

**TURISMO
FUNDOS**
SGFII, S.A.



RELATÓRIO E CONTAS 2019

ÍNDICE

RELATÓRIO DE GESTÃO

SUMÁRIO EXECUTIVO

NOTA INTRODUTÓRIA.....	1
ESTRUTURA AÇONISTA.....	1
ORIENTAÇÃO ESTRATÉGICA E OBJETIVOS.....	1
ESTRUTURA ORGANIZACIONAL	2
ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO	4
ENQUADRAMENTO SETORIAL	5
ATIVIDADE DA TURISMO FUNDOS EM 2019	7
A SOCIEDADE	7
FIIFT	7
FIIFT II	8
FIEAE	8
TURÍSTICO III	9
TURÍSTICO IV.....	9
TERRITÓRIOS DE BAIXA DENSIDADE TURÍSTICOS	9
EVOLUÇÃO FINANCEIRA	9
A SOCIEDADE	9
OS FUNDOS SOB GESTÃO (FIIFT, FIIFT II, FIEAE, TURÍSTICO III, TURÍSTICO IV E TBDT)	10
RESPONSABILIDADE SOCIAL	12
PROPOSTA DE APLICAÇÃO DOS RESULTADOS	12
EVOLUÇÃO PREVISÍVEL DA SOCIEDADE	12
DECLARAÇÕES	13
FATOS RELEVANTES	13
AGRADECIMENTOS.....	13
<u>DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS</u>	15
<u>NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS</u>	21

RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL

CERTIFICAÇÃO DE CONTAS



RM.

SUMÁRIO EXECUTIVO

A atividade da TF Turismo Fundos–SGFII, S.A. em 2019 foi concretizada num contexto atípico e estranho à história da sociedade gestora, nomeadamente, ao nível da sua governação.

Com efeito, este relatório e contas e toda atividade relativa ao ano em análise foram assumidos por uma administração em gestão corrente e que fecha o ano reduzida a três de entre os cinco elementos que foram eleitos para o triénio 2016-2018.

Acresce ao contexto de gestão corrente durante todo o ano de 2019, a ausência de definição em sede de Assembleia Geral de Acionistas, de linhas de orientação estratégica para um horizonte temporal para além do triénio referido, bem como o não estabelecimento de objetivos a atingir para o ano de 2019.

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

Assim, o presente relatório e contas de 2019 que agora se apresenta deverá ser lido à luz do contexto específico em que a TF Turismo Fundos SGFII SA se encontra, quer em termos de governação corrente, quer em termos de ausência do normal quadro orientador estratégico e de objetivos a atingir, que em anos precedentes tem orientado as atividades desta sociedade gestora.

O conjunto dos resultados do ano, com a exceção do nível de investimento realizado que se ressentiu deste enquadramento, demonstra, porém, excelentes desempenhos ao nível dos fundos sob gestão quer no plano das valorizações obtidas, quer ao nível do desinvestimento atingido e das mais valias registadas. Concomitantemente, os resultados financeiros da

sociedade gestora mantiveram o excelente desempenho dos anos precedentes.

Começando pelos fundos sob gestão, o destaque do ano encontra-se essencialmente ao nível da apreciação *record* do combinado do valor líquido global anual dos fundos sob gestão (€10.182.114) que permitiu à TF Turismo Fundos–SGFII, S.A. superar, pela primeira vez desde a sua constituição, a barreira dos 320 milhões de euros (€321.115.917), permitindo-se assim, alcançar a mais alta apreciação anual no conjunto dos valores líquidos globais dos fundos sob gestão (3,3%), expurgando claramente os efeitos decorrentes de movimentos de constituição, aumento e redução de capital dos diversos fundos sob gestão.

Para esta criação de valor agregada contribuíram fundamentalmente os resultados líquidos absolutos *record* obtidos nos dois maiores fundos sob gestão, designadamente no FIEAE (€4.650.541; valorização anual da u.p. de 3,0%) e no FIIFT II (€3.939.337; valorização anual da u.p. de 4,4%), mas também os excelentes resultados obtidos no FIIFT (€1.726.346; valorização anual da u.p. de 3,7%). Assim, no ano de 2019, à semelhança dos dez anos anteriores, permitiu-se que cada um dos fundos maduros sob gestão (FIIFT, FIIFT II e FIEAE) atingisse o valor da unidade de participação mais elevado desde as respetivas constituições.

Em contrapartida, no final do 1º trimestre procedeu-se à fusão dos fundos Turístico III e Turístico IV, com constituição de um novo fundo especial com uma política de investimento totalmente focada nos territórios de baixa densidade (TBDT - FEII), que desvalorizou imaterialmente (€101.346) em 2019, em virtude de estar ainda a iniciar o seu ciclo de investimento.

No plano da rotação da carteira, registou-se a alienação de quatro ativos imobiliários motivada pelo exercício antecipado de opções de compra pelos arrendatários (Ibis Faro €3.402.202; Hotel M'Ar de Ar €5.241.256; Hersal €8.835.244; Moradia Guia €381.975), atingindo-se um montante global de (€17.860.677). Esta cifra corresponde ao terceiro valor mais alto de sempre e coloca o nível de desinvestimento nos últimos 4 anos acima dos 68M€,



RM.

dando sequência a uma enorme viragem de página na história da sociedade que assumiu ao longo do tempo uma posição quase exclusivamente compradora.

Nesta linha, registe-se, complementarmente, que as alienações efetuadas em 2019 não só não implicaram o registo de qualquer imparidade, como ainda contribuíram para a realização de ganhos no montante de €1.784.877, o que corresponde ao segundo valor mais alto de sempre verificado nos fundos sob gestão da Sociedade.

Ainda no plano da rotação da carteira, o nível do investimento realizado pelos fundos em 2019 atingiu o montante agregado de €4.949.447, traduzindo-se nas aquisições de um ativo turístico (Beco do Maldonado: €1.075.003) e três ativos industriais (Desistart: €659.544, Macroplast: €2.206.500 e Citergaz: €1.008.400). Estas quatro operações representam, ainda assim, um forte decréscimo da atividade de investimento, que encontra a sua justificação na manutenção do estado de gestão corrente da Sociedade ao longo de todo o ano.

Concluído o sumário sobre o desempenho dos fundos sob gestão, destacam-se também os resultados obtidos pela TF Turismo Fundos-SGFII, S.A. que em 2019 deu sequência à trajetória, iniciada em 2010, de obtenção de resultados líquidos muito elevados (€1.541.214) e, neste ano, 5% superiores ao do ano transato, o que inverte a tendência de descida verificada nos três anos anteriores.

Sobre os resultados da sociedade gestora importa também sublinhar que a TF Turismo Fundos - SGFII, S.A. registou no ano de 2019 uma saudável rentabilidade dos capitais próprios de 36,2%, tendo fechado o ano com um nível de autonomia financeira de 96,1%. O resultado líquido no valor de €1.541.214 permitirá efetuar, em 2020, uma distribuição de

dividendos ilíquidos aos seus acionistas superior a quatro vezes o capital social da sociedade (€375.000).

O balanço global que o Conselho de Administração faz da atividade da Sociedade é extremamente positivo não apenas no ano em análise, como no conjunto no triénio precedente (2016-2018), na medida em que o valor dos fundos sob gestão da Sociedade incrementou por via do somatório dos resultados líquidos agregados em €32.079.448, enquanto o desígnio da rotação da carteira no quadriénio (2016-2019) se sustentou através de um nível de investimento de €61.325.802 e de desinvestimento de €68.063.056 com registo de mais-valias no valor de €4.954.294, e ainda duas dezenas de novos arrendamentos de imóveis devolutos.

O ano de 2019 foi ainda marcado, ao nível do lançamento de novos fundos, pela constituição do fundo especial de investimento imobiliário em territórios de baixa densidade turísticos a 1 de abril, como também, e sobretudo pela atribuição pela Portaria n.º 389/2019, de 29 de outubro à TF Turismo Fundos-SGFII, S.A da gestão do Fundo Revive Natureza, constituído pelo Decreto Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro, com a finalidade de promoção e recuperação de imóveis devolutos inseridos em património natural. Esta distinção representa um reconhecimento pelo investimento no trabalho preparatório que a sociedade gestora levou a cabo durante dois anos.

Neste contexto de forte aumento de atividade acompanhado pela preparação da constituição de novos fundos de investimento imobiliário, a Administração agradece a todos os colaboradores da Sociedade pelo meritório trabalho desenvolvido ao longo do último quadriénio, considerando-o decisivo para os resultados alcançados.

NOTA INTRODUTÓRIA

A SOCIEDADE

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

Em 2017, dando sequência a uma proposta do Conselho de Administração da Sociedade, a Assembleia Geral de acionistas deliberou, por unanimidade, alterar o objeto social da Turismo Fundos. Assim, a sociedade passou a poder prestar também, a título acessório, serviços de consultoria para investimento imobiliário, incluindo a realização de estudos e análises relativos ao mercado imobiliário.

MISSÃO DA TURISMO FUNDOS

A Turismo Fundos tem por missão contribuir para as políticas públicas destinadas ao fortalecimento da competitividade do turismo nacional, atuando sobre a componente imobiliária das empresas do setor. Esta intervenção materializa-se, à data de 31 de dezembro de 2019, na gestão de quatro fundos de investimento imobiliários cuja política de investimento visa:

- Contribuir para reforço da capacidade financeira e empresarial das empresas, nomeadamente do setor do turismo, e para o incremento da sua competitividade (FIIFT e FIIFT II);
- Potenciar a melhoria e aumento da oferta hoteleira nacional, estimulando e potenciando a imagem de marca dos grupos hoteleiros nacionais (FIIFT II);
- Contribuir para a redução da excessiva concentração geográfica e da sazonalidade da atividade turística (FIIFT e FIIFT II);
- Apoiar empresas economicamente viáveis, ainda que enfrentando eventuais dificuldades financeiras (FIEAE);
- Contribuir para o objetivo de valorização do património cultural nacional, de reabilitação urbana

ou regeneração económica de áreas com vocação turística, bem como o reforço da coesão territorial nacional e de redução das assimetrias regionais (TBDT).

OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

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

ESTRUTURA ACIONISTA

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

TURISMO FUNDOS (Euros)	valor	nº de ações	%
Turismo de Portugal, ip	199.500	39.900	53,2%
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	125.500	25.100	33,5%
Novo Banco, S.A.	50.000	10.000	13,3%
	375.000	75.000	100%

ORIENTAÇÃO ESTRATÉGICA E OBJETIVOS

Em maio de 2016, a Assembleia Geral de acionistas da Turismo Fundos aprovou as linhas de orientação estratégica da Sociedade, para o triénio 2016-2018, linhas essas que foram atualizadas na Assembleia Geral de março de 2017. Contudo, e não obstante terem constituído um dos pontos da ordem de trabalhos da Assembleia Geral que teve lugar em 29 de março, suspensa e retomada a 29 de maio e 4 de julho de 2019, as linhas de orientação estratégica da Sociedade, para o triénio 2019-2021, não foram aprovadas, bem como também não foram fixados



objetivos e resultados a atingir no ano de 2019. Há a referir, no entanto, que se encontra agendada Assembleia Geral de acionistas da Turismo Fundos para o dia 27 de março de 2020, prevendo-se que na mesma sejam aprovadas as novas linhas de orientação estratégica e objetivos a atingir para a Sociedade.

Recorda-se que as orientações estratégicas que se encontram aprovadas para a Sociedade para 2016-2018, foram as seguintes:

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

ESTRUTURA ORGANIZACIONAL

Em 4 de julho de 2019, a Assembleia Geral de acionistas da Turismo Fundos elegeu os órgãos sociais para o triénio 2019-2021. Todavia, no que se refere aos órgãos sociais cujos membros estão sujeitos a autorização prévia ao início de funções, o Conselho Fiscal e o Conselho de Administração, importa referir que os respetivos membros, eleitos em 4 de julho de 2019, não iniciaram ainda funções, aguardando-se a conclusão do processo da sua autorização pelas entidades supervisoras – Banco de Portugal até 31 de dezembro de 2019 e CMVM a partir de 1 de janeiro de 2020. Assim, relativamente a estes órgãos mantêm-se em funções os membros eleitos para o triénio 2016-2018.

Importa também referir, no mesmo âmbito, que a Vogal do Conselho de Administração eleita em representação do Estado Português para o triénio 2016-2018 renunciou ao respetivo cargo, renúncia que produziu os seus efeitos a partir de 1 de dezembro de 2019. Há a referir ainda que em 31 de janeiro de 2020 foi comunicada à Turismo Fundos a renúncia da Presidente da Mesa da Assembleia Geral eleita em 4 de julho de 2019, para o triénio 2019-2021. Também o representante da acionista Caixa Geral de Depósitos na Comissão de Vencimentos da Turismo Fundos, renunciou às respetivas funções em 8 de abril de 2019. Nesta conformidade, os órgãos estatutários presentemente em funções encontram-se representados da seguinte forma:

Mesa da Assembleia Geral

Presidente

Vice-Presidente Dr. Nuno Moreira de Almeida Queiroz de Barros

Secretário Dra. Luísa Machado de Castro

Conselho de Administração

Presidente Prof. Doutor Pedro Miguel dos Santos Moreira (Administrador executivo)

Vogal Dra. Rita Arez de Magalhães (Administradora executiva)

Vogal Turismo de Portugal, I.P., que nomeou o Dr. Carlos Manuel Sales Abade

Vogal (Estado Português)

Vogal (Independente)

Órgão de Fiscalização

Conselho Fiscal

Presidente	Dra. Isabel Gomes de Novais Paiva (Independente)
Vogal	Dr. Manuel Maria Simões Nunes Agrida (Independente)
Vogal	Estado Português, que nomeou o Dr. Paulo Jorge Varela Dias
Vogal suplente	Dr. José Luís Guerreiro Nunes (Independente)
ROC	Ernst & Young-Audit & Associados, SROC, S.A., representada pela Dra. Sílvia Maria Teixeira da Silva

Comissão de Vencimentos

Presidente	Turismo de Portugal, I.P. representado por Elsa Cristina Pinto Barbosa Gomes da Cruz Deus Vieira
Vogal	Caixa Geral de Depósitos, S.A., representado por Teresa Isabel Morenos de Assunção
Vogal	Novo Banco, S.A., representado por Dr. Gonçalo Alves Ferreira Bouissou Costa e Sousa

Conselho Estratégico

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

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

Com o atual modelo de governo da sociedade, foi possível manter uma das vantagens apontadas ao

modelo anterior, a acentuada participação dos membros do Conselho de Administração nas decisões relativas à atividade da empresa, que se reflete na frequência as reuniões deste órgão social.

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

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

ORGANIGRAMA

A sociedade estrutura-se com base no seguinte organigrama:



QUADRO DE PESSOAL

Em 31 de dezembro de 2019, o quadro de pessoal da sociedade era composto por seis colaboradores, com as seguintes categorias: uma Assistente de Direção, um Adjunto da Direção Administrativa e Financeira, uma Jurista, que exerce as funções de responsável de *Compliance* (Controlo do Cumprimento), dois

RM.

Adjuntos da Direção de Análise e Investimento e a Diretora da Direção de Análise e Investimento.

Relativamente a esta última trabalhadora importa referir que tendo a mesma sido nomeada Administradora executiva da Sociedade, por força do disposto no n.º 2 do artigo 398.º do Código das Sociedades Comerciais, o respetivo contrato de trabalho se encontra suspenso enquanto se mantiver o desempenho das referidas funções de Administradora.

Ainda neste âmbito e com relevância no tocante ao quadro de pessoal, há a referir, que durante o ano de 2019 se manteve a situação verificada desde 1 de novembro de 2014, do Adjunto da Direção Administrativa e Financeira exercer as funções correspondentes à categoria de Diretor Administrativo e Financeiro, ao abrigo de um acordo de mobilidade funcional celebrado em 31 de outubro de 2014, por um período de 2 anos. O referido acordo de mobilidade funcional foi já objeto de duas prorrogações por iguais períodos de dois anos, em 1 de novembro de 2016 e 1 de novembro de 2018, vigorando, presentemente, até 31 de outubro de 2020. Por este colaborador são ainda exercidas as funções de responsável pelo Sistema de Gestão de Riscos.

No que concerne aos colaboradores da Sociedade importa também referir que foi renovado, por um período adicional de um ano, o acordo de cedência de interesse público celebrado em 16 de abril de 2018 entre a Turismo Fundos e o Turismo de Portugal, I. P., ao abrigo do qual uma trabalhadora dos quadros deste organismo se encontra a exercer funções na Turismo Fundos. Em 15 de julho de 2019 foi celebrado um segundo acordo de cedência de interesse público entre a Turismo Fundos e o Turismo de Portugal, I. P., ao abrigo do qual uma outra trabalhadora dos quadros deste organismo se encontra igualmente a exercer funções na Turismo Fundos.

ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO

A Economia Internacional

O ano de 2019 apresentou o crescimento mais fraco da economia global desde o período da crise financeira que ocorreu no final da década passada. Esta

desaceleração do crescimento económico reflete não só o elevado nível de incerteza gerado pelo aumento das barreiras comerciais entre as duas principais economias mundiais (EUA e China), mas também as tensões geopolíticas e sociais registadas um pouco por todo o mundo, as quais acarretam reflexos significativos ao nível do sentimento de confiança no setor empresarial. Alguns exemplos dessas tensões são protagonizados pelo processo do Brexit (Europa), a instabilidade relativa ao acordo nuclear com o Irão e a continuação da guerra na Síria (Médio Oriente), a fragilidade do regime na Venezuela (América Latina) e a apatia económica da Rússia, que atravessa o seu pior momento a nível económico desde o desmantelamento da União Soviética.

No futuro próximo, tanto o Fundo Monetário Internacional como o Banco Mundial preveem uma tímida inversão da tendência de desaceleração do crescimento económico, com projeções para 2020 que se situam 0,1% acima das estimativas para 2019. Tais projeções assentam, contudo, na expectativa de que as políticas macroeconómicas entretanto implementadas possam dotar as economias da necessária resiliência aos choques adversos que venham a fazer-se sentir. Os desenvolvimentos recentes, designadamente no que respeita à epidemia do Novo Coronavírus, poderão facilmente colocar em causa esse pressuposto.

Em suma, a economia mundial encontra-se num momento de desaceleração do crescimento, não se antevendo uma inversão substancial de tal tendência no curto-médio prazo, pelo que se espera que os agentes económicos venham, na sua generalidade, a adotar uma postura cautelosa.

A União Europeia

Fruto da conjuntura mundial (aumento do protecionismo e desaceleração económica mais acentuada na China), bem como das dificuldades encontradas no processo do Brexit, o crescimento da economia europeia permaneceu moderado em 2019. Assim, o crescimento real do produto interno bruto (PIB) da zona euro foi de apenas 1,2% em 2019.

Não obstante, o Banco Central Europeu (BCE) estima que, após o ano de 2020, em que se assistirá ainda a uma desaceleração do crescimento para 1,1%, a economia da Zona Euro volte a crescer em torno de

1,4% em 2021 e 2022. Esta projeção baseia-se na expectativa de um Brexit ordeiro e na resiliência que os diversos indicadores de confiança têm vindo a demonstrar, acrescidas de um mercado de trabalho dinâmico e da manutenção de condições de financiamento muito favoráveis tanto para as empresas como para os consumidores. Estas últimas resultam diretamente da política monetária do BCE, que tem mantido as taxas de juro em níveis históricos mínimos, prevendo-se que assim permaneçam no médio-longo prazo.

Em consequência do enfraquecimento económico, o BCE espera que a taxa de inflação diminua também de 1,2% em 2019 para 1,1% em 2020. Após este período, estima-se que a inflação inicie uma trajetória de aumento gradual para 1,6% em 2022, refletindo a recuperação das margens de lucro e o crescimento salarial associados ao maior crescimento económico projetado para este período.

Projeções Macroeconómicas para a zona Euro	2019	2020	2021	2022
PIB	1,2	1,1	1,4	1,4
Taxa de desemprego	7,6	7,4	7,2	7,1
Euribor a três meses	-0,4	-0,4	-0,4	-0,3
IHPC	1,2	1,1	1,4	1,6

Fonte: Banco Central Europeu - projeções de dezembro de 2019

No cômputo global, as projeções para a economia europeia apontam para um comportamento prudente dos agentes económicos no futuro próximo, sendo que o respaldo das taxas de juro favoráveis deverá funcionar como um forte estímulo a novos projetos de investimento.

A Economia Portuguesa

De acordo com o INE, a economia portuguesa cresceu 1,9% no terceiro trimestre de 2019, o que representa uma variação negativa de 0,2 p.p. em termos homólogos. Os indicadores de confiança apresentaram, de uma forma geral, reduções ao longo do ano, refletindo as perspetivas menos otimistas dos agentes económicos. Para o ano de 2019, o Banco de Portugal estima que o crescimento do PIB se situe nos 2,0%, isto é, 0,8% acima do crescimento da Zona Euro em 2019, mas 0,4% abaixo do registado em Portugal no ano de 2018.

Também de acordo com o Banco de Portugal, o crescimento do PIB português deverá continuar a reduzir-se para 1,7% em 2020 e 1,6% em 2021 e 2022. Esta desaceleração expectável da economia nacional terá a sua génese essencialmente no abrandamento

das exportações, fruto do contexto protecionista no que diz respeito às trocas comerciais a nível mundial.

INDICADORES	2018	2019	2019			
	4T		1T	2T	3T	4T
INDICADORES DE ATIVIDADE ECONÓMICA						
PIB	2,0	---	2,1	1,9	1,9	---
Indicador de clima económico	2,6	2,3	2,5	2,4	2,2	2,1
Indicador de confiança da indústria	-0,8	-3,5	-2,1	-3,4	-4,1	-4,3
Indicador de confiança do comércio	3,3	2,6	3,6	2,7	2,6	1,6
Indicador de confiança de serviços	12,8	12,3	14,8	14,5	9,9	10,1
Indicador de confiança da construção	-8,6	-11,1	-9,5	-10,8	-12,7	-12,6
INDICADORES DE CONSUMO PRIVADO						
Consumo privado	3,3	---	2,4	2,1	2,4	---
Índice de volume de negócios - total	3,7	---	2,8	0,3	1,0	---
Índice de volume de negócios - indústria	2,2	---	0,5	-1,7	-2,1	---
Índice de volume de negócios - serviços	4,3	---	3,8	1,1	2,2	---
INDICADORES MERCADO DE TRABALHO						
Taxa de desemprego	6,7	---	6,8	6,3	6,1	---
Índice de custo do trabalho	2,4	---	2,5	2,7	2,7	---
INDICADORES DE PREÇOS						
IHPC	0,8	0,3	0,8	0,6	-0,3	0,2

Fonte: INE, Síntese de Conjuntura de janeiro de 2020

Não obstante, as previsões para o setor do turismo contrastam pela positiva com este enquadramento menos favorável. Efetivamente, espera-se que as exportações resultantes do turismo continuem a assumir ganhos de quota, o que deverá prolongar a tendência de aumento do peso do turismo nas exportações nacionais.

ENQUADRAMENTO SETORIAL

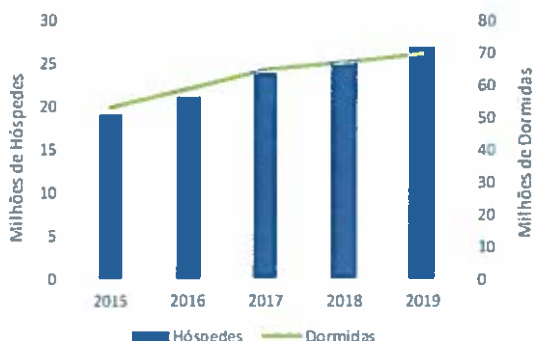
O SETOR DO TURISMO

O ano de 2019 evidenciou taxas de crescimento do setor do turismo superiores às verificadas em 2018, ano em que se tinha registado um abrandamento considerável do crescimento. Em concreto, de acordo com o Turismo de Portugal, o número de hóspedes em 2019 situou-se em 27 milhões, o que corresponde a um aumento de 7,3% (2018: 5,3%), e o número de dormidas atingiu o patamar dos 70 milhões, tendo aumentado 4,1% face a 2018 (2018: 3,2%).

Embora os mercados estrangeiros contribuam com 60% do número de hóspedes e 70% do número de dormidas, as taxas de crescimento deste segmento (7,1% e 3,3% respetivamente) foram inferiores às registadas para o mercado nacional (7,5% e 6,2% respetivamente).

Este aumento do volume de atividade foi conseguido sem prejuízo dos preços praticados. Com efeito, o rendimento médio por quarto disponível situou-se nos €49,44 (2% acima do valor de 2018), tendo os proveitos totais registado um aumento de 7,1% face a 2018.

Evolução do Número de Hóspedes e Dormidas em Portugal 2015-2019



Fonte: Turismo de Portugal

Já no que respeita à taxa de ocupação, a mesma caiu pelo segundo ano consecutivo (2018: -2,0%; 2019: -1,2%), evidenciando que a oferta turística terá porventura algum excesso de capacidade face à procura atual.

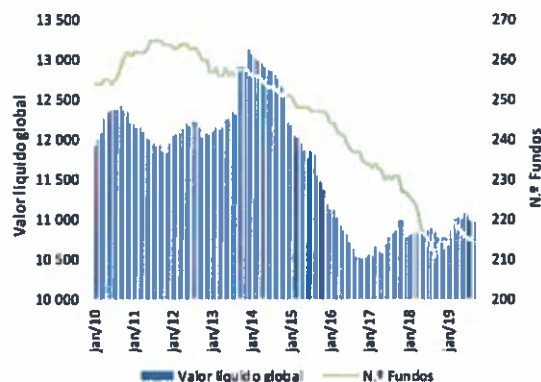
Ao nível regional, todas as regiões, com exceção da Região Autónoma da Madeira, registaram aumentos dos seus proveitos provenientes da atividade turística, que se situaram entre os 6,7% (Centro) e os 14,8% (Alentejo). Na Região Autónoma da Madeira, os proveitos diminuíram 4,4%, decréscimo este que é acompanhado por uma diminuição substancial da taxa de ocupação (-6,8%).

Atenta esta evolução do setor do turismo, comparada com crescimentos mais lentos de outros setores da economia, o turismo deverá continuar a cativar o interesse dos investidores e a aumentar o seu contributo proporcional quer a nível das exportações nacionais, quer a nível do PIB portugueses.

A EVOLUÇÃO DO MERCADO DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS EM PORTUGAL

Em 2019, o mercado dos fundos de investimento imobiliário regressou ao crescimento, após a queda que se tinha verificado no ano transato. Em termos de valor líquido global (VLG) observou-se um aumento de 3%, fixando-se em €10.511 milhões de euros. Em 2019 assistiu-se, contudo, a uma redução do número de fundos em atividade, de 211 para 210.

Evolução dos Fundos de Investimento Imobiliário – 2010-2019



Fonte: CMVM, dezembro de 2019

Em 31 de dezembro de 2019 os fundos fechados representavam a maior fatia do VLG, com €6.617 milhões, montante que compara com €3.895 milhões respeitantes a fundos abertos. O valor dos fundos fechados e especiais ascendia a €2.012 milhões.

A totalidade dos fundos de investimento imobiliário e fundos especiais de investimento imobiliário em atividade é gerida por 34 sociedades gestoras. Em dezembro de 2019, a Turismo Fundos detinha uma quota de mercado de 1,6% dos fundos imobiliários sujeitos à supervisão da CMVM, correspondente a um VLG de aproximadamente €162 milhões (o FIEAE está excluído) e à 18ª posição (em 34) do ranking global. Importa referir que, caso o FIEAE fosse considerado para efeitos estatísticos pela CMVM, a Turismo Fundos ocuparia a 12ª posição do ranking, com €321 milhões sob gestão.

Ranking	Sociedade Gestora	Valor (€M)	Quota de Mercado
1	Interfundos	1 309	12,9%
2	Square AM	1 145	11,3%
3	Norfin	976	9,6%
(...)			
17	Fund Box	187	1,9%
18	TF Turismo Fundos	162	1,6%
19	Violas Ferrelra, SICAFI	152	1,5%
(...)			

Fonte: CMVM, dezembro de 2019

ATIVIDADE DA TURISMO FUNDOS EM 2019

I. A SOCIEDADE

A atividade da Turismo Fundos em 2019 enquadrou-se nas linhas de orientação estratégica aprovadas para o triénio 2016-18, não tendo sido, no entanto, fixados objetivos pela Assembleia Geral de acionistas para o ano de 2019.

Nesta linha, durante o ano de 2019, a atividade da Turismo Fundos centrou-se fundamentalmente na gestão e administração do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico (FIIFT), do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico II (FIIFT II) e do Fundo Imobiliário Especial de Apoio às Empresas (FIEAE). A atividade de gestão destes fundos traduz-se, essencialmente, no acompanhamento da carteira dos mesmos e, complementarmente, na aquisição e alienação de imóveis, bem como na avaliação de novas oportunidades de investimento e arrendamento.

Foi mantido o acompanhamento regular e sistemático das carteiras de imóveis dos Fundos Imobiliários sob gestão, promovendo-se, nomeadamente, a realização de visitas sempre que o risco de eventuais incumprimentos e/ou a monitorização do respetivo estado físico o aconselhava.

Ao nível do investimento, em 2019, os Fundos Imobiliários sob gestão da Turismo Fundos adquiriram quatro imóveis no montante total de €4,9 milhões, o que representa uma quebra face ao ano transato e, de certo modo, reflete o impacto da não fixação de objetivos para 2019 na atividade da Turismo Fundos. No que concerne ao desinvestimento, em 2019 foram alienados quatro imóveis pelo valor total de €17,9 milhões, patenteando o movimento de rotação da carteira iniciado em 2016, ainda que atenuado em 2018.



Em 31 de dezembro de 2019, os Fundos Imobiliários geridos pela Turismo Fundos detinham, no seu

conjunto, 90 imóveis correspondendo a um valor venal total de €277.634.918.

Relativamente aos dois fundos especiais constituídos no final de 2016 (Turístico III e Turístico IV), na sequência das Assembleias de Participantes realizadas em 23 de outubro de 2018, procedeu-se à respetiva fusão e constituição de um novo fundo especial com uma política de investimento totalmente focada nos territórios de baixa densidade. Assim, os fundos Turístico III e Turístico IV encerraram a sua atividade em 31 de março de 2019, tendo o fundo Territórios de Baixa Densidade Turísticos iniciado a sua atividade em 1 de abril de 2019.

Adicionalmente, no decurso do ano de 2019 foi concluído o trabalho de constituição do Fundo Imobiliário Revive Natureza, criado através do Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro. Este fundo 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. Na sequência de todo o trabalho preparatório realizado, o fundo iniciou a sua atividade em 2 de janeiro de 2020.

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

II. FIIFT

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

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

No que respeita a desinvestimento, em 2019 foi alienado o imóvel “Hotel Ibis Faro”, pelo montante de €3.402.202, na sequência do exercício da opção de compra pela inquilina.

Em 31 de dezembro de 2019, a carteira imobiliária do FIIFT era constituída por 14 imóveis, cujo valor venal global ascendia a €49.550.864. Este valor corresponde a uma diminuição de 2,7% em relação ao ano transato.

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



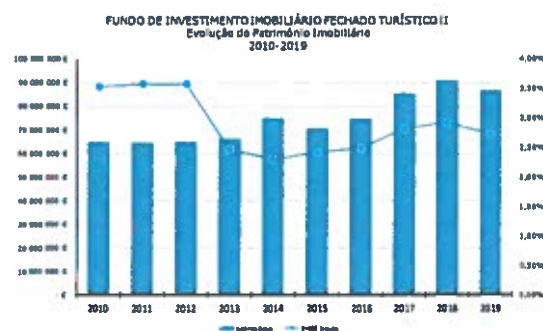
Em 2019 a *yield* bruta média ponderada da carteira foi de 2,06%, valor que reflete uma alteração metodológica ao respetivo cálculo, no sentido de inclusão de custos até agora não considerados, designadamente referentes a IMI e às avaliações. O cálculo da *yield* de 2019 observando os pressupostos anteriormente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

III. FIIFT II

O Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico II centrou igualmente a sua atividade durante o período em análise na rentabilização da carteira imobiliária, tendo em conta as condições dos mercados financeiros, imobiliário e turístico.

Neste contexto, em 2019 não foram efetuadas quaisquer operações de aquisição, tendo sido alienado um único imóvel: o “Hotel M’Ar de Ar Muralhas”, sito em Évora. Este imóvel foi vendido pelo valor de €5.241.256 na sequência do exercício da opção de compra pela inquilina.

Em 31 de dezembro de 2019 o património imobiliário do FIIFT II era constituído por 18 imóveis, cujo valor venal global ascendia a €86.986.678.



Em 2019 a *yield* bruta média ponderada da carteira foi de 2,73%, valor que reflete uma alteração metodológica idêntica àquela que foi implementada para o FIIFT. O cálculo da *yield* de 2019 observando os pressupostos anteriormente adotados resultaria num valor de 3,2%, o que corresponderia a um aumento face a 2018 (2,93%).

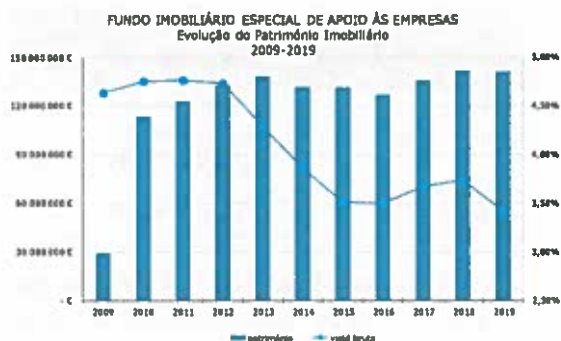
IV. O FUNDO IMOBILIÁRIO ESPECIAL DE APOIO ÀS EMPRESAS (FIEAE)

Em 2019 foram adquiridos para a carteira do FIEAE três imóveis afetos à atividade industrial – “Desistart”, “Macroplast” e “Citergaz”. O preço global das aquisições foi de €3.869.690 (Desistart: €657.320; Macroplast: €2.203.970; Citergaz: €1.008.400).

Em termos de desinvestimento, foram alienados dois imóveis afetos à atividade turística – “Hersal” e “uma das Moradias Guia” – por exercício da opção de compra, pelo valor global de €9.217.219.

Em 31 de dezembro de 2019 o valor venal do património imobiliário do FIEAE, constituído por 58 imóveis, ascendia a €141.097.376

Em 2019 a *yield* média ponderada bruta do património imobiliário do Fundo foi de 3,42%, valor que reflete uma alteração metodológica ao respetivo cálculo, no sentido de inclusão de custos até agora não considerados, designadamente referentes às avaliações dos imóveis e a gastos de conservação. O cálculo da *yield* de 2019 observando os pressupostos anteriormente adotados resultaria num valor de 3,75%, que compara com 3,74% em 2018.



V. TURÍSTICO III – FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO

O Turístico III - Fundo Especial de Investimento Imobiliário iniciou a sua atividade em 30 de dezembro de 2016.

No decurso de 2018, assistiu-se a uma reorientação estratégica no sentido da concentração do investimento num único fundo focado em territórios de baixa densidade. Nesta medida, foi decidido, em Assembleia de Participantes realizada a 23 de outubro de 2018, proceder à fusão do fundo Turístico III com o fundo Turístico IV, bem como à consequente constituição de um novo fundo especial dedicado a esta política de investimento.

Neste contexto, no primeiro trimestre de 2019 procedeu-se à implementação da deliberação da Assembleia de Participantes, pelo que o fundo Turístico III encerrou a sua atividade a 31 de março de 2019.

VI. TURÍSTICO IV – FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO

O Turístico IV - Fundo Especial de Investimento Imobiliário iniciou a sua atividade em 30 de dezembro de 2016.

À semelhança do Turístico III, e na sequência da referida deliberação da Assembleia de Participantes, o fundo Turístico IV encerrou a sua atividade em 31 de março de 2019.

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

O Territórios de Baixa Densidade Turísticos – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado iniciou a sua atividade em 1 de abril de 2019, tendo sido constituído por um prazo de 10 anos, isto é, até 1 de abril de 2029.

O Fundo foi constituído na sequência da fusão do Turístico III e Turístico IV (organismos especiais de investimento imobiliário incorporados), mediante a transferência do conjunto dos seus ativos e passivos para o fundo Territórios de Baixa Densidade Turísticos (TBDT).

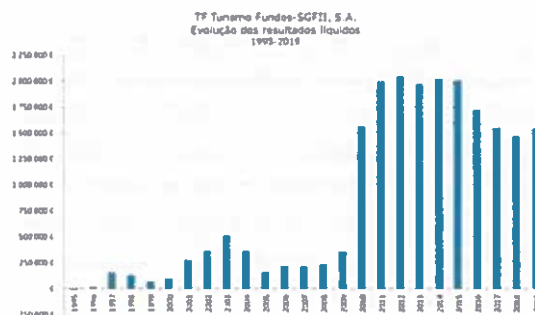
Neste contexto, em 2019, apesar de não ter sido adquirido nenhum imóvel, importa salientar que em novembro foi feita uma proposta de compra do “Hotel do Caramulo” no âmbito de um processo de insolvência, com entrega do montante de €181.941, correspondente a 20% do preço proposto.

EVOLUÇÃO FINANCEIRA

I. TURISMO FUNDOS

A Turismo Fundos deu sequência em 2019 à trajetória iniciada em 2010 de apresentação de excelentes resultados líquidos, invertendo a tendência de quebra verificada nos últimos anos. Com efeito, em 2019, o resultado líquido do exercício ascendeu a €1.541.214, correspondendo a um crescimento de 5% face ao registado em 2018 (€1.468.902).

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



RM.

No exercício de 2019, o resultado líquido da Turismo Fundos observou um crescimento de cerca de 5%, passando de €1.468.902 em 2018, para €1.541.214 em 2019. Este aumento decorre, do ponto de vista *substantivo*, do decréscimo verificado na rubrica de gastos gerais administrativos, em cerca de 23%, e do aumento em cerca de 1% da rubrica comissões de gestão, resultante do aumento do valor líquido global dos fundos FIIFT e FIIFT II. Cumpre salientar, contudo, que do ponto de vista *formal*, a rubrica de gastos gerais administrativos observou um acréscimo de 13%. Esta evolução prende-se com o total dos custos incorridos com o Revive Natureza em 2019 (encargos relativos à constituição do Fundo, no montante de €71.344, e das despesas incorridas desde a sua criação pelo Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro, até à respetiva operacionalização, no montante de €94.037), contabilizado na rubrica de gastos gerais administrativos. Atendendo a que este montante foi integralmente ressarcido à Turismo Fundos, encontrando-se, portanto, igualmente refletido na rubrica de outros rendimentos operacionais, tais encargos não se refletem nos resultados líquidos da sociedade, porquanto são anulados pelos respetivos proveitos.

TURISMO FUNDOS (Euros)	2019	2018	variação homóloga
Resultado líquido	1 541 214	1 468 902	5%
Proveitos	3 038 275	2 866 865	6%
juros e rendimentos similares	900	1 257	-28%
rendimentos de serviços e comissões	2 823 477	2 793 233	1%
FIIFT	349 991	336 394	4%
FIIFT II	644 093	626 803	3%
FIEAE	1 730 961	1 730 961	0%
Turístico III	15 211	61 935	
Turístico IV	9 121	37 140	-1%
TBDT	74 101		
outros rendimentos operacionais	213 897	72 374	196%
Custos	1 015 301	933 493	9%
encargos com serviços e comissões	761	877	-13%
custos com pessoal	463 835	451 829	3%
gastos gerais administrativos	518 988	460 658	13%
amortizações do exercício	30 408	18 645	63%
outros encargos operacionais	1 309	1 486	-12%
Impostos correntes	481 759	464 469	4%

O produto bancário foi de €3.036.204, o qual deduzido dos custos com pessoal, gastos gerais administrativos, amortizações do exercício, imparidades e da dotação para impostos sobre os lucros de €481.759 determinou um resultado líquido do exercício de €1.541.214. Assim, em relação a 2018, verificou-se um aumento do produto bancário (6%), mas um aumento ligeiramente menor do resultado líquido (5%).

TURISMO FUNDOS (Euros)	2019	2018	variação homóloga
Ativo líquido	4 428 795	4 339 975	2,0%
Capitais próprios	4 255 531	4 183 219	1,7%
RCP	36,22%	35,11%	3,1%
Autonomia financeira [capitais próprios/ativo líquido]	96,09%	96,39%	-0,3%

O ativo líquido, no montante de €4.428.795 registou um crescimento de 2% face ao ano de 2018. Por seu turno, os capitais próprios da sociedade ascenderam a €4.255.531, registando um aumento de cerca de 1,7% face ao ano anterior. Nestas circunstâncias, a autonomia financeira da sociedade gestora, apesar de muito elevada (96,09%), observou em 2019 uma ligeira diminuição face ao ano transato (-0,3%).

Por outro lado, uma vez que o resultado líquido registou um aumento de 5%, face a um aumento dos capitais próprios de 1,7%, a rentabilidade dos capitais próprios observou um crescimento de 3,1% face a 2018, cifrando-se em 36,22% em 2019.

É ainda de salientar que o valor dos dividendos ilíquidos anuais pagos aos acionistas, nos últimos nove anos, tem correspondido a cerca de quatro vezes o valor do capital social da Turismo Fundos.

II. Os FUNDOS SOB GESTÃO (FIIFT, FIIFT II, FIEAE, TURÍSTICO III, TURÍSTICO IV E TBDT)

Em 31 de dezembro de 2019 o VLG dos Fundos Imobiliários sob gestão da Turismo Fundos fixou-se no montante de €321 milhões, isto é, 3,3% acima do registado em 2018. Este aumento denota o bom desempenho dos fundos geridos pela Turismo Fundos.

TURISMO FUNDOS (Euros)	2019	2018	variação homóloga	resultados líquidos 2019 (valorização VLG)
Fundos sob gestão	321 115 917	310 914 971	3,3%	10 182 114
FIIFT	47 919 426	46 193 080	3,7%	1 726 346
FIIFT II	94 181 516	90 242 178	4,4%	3 939 337
FIEAE	159 378 535	154 727 993	3,0%	4 650 541
TBDT	19 836 440	0		-101 346
Turístico III	0	12 347 611	-0,6%	-20 417
Turístico IV	0	7 404 108		-12 349

Este padrão de evolução confirma que o FIIFT, FIIFT II e FIEAE se encontram numa fase de maturidade.

O gráfico a seguir apresentado revela a evolução do VLG dos fundos sob gestão da Sociedade desde 2008, ano precedente ao da constituição do FIEAE,

evidenciando que o VLG dos fundos sob gestão, neste período, multiplicou quase três vezes.

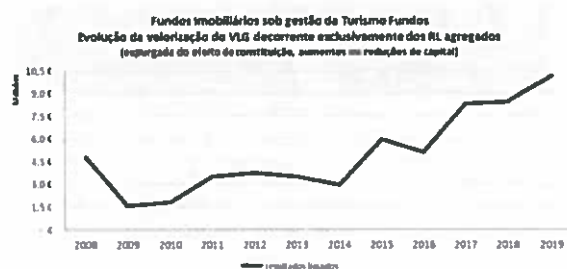


Em 2019 a valorização anual do conjunto dos VLG dos fundos sob gestão da Turismo Fundos obtida a partir do somatório dos resultados líquidos e que corresponde, às valorizações dos VLG dos fundos expurgada dos efeitos de constituição, de aumento ou de reduções de capital dos diversos fundos, cifrou-se em €10.182.114.

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

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

A valorização anual verificada em 2019 no conjunto dos VLG dos fundos sob gestão da Turismo Fundos, não só confirma a tendência de crescimento que se vem verificando desde 2016, como significa a maior valorização anual absoluta derivada exclusivamente dos resultados líquidos dos fundos, como se evidencia no gráfico seguinte:



O FIIFT, FIIFT II e FIEAE, à semelhança do que vem sucedendo consecutivamente desde 2010, registaram em 2019 resultados líquidos positivos e concomitantes crescimentos dos seus valores globais líquidos e dos valores das suas unidades de participação.

O Turístico III e o Turístico IV, constituídos no final de 2016 e encerrados em 31 de março de 2019, apresentaram resultados líquidos negativos pouco expressivos.

O TBDT iniciou a sua atividade em abril de 2019, tendo o principal foco da mesma sido a análise de oportunidades de investimento. Neste sentido, o TBDT apresentou um resultado líquido do exercício negativo, embora de fraca expressão face ao valor líquido global do fundo.

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

FIIFT (Euros)	31 de dezembro		variação homóloga
	2019	2018	
VLGF	47 919 426	46 193 080	3,7%
UP	9,58	9,24	4%
Proveitos	2 646 160	2 490 012	6%
Custos	919 813	660 312	39%
Resultado Líquido	1 726 346	1 829 700	-6%

FIIFT II (Euros)	31 de dezembro		variação homóloga
	2019	2018	
VLGF	94 181 516	90 242 178	4,4%
UP	89,09	85,36	4%
Proveitos	5 781 306	5 238 711	10%
Custos	1 841 968	1 354 558	36%
Resultado Líquido	3 939 337	3 884 152	1%

FIEAE (Euros)	31 de dezembro		variação homóloga
	2019	2018	
VLGF	159 378 535	154 727 993	3,0%
UP	1 150,94	1 117,36	3%
Proveitos	9 101 956	7 487 911	22%
Custos	4 451 415	4 634 156	-4%
Resultado Líquido	4 650 541	2 853 756	63%

Turístico III (Euros)	31 de março		variação homóloga
	2019	2018	
VLGF	12 327 194	12 406 910	-0,6%
UP	98,62	99,26	-1%
Proveitos			-
Custos	20 417	20 695	-1,3%
Resultado Líquido	-20 417	-20 695	-1%

Turístico IV (Euros)	31 de março		variação homóloga
	2019	2018	
VLGF	7 391 760	7 439 853	-0,6%
UP	98,56	99,20	-1%
Proveitos			-
Custos	12 349	12 818	-3,7%
Resultado Líquido	-12 349	-12 818	-4%

TBDT (Euros)	31 de Dezembro	
	2019	
VLGF	19 636 440	
UP	98,09	
Proveitos		
Custos	101 346	
Resultado Líquido	-101 346	

RESPONSABILIDADE SOCIAL

A Turismo Fundos, consciente da importância do desenvolvimento de uma política de responsabilidade social, decidiu, no final de 2017, atribuir um donativo a dois projetos de implementação de zonas de proteção das aldeias Ferraria de São João e Casal de São Simão, da rede Aldeias do Xisto, afetadas pelos incêndios ocorridos no mês de junho de 2017 na Região Centro. Neste âmbito, no decurso de 2019, foi pago o montante de €3.500.

PROPOSTA DE APLICAÇÃO DOS RESULTADOS

O Conselho de Administração propõe à Assembleia Geral que o resultado líquido do exercício no valor de €1.541.214,00 tenha a seguinte aplicação:

Distribuição aos Acionistas €1.541.214,00

EVOLUÇÃO PREVISÍVEL DA SOCIEDADE

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

Assumindo por base comparativa o ano de 2008, em que a Sociedade detinha dois fundos regulados sob gestão vocacionados exclusivamente para fins turísticos (FIIIFT e FIIIFT II) que totalizavam um VLGF agregado de 108M€, a TF Turismo Fundos SGFII SA entra em 2020 com três fundos sob gestão regulados turísticos (FIIIFT, FIIIFT II e TBDT- FEIIF) e dois fundos constituídos por Decreto Lei (FIEAE e Fundo Revive Natureza), que alcançam, já somando a realização do capital do FRN a 2 de janeiro de 2020, um VLGF agregado de 331 M€. Ou seja, mais do que o triplo do volume sob gestão registado em 2008.

A acompanhar este enorme aumento de atividade para o período em análise, a Sociedade Gestora que originariamente tinha como participantes significativos do FIIIFT e do FIIIFT II as entidades que coincidiam com a sua estrutura acionista (Turismo de Portugal I.P, Caixa Geral de Depósitos S.A. e Novo Banco S.A), encontra-se em 2020 a gerir fundos que têm outros participantes para além do Turismo de Portugal I.P (participante comum aos cinco fundos), designadamente, o IAPMEI no FIEAE, e o Estado Português representado pela DGTF e o ICNF I.P. no Fundo Revive Natureza.

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

detidos pela DGTF e ICNF com o objetivo da sua recuperação e promoção. A esta diversidade acresce a nova política de investimento, focada no investimento turístico em territórios de baixa densidade, estabelecida pelo Turismo de Portugal I.P., participante único do TBSD- FEIF constituído em 1 de abril de 2019.

Neste contexto de grande aumento da atividade e forte diversificação de políticas de investimento e portefólio de ativos sob gestão, a evolução natural da Sociedade requer a aprovação em Assembleia Geral de Acionistas de linhas de orientação estratégica e de objetivos ajustados à nova e superior complexidade que versa sobre os ativos sob gestão, bem como a assunção da gestão plena de funções por parte dos órgãos sociais da Sociedade.

Dotada do necessário enquadramento formal e institucional, a Sociedade encontrará condições para retomar os altos níveis de investimento alcançados no triénio 2016-18, numa altura em que a liquidez disponível agregada nos cinco fundos atinge os 79M€, em resultado, designadamente, das alienações realizadas nos últimos quatro anos (68M€), da capitalização em numerário em aproximadamente de 25M€ dos dois novos fundos (TBSD – FEIF e FRN) e do autofinanciamento gerado pelos resultados gerados sucessivamente e não distribuídos pelos três fundos sob gestão maduros (FIIFT, FIIFT II e FIEAE). A abertura deste novo ciclo de investimento será particularmente relevante para um arranque decisivo dos novos fundos (TBSD- FEIF e FRN).

Relativamente aos fundos maduros, e para além da sua atividade normal, prevê-se no ano de 2020 uma redução de capital do FIIFT II em torno dos 2,35M€ a concretizar até ao final de abril, como também se aguarda a autorização para a prorrogação por um período adicional de seis anos do prazo de vigência do FIEAE, solicitada pelo seu Conselho Geral à tutela a 8 de janeiro de 2020.

Finalmente, e perante o aumento do nível de atividade, complexidade, e diversificação de atuações evidenciado, prevê-se ainda, um forte investimento no reforço e qualificação da equipa da TF, bem como dos sistemas de gestão e de informação suportados em tecnologia dedicada e ajustada às novas necessidades da Sociedade.

DECLARAÇÕES

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

A sociedade não tem sucursais.

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

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

13

FACTOS RELEVANTES

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

AGRADECIMENTOS

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

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



RM.

Lisboa, 11 de março de 2020

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



Pedro Miguel dos Santos Moreira
(Presidente)



Rita Arez de Magalhães
(Vogal)



Carlos Manuel Sales Abade
(Vogal)

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Contém:

Balanço

Demonstração dos Resultados e do Rendimento Integral

Demonstração de Alterações no Capital Próprio

Demonstração dos Fluxos de Caixa

Notas às Demonstrações Financeiras



Handwritten signature in blue ink, possibly reading "RM." followed by a flourish.

TF TURISMO FUNDOS-SGFPI, S.A.

BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019

(euros)

Nota	31/dez/19		31/dez/18		Nota	31/dez/19	31/dez/18
	Ativo Bruto	Imparidade e Amortizações	Ativo Líquido	Ativo Líquido			
Ativo					Passivo		
Caixa e disponibilidades em Bancos Centrais	250		250	250	Recursos de clientes e outros empréstimos	16	21 177
Disponibilidades à vista sobre instituições de crédito	3 099 336		3 099 336	3 183 868	Passivos por impostos correntes	17	73 412
Outros ativos tangíveis	971 719	356 889	614 829	600 059	Outros passivos	18	78 675
Outros ativos	742 204	27 824	714 380	555 778	Total de Passivo		173 264
					Capital		
					Capital	19	375 000
					Outras reservas e resultados transferidos	20	2 339 317
					Resultado do exercício		1 541 214
					Total de Capital Próprio		4 255 531
TOTAL DO ATIVO	4 813 508	384 713	4 428 795	4 339 975	TOTAL DE PASSIVO + CAPITAL PRÓPRIO		4 428 795

O Contabilista Certificação nº 33122


Luis Filipe Nogueira

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


Pedro Miguel dos Santos Meneses
(Presidente)


Rita Arez de Magalhães

Rita Arez de Magalhães

(Vogal)


Carlos Manuel Sales Abade

(Vogal)

TF TURISMO FUNDOS - SGFI, S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS E DO RENDIMENTO INTEGRAL DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019

(euros)


	Nota	31/Dez/19	31/Dez/18
Juros e rendimentos similares	5	900	1.257
Margem Financeira		900	1.257
Rendimentos de serviços e comissões	6	2.823.477	2.793.233
Encargos com serviços e comissões	6	-761	-877
Outros resultados de exploração	7	212.588	70.889
Produto Bancário		3.036.204	2.864.502
Custos com pessoal	8,9,10	-463.835	-451.829
Gastos gerais administrativos	11	-518.988	-480.858
Amortizações do exercício	14	-30.408	-18.645
Imparidade de outros activos financeiros líquida de reversões e recuperações			
Resultado antes de impostos		2.022.973	1.933.371
Impostos			
Correntes	17	-481.759	-464.469
Diferidos			
Resultado após impostos		1.541.214	1.468.902
Do qual: Resultado líquido após impostos de operações descontinuadas			
Resultado líquido		1.541.214	1.468.902
Resultado por acção		28,55	19,59

19


O Contabilista Certificado nº 33122


Luis Filipe Nogueira

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


Pedro Miguel dos Santos Moreira
(Presidente)


Rita Arez de Magalhães
(Vogal)


Carlos Manuel Sales Abade
(Vogal)

2020年12月31日

TF TURISMO FUNDOS-SGFII, S.A.
DEMONSTRAÇÃO DE ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO
DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019

(euros)

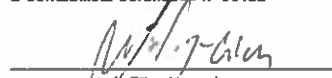
	Capital	Outras reservas e resultados transitados		Resultado do exercício	Total
		Reserva legal	Resultados transitados		
Saldos em 31 de Dezembro de 2017	375.000	1.660.287	679.031	1.547.150	4.261.468
Distribuição de dividendos				-1.547.150	-1.547.150
Resultado do exercício				1.468.902	1.468.902
Saldos em 31 de Dezembro de 2018	375.000	1.660.287	679.031	1.468.902	4.183.219
Distribuição de dividendos				-1.468.902	-1.468.902
Resultado do exercício				1.541.214	1.541.214
Saldos em 31 de Dezembro de 2019	375.000	1.660.287	679.031	1.541.214	4.255.531

21

TF TURISMO FUNDOS-SGFII, S.A.
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 (euros)

	Nota	2019	2018
ACTIVIDADES OPERACIONAIS			
Recebimentos de Juros e Proventos Equiparados		970	1 257
Recebimento Comissão de Gestão FIIFT		363 334	336 020
Recebimento Comissão de Gestão FIIFT II		671 673	625 072
Recebimento Comissão de Gestão FIEAE		- 1 730 961	1 730 961
Recebimento Comissão de Gestão TURÍSTICO III		16 189	61 970
Recebimento Comissão de Gestão TURÍSTICO IV		9 726	37 160
Recebimento Comissão de Gestão TBD		78 755	
Recebimento Avaliações FIEAE		71 858	28 637
Pagamentos a Credoras		-585 501	-393 816
Pagamentos de IRS-Tdl		-268 486	-271 710
Pagamentos de IVA/IM/IMT		-7 417	-3 428
Pagamentos de Contribuições para a Segurança Social/FGC-FGCT		-73 593	-76 928
Pagamentos de Remunerações		-231 840	-223 011
Pagamentos CGA/ADSE		-39 247	-31 934
Pagamento/Recebimento do imposto sobre o Rendimento		-449 088	-445 265
Pagamentos Consultores/Avaliadores FIEAE		-55 310	
Fluxos das actividades operacionais (1)		1 234 983	1 373 886
ACTIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Recebimentos provenientes de:			
Reembolso de Aplicações Financeiras			
Pagamentos respeitantes a:			
Ativos tangíveis			
Subscrição de Aplicações Financeiras			
Fluxos das actividades de investimento (2)			
ACTIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Pagamentos respeitantes a:			
Amortização de contratos de locação financeira e ADV		-14 739	-16 660
Dividendos		-1 304 796	-1 374 303
Fluxos das actividades de financiamento (3)		-1 319 535	-1 390 963
VARIAÇÃO DE CAIXA E SEUS EQUIVALENTES (4)=(1)+(2)+(3)		-84 552	-17 076
CAIXA E SEUS EQUIVALENTES NO INÍCIO DO PERÍODO	2,9	3 184 138	3 201 214
CAIXA E SEUS EQUIVALENTES NO FIM DO PERÍODO	2,9	3 099 586	3 184 138

O Contabilista Certificado nº 33122


 Luís Filipe Nogueira

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


 Pedro Miguel dos Santos Moreira
 (Presidente)


 Rita Arez de Magalhães
 (Vogal)


 Carlos Manuel Sales Abade
 (Vogal)

$\frac{1}{2} \frac{d}{dt} \left(\frac{1}{2} m v^2 \right) = \frac{1}{2} m v \frac{dv}{dt}$
 $= \frac{1}{2} m v \frac{dv}{dt} = \frac{1}{2} m v \frac{dv}{dt}$
 $= \frac{1}{2} m v \frac{dv}{dt}$

NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

23

EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019

(Valores expressos em euros)



RM.

NOTA INTRODUTÓRIA

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

Em 31 de dezembro de 2019 a Sociedade geria os seguintes Fundos imobiliários com um Valor Líquido Global sob gestão de cerca de 321 milhões de euros (2018: 311 milhões de euros):

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

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

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

NOTA 1 BASES DE APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E COMPARABILIDADE

As Demonstrações Financeiras referidas a 31 de dezembro de 2019 e comparativas ao exercício de 2018 foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Sociedade em 5 de março, devendo as mesmas ser sujeitas à aprovação da Assembleia Geral, convocada para o efeito, a realizar em 27 de março de 2020.

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

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

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

Durante o exercício de 2019, entraram em vigor alterações às Normas Internacionais de Relato Financeiro decorrentes do projeto de melhorias que o IASB tem prosseguido e em resultado do qual foram publicadas alterações de dois tipos: as que traduziram alterações das políticas contabilísticas com efeitos na apresentação, reconhecimento ou mensuração e as que apenas refletiram alterações de terminologia ou editoriais, estas últimas com impacto mínimo para as entidades, ou mesmo sem qualquer impacto, em termos contabilísticos. As referidas alterações deram lugar a novos *standards*, a alterações aos existentes e a interpretações. Das várias alterações ocorridas, e, entretanto, adotadas pela União Europeia, para os exercícios iniciados em ou após 1 de janeiro de 2019 foi analisado o respetivo impacto nas demonstrações financeiras da Sociedade tendo-se concluído não terem os mesmos impactos relevantes, tendo em consideração a especificidade da atividade.

Relativamente às alterações às IFRS e novas interpretações a serem adotadas para exercícios a iniciarem em ou após 1 de janeiro de 2019, assim como as que entraram em vigor anteriormente, mas ainda não endossadas pela União Europeia, é entendimento do Conselho de Administração que apenas a IFRS 16 que substitui a IAS 17 – Locações tem um impacto relevante nas demonstrações financeiras da Sociedade. Para as normas já adotadas pela União Europeia, mas que ainda não entraram em vigor no exercício de 2019, a Sociedade não procedeu à sua adoção antecipada.

NOTA 2 PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS E CRITÉRIOS VALORIMÉTRICOS

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

2.1. OUTROS ATIVOS TANGÍVEIS

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

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

2.2. LOCAÇÕES

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

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

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

O passivo registado em “Passivos por locações” corresponde ao valor atual a 31 de dezembro de 2019, dos pagamentos de locação remanescentes dos contratos que tinham sido classificados como locações operacionais, ao abrigo da IAS 17, e que não correspondem a locações de curto prazo ou reduzido valor conforme previsto na IFRS 16.

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

Os ajustamentos de transição não tiveram impacto nos capitais próprios a 1 de janeiro de 2019, tendo-se registado o valor de 35.180 euros no balanço, os ativos por direito de uso e os respetivos passivos de locação.

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

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

2.3. BENEFÍCIOS AOS EMPREGADOS

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

As remunerações variáveis (prémios de desempenho) aos colaboradores são decididas pelo Conselho de Administração e registadas diretamente na rubrica de custos com o pessoal. Em 2019, não houve atribuição de prémios de desempenho.

2.4. RECONHECIMENTO DE RENDIMENTO DE COMISSÕES

Comissão de Gestão

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

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

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

e 150 milhões de euros, dividir-se-á este valor em duas partes: uma, igual a 75 milhões de euros à qual se aplicará a taxa de 0,75% ao ano; outra igual ao excedente a que se aplicará uma taxa de 0,5% ao ano, (iii) quando o património líquido do Fundo for superior a 150 milhões de euros, dividir-se-á este valor em duas partes: uma, igual a 150 milhões de euros à qual se aplicará a taxa de 0,625% ao ano; outra igual ao excedente, a que se aplicará uma taxa de 0,25% ao ano.

- **FIEAE:** incide sobre o capital subscrito à taxa anual de 1,25%, ao ano, desde 1 de agosto de 2016, cobrada em base trimestral, conforme determinado pelo Despacho nº 9594/2016 do Secretário de Estado da Indústria, publicado em 26 de julho de 2016.
- **Territórios de Baixa Densidade Turísticos:** é calculada uma comissão de gestão apurada no primeiro dia útil do mês seguinte àquele a que respeita, uma comissão de gestão anual de 0,5% calculada diariamente sobre o valor líquido global do Fundo.

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

2.5. IMPOSTO SOBRE LUCROS

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

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

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

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

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

A sociedade encontra-se sujeita a tributação em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC) e às correspondentes derramas (municipal e estadual). Em 31 de dezembro de 2018 a taxa de imposto aprovada era de 21%, sendo em 31 de dezembro de 2019 de 21%, acrescida da derrama de 1,5% calculada sobre o lucro tributável e da derrama Estadual. A taxa aplicável à derrama Estadual é de 3% e incide sobre a parte do lucro tributável, superior a €1.500.000 até €7.500.000, sujeito e não isento de IRC, de 5% para valores superiores a €7.500.000 até €35.000.000, e de 7% para valores superiores a €35.000.000.

De acordo com a legislação em vigor, as declarações fiscais da Sociedade estão sujeitas a correção por parte das autoridades fiscais durante um período de quatro anos contado a partir do exercício a que respeitam. Desta forma, os exercícios de 2016 a 2019 encontram-se ainda pendentes de revisão pelas autoridades fiscais.

A Administração da Sociedade entende que as eventuais correções que possam vir a resultar de revisões/inspeções por parte das autoridades fiscais àquelas declarações fiscais de impostos não deverão ter um efeito significativo nas Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2019.

2.6. RECONHECIMENTO DE JUROS

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

2.7. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

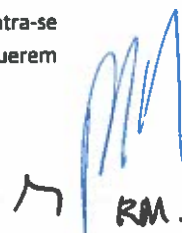
Para efeitos da preparação da demonstração dos fluxos de caixa, são considerados na rúbrica de "Caixa e seus equivalentes" os valores registados no balanço de aplicações de muito curto prazo, disponíveis de imediato sem perda de valor, com maturidade inferior a 3 meses a contar da data de início da aplicação,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

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

Na elaboração das demonstrações financeiras a Sociedade apenas utilizou estimativas no apuramento dos impostos sobre os lucros do exercício. Relativamente aos restantes ativos e passivos o grau de incerteza é relativamente reduzido e apenas aplicável à imparidade associada, dado tratarem-se, na generalidade, de valores que não decorrem de estimativas, nem têm associado ao seu apuramento a utilização de pressupostos.

NOTA 3 GESTÃO DO RISCO FINANCEIRO

A atividade da Sociedade, dada a sua natureza, encontra-se exposta a uma variedade de riscos financeiros que requerem



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

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

3.1 Risco de Crédito

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

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

3.2 Risco de Mercado

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

3.2.1 Risco Cambial

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

3.2.2 Risco de Taxa de Juro

O risco de taxa de juro associado a fluxos de caixa corresponde ao risco dos fluxos de caixa futuros de um

instrumento financeiro, variarem devido a alterações nas taxas de juro de mercado.

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

3.3 Risco de Liquidez

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

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

NOTA 4 JUSTO VALOR DE ATIVOS E PASSIVOS FINANCEIROS

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

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

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

- * Caixa e disponibilidades em Bancos Centrais - são constituídas por notas e moedas e depósitos à ordem, e, atendendo ao curto prazo destes ativos, o justo valor é idêntico ao valor por que se encontram registados;
- * Disponibilidades em outras instituições de crédito - são constituídas por depósitos à ordem, e, dado que são ativos de curto prazo, o justo valor é idêntico ao valor por que se encontram registados;

- Aplicações em instituições de crédito - são constituídas maioritariamente por aplicações em depósitos a prazo, de curto prazo, sendo o justo valor idêntico ao valor por que se encontram registados;
- Outros ativos e passivos financeiros - referem-se a operações de curto prazo, pelo que o seu valor de balanço é próximo do justo valor.

NOTA 5 MARGEM FINANCEIRA

O valor desta rubrica é composto por:

	31-12-2019	31-12-2018
Juros e rendimentos similares		
Juros de aplicações em inst. de crédito	900	1 257
	<u>900</u>	<u>1 257</u>
Juros e encargos similares		
Outros juros e encargos similares	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
TOTAL	900	1 257

NOTA 6 RENDIMENTOS DE SERVIÇOS E COMISSÕES

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

O valor desta rubrica é composto por:

	31-12-2019	31-12-2018
Rendimentos de serviços e comissões		
Comissão de Gestão	2 823 477	2 793 233
	<u>2 823 477</u>	<u>2 793 233</u>
Encargos com serviços e comissões		
Outras comissões pagas	761	877
	<u>761</u>	<u>877</u>
TOTAL	2 822 716	2 792 357

NOTA 7 OUTROS RESULTADOS DE EXPLORAÇÃO

O valor desta rubrica é composto por:

	31-12-2019	31-12-2018
Outros proveitos operacionais		
Outros ganhos e rendimentos operacionais	213 897	72 374
	<u>213 897</u>	<u>72 374</u>
Outros custos operacionais		
Impostos indirectos		
Impostos directos		1 486
Outros encargos e gastos operacionais	1 309	
	<u>1 309</u>	<u>1 486</u>
TOTAL	212 588	70 888

NOTA 8 CUSTOS COM PESSOAL

O valor dos custos com pessoal é composto por:

	31-12-2019	31-12-2018
Remunerações	366 499	356 364
Órgãos de gestão e de fiscalização	170 933	158 980
Empregados	195 567	197 384
Encargos sociais obrigatórios	77 794	75 064
Outros encargos sociais obrigatórios	6 804	7 565
Outros custos com pessoal	12 738	12 836
	<u>12 738</u>	<u>12 836</u>
TOTAL	463 835	451 829

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

NOTA 9 EFETIVO DE PESSOAL AO SERVIÇO DA SOCIEDADE

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

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

Durante o exercício de 2019 o número médio de empregados ao serviço da sociedade foi de 9 (2018: 8).

O Conselho de Administração, é constituído pelos seguintes membros remunerados: um Presidente, Prof. Doutor Pedro Miguel dos Santos Moreira (administrador executivo) e uma Vogal, Dra. Rita Arez de Magalhães (administradora executiva).

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

A Comissão de Vencimentos, em reunião, do dia 1 de julho de 2016, definiu a remuneração a atribuir aos administradores da Sociedade, para o triénio 2016/2018. Por não ter havido, durante o ano de 2019, qualquer reunião da Comissão de Vencimentos, mantêm-se em vigor as remunerações aí definidas.

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

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

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

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

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

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

Da mesma forma, não houve qualquer remuneração paga sob a forma de participação nos lucros, bem como qualquer indemnização paga a ex-administradores, executivos ou não executivos, relativamente à cessação das suas funções, não existindo qualquer tipo de acordo

ou política definida quanto aos termos de eventuais compensações a pagar a administradores da sociedade nestes casos.

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

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

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

As remunerações atribuídas durante o exercício de 2019 e de 2018 são as seguintes:

	Remunerações 2019		Remunerações 2018	
	Fixa	Variável	Fixa	Variável
Conselho de Administração				
Presidente	81.760	-	81.758	-
Administrador-executiva em nome próprio	-	-	-	-
Administradora-executiva em nome próprio	65.414	-	65.414	-
Administradora não executiva, independente	-	-	7.829	-
Vogal em nome próprio	-	-	-	-
Vogal não executivo (CGD, S.A.)	-	-	-	-
Vogal não executivo (Novo Banco, S.A.)	-	-	-	-
Total Conselho de Administração	147.182	-	155.011	-
Conselho Fiscal				
Presidente	7.095	-	7.096	-
Vogal em nome próprio	6.044	-	6.509	-
Total Conselho Fiscal	13.139	-	13.605	-
Assembleia Geral				
Presidente	-	-	-	-
Vice-Presidente	807	-	269	-
Total Assembleia Geral	807	-	269	-
Revisor Oficial de Contas				
Serviço de revisão legal de contas	3.075	-	3.075	-
Outros serviços de garantia de fiabilidade	6.150	-	6.150	-
Total Revisor Oficial de Contas	9.225	-	9.225	-

NOTA 11 GASTOS GERAIS ADMINISTRATIVOS

O valor desta rubrica é composto por:

	31-12-2019	31-12-2018
Água, energia e combustíveis	13 674	12 008
Material de consumo corrente	1 920	1 805
Publicidade e publicações	261	536
Material de Higiene e Limpeza	1 001	2 432
Outros Fornecimentos	8 756	10 159
Rendas e alugueres	6 141	19 418
Comunicações e expedição	11 957	10 045
Deslocações e representação	6 914	7 851
Conservação e reparação	11 735	10 699
Formação de Pessoal	20 459	4 790
Seguros	797	785
Avenças e honorários	266 277	219 236
Judiciais, contencioso e notariado	7 929	10 353
Outros serviços especializados		
Estudos e consultas	46 073	25 526
Consultores e Auditores Externos	9 567	
Avaliadores externos	76 678	58 244
Serviço BPnet		
Outros serviços de terceiros		
Arquivo e Depósito	1 202	1 995
Outros custos	27 646	64 776
TOTAL	518 988	460 658

A rúbrica de Gastos Gerais Administrativos apresentou um aumento 58.330 €, de 460.658 € em 2018 para 518.988 € em 2019 justificando-se esta variação principalmente com o aumento das rúbricas de Avenças e Honorários e Avaliadores externos. A rúbrica “Outros serviços de terceiros” inclui um Donativo de 3.500 € à Ferraria de São João.

NOTA 12 CAIXA E DISPONIBILIDADES EM BANCOS CENTRAIS

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

NOTA 13 DISPONIBILIDADES EM OUTRAS INSTITUIÇÕES DE CRÉDITO

Esta rúbrica, a 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018, é analisada como se segue:

	31-12-2019	31-12-2018
Depósitos à ordem	3 099 336	3 183 888

NOTA 14 OUTROS ATIVOS TANGÍVEIS

Esta rúbrica no final do exercício de 2019 e 2018 é analisada como se segue:

	31/12/2019	31/12/2018
Imóveis		
De serviço próprio		
Edifícios	589.661	589.661
Terrenos	95.970	95.970
	<u>685.631</u>	<u>685.631</u>
Equipamento		
Mobiliário e material	45.494	45.494
Máquinas e ferramentas	2.437	2.437
Equipamento informático	132.159	122.160
Instalações interiores	66.381	66.381
Outro equipamento	4.436	4.436
Ativos por direito de uso	35.180	
	<u>286.067</u>	<u>240.909</u>
	<u>971.719</u>	<u>926.540</u>
Depreciação acumulada	(356.889)	(326.481)

A rúbrica “Ativos por direito de uso” no valor de 35.180 € corresponde ao valor mensurado pela aplicação da IFRS 16, conforme detalhado no ponto 2.3.

O movimento desta rúbrica foi o seguinte:

	Imóveis	Equipamento	Ativos por direito de uso - Equipamento	Total
Saldo líquido a 31-12-2017	594.058	14.012	-	608.070
Adições	-	10.633	-	10.633
Abates/vendas	-	-	-	-
Amortizações do período	(11.793)	(6.851)	-	(18.645)
Transferências	-	-	-	-
Saldo líquido a 31-12-2018	582.265	17.794	-	600.059
Adições	-	9.999	35.180	45.179
Abates/vendas	-	-	-	-
Amortizações do período	(11.793)	(4.931)	(13.684)	(30.408)
Transferências	-	-	-	-
Saldo líquido a 31-12-2019	570.472	22.861	21.496	614.829

As adições no exercício de 2019 (45.179 €), incluem 35.180 € de ativos por direito de uso. As amortizações do período (30.408 €), incluem 13.684 € de amortizações dos ativos por direito de uso, ao abrigo das alterações com a aplicação na IFRS 16.

NOTA 15 OUTROS ATIVOS

Esta rubrica "Outros ativos" no final de 2019 e 2018 decompõe-se da seguinte forma:

	31-12-2019	31-12-2018
Devedores e Outras Aplicações		
Outros devedores diversos	13 485	22 851
Outros rendimentos a receber		
Comissão de Gestão	529 784	527 679
Outros rendimentos a receber	165 380	
Outras despesas com encargo diferido		
Seguros	7 937	5 265
Medicina no trabalho		
Contratos de suporte informático	25 617	27 806
Publicações	-	-
Total Activo Bruto	742 204	583 602
Imparidade	(27 824)	(27 824)
Total Activo Líquido	714 380	555 778

NOTA 16 RECURSOS DE CLIENTES E OUTROS EMPRÉSTIMOS

Esta rubrica no final de 2019, reflete o valor reconhecido como "passivos de locação" decorrente da aplicação da IFRS 16, no montante de 21.177 €, que representa o valor atual dos pagamentos de locação remanescentes dos contratos anteriormente classificados com locações operacionais.

NOTA 17 IMPOSTOS

Conforme referido na Nota 2.7 a Sociedade encontra-se sujeita a tributação em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC) e às correspondentes derramas

municipal e estadual. O cálculo do imposto corrente do exercício de 2019 foi apurado com base numa taxa nominal de imposto de 21% (2018: 21%), de derrama de 1,5% sobre o lucro tributável e de derrama estadual de 3% (2018: 3%) sobre a parte do lucro tributável superior a €1.500.000 até €7.500.000 sujeito e não isento de IRC, de acordo com o Orçamento de Estado para 2019. A diferença entre as taxas nominal e efetiva não é significativa face ao enquadramento da sociedade.

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

	31-12-2019	31-12-2018
Carga fiscal imputada no exercício	481 759	464 469
Correcções a exercícios anteriores		
Carga fiscal total	481 759	464 469
Carga fiscal paga		
Exercícios anteriores	2 796	1 051
Imposto retido	225	314
Pagamentos por conta	393 480	408 435
Pagamentos adicionais por conta	11 847	13 929
Carga fiscal a pagar	(73 412)	(40 740)
Carga fiscal a receber	-	-

NOTA 18 OUTROS PASSIVOS

A rubrica "Outros passivos" a 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018 é analisada como se segue:

	31-12-2019	31-12-2018
Credores e outros recursos		
Sector público administrativo	26 856	20 742
Credores diversos		
Outros credores	16 486	51 436
Encargos a pagar		
Outros custos a pagar		
Gastos com pessoal	33 604	33 579
Gastos gerais administrativos	3 210	8 347
Outros encargos a pagar	-1 480	1 912
	78 675	116 015

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

NOTA 20 OUTRAS RESERVAS E RESULTADOS TRANSITADOS

Reserva Legal

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

	Out. Reservas e Res. Trans. (€)			
	Reserva Legal	Outras reservas	Resultados Transitados	Total
Saldo em 31-12-2017	1 646 285	14 021	679 031	2 339 317
Constituição de reservas				
Saldo em 31-12-2018	1 646 285	14 021	679 031	2 339 317
Constituição de reservas				
Saldo em 31-12-2019	1 646 285	14 021	679 031	2 339 317

NOTA 21 ADMINISTRAÇÃO DE FUNDOS

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

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

Na rubrica de "Gastos gerais administrativos" estão refletidos encargos com a taxa mensal de supervisão da CMVM, energia, NBnetwork, taxa da CML com a conservação de esgotos e IMI.

NOTA 19 CAPITAL

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

	%	Nº de ações	Valor
Turismo de Portugal, Ip			
31/12/2019	53,20	39 900	199.500
31/12/2018	53,20	39 900	199.500
Caixa Geral de Depósitos			
31/12/2019	33,47	25 100	125.500
31/12/2018	33,47	25 100	125.500
Novo Banco			
31/12/2019	13,33	10 000	50.000
31/12/2018	13,33	10 000	50.000
	100,00	75.000	375.000

33


Em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018 os principais dados financeiros relativos aos Fundos geridos pela Sociedade podem ser resumidos na tabela abaixo:

	31-12-2019	31-12-2018
Fundo Investimento Imobiliário Fechado Turístico		
Total do activo	54 354 061	50 010 627
Total do capital do Fundo	47 919 426	46 193 080
Valor das unidades de participação	9,5839	9,2386
Unidades de participação em circulação	5 000 000	5 000 000
Fundo Investimento Imobiliário Fechado Turístico II		
Total do activo	107 894 046	106 703 246
Total do capital do Fundo	94 181 516	90 242 178
Valor das unidades de participação	89,0861	85,3599
Unidades de participação em circulação	1 057 196	1 057 196
Fundo Imobiliário Especial de Apoio às Empresas		
Total do activo	172 443 140	165 553 808
Total do capital do Fundo	159 378 535	154 727 993
Valor das unidades de participação	1 150,9367	1 117,3552
Unidades de participação em circulação	138 477	138 477
Fundo Territórios de Baixa Densidade		
Total do activo	19 436 440	
Total do capital do Fundo	19 617 608	
Valor das unidades de participação	98,0860	
Unidades de participação em circulação	200 000	
Turístico III		
Total do activo		12 357 515
Total do capital do Fundo		12 347 611
Valor das unidades de participação		98,7809
Unidades de participação em circulação		125 000
Turístico IV		
Total do activo		2 410 543
Total do capital do Fundo		2 404 108
Valor das unidades de participação		98,721 4
Unidades de participação em circulação		75 000

NOTA 22 PARTES RELACIONADAS

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

Em 31 de dezembro de 2019 o saldo a receber dos fundos pela Sociedade era de 529.784 €, relativo ao acréscimo de proveitos associado à comissão de Gestão do FIIFT, FIIFT II,


RM.

TBD referente a dezembro de 2019, e do FIEAE, referente ao último trimestre de 2019.

As transações com os fundos dizem respeito apenas à comissão de gestão que ascende ao montante anual de 2.823.477 €.

valores expressos em euros		
	Comissões a receber	Comissões do exercício
FIPT	29 970	349 991
FIPT II	55 182	644 093
FIEAE	436 297	1 730 961
TBD	8 335	74 101
Turística III		15 211
Turística IV		9 121

34

A Sociedade tinha aplicações financeiras (DO e DP) junto da CGD e do Novo Banco e do BCP, cujos saldos e transações em 31 de dezembro de 2019 resumem-se como segue:

valores expressos em euros		
	Saldo DO/DP	Juros obtidos
CGD	226 670	
NOVO BANCO	2 865 978	900
BCP	6 687	

NOTA 23 EVENTOS APÓS A DATA DE BALANÇO

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

RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL

Senhores Acionistas,

De acordo com o disposto no artigo 420º do Código das Sociedades Comerciais compete-nos elaborar um relatório sobre a ação fiscalizadora efetuada durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, e dar parecer sobre o relatório, contas e proposta de distribuição de resultados apresentada pela Administração da TF Turismo Fundos, SGFII SA (“Turismo Fundos”).

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

O Conselho Fiscal foi a entidade responsável pela avaliação individual e coletiva dos membros propostos para o Conselho de Administração e para o Conselho Fiscal da Turismo Fundos. Este processo iniciou-se em maio de 2019 e foi concluído em dezembro do mesmo ano, com resposta a todas as questões e sugestões de melhoria aos relatórios que foram apresentadas pelo Banco de Portugal. O processo transitou porém para a CMVM em 2020, em virtude da entrada em vigor do Decreto-Lei nº 144/2019, aguardando-se ainda a autorização desta entidade para a tomada de posse dos membros eleitos em 2019.

Analisámos as demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, compreendendo estas o balanço, a demonstração do rendimento integral, a demonstração de alterações ao capital próprio, a demonstração dos fluxos de caixa e as notas às demonstrações financeiras, verificando também que as políticas contabilísticas e os critérios valorimétricos adoptados pela sociedade conduzem a uma correta avaliação do património e dos resultados.



Reunimos regularmente com a Administração e com o Revisor Oficial de Contas, tendo acompanhado o processo de preparação e divulgação da informação financeira acima referida, bem como da revisão de contas efetuada, da qual resultou a emissão da Certificação Legal das Contas sem reservas e sem ênfases datada de 24 de março de 2020. As demonstrações financeiras foram emitidas a 11 de março, não contendo menção aos possíveis efeitos do COVID 19 na atividade da sociedade, pelo que a Certificação Legal das Contas inclui este assunto num parágrafo de Outras Matérias. Recebemos dos Revisores Oficiais de Contas o Relatório Adicional para o Órgão de Fiscalização referente aos Fundos sob gestão que são entidades de interesse público. Verificámos a independência do Revisor Oficial de Contas e confirmamos que não foram prestados por este nenhum dos serviços proibidos no Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

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

Como resultado das informações recebidas e das verificações efetuadas, somos de parecer que sejam aprovados o relatório de gestão e os elementos de prestação de contas, respeitantes ao exercício de 2019, bem como a proposta de aplicação de resultados.

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

Lisboa, 24 de março de 2020

O Conselho Fiscal



Isabel Paiva - Presidente



Manuel Agria - Vogal

Paulo Dias - Vogal

Certificação Legal das Contas

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas de TF Turismo Fundos - SGFII, S.A. (a Entidade), que compreendem o Balanço em 31 de dezembro de 2019 (que evidencia um total de 4.428.795 euros e um total de capital próprio de 4.255.531 euros, incluindo um resultado líquido de 1.541.214 euros), a Demonstração dos Resultados e do Rendimento Integral, a Demonstração de Alterações no Capital Próprio e a Demonstração dos Fluxos de Caixa relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira de TF Turismo Fundos - SGFII, S.A. em 31 de dezembro de 2019, o seu desempenho financeiro e os seus fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data, de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro, tal como adotadas na União Europeia.

Bases para a opinião

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

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

Outras matérias

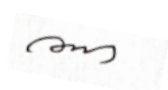
Chamamos a vossa atenção que, atendendo a que as demonstrações financeiras foram autorizadas para emissão pelo órgão de gestão em 11 de março, as mesmas não incluem qualquer referência sobre os impactos que se estimam que a pandemia COVID-19 venha a ter na atividade da Entidade.

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

O órgão de gestão é responsável pela:

- ▶ preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa da Entidade de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro, tal como adotadas na União Europeia;
- ▶ 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 da Entidade de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

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



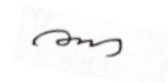
Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- ▶ identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- ▶ obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade;
- ▶ avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- ▶ 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 da Entidade para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que a Entidade descontinue as suas atividades;
- ▶ avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada; e
- ▶ comunicamos com os encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria.

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



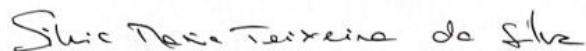
RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o Relatório de Gestão

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

Lisboa, 24 de março de 2020

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



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