

FUNDO REVIVE NATUREZA

Relatório e Contas | Exercício de 2021

ÍNDICE

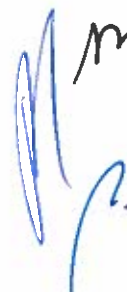
RELATÓRIO DE GESTÃO

1.	INTRODUÇÃO.....	1
2.	ATIVIDADE DO FUNDO EM 2021.....	2
2.1.	GESTÃO E ATIVIDADE DO FUNDO.....	2
2.2.	PARTICIPANTES E CAPITAL DO FUNDO.....	2
2.3.	DIREITOS SOBRE OS IMÓVEIS DO FUNDO.....	2
2.4.	O CONSELHO GERAL DO FUNDO.....	4
2.5.	ATIVIDADES DESENVOLVIDAS.....	6
2.6.	SITUAÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA.....	13
3.	PERSPETIVAS PARA 2022.....	15

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

RELATÓRIO DE AUDITORIA



O Conselho de Administração, no cumprimento da Lei e das suas obrigações estatutárias, vem apresentar ao Conselho Geral do Fundo Revive Natureza o Relatório de Gestão e Contas da atividade do exercício de 2021.

Handwritten signatures in blue ink, consisting of several stylized marks and initials, located in the bottom right corner of the page.

1. INTRODUÇÃO

O Fundo Revive Natureza, criado através do Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro, visa 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, atraiam novos visitantes e fixem novos residentes.

Trata-se de um fundo imobiliário especial que agrega um conjunto de direitos sobre imóveis do Estado, de institutos públicos ou das autarquias locais, quer do domínio privado, quer abrangidos por regimes do domínio público, constituindo-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 conexos.

A gestão do Fundo, assegurada pela TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A., nos termos do disposto na Portaria n.º 389/2019, de 29 de outubro, visa a concretização de políticas públicas de desenvolvimento regional e local, devidamente identificadas no diploma legal de criação, que promovam:

- A criação de emprego local;
- A dinamização das economias locais;
- A contribuição para o fortalecimento sistemático das redes de oferta locais;
- A utilização de produtos locais;
- A sustentabilidade dos territórios, nas vertentes ambiental, social e económica

A sua natureza especial, não reconduzível a um organismo de investimento coletivo, permite conjugar possibilidades de impacto social positivo com a intenção de rentabilidade das atividades económicas e valorização do património, embora não limitadas pelos juízos estreitos que decorrem do princípio da onerosidade (no que respeita ao património público).

Desde o início da sua atividade, a 2 de janeiro de 2020, o Fundo Revive Natureza chega ao fim de 2021 com 38 concursos lançados, dos quais 32 respeitantes a imóveis que integram o Fundo e que

correspondem, essencialmente, a antigos postos fiscais e casas de guardas-florestais, e 6 relativos a estações de caminho de ferro.

No âmbito dos 25 concursos já encerrados foram apresentadas e analisadas 367 candidaturas, o que mostra o grande interesse por parte dos privados na reabilitação e valorização deste património devoluto há anos, mas com um elevado potencial de atração turística. Destes concursos, encontravam-se adjudicados, no final do ano de 2021, 21 imóveis.

Em paralelo, na sequência da aprovação do Regulamento da Marca Revive Natureza, e mantendo o mesmo posicionamento, foi desenvolvida uma nova imagem que permite comunicar melhor a identidade do Fundo Revive Natureza.

Em 2022, a atuação do Fundo Revive Natureza, centrar-se-á no acompanhamento das obras dos imóveis adjudicados e contratados, bem como no lançamento de novos concursos relativos a imóveis da propriedade dos atuais participantes do fundo, e de outras entidades públicas, nomeadamente, da IP Património e dos Municípios.

2. ATIVIDADE DO FUNDO EM 2021

2.1. GESTÃO E ATIVIDADE DO FUNDO

O Fundo Revive Natureza iniciou a sua atividade depois de cumpridas as formalidades previstas no Decreto-Lei que o criou, nomeadamente:

- Avaliação dos direitos de superfície sobre os 43 imóveis, efetuada por peritos avaliadores de imóveis independentes, registados na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, para efeitos de cálculo da subscrição inicial das unidades de participação do Estado Português e do Instituto de Conservação da Natureza e Florestas, I.P.;
- Determinação do valor das unidades de participação e emissão dos boletins de subscrição de cada um dos seus participantes.

A TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A., enquanto entidade gestora do Fundo, e dando cumprimento aos objetivos que presidiram à sua criação, tem procurado identificar novos imóveis, abrangidos por regimes dos domínios públicos ou privados do Estado, autarquias locais, institutos públicos ou de outras entidades e, neste contexto, tem elaborado regulamentos e protocolos que permitem integrar esses imóveis no Fundo Revive Natureza, com vista à sua requalificação para fins turísticos ou atividades conexas.

No âmbito da atribuição de direitos de exploração dos imóveis, e em cumprimento dos objetivos do Fundo e das políticas públicas de desenvolvimento regional e local, (cfr. art.º 9º do Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro) foram identificados, em Regulamento próprio, os seguintes critérios:

- Exploração dos imóveis realizada por entidades com sede ou residência nos concelhos em que se localize o imóvel ou nos concelhos contíguos;
- Criação de empregos locais;
- Características sociais, ambientais e inovadoras que contribuam para a sustentabilidade dos territórios;

- Integração em redes de oferta de produtos e experiências nos territórios onde se inserem;
- Outros aspetos que revelem impacto positivo nas localidades em que se situem os imóveis.

2.2. PARTICIPANTES E CAPITAL DO FUNDO

Desde a sua criação, o Fundo mantém os mesmos participantes, tendo a subscrição das suas unidades de participação, correspondentes ao seu capital inicial, no montante de €9.894.500, sido realizada do seguinte modo:

- O **Estado Português**, representado pela DGTF, realizou em espécie a subscrição de 43486,785588 unidades do Fundo, mediante a entrada dos direitos sobre os imóveis identificados nos anexos II e IV ao Decreto-lei que cria o Fundo, no montante de **€4.302.800**;
- O **ICNF, I. P.**, realizou em espécie a subscrição de 5980,089949 unidades do Fundo, mediante a entrada dos direitos sobre os imóveis identificados no anexo III ao Decreto-lei que cria o Fundo, no montante de **€591.700**;
- O **Turismo de Portugal, I. P.**, realizou em numerário a subscrição das unidades do Fundo, no montante de **€5.000.000**.

2.3. DIREITOS SOBRE OS IMÓVEIS DO FUNDO

O ativo do Fundo não registou, durante o ano de 2021, qualquer alteração, sendo constituído pelos direitos de utilização dos 43 imóveis identificados nos anexos II, III e IV ao Decreto-Lei já mencionado, e que se apresentam no quadro seguinte:



Designação	NUT II	Distrito	Concelho	Função de origem das casas	Anexo ao decreto-lei	Avaliação do Imóvel
Antigo Posto Fiscal de São Jacinto	Centro	Aveiro	Aveiro	Posto da Guarda Fiscal	II	35 100 €
Casa Florestal do Rodão	Centro	Aveiro	Vagos	Casa de Guarda Florestal	II	0 €
Complexo da Ponte Internacional de Quintanilha	Norte	Bragança	Bragança	Instalações da Guarda Fiscal	III	369 200 €
Antigo Posto Fiscal em Melpiça do Tejo	Centro	Castelo Branco	Castelo Branco	Posto da Guarda Fiscal	III	1 700 €
Antigo Posto Fiscal em Alares	Centro	Castelo Branco	Idanha-a-Nova	Posto da Guarda Fiscal	III	52 000 €
Antigo Posto Fiscal em Monte Fidaigo	Centro	Castelo Branco	Vila Velha de Rodão	Posto da Guarda Fiscal	III	17 200 €
Casa Florestal da Sul	Centro	Coimbra	Figueira da Foz	Casa de Guarda Florestal	II	16 700 €
Casa Florestal das Regalheiras	Centro	Coimbra	Figueira da Foz	Casa de Guarda Florestal	II	0 €
Casa da Vela	Centro	Coimbra	Figueira da Foz	Casa de Guarda Florestal	II	48 200 €
Casa Florestal de Sapadores ou Casa Florestal de Nascente	Centro	Coimbra	Figueira da Foz	Casa de Guarda Florestal	II	45 000 €
Antigo Posto Fiscal de Quilalos	Centro	Coimbra	Figueira da Foz	Posto da Guarda Fiscal	II	76 700 €
Antiga Sede da Guarda Fiscal na Figueira da Foz	Centro	Coimbra	Figueira da Foz	Instalações da Guarda Fiscal	II	309 700 €
Antiga Sede da Administração Florestal na Figueira da Foz	Centro	Coimbra	Figueira da Foz	Instalações dos Serviços Florestais	II	441 800 €
Antiga Sede dos Serviços Florestais-Quinta do Seixal	Centro	Guarda	Gouveia	Instalações dos Serviços Florestais	II	865 500 €
Moinhos da Corredoura	Centro	Guarda	Celorico da Beira	Moinhos de Água	III	15 600 €
Casa de Jones	Centro	Guarda	Manteigas	casa de habitação (conject.)	III	19 300 €
Casa de Cantoneiros de Poio Negro ou da JAE ou Casa-Abrijo das Penhas Douradas	Centro	Guarda	Manteigas		III	8 700 €
Antigo Posto Fiscal de Pampelido	Norte	Porto	Matosinhos	Posto da Guarda Fiscal	IV	48 200 €
Antigo Posto Fiscal dos Lavadores	Norte	Porto	Vila Nova de Gaia	Posto da Guarda Fiscal	IV	241 600 €
Antigo Posto Fiscal da Amorosa	Norte	Viana do Castelo	Viana do Castelo	Posto da Guarda Fiscal	IV	43 800 €
Antigo Posto Fiscal da Foz do Lima	Norte	Viana do Castelo	Viana do Castelo	Posto da Guarda Fiscal	IV	29 100 €
Antigo Posto Fiscal de Viana do Castelo	Norte	Viana do Castelo	Viana do Castelo	Instalações da Guarda Fiscal	II	285 400 €
Antigo Posto Fiscal da Carvalha	Norte	Viana do Castelo	Vila Nova de Cerveira	Posto da Guarda Fiscal	II	17 000 €
Antigo Posto Fiscal da Corte Velha	Algarve	Faro	Castro Marim	Posto da Guarda Fiscal	III	28 000 €
Antigo Posto Fiscal do Cinturão	Algarve	Faro	Castro Marim	Posto da Guarda Fiscal	III	45 000 €
Antigo Posto Fiscal da Junqueira	Algarve	Faro	Castro Marim	Posto da Guarda Fiscal	III	35 000 €
Antigo Posto Fiscal de Vilamoura	Algarve	Faro	Loulé	Posto da Guarda Fiscal	II	586 000 €
Antigo Posto Fiscal de Cabanas	Algarve	Faro	Tavira	Posto da Guarda Fiscal	II	38 000 €
Antigo Posto Fiscal do Burgau	Algarve	Faro	Vila do Bispo	Posto da Guarda Fiscal	IV	64 000 €
Antigo Posto Fiscal de Sagres	Algarve	Faro	Vila do Bispo	Posto da Guarda Fiscal	II	141 000 €
Edifício Florestal da Abrigada	Lisboa e Vale do Tejo	Leiria	Alenquer	Instalações dos Serviços Florestais	II	10 000 €
Edifício Florestal da Abrigada (terreno)	Lisboa e Vale do Tejo	Leiria	Alenquer	N/a	II	0 €
Casa Florestal do Pedrogão	Centro	Leiria	Leiria	Casa de Guarda florestal	II	11 000 €
Morada em Leiria (E-047)	Centro	Leiria	Leiria	Instalações dos Serviços Florestais	II	103 000 €
Morada em Leiria (E-048)	Centro	Leiria	Leiria	Instalações dos Serviços Florestais	II	89 000 €
Casa do Pinheiro Manso	Centro	Leiria	Marinha Grande	Instalações dos Serviços Florestais	II	109 000 €
Chalet de S. Pedro	Centro	Leiria	Marinha Grande	Instalações dos Serviços Florestais	II	132 000 €
Parque do Engenho	Centro	Leiria	Marinha Grande	Instalações dos Serviços Florestais	II	263 000 €
Antigo Posto Fiscal de São Pedro de Moel	Centro	Leiria	Marinha Grande	Posto da Guarda Fiscal	II	70 000 €
Casas Florestais do Bloco do Talhão 1	Centro	Leiria	Marinha Grande	Casa de Guarda florestal	II	34 000 €
Casa Florestal de Praia / "Posto GNR na Praia de Vieira"	Centro	Leiria	Marinha Grande	Casa de Guarda Florestal	II	36 000 €
Antigo Posto Fiscal da Comporta ("garagem")	Alentejo	Setúbal	Alcácer do Sal	Posto da Guarda Fiscal	II	53 000 €
Antigo Posto Fiscal da Comporta ("quartel")	Alentejo	Setúbal	Alcácer do Sal	Posto da Guarda Fiscal	II	60 000 €

Quadro 1: Direitos sobre Imóveis a 31 de dezembro de 2021

O valor dos direitos sobre 43 imóveis afetos ao Fundo ascende a um total de €4.894.500, dos quais 33 são propriedade do Estado Português, no valor

de €4.302.800, e 10 propriedade do ICNF, I.P., no valor de €591.700. Esta distribuição encontra-se espelhada no gráfico da figura 1.

Distribuição dos Imóveis por Proprietário

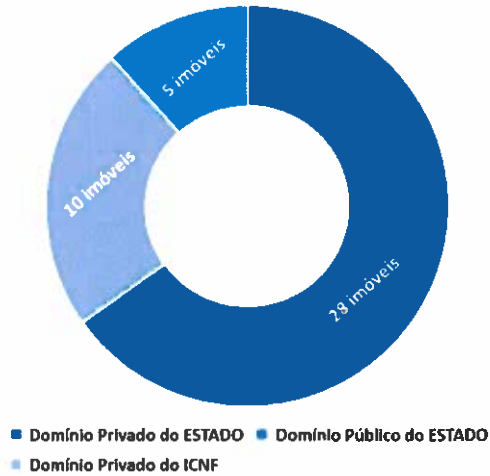


Figura 1: Distribuição dos Imóveis por Proprietário

O gráfico da figura 2 ilustra a distribuição por regiões do património imobiliário sobre o qual incidem os direitos detidos pelo Fundo, em 31 de dezembro de 2021. Importa salientar que este património imobiliário tem um maior peso na

região Centro, com 25 imóveis, seguido do Algarve e Norte, ambas com 7 imóveis, depois pela região do Alentejo com 2 imóveis, não se encontrando representado nas Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira.

Distribuição dos Imóveis por Região

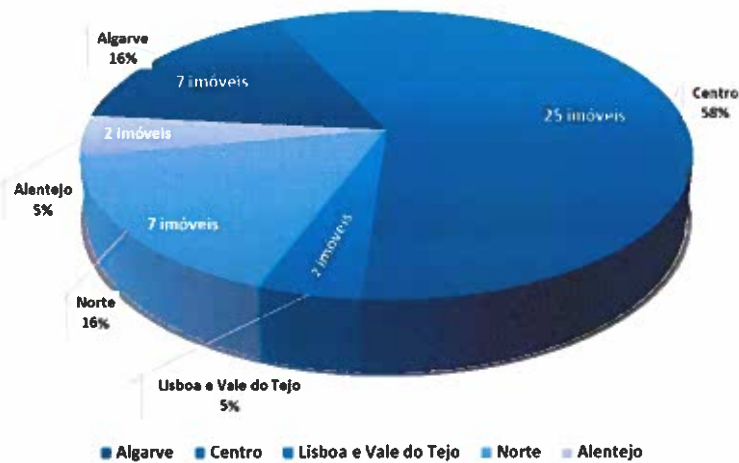


Figura 2: Distribuição Regional dos Imóveis

2.4. O CONSELHO GERAL DO FUNDO

Nos termos previstos no Regulamento do Fundo Revive Natureza, constante do Anexo I ao Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro, o Conselho Geral do Fundo é composto por:

- Carlos Manuel Sales Abade, Presidente, nomeado por despacho do Ministro de Estado, da Economia e da Transição Digital de 05.12.2019;

(Handwritten signatures in blue ink)

- Miguel Correia Marques dos Santos, representante da Direção-Geral do Tesouro e Finanças;
 - Paulo Jorge de Melo Chaves e Mendes Salsa, representante do Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, I. P.;
 - Susana dos Santos Vasconcelos de Macedo, representante do Instituto do Turismo de Portugal, I. P.;
- e
- Pedro Miguel dos Santos Moreira e Rita Ribeiro Alves Lavado, representantes da sociedade gestora.

Neste contexto, e de acordo com as competências definidas no artigo 9º do Anexo I ao referido Decreto-Lei, o Conselho Geral do Fundo Revive Natureza aprovou, durante o ano 2021:

- o Plano de Atividades e Orçamento para 2021;
 - o Relatório de Gestão e Contas relativo à atividade do Fundo respeitante ao exercício de 2020;
 - o Regulamento sobre as Regras de valorização do ativo do Fundo Revive Natureza e Principais princípios contabilísticos;
 - o Regulamento de Integração dos imóveis das Câmaras Municipais no Fundo Revive Natureza, que estabelece o procedimento tendente à manifestação de interesse, por parte dos municípios, proprietários de imóveis com características compatíveis com os fins do Fundo Revive Natureza, com o objetivo de enquadrar, reabilitar e explorar o respetivo património de acordo com as regras do Fundo;
 - a designação da «Ernst & Young, S.A» (EY) como Revisor Oficial de Contas do Fundo para os anos de 2020 e de 2021;
 - o Programa dos Concursos para Atribuição do Direitos de Exploração Turística dos Imóveis, Caderno de Encargos dos Concursos e Modelo de Avaliação e Grelha de Pontuação relativos a 13 imóveis que integram o Fundo, cujos concursos foram lançados, respetivamente, a 22 de junho, na Marinha Grande (6 imóveis) e a 14 de dezembro, na Guarda (7 imóveis);
- o Acordo Preparatório da Celebração de Contratos de Subconcessão de Uso Privativo de Bens do Domínio Público Ferroviário, bem como os Anexos I (Minuta de Contrato de Concessão) e II (Lista atualizada de bens e respetivos valores mínimos de renda, que tem de ser fornecida pela IPP) que permite ao Fundo lançar os concursos para a atribuição de direitos de subconcessão das estações de caminho de ferro com vista à sua requalificação e reabertura no contexto de atividades económicas relacionadas com o turismo;
 - o Programa dos Concursos para Atribuição do Direitos de Exploração Turística dos Imóveis, Caderno de Encargos dos Concursos e Modelo de Avaliação e Grelha de Pontuação relativos a 6 estações de caminho de ferro, cujos concursos foram lançados na Estação de Vale de Peso, no dia 28 de setembro, no Crato;
 - os Relatórios Finais e as minutas dos contratos dos seguintes 20 imóveis, cujos concursos tinham sido lançados em 21 de julho e 18 de novembro de 2020 e a 22 de junho de 2021:
 - «Antigo Posto Fiscal de São Jacinto», localizado no distrito e concelho de Aveiro;
 - «Antigo Posto Fiscal em Malpica do Tejo», localizado no distrito e concelho de Castelo Branco;
 - «Antigo Posto Fiscal em Alares», localizado no distrito de Castelo Branco e concelho de Idanha-a-Nova;
 - «Antigo Posto Fiscal de Quiaios», localizado no distrito de Coimbra e concelho da Figueira da Foz;
 - «Antiga Sede da Administração Florestal da Figueira da Foz», localizado no distrito de Coimbra e concelho da Figueira da Foz;
 - «Antigo Posto Fiscal de Vilamoura», localizado no distrito de Faro e concelho de Loulé;
 - «Antigo Posto Fiscal de Cabanas», localizado no distrito de Faro e concelho de Tavira;
 - «Antigo Posto Fiscal de São Pedro de Moel», localizado no distrito de Leiria e concelho da Marinha Grande;

- «Antigo Posto Fiscal da Comporta ("quartel "garagem")», localizado no distrito de Setúbal e concelho de Alcácer do Sal;
- «Antigo Posto Fiscal da Amorosa», localizado no distrito e concelho de Viana do Castelo;
- «Antigo Posto Fiscal de Viana do Castelo», localizado no distrito e concelho de Viana do Castelo;
- «Antigo Posto Fiscal da Carvalha», localizado no distrito de Viana do Castelo e concelho de Vila Nova de Cerveira;
- «Moradias em Leiria», localizadas localizado no distrito e concelho de Leiria;
- «Antiga Sede da Guarda Fiscal na Figueira da Foz», localizado no distrito de Coimbra e concelho da Figueira da Foz;
- «Casa da Vela», localizado no distrito de Coimbra e concelho da Figueira da Foz;
- «Antigo Posto Fiscal da Foz do Lima», localizado no distrito e concelho de Viana do Castelo;
- «Antigo Posto Fiscal do Burgau», localizado no distrito de Faro e concelho de Vila do Bispo;
- «Antigo Posto Fiscal de Sagres», localizado no distrito de Faro e concelho de Vila do Bispo;
- «Antiga Sede dos Serviços Florestais - Quinta do Seixal», localizado no distrito da Guarda e concelho de Gouveia;
- «Edifício Florestal da Abrigada», localizado no distrito de Lisboa e concelho de Alenquer.

2.5. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS

A TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A., enquanto Sociedade Gestora do Fundo, desenvolveu, durante o ano de 2021, os procedimentos de regularização matricial e registral dos imóveis que constam dos anexos II, III e IV ao diploma que criou o Fundo, bem como outros, de âmbito técnico e jurídico, com vista ao lançamento dos respetivos concursos.

Nesta sequência, em cerimónias públicas com a presença da Senhora Secretária de Estado do Turismo, foram lançados os seguintes concursos:

No dia 22 de junho, a 3ª fase dos concursos para atribuição dos direitos de exploração relativos aos seguintes 6 imóveis:

- «Antigo Posto Fiscal em Monte Fidalgo», localizado na freguesia de Perais, concelho de Vila Velha de Rodão e distrito de Castelo Branco;
- «Antiga Sede da Administração Florestal na Figueira da Foz», localizado na União de Freguesias de Buarcos e São Julião, concelho da Figueira da Foz e distrito de Coimbra;
- «Casa Florestal de Sul», localizado na freguesia de Ferreira-a-Nova, concelho da Figueira da Foz e distrito de Coimbra;
- «Chalet de São Pedro», localizado na freguesia e concelho da Marinha Grande e distrito de Leiria;
- «Casa do Pinheiro Manso», localizado na freguesia e concelho da Marinha Grande e distrito de Leiria;
- «Edifício Florestal da Abrigada (edifício)», localizado na União de Freguesias de Abrigada e Cabanas de Torres, concelho de Alenquer e distrito de Lisboa.

No dia 28 de setembro, a 4ª fase dos concursos, respeitante aos imóveis do Domínio Público Ferroviário, das primeiras 6 seguintes estações:

- «Estação de Vale do Paio», no distrito de Évora e concelho de Arraiolos;
- «Estação do Vimieiro», no distrito de Évora e concelho do Vimieiro;
- «Estação de Montoito», no distrito de Évora e concelho do Redondo;
- «Estação de Sousel», no distrito de Évora e concelho de Sousel;
- «Estação de Represas», no distrito e concelho de Beja;
- «Estação de Vale do Peso», no distrito de Portalegre e concelho do Crato

No dia 14 de dezembro, a 5ª fase dos concursos para atribuição dos direitos de exploração relativos aos seguintes 7 imóveis que integram o Fundo:

- «Casas Florestais do Bloco do Talhão 1», localizadas na freguesia de Vieira de Leiria, concelho da Marinha Grande e distrito de Leiria;
- «Casa Florestal de Praia - Posto GNR na Praia de Vieira», localizada na freguesia de Vieira de Leiria, concelho da Marinha Grande e distrito de Leiria;
- «Casa Florestal de Sapadores ou Casa Florestal de Nascente ou Casa do Sapador Florestal», localizada na freguesia de Quiaios, concelho da Figueira da Foz e distrito de Coimbra;
- «Casa Florestal do Pedrogão», localizada freguesia do Coimbrão, concelho e distrito de Leiria;
- «Casa de Cantoneiros de Poio Negro ou da JAE ou Casa - Abrigo das Penhas Douradas», localizada noa freguesia de Manteigas (Santa Maria), concelho de Manteigas e distrito da Guarda;
- «Casa de Jones», localizada na freguesia de Manteigas (S. Pedro), concelho de Manteigas e distrito da Guarda;
- «Moinhos da Corredoura», localizado na freguesia de Celorico da Beira, concelho de Linhares e distrito da Guarda.

De salientar, no que respeita às estações ferroviárias, que após a celebração do Protocolo de 29 de setembro de 2020, entre a IP Património e o Fundo Revive Natureza, foi assinado, em 2021, o Acordo Preparatório que regula a atribuição, pela IP Património ao Fundo Revive Natureza, dos poderes necessários que permitiram lançar os 6 concursos para a atribuição de direitos de subconcessão das estações de caminho de ferro referidos, com vista à sua requalificação e reabertura no contexto de atividades económicas relacionadas com o turismo.

Com a assinatura do Acordo Preparatório foram identificadas 26 estações de caminho de ferro, cujos direitos de uso serão transferidos para o Fundo Revive Natureza.

No gráfico seguinte apresenta-se a distribuição regional das 26 estações:

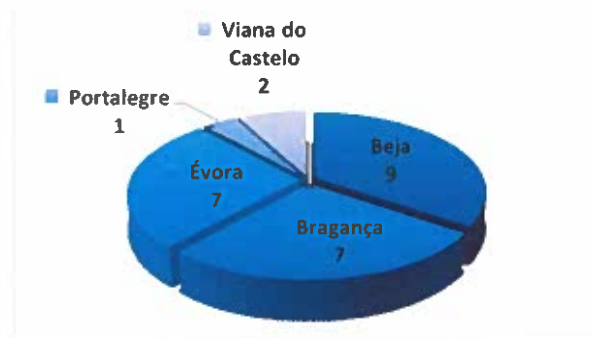


Figura 3: Número de estações Ferroviárias

No âmbito dos 25 concursos lançados e já encerrados, respeitantes, essencialmente, a antigos postos fiscais e casas de guardas-florestais, foram apresentadas e analisadas um total 367 candidaturas.

Analisando cada uma das 3 fases dos concursos encerrados, constata-se:

1ª Fase relativa a 16 concursos (17 imóveis), que decorreu de 21 de junho a 19 de outubro de 2020

Foram suspensos os 4 concursos referentes a 4 imóveis: três do concelho de Castro Marim («Antigo Posto Fiscal da Junqueira», «Antigo Posto Fiscal do Cinturão» e «Antigo Posto Fiscal da Corte Velha») e um, no concelho de Vila Velha de Ródão, («Antigo Posto Fiscal de Monte Fidalgo»), face à necessidade de retificação das respetivas peças concursais.

Para os restantes 12 concursos (13 imóveis) foram rececionadas um total de 161 propostas: «Antigo Posto Fiscal de São Jacinto»; «Antigo Posto Fiscal em Malpica do Tejo»; «Antigo Posto Fiscal em Alares»; «Antigo Posto Fiscal de Quiaios»; «Antiga Sede da Administração Florestal da Figueira da Foz»; «Antigo Posto Fiscal de Vilamoura»; «Antigo Posto Fiscal de Cabanas»; «Antigo Posto Fiscal de São Pedro de Moel»; «Antigo Posto Fiscal da Comporta ("quartel "garagem")»; «Antigo Posto Fiscal da Amorosa»; «Antigo Posto Fiscal de Viana do Castelo»; «Antigo Posto Fiscal da Carvalha».

Após ter sido efetuada análise e avaliação de todas as propostas apresentadas, foram os Relatórios Preliminares e respetivos Anexos de cada Concurso aprovados pelo Conselho de Administração da

(Handwritten signatures and initials in blue ink)

Turismo Fundos, em 29.12.2020, e enviados a todos os concorrentes, para se pronunciem ao abrigo do direito de audiência prévia. Os Relatórios Finais e as minutas dos respetivos contratos foram aprovados, nos termos previstos no artigo 30.º dos Programas dos Concursos, pelo Conselho Geral do Fundo Revive Natureza nas reuniões realizadas a 2 e 10 de fevereiro e 18 de março de 2021, tendo sido deliberada a adjudicação de todos os imóveis.

Na sequência dos procedimentos previstos nas peças dos concursos:

- Foram realizadas reuniões entre 11 dos adjudicatários, a Equipa do FRN e as Câmaras Municipais onde os imóveis se localizam, após a aprovação da fase de habilitação e de *compliance*, por forma a estabelecer-se uma interação entre as partes para esclarecimento das etapas subsequentes.
- Foram analisados os projetos de obras dos 10 imóveis adjudicados e emitidas as declarações que legitimam os adjudicatários a dar entrada dos processos nas respetivas Câmaras Municipais, uma vez que a assinatura do contrato está condicionada à obtenção de um pedido de informação prévia, vinculativo e favorável, ou à aprovação de projeto de arquitetura em relação às obras a realizar nos imóveis.
- Desistiram dois dos adjudicatários: «Antiga Sede da Administração Florestal da Figueira da Foz» (durante a fase de habilitação e *compliance*) e «Antigo Posto Fiscal de Alares».
- Foi notificado, para apresentar a documentação relativa à fase de habilitação e *compliance*, o 2º concorrente do «Antigo Posto Fiscal de Alares» e, no concurso respeitante à «Antiga Sede da Administração Florestal da Figueira da Foz», o mesmo ficou deserto (concurso relançado, posteriormente, na 3ª Fase).
- Foram celebrados 2 contratos - «Antigo Posto Fiscal da Comporta» e «Antigo Posto Fiscal da Carvalha», após a aprovação dos respetivos projetos pela Câmaras Municipais.
- Encontrava-se em processo de assinatura, no final de 2021, o contrato respeitante ao «Antigo Posto Fiscal em Malpica do Tejo».

2ª Fase relativa a 7 concursos (8 imóveis) que decorreu de 18 de novembro de 2020 a 9 de abril de 2021

Foram rececionadas 161 candidaturas para os 7 concursos: «Casa da Vela»; «Antiga Sede da Guarda Fiscal na Figueira da Foz»; «Antiga Sede dos Serviços Florestais - Quinta do Seixal»; «Duas Moradias em Leiria»; «Antigo Posto Fiscal de Sagres»; «Antigo Posto Fiscal do Burgau»; «Antigo Posto Fiscal da Foz do Lima».

Todas as candidaturas apresentadas foram analisadas, tendo os Relatórios Preliminares sido aprovados por deliberação do Conselho de Administração da Turismo Fundos, para posterior envio a todos os concorrentes, para se pronunciem ao abrigo do direito de audiência prévia. Os Relatórios Finais e as minutas dos respetivos contratos foram aprovados pelo Conselho Geral do Fundo, nas reuniões realizadas a 10 de julho, 9 e 17 de agosto de 2021, tendo deliberado a adjudicação dos 8 imóveis.

Nesta sequência, foram realizadas reuniões entre os 7 dos adjudicatários, a Equipa do FRN e as Câmaras Municipais onde os imóveis se localizam, após a aprovação da fase de habilitação e de *compliance*, por forma a melhor conhecermos os projetos apresentados nas candidaturas e a esclarecermos as fases seguintes dos concursos.

3ª Fase relativa a 6 concursos (6 imóveis) que decorreu de 22 de junho a 19 de novembro de 2021

Foram apresentadas 45 candidaturas para todos os imóveis - «Antigo Posto Fiscal em Monte Fidalgo»; «Casa Florestal de Sul»; «Antiga Sede da Administração Florestal na Figueira da Foz»; «Chalet de S. Pedro»; «Casa do Pinheiro Manso»; «Edifício Florestal da Abrigada».

Foi elaborada a avaliação de todas as propostas, tendo os Relatórios Preliminares e respetivos Anexos de cada Concurso sido aprovados pelo Conselho de Administração da Turismo Fundos, em 15.12.2021, e enviados a todos os concorrentes, para que se pronunciem ao abrigo do direito de audiência prévia.

Em relação ao concurso do «Edifício Florestal da Abrigada», foi também efetuada a análise e avaliação da proposta apresentada pelo único concorrente “Luís Maria Champalimaud, Unipessoal, Lda.”, tendo o Relatório Final e a minuta de contrato a celebrar com o adjudicatário sido aprovado pelo Conselho Geral do Fundo Revive Natureza, em 27.12.2021, (dado ter sido dispensada a elaboração de relatório preliminar e, assim, da audiência prévia, tendo em conta que só houve uma

proposta e que a decisão é favorável ao concorrente).

Prevê-se que os Relatórios Finais e a decisão de adjudicação dos restantes 5 imóveis ocorra até meados de fevereiro de 2022.

O gráfico da figura 4 ilustra o número de candidaturas rececionadas e analisadas, até 31 de dezembro de 2021.

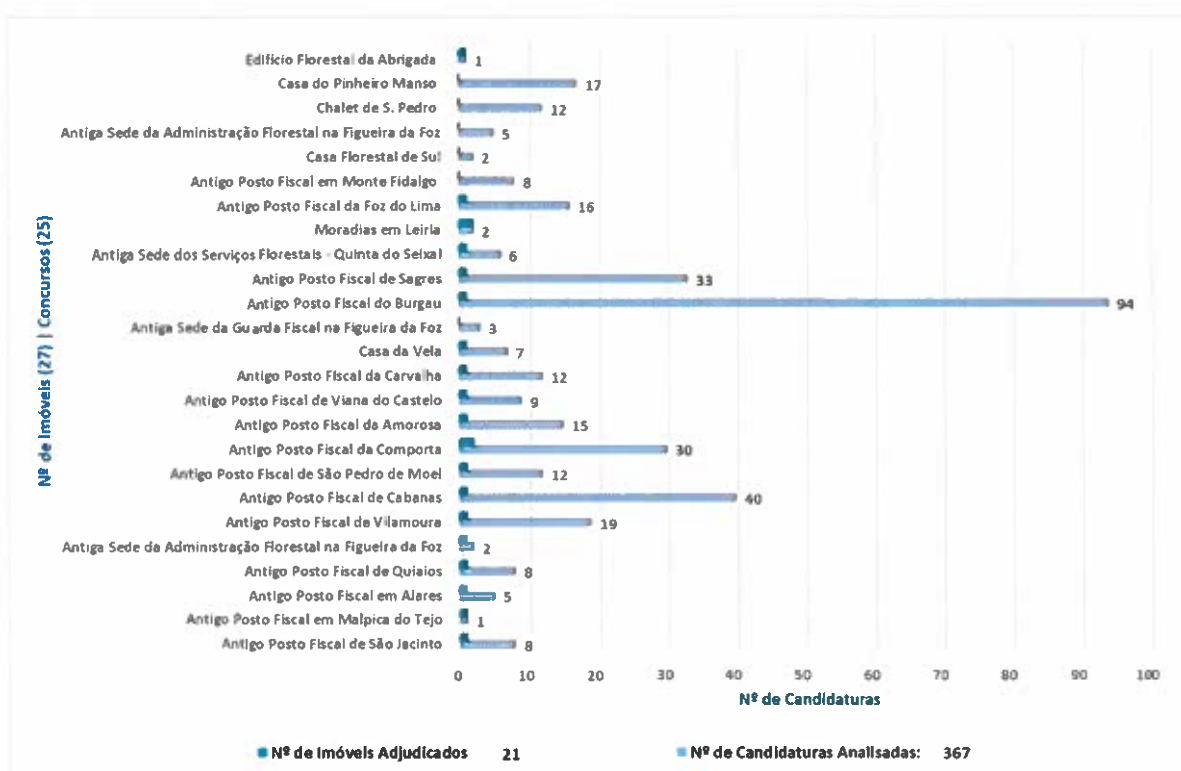


Figura 4: Número de Candidaturas por Imóvel a Concurso e Nº de Imóveis Adjudicados

Em suma, e no âmbito das fases dos concursos encerrados em 2021, tomando por estas aquelas cuja análise das candidaturas apresentadas se encontra já concluída, foram encerradas 2 fases de concurso, que, no seu total, correspondem a 19 concursos, que por sua vez correspondem a 21 imóveis, todos eles já adjudicados.

as formalidades necessárias. Dos 5 imóveis não adjudicados foram reabertos os concursos respeitantes a 2 deles na 3ª fase.

De referir que os concursos relativos aos restantes 3 imóveis (Castro Marim) foram reabertos já em janeiro de 2022.

Dos 23 concursos lançados na 1ª e 2ª fases existem 5 imóveis ainda não adjudicados, uma vez que 4 concursos foram suspensos, para ajustamento das peças face a questões relacionadas com a correção dos respetivos registos matriciais e prediais, e 1 ficou deserto pelo facto do adjudicatário não ter cumprido

Considerando, apenas, os 21 imóveis já adjudicados na sequência dos concursos lançados, a lista dos mesmos e respetivos adjudicatários é a seguinte:

Designação dos Imóveis	Adjudicatário
Antigo Posto Fiscal de São Jacinto	Pedro Lau
Antigo Posto Fiscal em Malpica do Tejo	Retiros Elegantes - Unipessoal, Lda.
Antigo Posto Fiscal em Alares	Luís Henriques Mascarenhas Correa Silva
Antigo Posto Fiscal de Quiaios	Hélder Ramos
Antigo Posto Fiscal de Vilamoura	Flow Way, S.A.
Antigo Posto Fiscal de Cabanas	Vanguardceremony, Lda.
Antigo Posto Fiscal de São Pedro de Moel	Groovy Sunday - Unipessoal, Lda.
Antigo Posto Fiscal da Comporta (2 imóveis)	The Life Juice, Lda.
Antigo Posto Fiscal da Amorosa	Convite Inadiável, Lda.
Antigo Posto Fiscal de Viana do Castelo	Gabarito Gradual, Lda.
Antigo Posto Fiscal da Carvalha	Susana Crujeira
Casa da Vela	Posto Natura, Lda.
Antiga Sede da Guarda Fiscal na Figueira da Foz	Bonae Spei Associação
Antigo Posto Fiscal do Burgau	Burganamia, Lda.
Antigo Posto Fiscal de Sagres	Telhados do Mundo, Lda.
Antiga Sede dos Serviços Florestais - Quinta do Seixal	Let Be - Comércio, Serviços e Gestão, S.A.
Moradias em Leiria (2 imóveis)	Terraços Sentidos, Lda.
Antigo Posto Fiscal da Foz do Lima	Olinda Botelho
Edifício Florestal da Abrigada	Luís Maria Champalimaud - Unipessoal, Lda.

Quadro 3: Imóveis Adjudicados

O quadro seguinte ilustra o número total de imóveis que integram o Fundo e a respetiva distribuição regional, bem como os que foram objeto de concurso para atribuição dos direitos de exploração:

Distrito	Total de Imóveis	Imóveis Concurso 1ª Fase	Imóveis Concurso 2ª Fase	Imóveis Concurso 3ª Fase	Imóveis Concurso 5ª Fase	Ajuste Direto
Aveiro	2	1	0			
Bragança	1	0	0			
Castelo Branco	3	3	0	1		
Coimbra	7	2	2	2	1	
Faro	7	5	2			
Guarda	4	0	1		3	
Leiria	9	1	2	2	3	
Lisboa	2	0	0	1		
Porto	2	0	0			1
Setúbal	2	2	0			
Viana do Castelo	4	3	1			
Total	43	17	8	6	7	1

3 Concursos suspensos em Castro Marim (Faro) e 1 em Vila Velha de Rodão (Castelo Branco)

Reabertos os concursos relativos ao Antigo Posto Fiscal em Monte Fidalgo (Castelo Branco) e à Antiga Sede da Administração Florestal na Figueira da Foz (Coimbra)

Quadro 4: Distribuição Regional dos Imóveis e Concursos Lançados

Conforme anteriormente já referido, foram lançadas a 4ª e 5ª fase de concursos, cujo prazo para apresentação de candidaturas decorre até 2022, tendo a primeira como objeto as 6 estações ferroviárias (Estação do Vimieiro, Estação de Vale do Paio Estação de Represas, Estação de Vale do Peso, Estação de Montoito e Estação de Sousel) e, a segunda 7 imóveis eu integram o Fundo (Casa Florestal de Sapadores, Casa de Cantoneiros de Poio Negro, Casa de Jones, Moinhos da Corredoura, Casas Florestais do Bloco do Talhão 1, Casa Florestal de Praia e Casa Florestal do Pedrógão).

Assim, o Fundo Revive Natureza já colocou a concurso, desde o início da sua atividade, 36 imóveis dos 43 que integram o Fundo, mais 6 estações ferroviárias.

De referir, ainda, que na sequência da adjudicação à Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia, do «Antigo Posto Fiscal da Foz de Lavadores», localizado no distrito do Porto e concelho de Vila Nova de Gaia, foi celebrado, em 24 de novembro de

2021, o respetivo contrato para a atribuição do direito de exploração, em regime de subconcessão, do imóvel inserido em domínio público marítimo.

No total, e até ao final do ano de 2021, dos 43 imóveis que integram o Fundo, 22 estão adjudicados, dos quais 3 já se encontram contratados.

Relativamente aos imóveis adjudicados, e de acordo com as rendas propostas, prevê-se que o montante global anual a receber, ascenda a €291.711 e que, com a entrada em exploração dos respetivos projetos, sejam criados 97 postos de trabalho. Salienta-se, ainda, que a fase de exploração dos primeiros imóveis recuperados e, conseqüentemente, o recebimento das primeiras rendas, ocorra em 2023.

No contexto de preparação e lançamento dos concursos, foram realizadas as seguintes atividades:

- Elaboração do Programa dos Concursos para Atribuição dos Direitos de Exploração e Caderno de Encargos para cada concurso;
- Definição do modelo de avaliação e grelha de pontuação para cada concurso;

- Assinatura dos Protocolos de Colaboração com os Municípios onde se localizam os imóveis que foram a concurso;
- Identificação e definição dos desenvolvimentos do formulário de candidaturas para os concursos das estações de caminho de ferro;
- Identificação e definição dos desenvolvimentos adicionais da plataforma da ferramenta de análise das candidaturas, nos termos previstos no Programa dos Concursos;
- Definição, com a empresa selecionada, do modelo de desenvolvimento da Marca Revive Natura;
- Identificação e definição dos desenvolvimentos necessários, a cada momento, no site do Revive Natureza, com a publicação de todas as peças concursais dos imóveis, formulário para apresentação de candidaturas e publicitação de notícias;
- Elaboração de três filmes aquando do lançamento das seguintes fases dos concursos: 6 imóveis da 3ª fase, 6 estações ferroviárias da 4ª fase e 7 imóveis da 5ª fase;
- Definição do plano de comunicação para os concursos lançados que incluiu *press releases* publicados nos meios de comunicação social, notícias nas redes sociais (*LinkedIn* e *Facebook*), nos sites do Revive Natureza, da Turismo Fundos, do Turismo de Portugal, das Entidades Regionais de Turismo, das Câmaras Municipais onde se localizam os imóveis, envio de emails marketing para as várias entidades institucionais e empresariais;
- Realização de 9 sessões de divulgação e esclarecimento, via *on-line*, em colaboração com as Entidades Regionais de Turismo e as Câmaras Municipais onde se localizam os imóveis da 2ª e 3ª fase dos concursos lançados, com o objetivo de dar a conhecer o Fundo e as condições dos concursos para a exploração de cada um dos imóveis (em todas estas sessões estiveram presentes um total de 391 participantes); realizou-se, ainda, uma sessão de esclarecimento, em colaboração com a «IP Património» e a «Turismo do Alentejo e Ribatejo», no dia 23 de novembro, em Évora,

por forma a dar a conhecer as condições dos concursos para cada uma das 6 estações de caminho de ferro, proporcionando, assim, aos interessados o acesso à informação necessária e específica para formalizarem as suas candidaturas (estiveram presentes 38 participantes).

Por outro lado, na sequência da publicação da Resolução de Conselho de Ministros n.º 15/2020, de 27 de março, e de acordo com o referido nos seus n.ºs 5 e 6, foi adjudicada à “Casaol - Avaliação e Gestão de Projetos Imobiliários, Lda.” a avaliação dos direitos de superfície dos 3 imóveis do «Complexo do Lama Grande», localizados no Parque Natural de Montesinho, que irão integrar o Fundo Revive Natureza.

Os três relatórios de avaliação foram analisados pela TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A., com vista à definição dos procedimentos de integração do «Complexo da Lama Grande» no Fundo, nos termos da referida Resolução, tendo o Conselho Geral do Fundo decidido:

- que o Fundo Revive Natureza, através de aumento de capital, ou por outra forma contratual, receba algum título em relação ao imóvel (até 31 de dezembro de 2022, de acordo com o definido na alínea a) do nº 6 da RCM), uma vez que, sem este título não será possível fazer qualquer diligência formal, nem pelo Fundo, nem pelo Consórcio;
- aprovar, nos termos da empreitada a realizar (projeto de execução, especialidade e afins), os custos máximos a suportar com a execução da obra.

Neste contexto, foi ainda decidido que:

- seria possível “delegar” no Consórcio a contratação e acompanhamento da execução da empreitada, devendo, no entanto, a Turismo Fundos validar sempre os valores do contrato de empreitada podendo, para tal, solicitar o apoio de um engenheiro ou, em alternativa, adjudicar a contratação e acompanhamento da empreitada à Casaol, empresa que realizou as avaliações imobiliárias;

- o valor da renda a exigir ao Consórcio será apenas o necessário para amortizar os custos com a empreitada, pelo que este resultará do custo da empreitada que o Fundo Revive Natureza se disponibilizar a suportar.

Refira-se, ainda, que durante o ano de 2021, a Câmara Municipal de Bragança aprovou o projeto de arquitetura, elaborado pelo Turismo de Portugal, I.P., referente à intervenção da recuperação dos imóveis que integram o Complexo do Lama Grande, tendo o Conselho Geral do Fundo aprovado a integração das despesas com os projetos das especialidades no âmbito das suportadas pelo Fundo, e identificadas na RCM n.º 15/2020, de 27 de março, desde que as mesmas sejam assumidas como um “custo geral da obra” que, impreterivelmente, terá de ser ressarcido, devendo esta despesa vir a ser considerada no apuramento do valor das rendas a pagar pelo Consórcio ao Fundo Revive Natureza.

Relativamente ao imóvel do «Parque do Engenho», no seguimento de um Protocolo remetido pela Câmara Municipal da Marinha Grande à apreciação da TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A., e após a seguinte informação prestada pelo ICNF, I.P. que:

- (i) estava contemplado, no Plano de Recuperação e Resiliência, um montante de financiamento incluído na medida específica destinada à gestão florestal e ao apoio à resinagem no contexto da Promoção e Valorização da Resina Natural, da responsabilidade do Instituto de Conservação da Natureza e das Florestas;
- (ii) no âmbito da reabilitação e criação da academia do resineiro, o equipamento mencionado poderia ser executado num dos edifícios do Parque do Engenho,

o Conselho Geral do Fundo deliberou que, antes da aprovação de quaisquer peças do procedimento, bem como, na sua sequência, da minuta do contrato a celebrar com o Município, se realizasse uma reunião entre a Câmara Municipal da Marinha Grande, o Fundo Revive Natureza e o ICNF, I.P., de modo a que fossem definidos os espaços para a criação do “Museu Nacional da Floresta” e para a “Academia da Resinagem” por forma a existir uma compatibilização das intervenções públicas com a

intervenção privada, no âmbito do aproveitamento turístico.

2.6. SITUAÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA

- O capital inicial do Fundo correspondeu ao valor das subscrições do Estado Português, do ICNF, I.P. e do Turismo de Portugal, I.P., no montante total de €9.894.500.
- Em 31.12.2021, e dado que o resultado líquido do Fundo ainda foi negativo em €402.659, o seu valor global líquido ascendeu a €9.014.470.
- O ativo líquido a 31 de dezembro de 2021 ascendeu a €9.065.010, correspondente à soma do valor dos diretos dos imóveis em carteira, no montante de €4.894.500 e às disponibilidades, no montante de €4.170.510.
- Em 2021, e tal como no ano de 2020, não se registaram quaisquer proveitos, por o Fundo não ter obtido rendimentos, uma vez que estes resultarão das rendas a cobrar aquando do início de exploração dos imóveis para fins turísticos ou outros com estes conexos.
- O total de custos suportados pelo Fundo ascendeu, no ano de 2021, a €402.659, os quais encontram-se distribuídos da seguinte forma:
 - A rubrica “Comissões” ascendeu a €115.656 e corresponde à comissão de gestão anual de 1,25% a pagar, trimestral e postecipadamente, pelo Fundo à sociedade gestora, representando cerca de 29% do total dos custos;
 - A rubrica “Fornecimentos e Serviços Externos” cifrou-se em €240.570, representando cerca de 60% do total dos custos, e inclui todos os custos associados à operacionalização do Fundo, nomeadamente, auditorias, desenvolvimentos e manutenção do site, sistemas de informação e tecnologias, vídeos e fotografias de apresentação dos imóveis, avaliações e levantamentos topográficos e arquitetónicos, consultoria jurídica, bem como os respeitantes aos procedimentos de regularização matricial e registral dos imóveis;

- Os "Impostos", no montante de €35.109, referem-se aos custos suportados pelo Fundo com o pagamento do IMI sobre imóveis que integram a carteira;
 - A rúbrica de "Outros Custos e Perdas Correntes" refere-se a serviços bancários e ascendeu a €7.246;
 - A rúbrica "Custos e Perdas Eventuais" cifrou-se em €4.078 e respeita a despesas de representação e a serviços de limpeza e desmatação de terrenos.
- A estrutura de custos do Fundo encontra-se espelhada no gráfico da figura seguinte:



Figura 5: Estrutura de Custos 2021

De salientar, ainda, que o total de custos apresentados em 2021 registou um decréscimo de 16% face ao período homólogo de 2020. No gráfico seguinte é visível a variação da estrutura de custos do Fundo Revive Natureza do ano de 2021 relativamente ao ano de 2020:

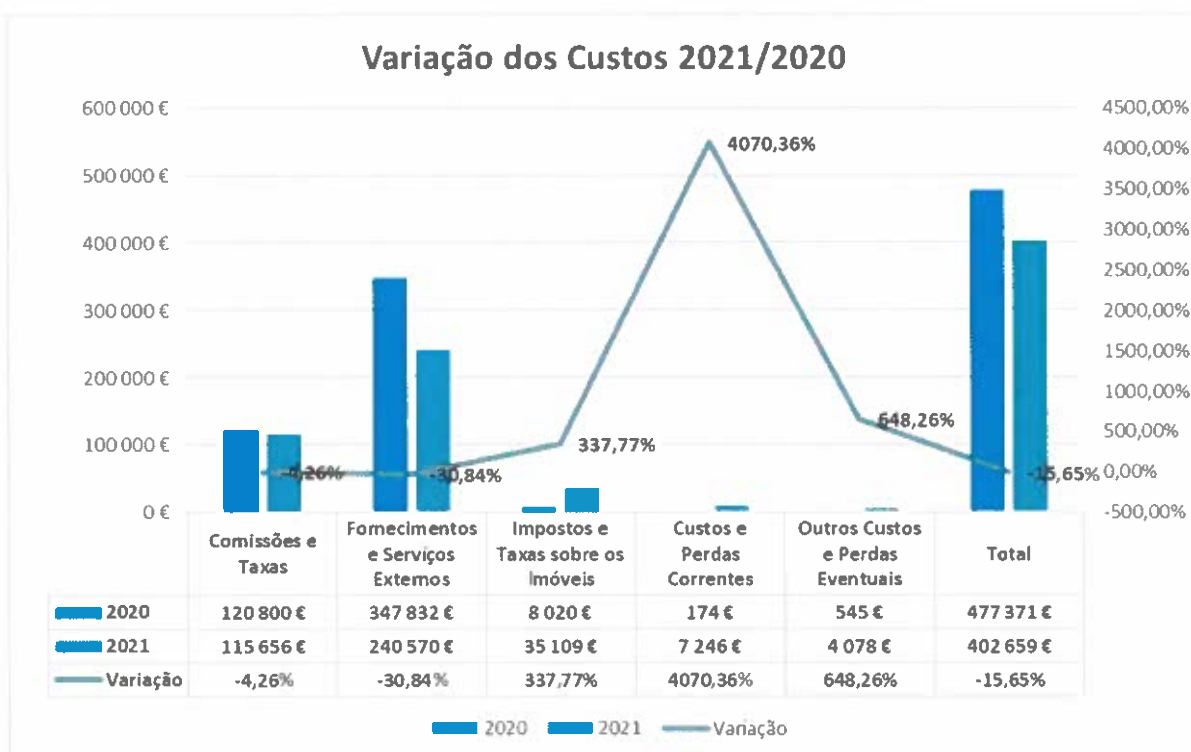


Figura 6: Variação da Estrutura de Custos do Fundo em 2021 e 2022

3. PERSPETIVAS PARA 2022

Em linha com o que foi definido como objetivos estratégicos e necessários ao crescimento da atividade do Fundo para o ano de 2021, o Plano de Atividades para 2022 tem em conta:

i) O aumento do capital do Fundo:

- por força da integração de alguns dos imóveis localizados em baldios (nº 2 do 13º do DL 161/2019, de 25 de outubro), bem como dos imóveis do Complexo do Lama Grande (nº 5 da RCM nº 15/2020, de 27 de março);
- pela eventual integração de novos ativos, consubstanciados em direitos sobre imóveis, do domínio privado ou abrangidos por regimes do domínio público;
- em numerário, no montante de €1.000.000, a realizar pelo Turismo de Portugal, I.P., para fazer face ao eventual financiamento a conceder aos concessionários privados dos imóveis integrados no Fundo, nos termos e condições definidas no Regulamento de Financiamento aprovado.

ii) A identificação de novos ativos com vista a promover a sua integração no Fundo, e posterior colocação no mercado, alargando-se, assim, a rede de imóveis afetos ao Fundo.

Neste âmbito, prevê-se que, até ao final o ano de 2022, sejam lançados os concursos para:

- os imóveis que integram o «Parque do Engenho» e o «Complexo Internacional de Quintanilha», logo que estejam reunidas as condições relativas aos registos dos mesmos;
- a concessão dos direitos de exploração turística de várias estações de caminho de ferro, no âmbito do Protocolo que foi assinado com o IP Património, e constantes da Lista do Anexo II do “Acordo Preparatório da Celebração de Contratos de Subconcessão de Uso Privativo de Bens do Domínio Público Ferroviário não Afetos à Exploração Ferroviária”;
- determinados imóveis da propriedade dos atuais participantes do fundo, bem como de outras entidades públicas, nomeadamente dos Municípios;

- alguns dos imóveis erigidos em terrenos baldios, após serem negociados com as entidades administrantes destes territórios, os termos e as condições para o lançamento.

Com vista a uma eficaz promoção e divulgação do Fundo Revive Natureza, antecipam-se as seguintes ações:

- criação de um plano de promoção e divulgação do Fundo, com uma linguagem e marca comum, nomeadamente no que respeita aos aspetos construtivos e de reabilitação, que deve ser associada à exploração dos imóveis do Fundo;
- identificação de um plano de comunicação para redes sociais, imprensa, entre outros, com vista à divulgação do Fundo e dos imóveis a concurso;
- contactos com as Equipas do Turismo de Portugal no estrangeiro, para divulgação do Fundo e comunicação com o mercado externo.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature, a smaller signature, and the initials 'M' and 'P'.

Lisboa, 22 de fevereiro de 2022

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)



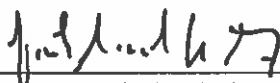
Miguel Correia Margues dos Santos
(Vogal)



Isabel Cristina de Almeida Pereira da Rocha
(Vogal)

Lisboa, 25 de fevereiro de 2022

O Conselho Geral do Fundo Revive Natureza



Carlos Manuel Sales Abade
(Presidente)

Susana dos Santos Vasconcelos de Macedo
(representante do Turismo de Portugal, I. P.)



Miguel Correia Marques dos Santos
(representante da Direção-Geral do Tesouro e Finanças)

Paulo Jorge de Melo Chaves e Mendes Salsa
(representante do Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, I. P.)



Rita Ribeiro Alves Lavado
(representante da Sociedade Gestora)

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021

(valores expressos em euros)

...

FUNDO REVIVE NATUREZA
Balço em 31 de Dezembro de 2021
[Comparativos a 31 de Dezembro de 2020]

(euros)

ATIVO							PASSIVO					
Código	Designação	Nota	2021				2020	Código	Designação	Nota	2021	2020
			Bruto	Mv/Af	mv/ed	Líquido						
33	ATIVOS IMOBILIÁRIOS	1,3						CAPITAL DO FUNDO				
	Direitos		4 894 500			4 894 500	4 894 500	61	Unidades de Participação	2	9 894 500	9 894 500
	TOTAL DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS		4 894 500			4 894 500	4 894 500	64	Resultados Transitados	2	-477 371	
								66	Resultado Líquido do Período	2	-402 659	-477 371
									TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		9 014 470	9 417 129
412	CONTAS DE TERCEIROS							AJUSTAMENTOS E PROVISÕES				
	Devedores por rendas vencidas											
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER								TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS			
12	DISPONIBILIDADES	7						ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS				
	Depósitos à ordem		4 170 510			4 170 510	4 562 409	53	Acréscimos de custos	14 a)	50 540	39 780
	TOTAL DE DISPONIBILIDADES		4 170 510			4 170 510	4 562 409		TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFER. PASSIVOS		50 540	39 780
									TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL		9 065 010	9 456 909
	TOTAL DO ATIVO		9 065 010			9 065 010	9 456 909					
Total do Número de Unidades de Participação						100 000	100 000	Valor Unitário da Unidade de Participação		90,14	94,17	

O Conselho de Administração da TF Turismo Fundos - SGDIC, 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)


O Contabilista Certificado nº 33122

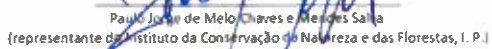

 Luis Filipe Nogueira

O Conselho Geral do Fundo Revive Natureza


 Carlos Manuel Sales Abade
 (Presidente)


 Susana dos Santos Vasconcelos de Macedo
 (representante do Turismo de Portugal, I. P.)


 Miguel Correia Marques dos Santos
 (representante da Direcção-Geral do Tesouro e Finanças)


 Paulo João de Melo Chaves e Meirinhos Salça
 (representante do Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, I. P.)

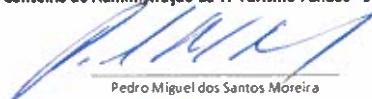

 Rita Ribeiro Alves Lavado
 (representante da Sociedade Gestora)

FUNDO REVIVE NATUREZA
Demonstração dos Resultados em 31 de Dezembro de 2021
 (Comparativos a 31 de Dezembro de 2020)

(em m€)

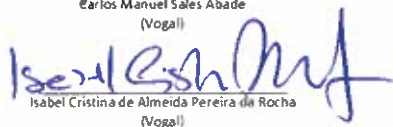
CUSTOS E PERDAS					PROVEITOS E GANHOS				
Código	Designação	Nota	2021	2020	Código	Designação	Nota	2021	2020
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES					PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
724-...-728	COMISSÕES Outras, de operações correntes	14 b)	115 656	120 800		JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS			
7418-7428	IMPOSTOS Outros impostos	12	35 109	8 020		REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES			
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO					RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS			
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	14 c)	240 570	347 832		OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	14 d)	7 246	174		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)			
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		398 581	476 826					
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS					PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
784-...-788	Outras perdas eventuais	14 e)	4 078	545		Outras ganhos eventuais			
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		4 078	545		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)			
	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		-402 659	-477 371		TOTAL			
	TOTAL		0	0					
B=3-86-7x3-76	Resultados de Ativos Imobiliários		-240 570	-347 832	D-C	Resultados Eventuais		-4 078	-545
B-A-742	Resultados Correntes		-398 581	-476 826	B=D-A-C-74	Resultados Antes de Imposto s/ Rendimento		-402 659	-477 371
					B=D-A-C	Resultado Líquido do Período		-402 659	-477 371

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)


O Contabilista Certificado nº 33122

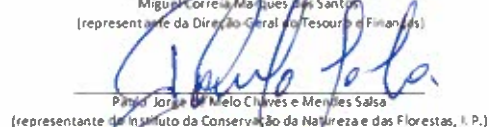

 Luis Filipe Nogueira

O Conselho Geral do Fundo Revive Natureza


 Carlos Manuel Sales Abade
 (Presidente)


 Susana dos Santos Vasconcelos de Macedo
 (representante do Turismo de Portugal, I. P.)


 Miguel Correia Marques dos Santos
 (representante da Direção Geral do Tesouro e Finanças)


 Paulo Jorge de Melo Cluives e Mendes Salsa
 (representante do Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, I. P.)


 Rita Ribeiro Alves Lavado
 (representante da Sociedade Gestora)

FUNDO REVIVE NATUREZA
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS - EXERCÍCIO DE 2021 (€)

Descrição dos Fluxos	TOTAL 2021	TOTAL 2020
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO		
RECEBIMENTOS:		
Subscrição de unidades de participação		5 000 000,00
Fluxos das operações sobre as unidades do fundo		5 000 000,00
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE		
PAGAMENTOS:		
Comissão de gestão	116 777,02	90 971,85
Impostos e taxas	23 843,27	83,14
Outros pagamentos correntes	251 278,50	346 535,98
Fluxos das operações de gestão corrente	391 898,79	437 590,97
	-391 898,79	-437 590,97
Saldo dos fluxos monetários do período ... (A)	391 898,79	4 562 409,03
Disponibilidades no início do período ... (B)	4 562 409,03	
Disponibilidades no fim do período ... (C)=(B)+ (A)	4 170 510,24	4 562 409,03

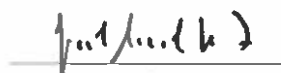
O Conselho de Administração da TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A.



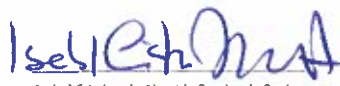
Pedro Miguel dos Santos Moreira
(Presidente)



Rita Ribeiro Alves Lavado
(Vogal)



Carlos Manuel Sales Abade
(Vogal)



Isabel Cristina de Almeida Pereira da Rocha
(Vogal)



Miguel Correia Marques dos Santos
(Vogal)

O Contabilista Certificado nº 33122

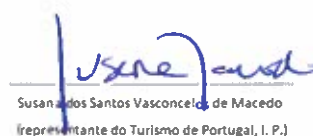


Luís Filipe Nogueira

O Conselho Geral do Fundo Revive Natureza



Carlos Manuel Sales Abade
(Presidente)



Susan dos Santos Vasconcelos de Macedo
(representante do Turismo de Portugal, I. P.)



Miguel Correia Marques dos Santos
(representante da Direção-Geral do Turismo e Finanças)



Paulo Jorge de Melo Chaves e Mendes Salsa
(representante do Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, I. P.)



Rita Ribeiro Alves Lavado
(representante da Sociedade Gestora)

FUNDO REVIVE NATUREZA

NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021

(valores expressos em euros)

NOTA INTRODUTÓRIA

O Fundo Revive Natureza, criado através do Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro, é um fundo imobiliário especial que visa 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, atraíam novos visitantes e fixem novos residentes.

O Fundo Revive Natureza é um instrumento de valorização do património edificado e natural e de promoção do desenvolvimento regional, através da dinamização de atividades com fins turísticos ou conexos.

O Fundo realiza a sua atividade através da integração, como ativos, de direitos respeitantes a imóveis abrangidos por regimes dos domínios públicos do Estado ou das autarquias locais, independentemente da afetação ou jurisdição, bem como de direitos respeitantes a imóveis dos domínios privados do Estado, autarquias locais, institutos públicos ou de outras entidades.

A Sociedade Gestora do Fundo é a TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A.

O capital inicial do Fundo corresponde ao valor das subscrições iniciais do Estado Português, do ICNF, I.P. e do Turismo de Portugal, I.P., sendo distribuído por 100 000 unidades do Fundo. A subscrição das unidades do Fundo correspondentes ao seu capital inicial foi efetuada do seguinte modo:

- a) O Estado Português, realizou em espécie, nos termos estabelecidos no diploma de constituição do Fundo, a subscrição de 43 486,785588 unidades do Fundo, no montante de € 4.302.800,00;
- b) O ICNF, I.P. realizou em espécie, nos termos estabelecidos no diploma de constituição do Fundo, a subscrição de 5 980,089949 unidades do Fundo no montante de € 591.700,00;
- c) O Turismo de Portugal I.P. realizou em numerário, a subscrição de 50 533,124463 unidades do Fundo, no montante de € 5 000.000,00.

BASE DE APRESENTAÇÃO

As demonstrações financeiras, compostas pelo Balanço, Demonstração dos Resultados e Demonstração dos Fluxos Monetários, foram preparadas com base nos registos contabilísticos mantidos em conformidade com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário (PCFII), 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 2021 encontram-se expressos em euros.

As notas que se seguem estão organizadas segundo o PCFII, com exceção da Nota Introdutória e da Nota 14, incluídas como outras informações relevantes para uma compreensão das demonstrações financeiras. As notas omissas não são aplicáveis por inexistência ou irrelevância de valores e/ou informações a divulgar.

PRINCIPAIS PRINCÍPIOS CONTABILÍSTICOS E CRITÉRIOS VALORIMÉTRICOS

a) Imóveis

O património do FRN é constituído pelos direitos sobre imóveis que nele são integrados, originariamente ou em momento posterior, nos termos previstos no Decreto-Lei n.º 161/2019. O valor da avaliação dos direitos é o resultante da avaliação dos imóveis identificados nos anexos II, III e IV ao Decreto-Lei n.º 161/2019

A avaliação inicial dos direitos sobre os imóveis foi efetuada por peritos avaliadores de imóveis independentes, registados na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, nos termos estabelecidos no diploma de constituição do Fundo.

A valorização do ativo do Fundo é efetuada segundo as regras e procedimentos previstos em Regulamento aprovado pelo Conselho Geral, sob proposta da sociedade gestora, tendo-se aplicado as seguintes regras de valorização:

- a) Os direitos sobre imóveis adquiridos pelo Fundo são inscritos no seu ativo pelo valor resultante da respetiva avaliação imobiliária, efetuada por um perito avaliador independente, registado na CMVM;
- b) Os depósitos à ordem e a prazo são valorizados pelo respetivo valor facial ou nominal;
- c) Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no ativo do Fundo na proporção da parte adquirida;
- d) Após a conclusão de obras nos imóveis, que não sejam de mera conservação ou manutenção, destinadas à respetiva afetação aos fins turísticos previstos no Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro, os ativos devem ser avaliados, no prazo de 8 meses, por um perito avaliador independente, registado na CMVM.

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 dos mesmos, são registadas em custos na rubrica de fornecimentos e serviços externos.

d) Comissões de gestão

Pelo exercício das funções de sociedade gestora é devida uma comissão de gestão de 1,25% ao ano sobre o valor líquido global do Fundo, a pagar, trimestral e postecipadamente, pelo Fundo à sociedade gestora.

O valor líquido global do Fundo é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram, o montante das comissões e encargos suportados até ao momento da valorização.

e) Regime Fiscal

A TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A, na qualidade de sociedade gestora do Fundo Revive Natureza colocou uma série de questões em sede de discussão da

Proposta de Lei do Orçamento do Estado quanto à natureza do Fundo, pressuposto essencial na identificação do enquadramento fiscal.

Sem prejuízo de qualquer alteração futura neste enquadramento, considera-se este Fundo de iniciativa e criação pública, sem natureza empresarial, sendo todos os seus participantes entidades públicas.

O regime fiscal aplicável enquadra as isenções previstas para os organismos do Estado, nomeadamente a isenção de IRC, conforme alínea a) do n.º 1 do art.º 9º do CIRC e isenção do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), nos termos do disposto na alínea m) do artigo 6.º do Código do IMT.

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 crédito vencido na totalidade do valor em mora não coberto por garantia. Este montante é reconhecido a deduzir ao ativo.

No ano em apreço não se verificou qualquer tipo de movimento nesta rubrica.

g) Unidades de participação

O valor de cada unidade é calculado mensalmente e determina-se pela divisão do valor líquido global do Fundo pelo número de unidades de participação. O valor líquido global do Fundo corresponde ao somatório do valor das unidades de participação, dos resultados transitados e do resultado líquido do período.

NOTA 1 VALIAS POTENCIAIS

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo não registou quaisquer valias potenciais, conforme quadro seguinte:

Imóveis	Valor contabilístico	Média dos valores das avaliações	Valor da opção de compra	Ajustamento sem opções sobre imóveis	Valia potencial registrada
Concessão					
Antigo Posto Fiscal do Burgau	64 000	64 000	0	0	0
Antigo Posto Fiscal de Pampelido	48 200	48 200	0	0	0
Antigo Posto Fiscal dos Lavadores	241 600	241 600	0	0	0
Antigo Posto Fiscal da Amorosa	43 800	43 800	0	0	0
Antigo Posto Fiscal da Foz do Lima	29 100	29 100	0	0	0
Superfície					
Antigo Posto Fiscal de São Jacinto	35 100	35 100	0	0	0
Casa Florestal do Rocião (D-030)	0	0	0	0	0
Complexo da Ponte Internacional de Quintanilha	369 200	369 200	0	0	0
Antigo Posto Fiscal em Malpica do Tejo	1 700	1 700	0	0	0
Antigo Posto Fiscal em Alares	52 000	52 000	0	0	0
Antigo Posto Fiscal em Monte Fidalgo	17 200	17 200	0	0	0
Casa Florestal de Sul (D-152)	16 700	16 700	0	0	0
Casa Florestal das Regalheiras (D-166)	0	0	0	0	0
Casa da Vela (D-160)	48 200	48 200	0	0	0
Casa Florestal de Sapadores ou Casa Florestal de Nascente ou Casa do Sapador Florestal (D-159)	45 000	45 000	0	0	0
Antigo Posto Fiscal de Quialos	76 700	76 700	0	0	0
Antiga Sede da Guarda Fiscal na Figueira da Foz	309 700	309 700	0	0	0
Antiga Sede da Administração Florestal na Figueira da Foz (D-187)	441 800	441 800	0	0	0
Antigo Posto Fiscal da Corte Velha	28 000	28 000	0	0	0
Antigo Posto Fiscal do Cinturão	45 000	45 000	0	0	0
Antigo Posto Fiscal da Junqueira	35 000	35 000	0	0	0
Antigo Posto Fiscal de Vilamoura	586 000	586 000	0	0	0
Antigo Posto Fiscal de Cabanas	38 000	38 000	0	0	0
Antigo Posto Fiscal de Sagres	141 000	141 000	0	0	0
Moinhos da Corredoura	15 600	15 600	0	0	0
Antiga Sede dos Serviços Florestais-Quinta do Seixal	865 500	865 500	0	0	0
Casa de Jones	19 300	19 300	0	0	0
Casa de Cantoneiros de Polo Negro ou da JAE ou Casa-Abrigo das Penhas Douradas	8 700	8 700	0	0	0
Casa Florestal do Pedrogão (D-183)	11 000	11 000	0	0	0
Moradia em Leiria (E-047)	103 000	103 000	0	0	0
Moradia em Leiria (E-048)	89 000	89 000	0	0	0
Casa do Pinheiro Manso (E-106)	109 000	109 000	0	0	0
Chalet de S. Pedro (E-105)	132 000	132 000	0	0	0
Parque do Engenho	263 000	263 000	0	0	0
Antigo Posto Fiscal de São Pedro de Moel	70 000	70 000	0	0	0
Casas Florestais do Bloco do Talhão 1 (E-154 1ª e 2ª)	34 000	34 000	0	0	0
Casa Florestal de Praia / 'Posto GNR na Praia de Vieira' (E-012-1.ª e	36 000	36 000	0	0	0
Edifício Florestal da Abrigada (F-022)	10 000	10 000	0	0	0
Edifício Florestal da Abrigada (F-022) [terreno]	0	0	0	0	0
Antigo Posto Fiscal da Comporta ('garagem')	53 000	53 000	0	0	0
Antigo Posto Fiscal da Comporta ('quartel')	60 000	60 000	0	0	0
Antigo Posto Fiscal de Viana do Castelo	285 400	285 400	0	0	0
Antigo Posto Fiscal da Carvalha	17 000	17 000	0	0	0
TOTAL	4 894 500	4 894 500	0	0	0

NOTA 2 UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO

O número de unidades de participação emitidas e em circulação no período em referência e os movimentos no

Capital do Fundo no exercício de 2021 apresentam-se como segue:

Descrição	No início	Subscrição	Resgates	Dist.		Res.	
				Result.	Outros	Período	No fim
Valor base	9.894.500	-	-	-	-	-	9.894.500
Diferença em subs. resgates	-	-	-	-	-	-	-
Resultados distribuídos	-	-	-	-	-	-	-
Resultados acumulados	-	-	-	-	477.371	-	-477.371
Resultados do período	- 477.371	-	-	-	477.371	- 402.659	-402.659
SOMA	9.417.129	-	-	-	-	-402.659	9.014.470
Nº de unidades participação	100.000	-	-	-	-	-	100.000
Valor unidade participação	94,1713	-	-	-	-	-	90,1447

O capital inicial do Fundo corresponde ao valor das subscrições do Estado Português, do Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, I.P. (ICNF, I.P.) e do Turismo de Portugal, I.P., representado por partes de conteúdo idêntico que asseguram aos seus titulares direitos iguais, sem valor nominal, e que se designam por unidades do Fundo, sendo distribuído por 100 000 unidades do Fundo. A subscrição das unidades do Fundo, correspondentes ao seu capital inicial, no montante total de €9.894.500, foi realizada do seguinte modo:

- O Estado Português, representado pela DGTf, realizou em espécie a subscrição de 43486,785588 unidades do Fundo, mediante a entrada dos direitos sobre os imóveis identificados nos anexos II e IV ao Decreto-lei que cria o Fundo, no montante de €4.302.800;
- O ICNF, I. P., realizou em espécie a subscrição de 5980,089949 unidades do Fundo, mediante a entrada dos direitos sobre os imóveis identificados no anexo III ao Decreto-lei que cria o Fundo, no montante de €591.700;

O Turismo de Portugal, I. P., realizou em numerário a subscrição das unidades do Fundo, no montante de €5.000.000.

NOTA 3 INVENTÁRIO DOS ATIVOS DO FUNDO

O inventário dos ativos do Fundo, em 31 de dezembro de 2021, apresenta-se no quadro seguinte:

Descrição	Data de Afetação	Data da Avaliação	Valor da Avaliação	Valor do Imóvel	Localização	
					País	Município
1. Imóveis situados em Portugal						
1.2 Concessão						
Antigo Posto Fiscal do Burgau	02/01/2020	12/12/2019	64.000	64.000	Portugal	Vila do Bispo
Antigo Posto Fiscal de Pampelido	02/01/2020	12/12/2019	48.200	48.200	Portugal	Matosinhos
Antigo Posto Fiscal dos Lavadores	02/01/2020	12/12/2019	241.600	241.600	Portugal	Vila Nova de Gaia
Antigo Posto Fiscal da Amorosa	02/01/2020	12/12/2019	43.800	43.800	Portugal	Viana do Castelo
Antigo Posto Fiscal da Foz do Lima	02/01/2020	12/12/2019	29.100	29.100	Portugal	Viana do Castelo
1.2 Superfície						
Antigo Posto Fiscal de São Jacinto	02/01/2020	12/12/2019	35.100	35.100	Portugal	Aveiro
Casa Florestal do Rocião (D-030)	02/01/2020	12/12/2019	0	0	Portugal	Vagos
Complexo da Ponte Internacional de Quintanilha	02/01/2020	12/12/2019	369.200	369.200	Portugal	Bragança
Antigo Posto Fiscal em Malpica do Tejo	02/01/2020	12/12/2019	1.700	1.700	Portugal	Castelo Branco
Antigo Posto Fiscal em Alares	02/01/2020	12/12/2019	52.000	52.000	Portugal	Castelo Branco
Antigo Posto Fiscal em Monte Fidalgo	02/01/2020	12/12/2019	17.200	17.200	Portugal	Castelo Branco
Casa Florestal de Sul (D-152)	02/01/2020	12/12/2019	16.700	16.700	Portugal	Coimbra
Casa Florestal das Regalheiras (D-166)	02/01/2020	12/12/2019	0	0	Portugal	Figueira da Foz
Casa da Vela (D-160)	02/01/2020	12/12/2019	48.200	48.200	Portugal	Figueira da Foz
Casa Florestal de Sapadores ou Casa Florestal de Nascente ou Casa do Sapador Florestal (D-159)	02/01/2020	12/12/2019	45.000	45.000	Portugal	Figueira da Foz
Antigo Posto Fiscal de Quiaios	02/01/2020	12/12/2019	76.700	76.700	Portugal	Figueira da Foz
Antiga Sede da Guarda Fiscal na Figueira da Foz	02/01/2020	12/12/2019	309.700	309.700	Portugal	Coimbra
Antiga Sede da Administração Florestal na Figueira da Foz (D-187)	02/01/2020	12/12/2019	441.800	441.800	Portugal	Coimbra
Antigo Posto Fiscal da Corte Velha	02/01/2020	12/12/2019	28.000	28.000	Portugal	Castro Marim
Antigo Posto Fiscal do Cinturão	02/01/2020	12/12/2019	45.000	45.000	Portugal	Castro Marim
Antigo Posto Fiscal da Junqueira	02/01/2020	12/12/2019	35.000	35.000	Portugal	Castro Marim
Antigo Posto Fiscal de Vilamoura	02/01/2020	12/12/2019	586.000	586.000	Portugal	Loulé
Antigo Posto Fiscal de Cabanas	02/01/2020	12/12/2019	38.000	38.000	Portugal	Tavira
Antigo Posto Fiscal de Sagres	02/01/2020	12/12/2019	141.000	141.000	Portugal	Vila do Bispo
Moinhos da Corredoura	02/01/2020	12/12/2019	15.600	15.600	Portugal	Celorico da Beira
Antiga Sede dos Serviços Florestais-Quinta do Seixal	02/01/2020	12/12/2019	865.500	865.500	Portugal	Gouveia
Casa de Jones	02/01/2020	12/12/2019	19.300	19.300	Portugal	Manteigas
Casa de Cantoneiros de Poio Negro ou da JAE ou Casa-Abrigo das Penhas Douradas	02/01/2020	12/12/2019	8.700	8.700	Portugal	Manteigas
Casa Florestal do Pedrogão (D-183)	02/01/2020	12/12/2019	11.000	11.000	Portugal	Leiria
Moradia em Leiria (E-047)	02/01/2020	12/12/2019	103.000	103.000	Portugal	Leiria
Moradia em Leiria (E-048)	02/01/2020	12/12/2019	89.000	89.000	Portugal	Leiria
Casa do Pinheiro Manso (E-106)	02/01/2020	12/12/2019	109.000	109.000	Portugal	Marinha Grande
Chalet de S. Pedro (E-105)	02/01/2020	12/12/2019	132.000	132.000	Portugal	Marinha Grande
Parque do Engenho	02/01/2020	12/12/2019	263.000	263.000	Portugal	Marinha Grande
Antigo Posto Fiscal de São Pedro de Moel	02/01/2020	12/12/2019	70.000	70.000	Portugal	Marinha Grande
Casas Florestais do Bloco do Talhão 1 (E-154 1ª e 2ª)	02/01/2020	12/12/2019	34.000	34.000	Portugal	Marinha Grande
Casa Florestal de Praia / 'Posto GNR na Praia de Vieira' (E-012-1.ª e 2ª)	02/01/2020	12/12/2019	36.000	36.000	Portugal	Marinha Grande
Edifício Florestal da Abrigada (F-022)	02/01/2020	12/12/2019	10.000	10.000	Portugal	Alenquer
Edifício Florestal da Abrigada (F-022) [terreno]	02/01/2020	12/12/2019	0	0	Portugal	Alenquer
Antigo Posto Fiscal da Comporta (garagem)	02/01/2020	12/12/2019	53.000	53.000	Portugal	Alcácer do Sal
Antigo Posto Fiscal da Comporta (quartel)	02/01/2020	12/12/2019	60.000	60.000	Portugal	Alcácer do Sal
Antigo Posto Fiscal de Viana do Castelo	02/01/2020	12/12/2019	285.400	285.400	Portugal	Viana do Castelo
Antigo Posto Fiscal da Carvalha	02/01/2020	12/12/2019	17.000	17.000	Portugal	Vila Nova de Cerveira
TOTAL A				4.894.500		
7. Líquidez						
	Moeda	Valor	Juros Decorridos	Valor Global		
7.1. À Vista						
7.1.2. Depósitos à Ordem						
DO ABANCA	EUR	120.596		120.596		
DO IGCP	EUR	4.049.914		4.049.914		
7.2.1 Depósitos com Pré-Aviso e a Prazo						
TOTAL B		4.170.510		4.170.510		
9. Outros Valores a Regularizar						
9.1.1 Valores ativos						
9.1.2 Valores passivos						
	EUR					
	EUR			(50.540)		
TOTAL C				(50.540)		
Valor Líquido Global do Fundo: (A)+(B)+(C)				9.014.470		

NOTA 7 LIQUIDEZ DO FUNDO

Apresenta-se, no quadro seguinte, a liquidez do Fundo:

Contas	Saldo Inicial	Saldo Final
Numerário	-	-
Depósitos à ordem	4.562.409	4.170.510
Depósitos a prazo e com pré-aviso	-	-
Certificados de depósito	-	-
Outras contas de disponibilidades	-	-
TOTAL	4.562.409	4.170.510

NOTA 12 IMPOSTOS RETIDOS

O montante registado refere-se ao IMI de 2020 liquidado pelo Fundo, no valor de € 35.109.

NOTA 14 OUTRAS INFORMAÇÕES

a) Acréscimos de Custos

O saldo desta rubrica refere-se ao acréscimo de custo com a comissão de gestão no montante de € 28.707 e os restantes € 21.833 são relativos às despesas de auditoria e do IMI relativas a 2021, a serem liquidadas em 2022.

b) Comissões

O montante pago em 2021 referente à comissão de gestão devida à sociedade gestora, ascendeu a € 115.656.

c) Fornecimentos e Serviços Externos

Esta rubrica respeita a custos associados à operacionalização do Fundo, nomeadamente, a despesas com consultoria jurídica, regularização matricial e registral dos imóveis, sistemas de informação e tecnologias, promoção e comunicação, despesas de auditoria.

Estão igualmente incluídos nesta rubrica, os custos incorridos com a operacionalização do Fundo, nomeadamente, custos com o pessoal (€ 79.156).

d) Outras Custos e Perdas Correntes

A rubrica de Outros Custos e Perdas Correntes no montante de € 7.246 refere-se a despesas bancárias. É de salientar que, a partir de 2021, os preços das comissões de manutenção de conta subiram significativamente.

e) Outras Perdas Eventuais

A rubrica de Outras Perdas Eventuais, no montante de € 4.078, refere-se a despesas de representação e a serviços de limpeza e desmatção de terrenos.

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

O montante total de remunerações do exercício de 2021 suportadas pela sociedade gestora do Fundo (TF Turismo Fundos) é o que se apresenta no quadro seguinte:

	31/12/2021	31/12/2020
Remunerações		
Orgãos de Gestão e de Fiscalização	168.145	182.107
Empregados	279.923	254.656
TOTAL	448.068	436.763

O efetivo de trabalhadores remunerados, distribuído por grandes categorias profissionais ao serviço da Sociedade Gestora em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 era o seguinte:

	31/12/2021	31/12/2020
Conselho de Administração	3	3
Conselho Fiscal	2	2
Direcção	1	1
Específicos/Técnicos	5	6
Secretariado	1	1
TOTAL	12	13

g) 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.

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.

h) 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 2021 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 Revive Natureza (o Fundo), gerido por TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A. (a Entidade gestora), que compreendem o Balanço em 31 de dezembro de 2021 (que evidencia um total de 9.065.010 euros e um total de capital próprio de 9.014.470 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 402.659 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 possíveis 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 Revive Natureza, gerido por TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A. em 31 de dezembro de 2021, o seu desempenho financeiro e os seus fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data, de acordo com os princípios contabilísticos divulgados nas notas anexas às demonstrações financeiras.

Bases para a opinião com reservas

Em 31 de dezembro de 2021 a rubrica “Ativos imobiliários” ascende a 4.984.500 Euros e refere-se a direitos de superfície e de concessão (“Direitos”) que se mantêm durante o prazo do Fundo (prazo inicial de 30 anos, prorrogável nos termos do regulamento do Fundo). De acordo com a política contabilística descrita na secção Principais Princípios Contabilísticos e Critérios Valorimétricos do anexo às demonstrações financeiras, estes Direitos são mensurados no reconhecimento inicial de acordo com avaliações imobiliárias realizadas por peritos avaliadores de imóveis, não se encontrando prevista na política contabilística aprovada pelo Conselho Geral do Fundo em 21 de dezembro de 2021 os critérios de mensuração subsequente, sendo, no entanto, entendimento do Conselho de Administração da Entidade Gestora que a mensuração subsequente deverá considerar o justo valor dos mesmos a cada data de reporte. Em 31 de dezembro de 2021 existem Direitos, no montante de 1.916.300 Euros, para os quais não nos foi disponibilizada qualquer análise de justo valor. Consequentemente, não nos é possível concluir quanto aos impactos desta situação nas demonstrações financeiras naquela data.

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 Fundo 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.

Responsabilidades do órgão de gestão 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 Fundo de acordo com os princípios contabilísticos divulgados nas notas anexas às demonstrações financeiras;
- 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 a erro;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- avaliação da capacidade do Fundo de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.



Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade gestora;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do Fundo 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 Fundo 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; e
- 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.

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



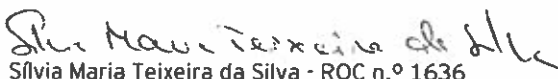
RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o Relatório de Gestão

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

Lisboa, 14 de março de 2022

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

