 de dezembro de 2020, é de €24.939.895, encontrando-se totalmente subscrito e realizado. A distribuição do capital é a patente no quadro 1.

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

Quadro 1: distribuição do capital

### POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O Fundo é um organismo de investimento imobiliário fechado de subscrição particular cuja política de investimento é norteada por princípios de rigor, segurança, rentabilidade e diversificação do risco, sendo especialmente vocacionada para a aquisição de imóveis afetos à atividade turística para efeitos de arrendamento, tais como:

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

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

Excecionalmente, no caso de imóveis em carteira que se encontrem devolutos revelando dificuldades significativas na realização de operações de arrendamento para a atividade turística, poderão as operações de arrendamento a realizar ter como finalidade a afetação dos imóveis a atividades de comércio ou serviços. Os imóveis que constituem a carteira de aplicações do Fundo estão, na sua totalidade, afetos à atividade turística.

## 2. EVOLUÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O ano 2020, tendo sido iniciado com níveis de atividade sem precedentes nos diferentes segmentos do mercado imobiliário, caracterizou-se por um ano com um ritmo disruptivo, imposto pela situação totalmente inesperada de pandemia de Covid-19 ocorrida em março. Esta situação afetou de forma diversa os diferentes segmentos de mercado, sendo o balanço geral positivo, constatando-se que o imobiliário foi um dos setores mais resilientes ao embate da pandemia. Assim, depois de um 2º trimestre de pânico num quadro de quase total desconhecimento e incerteza, o 3º trimestre foi trazendo normalidade ao setor e, no 4º trimestre, com o início do processo de vacinação, assistiu-se a uma maior confiança e uma maior dinâmica ao mercado.

### HOTELARIA E TURISMO

A pandemia de Covid-19 e as medidas restritivas adotadas pelos vários governos determinaram, praticamente, a impossibilidade de viajar, afetando, assim, profundamente a atividade turística. Nesta medida, todos os indicadores de ocupação e desempenho, incluindo número de hóspedes e dormidas, taxas de ocupação, RevPAR e fluxos nos aeroportos, foram negativamente afetados, prevendo-

se que 2020 encerre com quedas de 60% a 70% na generalidade destes indicadores.

Apesar destas adversidades, o mercado imobiliário turístico português continua ativo, tendo sido, genericamente, mantidas as operações de investimento que estavam em curso e continuado a aparecer novas oportunidades.

### 3. ATIVIDADE EM 2020

O ano de 2020 ficou marcado, em grande medida, pela pandemia de Covid-19, declarada pela Organização Mundial de Saúde, em 11 de março de 2020, constituindo uma calamidade pública. Esta situação originou um choque exógeno negativo na economia mundial sem precedentes, em termos de magnitude e sincronização, tendo associado um elevado nível de incerteza. Importa, igualmente, salientar que a resposta da política económica foi mais célere e de maior magnitude e abrangência do que no passado.

Neste contexto, o Conselho de Administração da Turismo Fundos, por deliberação de 19 de março de 2020, 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, decidiu implementar um conjunto de medidas excecionais. Assim, foi decidido, para os contratos celebrados em data anterior a 19 de março de 2020, 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 28 de maio de 2020 foi prorrogado o prazo do diferimento do pagamento das rendas que se vencessem até 30 de setembro e, em 2 de setembro de 2020, o prazo foi estendido até 31 de dezembro de 2020. Em 19 de 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. 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.

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 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.

#### 3.1. EVOLUÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA DO FUNDO

Durante o ano de 2020, a atividade do FIIFT centrou-se na rentabilização da carteira imobiliária, tendo em atenção as condições dos mercados financeiros, imobiliário e turístico.

No que respeita a investimento 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, conforme demonstrado no quadro 2. 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.

imóvel	data de aquisição	valor	localização
Hotel Cristal Caldas	30/dez/97	2 667 250 €	Caldas da Rainha
Hotel Castelo de Vide	14/abr/98	1 185 500 €	Castelo de Vide
Hotel D. Luís	15/jun/98	4 420 000 €	Coimbra
Hotel Cristal Vieira	09/mar/00	3 761 000 €	Vieira de Leiria
Grande Hotel da Curia	28/dez/00	2 850 000 €	Curia
Palácio Belmonte	07/fev/07	4 399 500 €	Lisboa
Hotel de S. Vicente	25/nov/10	2 390 000 €	Braga
Hotel Martinhal	17/ago/12	8 767 000 €	Vila do Bispo
Casa Anexa à Pousada de Óbidos	19/dez/17	1 306 500 €	Óbidos
Hotel Cristal Resort	20/jul/18	5 520 000 €	Vieira de Leiria
OMID LX HOTEL	13/dez/18	6 477 500 €	Lisboa
Palácio da Lousã	17/dez/18	2 870 800 €	Lousã
Hotel Prime Évora	01/ago/19	2 869 000 €	Évora
Bêco do Maldonado	01/ago/19	1 168 975 €	Lisboa
<b>total</b>		<b>50 653 025 €</b>	

Quadro 2: carteira imobiliária em 31 de dezembro de 2020

O património imobiliário do Fundo representa cerca de 92,36% do respetivo ativo líquido, considerando o disposto no Regime Geral dos Organismos de Investimento Imobiliário (RGOIC) de que este rácio deve ser aferido tendo como referência a média dos valores verificados nos últimos seis meses.

O património imobiliário do FIIFT em 31 de dezembro de 2020 encontra-se distribuído pelo território nacional continental (figura 1). As regiões com peso mais significativo são o Centro (45%) e o Algarve (19%).

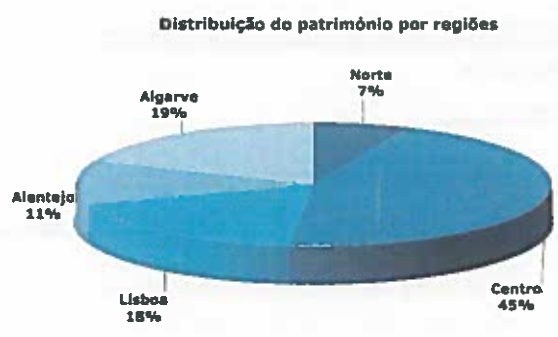


Figura 1: distribuição regional do património

Em 2020 a *yield* bruta média ponderada da carteira foi 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. Nesta medida, os valores evidenciados no gráfico da figura 2, para os anos de 2018 e anteriores, estão sobrevalorizados, tendo-se verificado que o cálculo da *yield* de 2019 e 2020 observando os pressupostos anteriormente adotados (2,37% e 2,32%) resultaria em valores superiores ao de 2018 (2,20%) (figura 2).

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

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*

### Evolução do Património Imobiliário 2011-2020



Figura 2: evolução da carteira (valor e yield), 2011-2020

### Evolução da yield bruta por imóvel 2016-2020

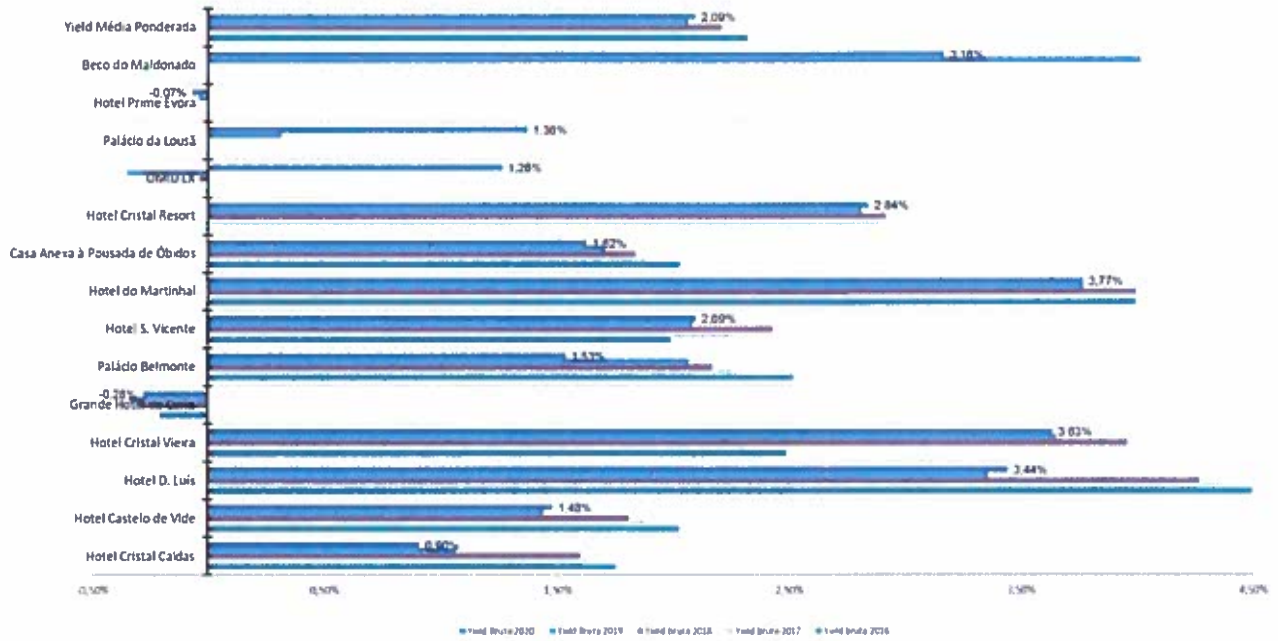


Figura 3: Yield bruta por imóvel, 2016-2020



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

Em 2020 não houve aumentos ou diminuições do capital base do Fundo. À data de 31 de dezembro de 2020, o Valor Líquido Global do Fundo ascendia a €48.375.922. A evolução do Valor Líquido Global do Fundo e a rentabilidade da unidade de participação nos últimos 10 anos estão patentes na figura 4.

A unidade de participação aumentou €0,0913 em 2020 (€9,6752 no final do ano de 2020, contra €9,5839 no final do ano de 2019), observando-se uma valorização de 0,95% face ao ano transato, inferior à registada em 2019 (3,74%).

Evolução do valor líquido global 2011-2020

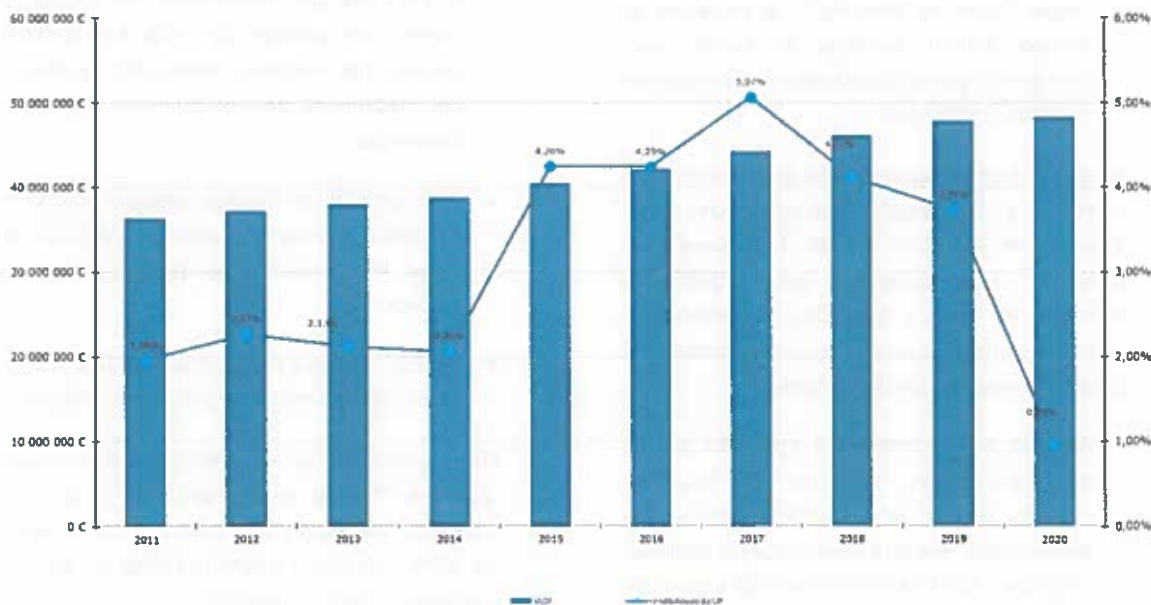


Figura 4: evolução do Valor Líquido Global do Fundo, 2011-2020

### 3.3. EVOLUÇÃO ECONÓMICO-FINANCEIRA

- O ativo líquido cifrou-se, em 31 de dezembro de 2020, em € 54.661.728, o que representa um aumento de 0,57% face a 2019.
- O total das disponibilidades, em 31 de dezembro de 2020, ascendia a € 3.453.113, correspondendo a um decréscimo de cerca de 23% face a 31 de dezembro de 2019.
- O total de proveitos obtidos no exercício de 2020 registou uma diminuição de cerca de 42% face ao ano de 2019, tendo-se cifrado em €1.538.086. Este decréscimo é explicado, essencialmente, pela significativa redução da rubrica de proveitos e ganhos eventuais.
- Os ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários cifraram-se em €604.070, correspondendo aos ajustamentos favoráveis dos imóveis que constituem a carteira, resultantes da valorização decorrente das avaliações realizadas em 2020, e aos

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*

ajustamentos em opções sobre imóveis. Esta rubrica corresponde a 39% do total dos proveitos e observou um decréscimo de 25% face a 2019.

- Os rendimentos de ativos imobiliários ascenderam a €889.098, representando cerca de 58% do total dos proveitos e um acréscimo de 8% face ao ano anterior.
- A rubrica proveitos e ganhos eventuais ascendeu a €44.706, representando cerca de 2,91% do total dos proveitos e um decréscimo de 96% face ao ano anterior. Esta enorme diminuição deve-se ao facto de em 2019 ter sido recebido o reembolso do IMT referente à aquisição do imóvel “Hotel do Martinhal”, na sequência de decisão arbitral favorável ao Fundo, após impugnação judicial da sua cobrança por parte da Autoridade Tributária.
- O total de custos suportados no exercício de 2020 ascendeu a €1.081.590, correspondendo a um aumento de 18% face a 2019. Este aumento é explicado, essencialmente, pela significativo aumento da rubrica provisões, espelhando o impacto das medidas excecionais implementadas na decorrência da situação de pandemia.
- A rubrica de comissões, que representa 39% do total dos custos, cifrou-se em €416.690, significando um aumento de 4% em 2020, face ao ano transato. Importa referir que do total das comissões, cerca de 87% referem-se à comissão de gestão, no montante de €364.422 (aumento de 4% face ao ano transato), 9% à comissão de depositário, totalizando €36.442 (aumento de 4% face ao ano anterior) e 4% à taxa de supervisão devida à CMVM (€15.160) e a outros custos diversos (€666).
- A rubrica perdas em operações financeiras e ativos imobiliários representa 34% do total de custos, totalizando €364.841 e observando um acréscimo de cerca de 24%. Este valor decorre de ajustamentos desfavoráveis ao valor dos imóveis em função das avaliações realizadas.
- Os impostos, que representaram cerca de 10% do total dos custos, diminuíram cerca de 14% face ao ano transato, cifrando-se em €109.715.
- Em 2020 foram constituídas provisões no valor de €142.494, que representam 13% do total dos custos e um aumento de 183%. Este aumento decorre das medidas excecionais aprovadas, designadamente de moratórias no pagamento das rendas.
- Os fornecimentos e serviços externos cifraram-se em €35.545, representando 3% do total dos custos e uma diminuição de 4% face ao ano transato.
- A rubrica custos e perdas eventuais representou 1% do total dos custos e cifrou-se em €10.025.
- O resultado líquido do Fundo em 2020 observou uma quebra de 74% face ao ano transato cifrando-se em €456.496. Não houve distribuição de rendimentos em 2020, pelo que o resultado líquido do exercício será integralmente reinvestido.

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

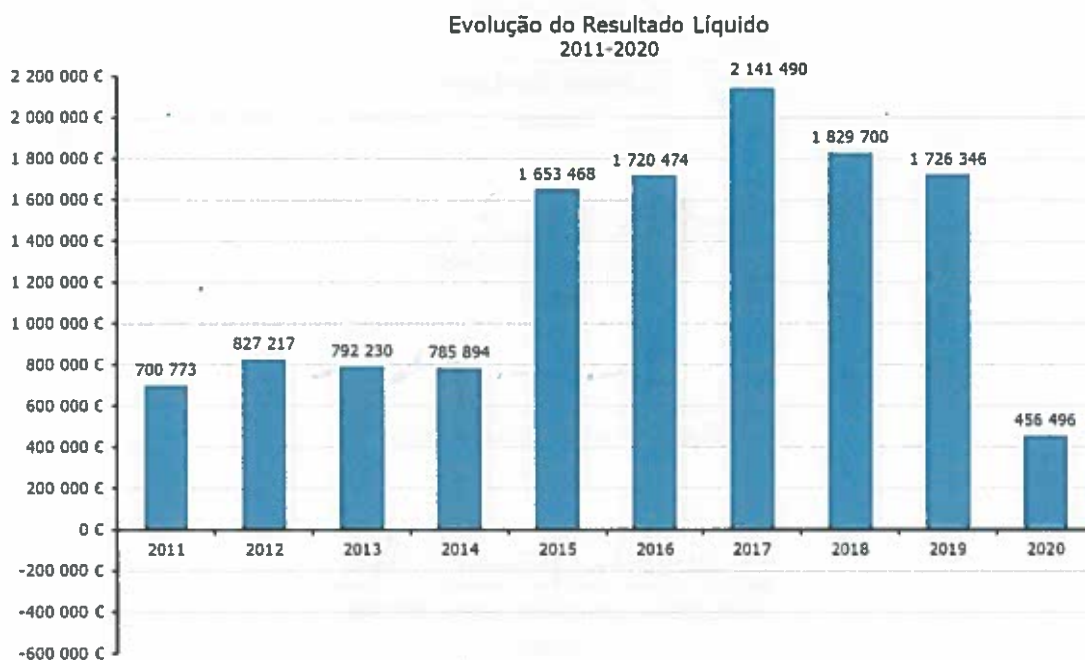


Figura 5: evolução do resultado líquido, 2011-2020

#### 4. PERSPETIVAS PARA 2021

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

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

A estratégia de atuação no âmbito deste Fundo, em 2021, continuará a centrar-se na rigorosa gestão do património e na análise de oportunidades de investimentos que se enquadrem na política de investimento do fundo.

Lisboa, 11 de março de 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)



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO  
BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019  
(Comparativo a 31 de Dezembro de 2018)

		ATIVO				PASSIVO				(em mil)	
Código	Designação	Nota	2019 R\$M	2018 mil	Líquido	2019 R\$M	2018 mil	2019 R\$M	2018 mil	2019	2018
32	ATIVOS IMOBILIÁRIOS	1, 3	37.340.374	372.852	50.653.025	49.528.079	81	24.000.825	24.000.825	7	24.000.825
35	Outras ações	3	21.885	23.885	21.985	84	22.878.532	22.878.532	7	22.878.532	
	TOTAL DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS		37.404.259	346.837	50.653.025	49.528.079	66	46.379.357	46.379.357	2	46.379.357
412	CONTAS DE TERCEIROS	8, 11	694.784	150.473	544.311	27.782	423			11	
413+ -419	Dívidas por rendas vencidas Outras contas de débitos	8, 11	25.245	13.863	11.280	308.772	424+ -429	320.926	320.926	14 a)	1.323.747
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		720.029	164.336	555.591	328.534	44	320.926	320.926		1.323.747
12	DISPONIBILIDADES	7	3.453.112		3.453.112	4.465.983					
	Débitos à ordem		3.453.112		3.453.112	4.465.983					
	TOTAL DE DISPONIBILIDADES		3.453.112		3.453.112	4.465.983					
	TOTAL DO ATIVO		40.877.472	346.837	54.661.728	54.354.081		54.661.728	54.354.081		54.354.081
Total do Número de Unidades de Participação			5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000		5.000.000	5.000.000		5.000.000

O Conselho de Administração do TF Turismo Fundos - SCOTC, S.A.

*[Assinatura]*  
Miguel Marques dos Santos  
(Vogal)

O Conselho de Administração do TF Turismo Fundos - SCOTC, S.A.

*[Assinatura]*  
Pedro Miguel dos Santos Moura  
(Presidente)

*[Assinatura]*  
Rita Raquel Alves Lavedo  
(Vogal)

*[Assinatura]*  
Carlos Manuel Sáez Abade  
(Vogal)

*[Assinatura]*  
Isabel Cristina de Almeida Pereira de Rocha  
(Vogal)

*[Assinatura]*  
Miguel Marques dos Santos  
(Vogal)




FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO  
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020  
(Comparativo a 31 de Dezembro de 2019)


Código	Descrição	Nota	CUSTOS E PERDAS		PROJETOS E GANHOS		Nota	Perdas	
			2020	2019	2020	2019		2020	2019
734+ -770	CUSTOS E PERDAS CORRENTES COMISSÕES Outras, de operações correntes	14 (4)	418.600	400.570	811-818	PROJETOS E GANHOS CORRENTES Ganhos e perdas equiparados Outras, de operações correntes	212	512	
733	PERDAS OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS Em ativos imobiliários	1	364.841	295.176	831-838	GANHOS EM OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS Em ativos imobiliários Outras, de operações correntes	564.722 49.344	101.087 684.820	
747+7422 7418+7428	IMPOSTOS Impostos indiretos Outros impostos	12 12	40.222 85.483	38.767 88.257	851	REVENHEDOS DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES		10.260	
751 752	PROVISÕES DO EXERCÍCIO Ajustamentos de dívida a receber Provisões para encargos	11 11	142.494	50.424	86	RECONHECIMENTO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	889.094	823.658	
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	14 (1)	35.545	36.835		TOTAL DOS PROJETOS E GANHOS CORRENTES (B)	1.493.390	1.647.817	
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	14 (1)	2.260	716					
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		1.071.565	910.861					
783 794+ -778	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS Perdas de operações anteriores Outras perdas eventuais	14 (1)	10.025 19.625	8.953 8.953	883	PROJETOS E GANHOS EVENTUAIS Cambios de operações anteriores	44.705 44.705	898.342 898.342	
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		29.650	17.906		TOTAL DOS PROJETOS E GANHOS EVENTUAIS (D)			
	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		1.538.068	2.648.180		TOTAL	1.538.068	2.648.180	
831-883-743-76 84-742	Resultados de Ativos Imobiliários Resultados Correntes		1.943.435 421.815	822.551 738.957	D-C B-D-A-C-F(11)+7421 B-D-A-C	Resultados Eventuais Resultados Ativos de Imposto e Rendimento Resultados Líquidos do Período	34.631 458.688 426.057	960.295 1.726.346 1.726.346	

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


  
Luis Filipe Inês  
(Presidente)


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

  
Pedro Miguel dos Santos Mota  
(Presidente)

  
Rui Alberto Alves Leiva  
(Vogal)

  
Carlos Manuel Sales Alameda  
(Vogal)

  
Isabel Cristina de Almeida Pereira da Rocha  
(Vogal)

  
Miguel Correia Marques dos Santos  
(Vogal)





FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO  
 DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS - EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020  
 (Comparativos a 31 de Dezembro de 2019)

(Euros)

Descrição dos Fluxos	2020		2019	
<b>OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS</b>				
<b>RECEBIMENTOS:</b>				
Alienação de imóveis			3 402 202	
Rendimentos de imóveis	291 552		905 957	
		291 552		4 308 159
<b>PAGAMENTOS:</b>				
Aquisição de imóveis	1 002 821		3 899 265	
Despesas correntes (FSE) com imóveis	29 764		28 446	
Outros pagamentos de valores imobiliários			58 179	
		1 032 585		3 985 891
<b>Fluxos das operações sobre valores imobiliários</b>		-741 033		322 269
<b>OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</b>				
<b>RECEBIMENTOS:</b>				
Juros de depósitos bancários	212		512	
		212		512
<b>PAGAMENTOS:</b>				
Comissão de gestão	363 574		349 828	
Comissão de depósito	36 151		36 380	
Impostos e taxas	207 213		171 704	
Outros pagamentos correntes	7 989		6 541	
		614 927		564 453
<b>Fluxos das operações de gestão corrente</b>		-614 715		-563 941
<b>OPERAÇÕES EVENTUAIS</b>				
<b>RECEBIMENTOS:</b>				
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	342 198		664 543	
		342 198		664 543
<b>PAGAMENTOS:</b>				
Perdas extraordinárias			3 672	
				3 672
<b>Fluxos das operações eventuais</b>		342 198		660 871
<b>Saldo dos fluxos monetários do período ... (A)</b>		-1 013 551		419 198
<b>Disponibilidades no início do período ... (B)</b>		4 466 663		4 047 465
<b>Disponibilidades no fim do período ... (C)=(B)+-(A)</b>		3 453 113		4 466 663

O Contabilista Certificado n.º 33122

Luis Filipe Nogueira

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

Pedro Miguel dos Santos Mafeira  
(Presidente)

Rita Ribeiro Alves Lavado  
(Vogal)

Carlos Manuel Sales Abade  
(Vogal)

Isabel Cristina de Almeida Perreira da Rocha  
(Vogal)

Miguel Correia Marques dos Santos  
(Vogal)



**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO**

15

**NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020**  
**(Valores expressos em euros)**

Handwritten signature in blue ink, consisting of several stylized, overlapping strokes.



## NOTA INTRODUTÓRIA

O Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico (FIIFT) é um fundo fechado, de subscrição particular, autorizado através da Portaria n.º 229/95, publicada no Diário da República n.º 172, II Série, de 27 de julho de 1995.

O Fundo iniciou a sua atividade em 21 de novembro de 1995, tendo sido constituído por um prazo de 20 anos. Em 8 de maio de 2015, a Assembleia de Participantes do fundo deliberou por unanimidade prorrogar a duração do FIIFT por um período de dez anos, isto é, até 20 de novembro de 2025.

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

## BASES DE APRESENTAÇÃO

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

Os valores de 2020 encontram-se expressos em euros e são comparáveis em todos os aspetos significativos com os valores de 2019.

As notas que se seguem estão organizadas segundo o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário (PCFII), com exceção da Nota introdutória e Nota 14 incluídas com outras informações relevantes para a compreensão das demonstrações financeiras. As notas omissas não são aplicáveis por inexistência ou irrelevância de valores e/ou informações a divulgar.

## PRINCÍPIOS CONTABILÍSTICOS E CRITÉRIOS VALORIMÉTRICOS

### a) Imóveis

O valor dos bens que constituem o património do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico corresponde ao seu custo de aquisição, incluindo custos notariais, de registo e outros indispensáveis à concretização da transmissão do imóvel, acrescido, quando aplicável, das despesas incorridas subsequentemente com obras de remodelação e beneficiação de vulto ou com obras de construção que alterem substancialmente as condições em que o imóvel é colocado

para arrendamento no mercado, dado resultarem num potencial acréscimo no valor intrínseco do imóvel.

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

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

### b) Especialização dos exercícios

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

### c) Despesas com imóveis

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

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

De acordo com a legislação em vigor, e a título de remuneração dos serviços prestados pela Sociedade Gestora, o Fundo suporta encargos com comissões de gestão devidos àquela entidade.

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

apresentam-se registadas na rúbrica de Comissões de operações correntes da demonstração de resultados.

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

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

#### e) Regime Fiscal

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

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

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

Deste modo o regime em vigor até 30 de junho de 2015 para os fundos de investimento imobiliário, de acordo com o Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), implicava o pagamento de imposto sobre os rendimentos de forma autónoma, considerando a

natureza dos mesmos. Assim, os rendimentos distribuídos aos participantes seriam líquidos de imposto.

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

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

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

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

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

A partir de 1 de julho de 2015 e como decorre da aplicação do Decreto-Lei n.º 7/2015 que aprovou o novo regime fiscal aplicável aos organismos de investimento coletivo, a tributação passou a ser efetuada essencialmente na esfera dos participantes (sistema de tributação “à saída”).

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

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

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

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

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

#### f) Contas de terceiros

As dívidas de terceiros evidenciam o valor recuperável esperado. Assim, para os montantes em dívida sem garantia, ou em que o valor em dívida excede a garantia, é registada uma provisão para rendas a receber na totalidade do valor em mora não coberto por garantia.

Este montante é reconhecido a deduzir ao ativo.

#### g) Unidades de participação

O valor de cada unidade de participação é calculado dividindo o valor líquido global do Fundo pelo número de unidades de

participação em circulação. O valor líquido do património corresponde ao somatório das rubricas do Capital do Fundo, ou seja, unidades de participação, resultados transitados e distribuídos e o resultado líquido do período.

### NOTA 1 VALIAS POTENCIAIS

Em 31 de Dezembro de 2020, o Fundo apresenta as valias potenciais, conforme quadro seguinte:

Imóvel	Valor contabilístico	Média dos valores das avaliações	Valor da Opção de Compra	Ajustamentos em opções sobre imóveis	Valor potencial registada
Hotel Castelo de Vide	1 185 500	1 185 500	1 491 964	0	-101 846
Hotel D. Luís	4 420 000	4 420 000	2 518 017	1 901 983	2 424 640
Hotel Cristal Caldas	2 667 250	2 667 250	2 667 250	0	938 771
Hotel Cristal Vieira	3 761 000	3 761 000	3 761 000	0	2 090 363
Grande Hotel de Curia	2 850 000	2 850 000	2 849 823	177	410 710
Palácio Belmonte					
Fração E	3 850 046	3 656 750	2 997 496	659 054	2 076 953
Fração C	279 604	390 000	472 202	0	0
Fração A	269 850	352 750	386 147	0	40 207
Hotel São Vicente	2 390 000	2 390 000	2 350 000	0	-93 338
Hotel Martinhal	8 767 000	8 767 000	7 495 691	1 271 309	1 755 350
Casa Anesa - Pousada Óbidos	1 306 500	1 306 500	1 500 000	0	17 474
Hotel Cristal Resort	5 520 000	5 520 000	5 709 021	0	605 857
OMID LX HOTEL	6 477 500	6 477 500	4 625 883	1 851 617	3 090 350
Hotel Prime Évora - Art. 2568	2 230 227	2 230 227	2 820 191	0	-89 989
Hotel Prime Évora - Art. 2567	638 774	638 774	818 104	0	-34 216
Palácio de Loulé - Art. 6122	2 788 000	2 788 000	3 009 045	0	50 076
Palácio de Loulé - Art. 1848	82 800	82 800	94 033	0	-2 662
Beco do Maldonado	1 168 975	1 168 975	1 138 788	30 187	93 972
<b>TOTAL</b>	<b>50 653 025</b>	<b>50 653 025</b>	<b>46 745 037</b>	<b>5 714 325</b>	<b>13 272 651</b>

19

Os montantes acumulados de ajustamentos potenciais desfavoráveis e favoráveis registados em balanço, no montante de -322.052 € e 13.594.702 € (que corresponde a uma mais valia potencial líquida de 13.272.651 €), respetivamente, correspondem ao reconhecimento para cada imóvel da diferença entre o respetivo valor contabilístico e o valor correspondente da média aritmética simples das avaliações periciais.

### NOTA 2 UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO

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

Descrição	No início	Subscrição	Dist.		Res.		No fim
			Resgates	Result.	Outros	Período	
Valor base	24 939 895	-	-	-	-	-	24 939 895
Diferença em subs. resgates	-	-	-	-	-	-	-
Resultados distribuídos	-	-	-	-	-	-	-
Resultados acumulados	21 253 185	-	-	-	1 726 346	-	22 979 532
Resultados do período	1 726 346	-	-	-	-1 726 346	456 496	456 496
<b>SOMA</b>	<b>47 919 426</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>456 496</b>	<b>48 375 922</b>
Nº de unidades	5 000 000	-	-	-	-	-	5 000 000
Valor unidade participação	9,5839	-	-	-	-	-	9,6752

Os resultados acumulados de 22.979.532 €, correspondem à soma dos resultados acumulados de exercícios anteriores em 31 de dezembro de 2019 no valor de 21.253.185 € e do resultado líquido do exercício de 2019 no valor de 1.726.346 €.

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

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

### NOTA 3 INVENTÁRIO DOS ATIVOS DO FUNDO

O Inventário das aplicações em imóveis assim como o detalhe dos restantes ativos apresenta-se conforme segue em 31 de dezembro de 2020.

Descrição	Área (m <sup>2</sup> )	Data de Aquisição	Valor de Custo	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel (em euros)	País	Localização Município
<b>1. Imóveis situados em Portugal</b>										
<b>1.2 Construções Acabadas</b>										
<b>1.2.1 Arrendadas</b>										
<i>Serviços</i>										
Hotel Castelo de Vide	3 215	14/04/1998	1 287 346	15/02/2020	1 107 000	15/02/2020	1 264 000	1 185 500	Portugal	Castelo de Vide
Hotel D. Luís	1 500	15/06/1998	1 995 360	21/10/2020	4 242 000	21/10/2020	4 598 000	4 420 000	Portugal	Coimbra
Hotel Cristal Caldas	889	30/12/1997	1 728 479	28/10/2020	2 602 500	28/10/2020	2 732 000	2 667 250	Portugal	Caldas da Rainha
Hotel Cristal Vieira	3 100	09/03/2000	1 670 637	01/03/2020	3 566 000	01/03/2020	3 956 000	3 761 000	Portugal	Vieira de Leiria
Grande Hotel da Curia	3 212	28/12/2000	2 439 290	10/01/2020	2 790 000	10/01/2020	2 910 000	2 850 000	Portugal	Curia
Palácio Belmonte Fração E	1 426	14/12/2001	1 773 093	20/02/2020	3 528 500	20/02/2020	3 785 000	3 850 046	Portugal	Lisboa
Palácio Belmonte Fração C	157	10/04/2002	279 604	20/02/2020	356 000	20/02/2020	424 000	279 604	Portugal	Lisboa
Palácio Belmonte Fração A	140	07/05/2002	229 643	20/02/2020	346 500	20/02/2020	359 000	269 850	Portugal	Lisboa
Hotel São Vicente	3 950	07/02/2007	2 483 338	20/02/2020	2 266 000	20/02/2020	2 514 000	2 390 000	Portugal	Braga
Hotel Martinhal	2 692	25/11/2010	7 011 650	01/03/2020	8 700 000	01/03/2020	8 834 000	8 767 000	Portugal	Vila do Bispo
Casa Anexa - Pousada de Óbidos	375	17/08/2012	1 289 026	01/03/2020	1 210 000	01/03/2020	1 403 000	1 306 500	Portugal	Óbidos
Hotel Cristal Resort	2 915	19/12/2017	4 914 143	12/07/2020	5 450 000	12/07/2020	5 590 000	5 520 000	Portugal	Vieira de Leiria
OMID LX HOTEL	357	20/07/2018	3 387 170	28/12/2020	6 430 000	28/12/2020	6 525 000	6 477 500	Portugal	Lisboa
Hotel Prime Évora - Art. 2568	1 203	17/12/2018	2 320 216	29/10/2020	2 200 000	20/10/2020	2 260 453	2 230 227	Portugal	Évora
Hotel Prime Évora - Art. 2567	406	17/12/2018	672 990	29/10/2020	621 000	20/10/2020	656 547	638 774	Portugal	Évora
Palácio da Lousã - Art. 6122	2 133	13/12/2018	2 737 924	05/11/2020	2 777 000	05/11/2020	2 799 000	2 788 000	Portugal	Lousã
Palácio da Lousã - Art. 1848	106	13/12/2018	85 462	05/11/2020	79 600	05/11/2020	86 000	82 800	Portugal	Lousã
Beco do Maldonado	394	01/08/2019	1 075 003	20/02/2020	1 128 000	20/02/2020	1 209 950	1 168 975	Portugal	Lisboa
<b>TOTAL A</b>			<b>37 380 374</b>					<b>50 653 025</b>		
<b>7. Líquido</b>										
<b>7.1. À Vista</b>										
<b>7.1.2. Depósitos à Ordem</b>										
DO Banco CGD		EUR		2 624 431				2 624 431		
DO Banco Millennium BCP		EUR		6 319				6 319		
DO Banco Novo Banco		EUR		822 363				822 363		
<b>TOTAL B</b>				<b>3 453 113</b>				<b>3 453 113</b>		
<b>9. Outros Valores e Regularizar</b>										
<b>9.1. Outros ativos</b>										
<b>9.1.2. Valores ativos</b>										
<b>9.2.2. Valores passivos</b>										
<b>TOTAL C</b>								<b>(5 730 215)</b>		
<b>Valor Líquido Global do Fundo: (A)+(B)+(C)</b>								<b>48 375 922</b>		

Em 2020 o total de rendimentos obtidos dos imóveis arrendados é de 889.098 € (2019: 823 459 €).

Durante o exercício de 2020 não houve qualquer aquisição nem alienação.

Afigura-se importante referir que, não obstante o Conselho de Administração da Turismo Fundos considerar que a Covid-19, declarada pela OMS, em 11 de março de 2020, como uma pandemia internacional e que originou um choque exógeno negativo na economia mundial sem precedentes, em termos de magnitude e sincronização, constitui indubitavelmente uma circunstância suscetível de induzir alterações nos valores dos imóveis, entendeu que as evidências disponíveis relativamente ao mercado imobiliário, ao setor dos fundos de investimento

imobiliário e, concretamente, às resultantes das avaliações realizadas após 11 de março de 2020, apontavam no sentido de que os efeitos da pandemia de Covid-19 se tinham traduzido em alterações de valor dos imóveis inferiores a 10%, o que, tendo presente o pensamento legislativo subjacente, não correspondiam a alteração significativa na aceção da alínea c) do artigo 144.º do RGOIC, não se verificando, portanto, razões consubstanciadas nas regras do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC) para a reavaliação dos imóveis. Importa salientar que, no âmbito desta decisão, a Turismo Fundos teve presente o parecer jurídico solicitado para análise da eventualidade da situação epidemiológica provocada pela doença Covid-19 determinar a reavaliação dos ativos imobiliários por força do disposto na alínea c) do artigo 144.º do RGOIC. Apesar da decisão de não reavaliação da



carteira em 2020, nos dois primeiros meses de 2021 foram avaliados os imóveis cuja avaliação de 2020 era anterior à situação de pandemia de Covid-19. Nesta medida, foram avaliados 8 dos 14 imóveis que constituem a carteira do FIIFT, o que resultou num decréscimo médio de -1,63% do valor venal total destes imóveis, tendo permitido confirmar a fundamentação da decisão de não reavaliar a carteira por se entender que os efeitos da pandemia de Covid-19 não se

traduziam em alterações significativas de valor dos imóveis. O impacto deste decréscimo do valor venal dos imóveis no VLGF (-0,64%) foi significativamente inferior em resultado de, na maioria dos imóveis, os respetivos inquilinos disporem de opção de compra cujo preço de compra do imóvel é inferior ao valor venal do mesmo. No quadro a seguir apresentado evidencia-se o detalhe das avaliações realizadas e o respetivo impacto no VLGF.

Imóvel	Valor de Custo	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel (em euros)	Δ Valor do Imóvel (em euros)	Δ Valor do Imóvel (em %)	Impacto no VLGF
Hotel Castelo de Vide	1 287 346	05/02/2021	1 040 000	05/02/2021	1 119 984	1 079 992	-105 508	-8,90%	-105 508
Hotel Cristal Vieira	1 670 637	05/02/2021	3 996 000	05/02/2021	3 609 000	3 802 500	41 500	1,10%	0
Grande Hotel da Curia	2 439 290	10/01/2021	2 640 000	10/01/2021	2 740 000	2 690 000	-160 000	-5,61%	-159 823
Palácio Belmonte Fração E	1 773 093	05/02/2021	3 505 000	05/02/2021	3 698 000	3 601 500	-55 250	-1,51%	
Palácio Belmonte Fração C	279 604	05/02/2021	382 000	05/02/2021	419 000	400 500	10 500	2,69%	82 202
Palácio Belmonte Fração A	229 643	05/02/2021	341 000	05/02/2021	338 000	339 500	-13 250	-3,76%	33 597
Hotel São Vicente	2 483 338	05/02/2021	2 400 000	05/02/2021	2 315 000	2 357 500	-32 500	-1,36%	-32 500
Hotel Martinhal	7 011 650	05/02/2021	8 400 000	05/02/2021	8 930 000	8 665 000	-102 000	-1,16%	-152 423
Casa Anexa - Pousada de Óbidos	1 289 026	05/02/2021	1 283 000	05/02/2021	1 373 000	1 328 000	21 500	1,65%	21 500
Beco do Maldonado	1 075 003	05/02/2021	1 143 000	05/02/2021	1 140 850	1 141 925	-27 050	-2,31%	3 137
<b>TOTAL</b>	<b>19 538 631</b>					<b>25 406 417</b>	<b>-422 058</b>	<b>-1,63%</b>	<b>-309 819</b>
									<b>-0,64%</b>

21

O valor de 23.985 € da rubrica "Outros ativos" corresponde a um ajustamento face à irrecuperabilidade dos ativos adquiridos em 29 de janeiro de 2016 no leilão do espólio do Grande Hotel da Curia, que pela sua natureza não foram integrados no valor do imóvel.

#### NOTA 5 CRITÉRIOS E PRINCÍPIOS DE VALORIZAÇÃO

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

#### NOTA 7 LIQUIDEZ DO FUNDO

Apresentação da liquidez do fundo:

Contas	Saldo Inicial	Saldo Final
Depósitos à ordem	4 466 663	3 453 113
<b>TOTAL</b>	<b>4 466 663</b>	<b>3 453 113</b>

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

#### NOTA 8 DÍVIDAS DE COBRANÇA DUVIDOSA

No final de 2020 as dívidas de cobrança duvidosa incluídas em cada uma das rubricas das contas de terceiros apresenta-se conforme segue:

Contas / Entidades	Devedores por rendas vencidas	Outros devedores	Soma
Hotéis Vieira Mar S.A	221.913		221.913
IPS S.A.	52.773		52.773
Grupo Pestana Pousadas, S.A.	16.916		16.916
Nelson Campos, Unipestoal, Lda	13.227		13.227
Sagimar, S.A.	287.000		287.000
João Gomes Agostinho e Belkis, Lda	66.640		66.640
Serra da Lousã, S.A.	36.315		36.315
Hotéis Zenite, S.A.		13.965	13.965
Autoridade Tributária		11.280	11.280
<b>Total</b>	<b>694.784</b>	<b>25.245</b>	<b>720.029</b>

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

Durante o exercício de 2020, a provisão para dívidas de cobrança duvidosa teve um aumento, conforme se segue:

Contas	Saldo inicial	Aumento	Redução	Utilização	Saldo Final
471 – Ajustamentos para crédito vencido	21 944	142 494			164 438
<b>TOTAL</b>	<b>21 944</b>	<b>142 494</b>			<b>164 438</b>

Foram criadas provisões para rendas vencidas para os seguintes imóveis: "Hotel Castelo de Vide", "Palácio Belmonte", "Hotel São Vicente" e "Hotel Cristal Resort".

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

A Turismo Fundos, no âmbito das suas competências como sociedade gestora do FIIFT, implementou medidas excecionais a adotar, tendo em conta o contexto único que atualmente enfrentamos no nosso país, motivado pela pandemia do COVID-19.

Quanto às rendas, os inquilinos foram informados que:

Seja afastada toda e qualquer penalização por incumprimento contratual, no todo ou em parte, para com o FIIFT, no estritamente respeitante ao pagamento atempado e integral de rendas, até 31 de dezembro de 2020.

O reembolso de tal dívida ao FIIFT será nominal e deverá ser efetuado de acordo com o seguinte plano de pagamentos:

. Para contratos cujo término ocorra após 31/12/2024, através de até 48 prestações mensais de igual valor, com início em 1/1/2021;

. Para contratos cujo término ocorra antes de 31/12/2024, através de prestações mensais de igual valor, com início em 1/1/2021, e em número igual ao número de meses que decorrem entre janeiro de 2021 e o término do contrato.

Quanto aos contratos de arrendamento com caução, os inquilinos foram informados que:

O FIIFT disponibilizou-se a devolver, às sociedades inquilinas que à data de 29 de fevereiro de 2020 se encontrassem em situação de cumprimento pontual e regular das rendas, um terço do montante da caução que tenha na sua posse. A devolução foi efetuada imediatamente após manifestação de interesse da sociedade inquilina.

Em suma, verificou-se que a partir de março de 2020, o impacto da medida acima mencionada, representou um custo de 143.390,29 € (4 imóveis), na rubrica das "provisões do exercício – rendas vencidas".

## NOTA 12 IMPOSTOS RETIDOS

Descrição	2020		2019	
	Base Incidência	Montante apurado	Base Incidência	Montante apurado
Imposto do Selo - VGLF	19 530 000	24 150	187 710 500	23 464
Imposto do Selo - Comissão de Gestão	36 422	14 577		
Imposto do Selo - Comissão de Banco Depositário	36 442	1 458		
IMI	30 281 061	69 481	28 919 760	66 411
<b>Total</b>		<b>109 715</b>		<b>109 874</b>

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

O montante apurado de IMI em 2020 resulta da provisão para 2019 e acertos efetuados, referentes a valores liquidados dos anos anteriores.

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

## NOTA 13 RESPONSABILIDADES COM E DE TERCEIROS

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

Tipo de responsabilidade	Montantes	
	2020	2019
Operações a prazo de compra - Imóveis	46 745 037	42 819 546
Valores recebidos em garantia	632 434	632 434
<b>Total</b>	<b>47 377 471</b>	<b>43 451 979</b>

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

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

extrapatrimoniais e totalizam para os imóveis em causa 46.745.037 €.

#### NOTA 14 OUTRAS INFORMAÇÕES

##### a) Outras contas de credores

Esta rubrica decompõe-se conforme segue:

Descrição	2020	2019
IVA a pagar	8 933	8 933
Outros Custos a Pagar (i)	311 993	1 314 814
<b>Total</b>	<b>320 926</b>	<b>1 323 747</b>

O saldo na rubrica "Outros Custos a Pagar", no valor de 311.993 €, refere-se às cauções prestadas pelos imóveis: "Grupo Pestana Pousadas"; "Hotel D. Luis"; "Hotel São Vicente", "Grande Hotel da Curia", "OMID LX Hotel", "Imobiliária Rocha" e "Beco do Maldonado".

##### b) Acréscimos de custos

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

Descrição	2020	2019
IMI	77 567	86 411
Comissão de Gestão	30 824	29 976
Comissão de Depósito	9 172	8 880
Taxa de Supervisão	1 258	1 246
Imposto do Selo	7 650	8 703
Outros Custos a Pagar	5 781	5 781
<b>Total</b>	<b>132 252</b>	<b>140 996</b>

Tal como referido, os imóveis integrados em fundos de investimento imobiliário passaram a estar sujeitos a Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), desde o exercício de 2010. O IMI de 2020 é pago apenas em 2021, nos termos legais, num total de 77.567 €, pelo que se encontra registado na rubrica de Acréscimos de Custos.

##### c) Receitas com proveito diferido

A rubrica Receitas com proveitos diferidos refere-se na integra às rendas de janeiro de 2021 pagas em dezembro de 2020 pelos arrendatários dos imóveis, sendo que a maioria dos inquilinos pagam a renda antecipadamente, de acordo com o previsto nos contratos de arrendamento.

##### d) Outros acréscimos e diferimentos

Os imóveis são valorizados pela média simples dos valores atribuídos por dois peritos avaliadores de imóveis (cf. n.º 4 do artigo 144.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo).

Nessa medida, quando a média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores é superior ao valor de exercício

da opção de compra que o inquilino detém sobre o imóvel, a diferença entre o valor do imóvel em carteira e o valor de exercício da opção que sobre ele se encontra constituída é contabilizada numa conta de outros acréscimos e diferimentos, por contrapartida de uma conta de custos.

##### e) Comissões - custos

A rubrica corresponde essencialmente à Comissão de Gestão a cargo do Fundo, definida no n.º 4 do artigo 6.º do respetivo Regulamento de Gestão no montante de 364.422 € (2019: 349.978 €), à Comissão do Banco Depositário no montante de 36.442 € (2019: 34.998 €), à Taxa de Supervisão CMVM 15.160 € e à Interbolsa 666 €.

##### f) Fornecimentos e serviços externos

A rubrica Fornecimentos e serviços externos no montante de 35.545 € (2019: 36.835 €) referem-se a encargos com a avaliação, seguros, conservação e vigilância e segurança de imóveis e prestação de serviço em auditoria.

##### g) Outros custos e perdas correntes

A rubrica Outros custos e perdas correntes no montante de 2.280 € (2019: 760 €) referem-se a encargos com despesas bancárias.

##### h) Perdas de exercícios anteriores

A rubrica Perdas de exercícios anteriores no montante de 10.025 €, refere-se a acertos de IMI referentes ao ano de 2018.

##### i) Ganhos dos exercícios anteriores

A rubrica Ganhos dos exercícios anteriores no montante de 44.706 €, refere-se ao reembolso de juros compensatórios referentes à devolução de IMT sobre o imóvel "Hotel Cristal Resort".

##### j) Custos e efetivo de pessoal ao serviço da sociedade gestora

Dando cumprimento ao exigido no n.º 2 do art.º 161.º do RGOIC, apresenta-se de seguida o montante total de remunerações do exercício de 2020 suportadas pela sociedade gestora do Fundo (TF Turismo Fundos):

	31/12/2020	31/12/2019
Remunerações		
Órgãos de Gestão e de Fiscalização	182 107	170 933
Empregados	254 656	195 567
<b>TOTAL</b>	<b>436 763</b>	<b>366 499</b>

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

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

k) Factos relevantes – COVID-19

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora fez um acompanhamento cuidadoso da evolução da Pandemia Covid-19, decretada pela Organização Mundial de Saúde, em 11 de março de 2020.

24

Foram implementadas um conjunto de medidas excepcionais tendo em conta este contexto único de modo a minimizar potenciais impactos negativos, nomeadamente, a flexibilização de pagamentos de rendas e afastamento de diversas penalidades por incumprimento contratual.

Com a informação disponível não é expectável a esta data alterações significativas no valor dos imóveis da carteira do Fundo.

A sociedade Gestora continuará a monitorizar a evolução económica em Portugal e os efeitos no mercado imobiliário derivados desta Pandemia, considerando que as condições excepcionais que se vivem não colocam em causa a normalidade das operações do Fundo sob sua gestão.

l) 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 de Auditoria

### RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

#### Opinião com reservas

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico (o OIC), gerido por TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A. (a Entidade gestora), que compreendem o Balanço em 31 de dezembro de 2020 (que evidencia um total de 54.661.728 euros e um total de capital próprio de 48.375.922 euros, incluindo um resultado líquido de 456.496 euros), a Demonstração dos Resultados e a Demonstração dos Fluxos Monetários relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, exceto quanto aos efeitos da matéria referida na secção “Bases para a opinião com reservas”, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico, gerido por TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A. em 31 de dezembro de 2020, o seu desempenho financeiro e os seus fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data, de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para fundos de investimento imobiliário.

#### Bases para a opinião com reservas

A avaliação de cada imóvel que integra o património do OIC, cujo valor contabilístico global em 31 de dezembro de 2020 ascende a 50.653.025 Euros, foi realizada por dois peritos avaliadores independentes, em cumprimento das regras e periodicidade estipuladas no artigo 144.º do RGOIC. Não obstante, nessa data, a rubrica de ativos imobiliários inclui um conjunto de 8 imóveis no montante de 25.828.475 Euros, cujo valor foi determinado com base em avaliações concluídas nos meses de fevereiro e março de 2020, antes dos desenvolvimentos resultantes da pandemia da Covid-19, a qual no nosso entendimento configura uma circunstância suscetível de induzir alterações significativas no valor dos imóveis que integram o património do OIC. Conforme referido na Nota 3 das demonstrações financeiras, em janeiro e fevereiro de 2021 foram elaboradas novas avaliações dos referidos imóveis, das quais resultou uma desvalorização de 1,63% destes ativos, assim como uma revisão dos passivos relativos à opção de compra. Consequentemente, atendendo à natureza dos ativos e aos pressupostos considerados nas novas avaliações, estimamos que o ativo, o passivo e o resultado líquido do exercício do OIC se encontrem sobreavaliados em 422.058 Euros, 112.239 Euros e 309.819 Euros, respetivamente.

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

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

#### Matérias relevantes de auditoria

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

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

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

## 1. Valorização dos ativos imobiliários

Descrição dos riscos de distorção material mais significativos	Síntese da nossa resposta aos riscos de distorção material mais significativos
<p>Conforme detalhadamente divulgado nas notas 1 e 3 do Anexo às Demonstrações Financeiras, o OIC detém imóveis registados ao justo valor, na rubrica de Ativos imobiliários, no montante de 50.653.025 euros, os quais representam cerca de 93% do total do seu ativo. Na rubrica de Outros acréscimos e diferimentos é registada a diferença entre o valor dos imóveis em carteira e o valor de exercício das opções que sobre ele se encontrem constituídas, cujo montante em 31 de dezembro de 2020 ascende a 5.714.325 euros (cerca de 91% do total do passivo).</p> <p>De acordo com o previsto no Regulamento de Gestão, o OIC investe em imóveis afetos à atividade turística para posterior arrendamento.</p> <p>Os imóveis são valorizados pela média simples dos valores atribuídos por dois peritos avaliadores independentes, em cumprimento do disposto no n.º 4 do art.º 144.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC).</p> <p>Considerando a relevância do valor dos imóveis na totalidade do balanço e dado que as avaliações imobiliárias têm por base pressupostos, cuja influência da conjuntura económica e financeira bem como a capacidade do mercado em transacionar são determinantes, a concretização do valor de avaliação dependerá da verificação dos referidos pressupostos pelo que quaisquer alterações podem resultar em estimativas diferentes do justo valor apresentado.</p> <p>O elevado grau de incerteza quanto à extensão e profundidade da crise provocada pela COVID-19 aumenta o risco dos pressupostos e/ou julgamentos utilizados na valorização dos ativos não serem os adequados.</p>	<p>Realizámos procedimentos de auditoria nesta área, os quais incluíram:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Compreensão dos procedimentos de controlo relevantes associados ao processo de valorização dos ativos imobiliários;</li> <li>▶ Procedimentos analíticos para aferir sobre a evolução dos saldos nas demonstrações financeiras e entendimento dos fatores subjacentes às principais variações;</li> <li>▶ Verificação, por amostragem, da inscrição dos peritos avaliadores junto da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários ("CMVM") e da sua menção no Regulamento de Gestão do Fundo;</li> <li>▶ Análise da razoabilidade da valorização registada nas demonstrações financeiras para uma amostra selecionada de imóveis, com base nos relatórios de avaliação elaborados pelos peritos avaliadores independentes contratados pela Entidade gestora, aferindo quanto à adequabilidade dos métodos de avaliação selecionados e à razoabilidade dos pressupostos utilizados, tendo por base dados de mercado. Procedimentos executados com recurso a especialistas internos em avaliação de ativos imobiliários;</li> <li>▶ Teste ao cumprimento dos critérios de valorização de imóveis e das regras de pluralidade e rotatividade dos peritos avaliadores de imóveis definidas no RGOIC;</li> <li>▶ Inspeção dos contratos de arrendamento e determinação, quando aplicável, do valor de exercício da opção de compra conferida aos arrendatários, aferindo, sempre que a média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores é superior ao valor de exercício da opção de compra, se a diferença se encontrava contabilizada nas contas de Acréscimos e Diferimentos do OIC; e</li> <li>▶ Análise das divulgações efetuadas nas Demonstrações Financeiras do OIC e da respetiva conformidade com os requisitos contabilísticos aplicáveis.</li> </ul>

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

O órgão de gestão da Entidade gestora é responsável pela:

- ▶ preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa do OIC de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para fundos de investimento imobiliário;
- ▶ elaboração do Relatório de Gestão nos termos legais e regulamentares;

- ▶ criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorções materiais devido a fraude ou erro;
- ▶ adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- ▶ avaliação da capacidade do OIC de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

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

## Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou 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 gestora;
- ▶ avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- ▶ concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do OIC para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o OIC descontinue as suas atividades;
- ▶ avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- ▶ comunicamos com os encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade gestora, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria;
- ▶ das matérias que comunicamos aos encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade gestora, determinamos as que foram as mais importantes na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente e que são as matérias relevantes de auditoria. Descrevemos essas matérias no nosso relatório, exceto quando a lei ou regulamento proibir a sua divulgação pública; e

- ▶ declaramos ao órgão de fiscalização da Entidade gestora que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos-lhe todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percebidas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, as respetivas salvaguardas.

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

## RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

### Sobre o Relatório de Gestão

Dando cumprimento aos requisitos legais aplicáveis, 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 coerente com as demonstrações financeiras auditadas, e tendo em conta o conhecimento e apreciação sobre a entidade não identificámos incorreções materiais.

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

Dando cumprimento ao artigo 10.º do Regulamento (UE) n.º 537/2014 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de abril de 2014, e para além das matérias relevantes de auditoria acima indicadas, relatamos ainda o seguinte:

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

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

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

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



- ▶ O controlo das operações realizadas fora do mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral;
- ▶ O controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação;
- ▶ O cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 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