



RELATÓRIO E CONTAS 2021

ÍNDICE

RELATÓRIO DE GESTÃO

SUMÁRIO EXECUTIVO.....	1
NOTA INTRODUTÓRIA	3
A SOCIEDADE.....	3
MISSÃO DA TURISMO FUNDOS.....	3
ESTRUTURA ACIONISTA	4
ORIENTAÇÃO ESTRATÉGICA E OBJETIVOS	4
ESTRUTURA ORGANIZACIONAL.....	4
ORGANOGRAMA.....	5
QUADRO DE PESSOAL	6
ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO.....	7
A ECONOMIA INTERNACIONAL	7
A UNIÃO EUROPEIA	7
A ECONOMIA PORTUGUESA.....	8
ENQUADRAMENTO SETORIAL	8
O SETOR DO TURISMO.....	8
A EVOLUÇÃO DO MERCADO DOS ORGANISMOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.....	9
ATIVIDADE DA TURISMO FUNDOS EM 2021	11
I. SOCIEDADE	11
II. FIIFT	13
III. FIIFT II	13
IV. FIEAE	14
VII. TBDT.....	14
VIII. REVIVE NATUREZA	15
EVOLUÇÃO FINANCEIRA.....	17
I. TURISMO FUNDOS	17
II. FUNDOS SOB GESTÃO (FIIFT, FIIFT II, FIEAE, TBDT e FRN).....	17
PROPOSTA DE APLICAÇÃO DOS RESULTADOS	19
EVOLUÇÃO DA SOCIEDADE	20
DECLARAÇÕES	21
FACTOS RELEVANTES.....	21
AGRADECIMENTOS	21

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL

CERTIFICAÇÃO DE CONTAS

uf
H
P.

SUMÁRIO EXECUTIVO

A atividade da TF Turismo Fundos–SGOIC, S.A. (Turismo Fundos), em 2021 foi concretizada num contexto marcado ao longo de todo o ano pela pandemia de Covid-19, impactando quer ao nível da carteira de imóveis detidos pelos fundos sob gestão através das moratórias concedidas a inquilinos, quer ao nível do enquadramento do investimento realizado em função da *OpenCall202020* que se manteve ativa ao longo de 2021.

Em defesa da carteira constituída nos fundos sob gestão em fase de maturidade (FIIFT, FIIFT II e FIEAE), a Administração no seu primeiro ano completo em funções, decidiu prolongar a moratória no pagamento de rendas dos ativos não turísticos até ao final do terceiro trimestre e dos ativos turísticos por todo o ano de 2021.

Estas medidas de apoio às sociedades arrendatárias que em 2020 haviam atingido um valor agregado próximo dos 3,5 M€, traduziram-se num custo em 2021, em torno dos € 5,4 Milhões (FIIFT: €532.109; FIIFT II: 1.570.059, e FIEAE: €3.309.679), por via da constituição de provisões por rendas vencidas.

Contudo e apesar do crescimento agregado muito significativo de custos (57%) decorrentes das moratórias concedidas em virtude do contexto absolutamente extraordinário de pandemia, foi possível fechar o ano de 2021 dos fundos e maior dimensão e em fase de maturidade com resultados líquidos positivos: - FIIFT: €35.012; valorização anual da u.p. de 0,07%. - FIIFT II: €163.587; valorização anual da u.p. de 0,18%. - FIEAE: €4.058.639; valorização anual da u.p. de 2,52%.

Assim e apesar de um ano de excepcional adversidade como o enfrentado em 2021, cada um dos fundos maduros sob gestão (FIIFT, FIIFT II e FIEAE) atingiu o valor da unidade de participação mais elevado desde as respetivas constituições dando, deste modo, continuidade à sequência da evolução registada nos onze anos anteriores. Tal só foi possível com um conjunto diverso de medidas de gestão tomadas ao longo de 2021 e que permitiram superar o impacto no acréscimo de custos por via

das moratórias concedidas nos resultados dos fundos.

O balanço do ano ao nível dos fundos sob gestão é, assim, tendo em conta o contexto extraordinário de pandemia, muito positivo ao nível do total dos resultados líquidos dos fundos sob gestão agregados do ano (€3.379.765), o que permitiu à Turismo Fundos superar, pela primeira vez desde a sua constituição, a barreira dos 335 milhões de euros (€335.543.447) e que representa uma apreciação anual no conjunto dos valores líquidos globais dos fundos sob gestão de 1,0%.

Tais resultados só não são mais expressivos pelo facto dos fundos sob gestão de menor dimensão, e que ainda se encontram no ciclo de investimento/adjudicação inicial, apresentarem resultados líquidos negativos: - TDBT (€-474.815; desvalorização anual da u.p. de -2,32%); - FRN (€-402.659; desvalorização anual da u.p. de 4,28%).

Permanecendo no plano da carteira sob gestão, registou-se em 2021, a alienação de seis ativos imobiliários motivada pelo exercício antecipado de opções de compra pelos arrendatários (Palácio Belmonte €3.945.039; Beco do Maldonado €1.141.925; Hotel InterContinental Estoril €10.516.737; Turisestrela €2.739.559; Graphicsleader €3.337.044 e Pietec €2.447.268), o que totaliza um montante global acima dos 24M€ (€24.127.572). Destaque-se que esta cifra corresponde ao valor anual mais alto de sempre no plano do desinvestimento agregado pelo conjunto de fundos sob gestão da Turismo Fundos e consubstancia, após a interrupção registada em 2020, a uma enorme viragem de página na história da sociedade que assumira ao longo do tempo uma posição quase exclusivamente compradora.

Nesta linha, registre-se, complementarmente, que as alienações efetuadas em 2021 não só não implicaram o registo de qualquer imparidade, como ainda contribuíram para a realização de ganhos no montante agregado de €894.186.

O nível de desinvestimento e ganhos registados num ano particularmente desafiante, constituem notas de grande destaque no ano de 2021.

No plano do investimento realizado pelos fundos sob gestão em 2021, registamos um montante global de €11.090.589 em aquisições de oito novos ativos imobiliários, sendo cinco destinados à atividade turística (Quinta de Santo António do Espinheiro por €325.691; Guia por €1.640.256; Greenarea por €1.127.731; Prime Monte Gordo por €485.489 e Imotour por €962.126) e três à atividade industrial (Metallowest: €1.313.724, Somelos: €2.803.604 e Flor da Moda: €2.431.968).

Para além da aquisição de novos ativos, e no quadro das operações do tipo *sale & investment* previstas na política de investimento do TBDT, deve acrescentar-se ao valor do investimento contabilizado em 2021, os montantes relativos a indemnizações pagas pelo fundo por obras realizadas pelo arrendatário que ascendeu globalmente a €3.728.982 (Hotel de Serpa: €1.831.909; Moradia em Sernancelhe: €78.058; Hotel & SPA Alfandega da Fé: € 1.616.569 e Quinta de Santo António do Espinheiro: €202.446).

Neste contexto o investimento total em 2021, entre aquisições e indemnizações por obras realizadas em ativos da carteira do TBDT, atingiu, no conjunto dos fundos sob gestão, o montante de €15.214.421 e correspondeu a um envolvimento da Sociedade Gestora em 12 operações de investimento o que, se por um lado corresponde ao valor mais alto desde 2010, atesta, por outro, a sustentabilidade do lançamento da *OpenCall202020* que ainda se mantém em curso.

Concluído o sumário sobre o desempenho dos fundos sob gestão, destacam-se também os resultados obtidos pela Turismo Fundos (€1.540.775) que em 2021, não só não se ressentiram do contexto de pandemia, como deram sequência à trajetória iniciada em 2010.

Sobre os resultados da sociedade gestora importa também sublinhar que a Turismo Fundos fechou o ano com um nível de autonomia financeira de 97,4% e que o resultado líquido no valor de €1.540.775 alcança, em 2022, mais uma vez, um montante

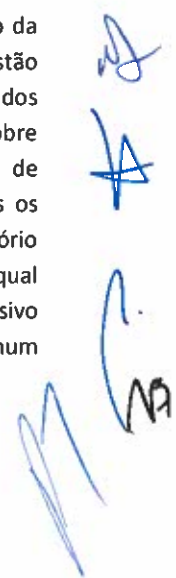
superior a quatro vezes o capital social da Sociedade (€375.000).

O balanço global que o novo Conselho de Administração faz da atividade da Sociedade é assim extremamente positivo, especialmente porque no ano em que o contexto pandémico mais pressionou os resultados dos fundos por via das moratórias concedidas, foi possível não só defender, como incrementar o valor dos fundos sob gestão em fase de maturidade e, assim, contribuir decisivamente para que o valor global líquido agregado dos fundos sob gestão da Turismo Fundos tenha sido incrementado (€3.379.765, valorização de 1,0%).

Para além desta valorização, há a registar um valor agregado record no histórico da Sociedade quer no valor do desinvestimento, quer no número de vendas de ativos (€24.127.572; 6 operações; €894.186 em ganhos), bem como o registo de operações de investimento mais alto desde 2010 (doze operações; €15.214.421), o que atesta em boa medida o sucesso no lançamento da *OpenCall202020* em meados do ano de 2020, em linha com a Resolução do Conselho de Ministros n.º 41/2020, de 6 de junho que aprovou o Programa de Estabilização Económica e Social.

Esta aposta no investimento é ainda mais relevante se considerarmos que uma boa parte destas operações não correspondem a operações típicas de *Sales & Lease Back*, mas a montagens bem mais complexas em que se adiciona obrigatoriamente a componente de *Investment*.

Neste contexto de forte aumento de atividade de investimento e de desinvestimento, bem como da implementação de medidas de gestão extraordinárias de defesa do valor global líquido dos fundos, para atenuação de efeitos negativos sobre os seus resultados motivados pela concessão de moratórias, a Administração agradece a todos os colaboradores da Sociedade pelo meritório trabalho desenvolvido, grande parte do qual realizado em teletrabalho, considerando-o decisivo para os excelentes resultados alcançados num contexto involuntariamente adverso.



NOTA INTRODUTÓRIA

A SOCIEDADE

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

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

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 2021, na gestão de quatro fundos de investimento imobiliário 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 os objetivos de valorização do património cultural nacional, de reabilitação urbana ou regeneração económica de áreas com vocação turística, bem como o reforço da coesão territorial nacional e de redução das assimetrias regionais (TBDT).

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

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

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

ESTRUTURA ACIONISTA

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

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

ORIENTAÇÃO ESTRATÉGICA E OBJETIVOS

Em maio de 2016, a Assembleia Geral de acionistas da Turismo Fundos aprovou as linhas de orientação estratégica da Sociedade, para o triénio 2016-2018, linhas essas que foram atualizadas na Assembleia Geral de março de 2017. Para o triénio seguinte (2019-2021), contudo, as linhas de orientação estratégica da Sociedade não foram aprovadas na Assembleia Geral que teve lugar em 2019, não o sendo também nas assembleias gerais realizadas em 2020 e 2021.

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

1. Promover uma política de investimentos, no contexto de apoio público às empresas, alinhada com a estratégia definida para o setor do turismo, 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

Mesa da Assembleia Geral

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

Conselho de Administração

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

Órgão de Fiscalização

Conselho Fiscal

<i>Presidente</i>	Dra. Isabel Gomes de Novais Paiva (Independente)
-------------------	--

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

Comissão de Vencimentos

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

Conselho Estratégico

<i>Presidente:</i>	Turismo de Portugal, I.P., representado pelo Dr. Carlos Manuel Sales Abade
<i>Vogal:</i>	Caixa Geral de Depósitos, S.A., representada pelo Dr. Alexandre Paulo Jesus Neves Ferreira Santos
<i>Vogal:</i>	Novo Banco, S.A., representado pela Dra. Maria da Conceição Silva Leitão
<i>Vogal:</i>	Prof. Doutor Pedro Miguel dos Santos Moreira
<i>Vogal:</i>	Dra. Rita Ribeiro Alves Ribeiro

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

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

de Administração tem exclusivos e plenos poderes de representação da Sociedade.

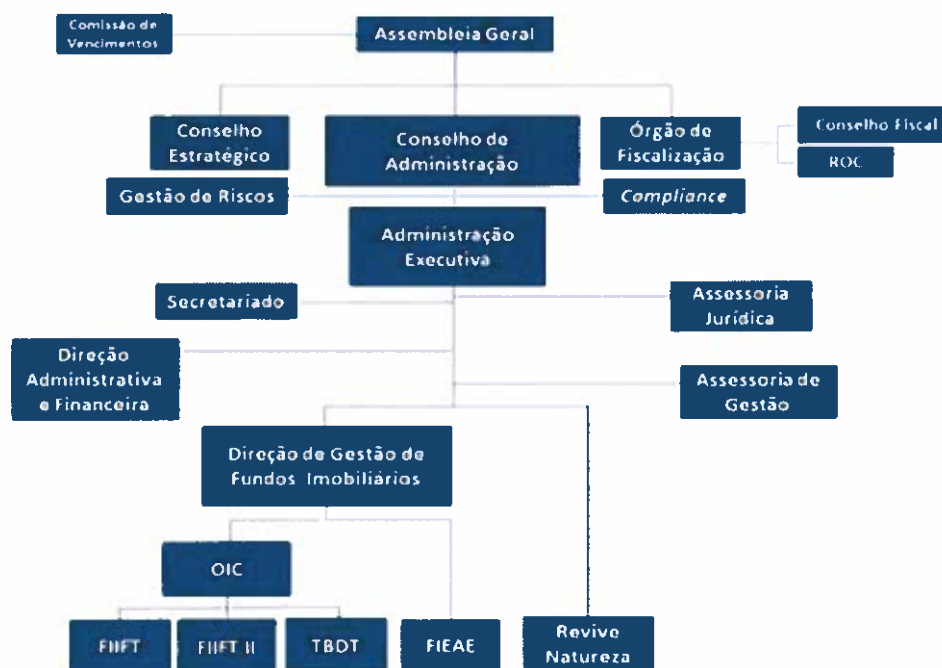
O Conselho de Administração é ainda responsável por acompanhar de uma forma contínua o cumprimento de todas as disposições legais e instruções ou diretivas emitidas pelas autoridades supervisoras no âmbito da atividade da sociedade. Nesse sentido, compete ao Conselho de Administração a implementação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

Há a destacar, no tocante ao órgão de Administração, o facto de em 2021 se ter mantido uma mais marcada autonomia da Administração executiva, em resultado da deliberação do Conselho de Administração, em 23 de abril de 2020, de delegar nos Administradores executivos um amplo quadro de poderes atinentes à Sociedade e aos fundos geridos, tomada em articulação com a reestruturação organizativa adiante referida.

ORGANOGRAMA

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

A sociedade estrutura-se, atualmente, com base no organograma abaixo, que resulta da reestruturação da estrutura organizacional ocorrida em 2020.



QUADRO DE PESSOAL

Em 31 de dezembro de 2021, o quadro de pessoal da sociedade era composto por cinco 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), um Adjunto da Direção de Gestão de Fundos Imobiliários e a Diretora da Direção de Gestão de Fundos Imobiliários. Relativamente ao ano anterior há a referir a diminuição do número de colaboradores afetos à Direção de Gestão de Fundos Imobiliários, em resultado da saída de um Adjunto desta Direção que rescindiu o seu contrato de trabalho com efeitos a 27 de abril de 2021.

Com relevância no tocante ao quadro de pessoal, há a referir que durante o ano de 2021 se manteve a situação verificada desde 1 de novembro de 2014, do Adjunto da Direção Administrativa e Financeira exercer as funções correspondentes à categoria de Diretor Administrativo e Financeiro, ao abrigo de um acordo de mobilidade funcional celebrado em 31 de

outubro de 2014, por um período de 2 anos. O referido acordo de mobilidade funcional foi já objeto de três prorrogações por iguais períodos de dois anos, em 1 de novembro de 2016, em 1 de novembro de 2018 e em 1 de novembro de 2020, vigorando, presentemente, até 31 de outubro de 2022. Por este colaborador são ainda exercidas as funções de responsável pelo Sistema de Gestão de Riscos.

No que concerne aos colaboradores da Sociedade importa também referir que, em 2021, foi renovado o acordo de cedência de interesse público celebrado em 16 de abril de 2018 entre a Turismo Fundos e o Turismo de Portugal, I. P., ao abrigo do qual uma trabalhadora dos quadros deste organismo se encontra a exercer funções na Sociedade. Neste âmbito há também a referir que em 2021 se manteve igualmente em funções na Turismo Fundos, uma trabalhadora dos quadros do IAPMEI — Agência para a Competitividade e Inovação, I.P., ao abrigo de um acordo de cedência de interesse público celebrado entre a Turismo Fundos e aquele organismo em 27 de novembro de 2020.

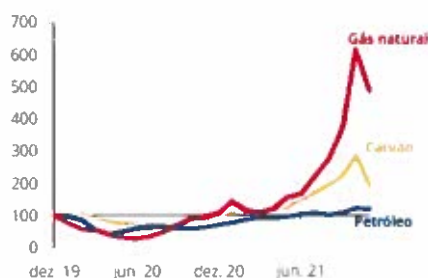
[Handwritten signatures and initials in blue ink]

ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO

O agravamento da pandemia e os problemas nas cadeias de fornecimento globais restringiram o crescimento da atividade e do comércio mundial no curto prazo. A recente recuperação nas economias avançadas beneficiou dos progressos alcançados com a vacinação da covid-19 bem como do aumento da confiança no consumo. Apesar de tudo, o novo agravamento da pandemia verificada no final do ano de 2021 deverá implicar uma desaceleração da atividade nos próximos meses. A retoma tem ainda sido condicionada pelos estrangulamentos no transporte de mercadorias, pela escassez da oferta de bens intermédios e pelo aumento dos custos das matérias-primas e dos transportes, que se têm revelado mais persistentes do que o antecipado. Muitas empresas industriais e do setor da construção manifestam a crescente dificuldade na obtenção de materiais ou equipamentos, limitando a sua normal atividade produtiva.

A instabilidade na Europa de Leste, com o eminente conflito entre Ucrânia e Rússia, poderá afetar, entre outras, a cadeia de abastecimento de gás à Europa originado défice de fornecimento e consequente aumento de preços das matérias-primas.

Evolução dos preços das matérias-primas:



Fonte: Hamburg Institute of International Economics (HWWI)
- índice de preços de matérias-primas HWWI em euros -

A ECONOMIA INTERNACIONAL

A recuperação económica mundial está dependente de novas vagas da pandemia da covid-19, de conflitos regionais, dos desafios persistentes do mercado de trabalho, dos problemas e quebras das cadeias de abastecimento e das pressões inflacionistas que se iniciaram em 2021. Após uma contração na economia global de 3,4% em 2020, verificou-se uma expansão de 5,5% em 2021, a taxa de crescimento mais alta das últimas quatro décadas. Para 2022 o Banco Mundial prevê que a economia mundial possa crescer 4%.

A UNIÃO EUROPEIA

Relativamente ao continente europeu, as economias dos países desta região cresceram durante 2021, devido à introdução gradual de medidas de contenção da propagação da covid-19, à continuação de políticas macroeconómicas com o objetivo de estimular a economia e à forte recuperação nos principais destinos para a exportação dos produtos produzidos na UE (tais como a China e os Estados Unidos).

Durante a primeira metade de 2021, o desempenho económico da região europeia excedeu as expectativas dos analistas, sendo que o consumo aumentou à medida que as famílias começaram a gastar as poupanças acumuladas durante o ano anterior. Também a reabertura do setor dos serviços e o levantamento das restrições à mobilidade intracomunitária foram estímulos essenciais para a recuperação de países muito dependentes do turismo, especialmente Grécia, Itália, Espanha e Portugal, cujos setores turísticos representam um peso significativo nas suas contas internas.

Não obstante, na segunda metade de 2021, a região enfrentou contratempos significativos. A indústria foi severamente afetada por ruturas nas cadeias de abastecimento, em parte causadas pela escassez de contentores de transporte marítimo e pela limitação das capacidades nos portos asiáticos. A indústria automóvel (de importância crucial para a Alemanha, a maior economia a nível europeu) foi forçada a reduzir a produção de veículos, devido à escassez mundial de semicondutores. Adicionalmente, muitas indústrias e o setor dos serviços confrontaram-se com a escassez de trabalhadores em grande escala. A pandemia da Covid-19 mudou, de certa forma, o paradigma do trabalho.

Na fase final do ano de 2021, com a reintrodução de medidas de contenção à pandemia, devido ao aumento significativo do número de infetados, o setor turístico e do lazer sofreram elevadas quebras. A inflação dos preços registou um acentuado incremento na segunda metade de 2021, ultrapassando largamente o objetivo do Banco Central Europeu de a limitar aos 2%. Este aumento é em grande parte explicado pelo incremento dos custos das matérias-primas e da energia bem como pelas perturbações persistentes dentro das várias cadeias de abastecimento.

A ECONOMIA PORTUGUESA

A economia portuguesa mantém um perfil de recuperação, prevendo-se atingir o nível pré-pandemia na primeira metade de 2022. Para 2022 prevê-se que o crescimento da atividade aumente, traduzindo-se numa taxa de variação anual de 5,8% em 2022 (4,8% em 2021).

Na crise pandémica, o choque teve uma natureza temporária e não sistémica, sendo a resposta política imediata, maciça e coordenada, tanto a nível nacional como europeu. Destaque-se a importância da contenção do contágio da crise ao setor financeiro, preservando a estabilidade financeira e as condições de financiamento de todos os agentes económicos. Estes fatores, bem como a interligação entre eles, atenuaram os efeitos multiplicadores do choque e preservaram a capacidade produtiva e o emprego. As medidas adotadas, sobretudo moratórias, suportaram o rendimento agregado das famílias e uma retoma mais rápida do consumo privado.

A evolução diferenciada das exportações resulta, em larga medida, das restrições impostas à mobilidade, com impacto desproporcional sobre os fluxos de turismo internacional. O consumo privado alcança 5% em 2021, prevendo-se um crescimento de 4,8% em 2022. No quarto trimestre de 2021 é atingido o valor do final de 2019. O incremento do consumo privado é sustentado pelo crescimento do rendimento disponível real, por condições financeiras favoráveis e pela acumulação de riqueza ao longo da crise. Para o período de 2022-24 antecipa-se um crescimento médio em torno de 2%, traduzindo-se em incrementos na taxa de empregabilidade e no dinamismo dos salários. O rendimento disponível atinge o nível pré-

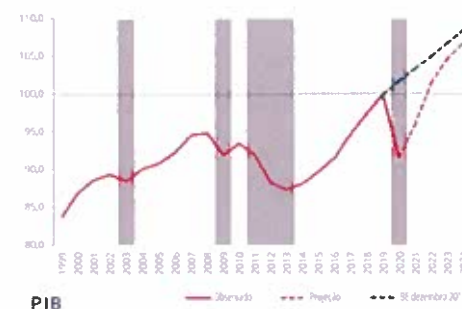
pandemia no início de 2022, refletindo a recuperação das remunerações, a par do crescimento das prestações sociais. Contudo, a componente de rendimentos de empresa e propriedade continua abaixo do nível pré-pandemia.



Fonte: Banco de Portugal

De acordo com as previsões do Banco de Portugal de dezembro de 2021, o Produto Interno Bruto (PIB) retoma o nível pré-pandemia na primeira metade de 2022.

Evolução do PIB:



Fonte: Banco de Portugal

ENQUADRAMENTO SETORIAL

O SETOR DO TURISMO

De acordo com dados preliminares do INE, os estabelecimentos de alojamento turístico registaram em 2021, 14,5 milhões de hóspedes e 37,5 milhões de dormidas, que se traduziram em aumentos de 39,4% e 45,2% face a 2020. Comparando com o mesmo período de 2019, os hóspedes decresceram 46,4% e as dormidas diminuíram 46,6% (-10,9% nos residentes e -62,0% nos não residentes).

Em 2021, registaram-se decréscimos nas dormidas em todas as regiões, face a 2019, principalmente devido às reduções dos não residentes, tendo-se, contudo,

[Handwritten signatures and marks in blue ink on the right margin of the page.]

registado crescimentos nas dormidas de residentes na RA Madeira (+19,2%) e no Algarve (+5,1%).

O Reino Unido manteve-se como principal mercado emissor em 2021, representando 16,6% das dormidas de não residentes, e aumentou 54,6% face ao ano anterior. Seguiram-se os mercados espanhol (quota de 14,3%), alemão (11,9%) e francês (11,8%).

Em 2021, os principais crescimentos registaram-se nos mercados irlandês (+202,1%), polaco (+169,5%), norte americano (+141,3%) e suíço (+102,8%). Neste ano, registaram-se diminuições nos mercados chinês (-55,6%), canadiano (-42,6%), russo (-24,2%) e brasileiro (-8,7%).

TOTAL DORMIDAS DE RESIDENTES		2021		2020		2019		2018		2017	
em mil euros		Valor	Var. %	Valor	Var. %	Valor	Var. %	Valor	Var. %	Valor	Var. %
Residentes	100%	1 456,0	16,6%	1 248,0	16,6%	1 100,0	16,6%	950,0	16,6%	800,0	16,6%
Residentes não residentes		750,0	19,2%	630,0	19,2%	530,0	19,2%	450,0	19,2%	380,0	19,2%
Residentes residentes		706,0	5,1%	618,0	5,1%	570,0	5,1%	500,0	5,1%	420,0	5,1%
Estados emitentes	100%	1 456,0	16,6%	1 248,0	16,6%	1 100,0	16,6%	950,0	16,6%	800,0	16,6%
Reino Unido		250,0	54,6%	190,0	54,6%	120,0	54,6%	80,0	54,6%	50,0	54,6%
Espanha		200,0	14,3%	170,0	14,3%	150,0	14,3%	130,0	14,3%	110,0	14,3%
Alemanha		170,0	11,9%	140,0	11,9%	120,0	11,9%	100,0	11,9%	80,0	11,9%
Francia		170,0	11,8%	140,0	11,8%	120,0	11,8%	100,0	11,8%	80,0	11,8%
Irlanda		100,0	202,1%	30,0	202,1%	10,0	202,1%	5,0	202,1%	2,0	202,1%
Polónia		100,0	169,5%	30,0	169,5%	10,0	169,5%	5,0	169,5%	2,0	169,5%
Estados Unidos		100,0	141,3%	30,0	141,3%	10,0	141,3%	5,0	141,3%	2,0	141,3%
Suíça		100,0	102,8%	30,0	102,8%	10,0	102,8%	5,0	102,8%	2,0	102,8%
China		100,0	-55,6%	30,0	-55,6%	10,0	-55,6%	5,0	-55,6%	2,0	-55,6%
Canada		100,0	-42,6%	30,0	-42,6%	10,0	-42,6%	5,0	-42,6%	2,0	-42,6%
Rússia		100,0	-24,2%	30,0	-24,2%	10,0	-24,2%	5,0	-24,2%	2,0	-24,2%
Brasil		100,0	-8,7%	30,0	-8,7%	10,0	-8,7%	5,0	-8,7%	2,0	-8,7%

Fonte: INE

A hotelaria (80,7% do total das dormidas neste ano) apresentou um crescimento de 44,5% nas dormidas (-47,9% face a 2019), ligeiramente superior ao registado pelo turismo no espaço rural e de habitação (+44,0%; -5,2% comparativamente a 2019). O alojamento local foi o segmento que apresentou maior crescimento (+49,9%; -47,5% face a 2019). As dormidas em hostels aumentaram 54,3%, representando 21,8% das dormidas em alojamento local e 3,1% do total de dormidas no setor do alojamento turístico neste ano.

Dormidas por segmento:

TOTAL DAS DORMIDAS POR SEGMENTO		2021		2020		2019	
em mil euros		Valor	Var. %	Valor	Var. %	Valor	Var. %
Total		1 456,0	16,6%	1 248,0	16,6%	1 100,0	16,6%
Hotelaria		1 177,0	44,5%	810,0	44,5%	560,0	44,5%
Hotéis		800,0	47,9%	530,0	47,9%	350,0	47,9%
Albergues		377,0	54,3%	280,0	54,3%	210,0	54,3%
Hostels		100,0	54,3%	70,0	54,3%	50,0	54,3%
Turismo no espaço rural e de habitação		250,0	44,0%	170,0	44,0%	120,0	44,0%
Albergues turísticos		150,0	49,9%	100,0	49,9%	70,0	49,9%
Albergues locais		100,0	47,5%	70,0	47,5%	50,0	47,5%
Alojamento local		100,0	49,9%	70,0	49,9%	50,0	49,9%
Albergues locais		50,0	47,5%	35,0	47,5%	25,0	47,5%
Albergues turísticos		50,0	54,3%	35,0	54,3%	25,0	54,3%

A EVOLUÇÃO DO MERCADO DOS ORGANISMOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Em 31 de dezembro de 2021, o valor líquido global (VLG) do património imobiliário detido por Organismos de Investimento Imobiliário (OII), que inclui imóveis, participações em Sociedades

imobiliárias e unidades de participação de OII, ascendeu a 10.439 milhões de euros, crescendo 2,31% face ao período homólogo de 2020.

Volumen Sob Gestão		dezembro 2021		dezembro 2020	
em mil euros		Valor	Quota	Valor	Quota
Total		10 439 555 604	100,00%	10 203 362 546	100,00%
Aberto Acumulação		1 774 714 742	17,00%	1 774 714 742	17,39%
Aberto Rendimento		2 360 051 858	22,61%	2 360 051 858	23,12%
FUNGEPI		402 312 800	3,85%	402 312 800	3,94%
Reabilitação		75 740 843	0,73%	75 740 843	0,74%
Florestais		52 501 578	0,50%	52 501 578	0,51%
Fechado		5 774 233 782	55,31%	5 774 233 782	56,60%

Fonte: APFIPP, dezembro de 2021

Em 31 de dezembro de 2021 os fundos fechados representavam a maior fatia do VLG, cifrando-se em €5.774,2 milhões de euros e correspondendo a 55,3% do total de OII.

Volumen Sob Gestão		dezembro 2021	
Categoria		VLG em euros	Quota
Total		10 439 555 604	100,00%

Fonte: APFIPP, de 2021

A totalidade dos fundos de investimento imobiliário e fundos especiais de investimento imobiliário em atividade é gerida por 33 sociedades gestoras. Em dezembro de 2021, a Turismo Fundos detinha uma quota de mercado de 1,54% dos fundos imobiliários sujeitos à supervisão da CMVM, correspondente a um VLG de aproximadamente €161,1 milhões (o FIEAE está excluído) e à 18ª posição (em 33) do ranking global. Importa referir que, caso o FIEAE fosse considerado para efeitos estatísticos pela CMVM, a Turismo Fundos ocuparia uma posição superior no ranking com mais de €330 milhões sob gestão.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Ranking		dezembro 2021	
Sociedade Gestora	VLG em euros	Quota	
Square Asset Management	1 224 144 804	11,73%	
Interfundos	1 180 518 839	11,31%	
GNB Real Estate	1 082 849 324	10,37%	
(...)			
TF Turismo Fundos	161 188 147	1,54%	
(...)			
Crédito Agrícola Gest	24 599 989	0,24%	
Floresta Atlântica	23 798 016	0,23%	
Invest Gestão de Activos	22 201 087	0,21%	
Total	10 439 555 604	100,00%	





ATIVIDADE DA TURISMO FUNDOS EM 2021

I. SOCIEDADE

A atividade da Turismo Fundos em 2021 foi desenvolvida num contexto marcado ao longo de todo o ano pela pandemia de Covid-19.

Neste contexto, o Conselho de Administração da Turismo Fundos, com o objetivo de contribuir para a mitigação dos impactos económicos e financeiros causados pela pandemia nas empresas inquilinas dos imóveis que constituem a carteira dos fundos, decidiu, ao longo do ano de 2021, continuar a reforçar as medidas excecionais implementadas em 19 de março de 2020.

Assim, a 24 de fevereiro de 2021, foi decidido, para os contratos celebrados em data anterior a 19 de março de 2020, o afastamento de toda e qualquer penalização por incumprimento contratual, no todo ou em parte, no estritamente respeitante ao pagamento atempado e integral de rendas, até 30 de junho de 2021, prevendo-se o reembolso da dívida entretanto acumulada através de até 48 prestações mensais de igual valor, com início em 1 de julho 2021.

Posteriormente, o Conselho de Administração da Turismo Fundos, decidiu aprovar, para os contratos enunciados, a quinta prorrogação da moratória de rendas até 30 de setembro de 2021, prevendo-se que os ativos industriais possam realizar o reembolso da dívida entretanto acumulada através de até 48 prestações mensais de igual valor, com início a 1 de outubro 2021. Para contratos cujo término ocorra antes de 30 de setembro de 2025, o pagamento deverá efetuar-se através de prestações mensais de igual valor, com início em 1 de maio de 2022, e em número igual ao número de meses que decorrem entre maio de 2022 e o término do contrato. Relativamente aos ativos turísticos foi decidido que a regularização da dívida possa ocorrer em 48 prestações a partir de 1 de maio de 2022. Para contratos cujo término ocorra antes de 30 de abril de 2026, o pagamento deverá efetuar-se através de prestações mensais de igual valor, com início em 1 de maio de 2022, e em número igual ao número de meses que decorrem entre 1 de maio de 2022 e o término do contrato.

A 8 de setembro de 2021, o Conselho de Administração da Turismo Fundos deliberou, unicamente para os ativos turísticos, a prorrogação da moratória de rendas até 31 de dezembro de 2021, mantendo-se as condições do plano aprovado em 17 de junho. Relativamente aos ativos não turísticos foi deliberado que a regularização da dívida ocorra em 48 prestações mensais a partir de 1 de janeiro de 2022. Para contratos cujo término ocorra antes de 31 de dezembro de 2025, o pagamento deverá efetuar-se através de prestações mensais de igual valor, com início em 1 janeiro de 2022, e em número igual ao número de meses que decorrem entre janeiro de 2022 e o término do contrato.

Fruto da evolução pandémica, e no que diz respeito à nova variação detetada da Ómicron, houve necessidade de conceder nova moratória de rendas para os ativos turísticos. Assim, o Conselho de Administração da Turismo Fundos, por deliberação de 15 de dezembro de 2021, decidiu aprovar a prorrogação do prazo da moratória de rendas até 28 de fevereiro de 2022, mantendo-se as condições do plano de regularização da dívida previamente aprovado.

O impacto das moratórias, acima descritas, nos custos dos fundos pela constituição de provisões por rendas vencidas totalizou €5.431.464 (FIIFT: €532.109; FIIFT II: €1.570.059, FIEAE: €3.309.679 e TBDT: €19.617).



Em 16 de junho de 2020, igualmente com o objetivo de apoiar as empresas a superar as consequências da crise provocada pela pandemia de Covid-19 e a retomar a sua atividade normal após este período excecional, foi lançada a *OpenCall202020*, enquadrada pela Resolução do Conselho de

Ministros n.º 41/2020, de 6 de junho, que aprovou o Programa de Estabilização Económica e Social. A *OpenCall202020*, que tem como principal objetivo disponibilizar a liquidez que permita, em particular, o investimento na adaptação, requalificação, sustentabilidade e modernização dos imóveis afetos à atividade turística, ou a afetar à atividade turística, incluindo ao nível da eficiência energética e da economia circular, criando as condições para um crescimento mais sustentado e gerador de valor por parte das empresas, manteve-se ativa ao longo de 2021.

Importa salientar que o Conselho de Administração da Turismo Fundos, atenta a opinião do Conselho Fiscal e dos auditores, considerou que a totalidade do património deveria ser avaliado no quarto trimestre. Nessa medida, grande parte dos imóveis, em 2021, foram avaliados duas vezes, permitindo que o valor venal global das carteiras evoluísse em linha com a performance do mercado imobiliário, que no final do ano assistiu a uma recuperação bastante positiva.

Durante o ano de 2021, a atividade da Turismo Fundos centrou-se fundamentalmente na gestão e administração dos cinco fundos sob gestão.

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

No que respeita ao Territórios de Baixa Densidade Turísticos - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado (TBDT), a atividade em 2021 ficou marcada pelo forte investimento, dando seguimento à atividade do ano transato, salientando-se que este fundo se encontra numa fase de crescimento, após ter iniciado a atividade em 2019 e se terem realizado as primeiras operações em 2020.

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

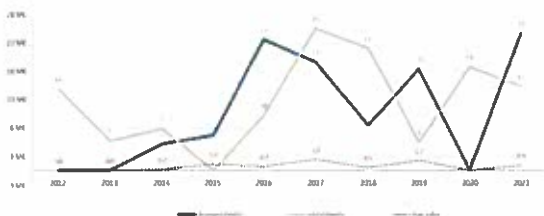
No âmbito do Fundo Revive Natureza, a Turismo Fundos, nos termos da Portaria n.º 389/2019, de 29 de outubro, assegurou a gestão deste fundo imobiliário especial que agrega um conjunto de direitos sobre imóveis do Estado, de institutos públicos ou das autarquias locais, constituindo-se como um relevante instrumento de valorização do património edificado e natural e de promoção do desenvolvimento regional, através da dinamização de atividades com fins turísticos ou conexos.

Ao nível do investimento, em 2021, os Fundos Imobiliários sob gestão da Turismo Fundos adquiriram oito imóveis no montante total €11.090.589, sendo cinco destinados à atividade turística (Quinta de Santo António do Espinheiro por €325.691; Guia por €1.640.256; Greenarea por €1.127.731; Prime Monte Gordo por €485.489 e Imotour por €962.126) e três à atividade industrial (Metallowest: €1.313.724, Somelos: €2.803.604 e Flor da Moda: €2.431.968). Neste contexto o investimento total em 2021, entre aquisições e indemnizações por obras (realizadas em ativos da carteira do TBDT), atingiu, no conjunto dos fundos sob gestão, o montante total de €15.214.421 e correspondeu a um envolvimento da Sociedade Gestora em 12 operações de investimento o que se, por um lado, corresponde ao valor mais alto desde 2010, atesta, por outro, a sustentabilidade do lançamento da *OpenCall202020* que ainda se mantém em curso.

No que concerne ao desinvestimento, registou-se em 2021, a alienação de seis ativos imobiliários motivada pelo exercício antecipado de opções de compra pelos arrendatários: Palácio Belmonte €3.945.039; Beco do Maldonado €1.141.925; Hotel InterContinental Estoril €10.516.737; Turisestrela €2.739.559; Graphicsleader €3.337.044 e Pietec €2.447.268; o que totaliza um montante global de €24.127.572. Destaque-se que esta cifra corresponde ao valor anual mais alto de sempre no plano do desinvestimento agregado pelo conjunto



de fundos sob gestão da Turismo Fundos e consubstancia, após a interrupção registada em 2020, a uma enorme viragem de página na história da Sociedade que assumira ao longo do tempo uma posição quase exclusivamente compradora.



Nota de destaque também para o regresso às mais valias, no montante global de €894.186 €, resultantes da alienação de quatro imóveis (Palácio Belmonte, Beco do Maldonado, Graphicsleader e Pietec).

Em 31 de dezembro de 2021, os Fundos Imobiliários geridos pela Turismo Fundos detinham, no seu conjunto, 102 imóveis correspondendo a um valor venal total de €300.320.202, e ainda os direitos sobre 43 imóveis afetos ao Fundo Revive Natureza, no montante de €4.894.500.

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

II. FIIFT

Durante o ano de 2021, a atividade do FIIFT centrou-se na rentabilização da carteira imobiliária, tendo em atenção as condições dos mercados financeiros, imobiliário e turístico.

No que respeita a investimento e desinvestimento, o ano de 2021, ficou marcado pela alienação de dois imóveis ("Palácio Belmonte" e "Beco do Maldonado"), não tendo havido quaisquer aquisições de imóveis.

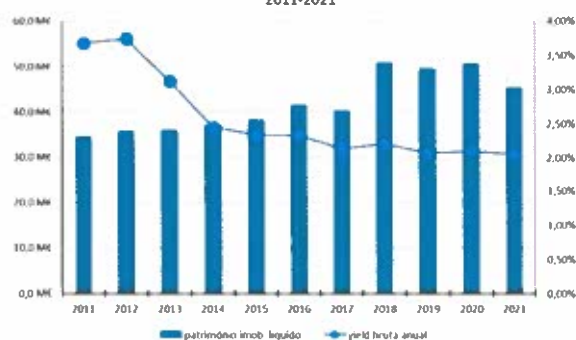
O preço global das alienações, que resultaram do exercício da opção de compra pela arrendatária, foi de €5.086.964 (Palácio Belmonte: €3.945.039; Beco do Maldonado: €1.141.925). Estas alienações tiveram um impacto bastante expressivo, na medida que não só geraram mais valias (€207.730), como permitiram a reversão de provisões de dívidas por rendas vencidas (€31.313).

Em 31 de dezembro de 2021, a carteira imobiliária do FIIFT era constituída por 12 imóveis, cujo valor venal

global ascendia a €45.394.962, conforme demonstrado no quadro 2. Este valor corresponde a um decréscimo de 10,38% em relação ao ano transato, resultante do efeito das alienações acima referidas, ainda que atenuado pelo aumento generalizado do valor venal dos imóveis.

Com exceção do Grande Hotel da Curia, cujo contrato de arrendamento foi resolvido no final de 2021, em 31 de dezembro de 2021, a generalidade dos imóveis que constituem a carteira de ativos do FIIFT encontravam-se arrendados.

Evolução do Património Imobiliário 2011-2021



Em 2021 a *yield* bruta média ponderada da carteira foi de 2,05%, o que corresponde a um ligeiro decréscimo face a 2020 (2,09%). Importa referir que, em 2019 foi implementada uma alteração metodológica no cálculo da *yield* bruta, no sentido de inclusão de custos até então não considerados, designadamente referentes a IMI e às avaliações.

III. FIIFT II

Em 2021, o FIIFT II centrou a sua atividade na rentabilização da sua carteira imobiliária, tendo em atenção as condições dos mercados financeiro, imobiliário e turístico.

Neste contexto, em 2021 foi efetuada uma operação de aquisição e alienado um imóvel.

O imóvel adquirido corresponde a 6 pequenos prédios que integram o "The Prime Energize Hotel Monte Gordo". O custo de aquisição foi €485.489.

O preço global da alienação do imóvel "Intercontinental Estoril", foi de €10.516.737.

Em 31 de dezembro de 2021, o património imobiliário do FIIFT II era constituído por dezanove imóveis, cujo valor venal global ascendia a

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

€78.778.347. Este valor corresponde a um decréscimo de 14,65% em relação ao ano transato, resultante do efeito da alienação acima referida.

Com exceção da Loja Miguel Bombarda e de parte do Estacionamento do Campo Pequeno, em 31 de dezembro de 2021, a generalidade dos imóveis que constituem a carteira de ativos do FIIFT II encontravam-se arrendados.



Em 2021 a *yield* bruta média ponderada da carteira foi de 2,06%, o que corresponde a um decréscimo face a 2020 (2,80%). Importa referir que em 2019 verificou-se uma alteração metodológica idêntica àquela que foi implementada para o FIIFT.

IV. FIEAE

O ano de 2021, caracterizou-se pela continuidade dada às operações de investimento e desinvestimento e na rentabilização da sua carteira imobiliária, tendo em atenção as condições dos mercados financeiro, imobiliário, industrial e turístico.

Em 2021 foram adquiridos cinco imóveis, três afetos à atividade industrial – “Metallo Wst”, “Somelos” e “Flor da Moda”, e dois afetos à atividade turística – “Guia 4M” e “Imotour”.

O preço global das aquisições foi de €9.151.678 (Metallo Wst: €1.313.724 ; Somelos: €2.803.604; Flor da Moda: €2.431.968; Guia 4M: €1.640.256 e “Imotour”: €962.126).

Em termos de desinvestimento, foram alienados três imóveis: “Pietec”, “Graphicsleader” e “Turistrela”.

O preço global das alienações, que resultaram do exercício da opção de compra pela arrendatária foi de

€8.523.871 (Turisestrela €2.739.559; Graphicsleader €3.337.044 e Pietec €2.447.268).

Estas alienações, tiveram um impacto bastante expressivo, na medida que não só geraram mais valias, como permitiram a reversão de provisões de dívidas por rendas vencidas.

O património imobiliário do Fundo observou uma acentuada valorização, em resultado da reavaliação imobiliária que ocorreu no quarto trimestre do ano, acima referida.

Em 31 de dezembro de 2021, o valor venal do património imobiliário do FIEAE, constituído por 64 imóveis, ascendia a €163.957.359.

Apesar do esforço operacional para concretizar novos arrendamentos, a 31 de dezembro de 2021, 13 dos 64 imóveis que constituem a carteira encontram-se devolutos. Existem ainda 3 outros imóveis devolutos fruto de insolvências e sob posse jurídica de Administradores de Insolvência.



Em 2021 a *yield* média ponderada bruta do património imobiliário do Fundo foi de 3,38%, valor que corresponde a um ligeiro decréscimo face a 2020 (3,45%). Refira-se que em 2019 tinha sido implementada uma alteração metodológica no cálculo da *yield* bruta, no sentido de inclusão de custos até agora não considerados, designadamente referentes às avaliações dos imóveis e a gastos de conservação.

VII. TBDT

O ano de 2021, caracterizou-se pela continuidade dada às operações de investimento. Assim, em 2021 foram adquiridos dois imóveis: “Quinta de Santo António do Espinheiro” e “Greenarea”, sendo a primeira operação do tipo *sale, investment&lease* e a segunda do tipo

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

sale&lease. O preço global das aquisições (incluindo custos de aquisição) foi de €1.453.422 (Quinta de Santo António do Espinheiro; €325.691; Greenarea: €1.127.731) No que toca a indemnizações por benfeitorias pagas em 2021, o valor global registado no ano em apreço ascendeu a €3.728.982 (Hotel de Serpa: € 1.831.909, Moradia em Sernancelhe: €78.058; Hotel&SPA Alfândega da Fé: €1.616.569 e Quinta de Santo António do Espinheiro: €202.446). Este valor, apesar de se consubstanciar num aumento muito expressivo face ao ano transato (Hotel de Serpa: €394.850), ficou, no entanto, abaixo do previsto contratualmente. Situação explicada pelos efeitos do contexto do mercado da construção acima descrito, que se traduziu nos atrasos verificados nas obras de três imóveis (Moradia em Sernancelhe, Hotel&SPA Alfândega da Fé e Quinta de Santo António do Espinheiro) e, sobretudo, no facto de a obra da Vivenda Monte Verde não ter sido iniciada.

Neste contexto, em 2021 assistiu-se a uma alteração da distribuição do investimento face a 2020, conforme ilustrado na figura 1.



Figura 1: distribuição do investimento

Em 31 de dezembro de 2021, o património imobiliário do TBDT era constituído por 7 imóveis, cujo valor venal global ascendia a €12.189.535.

Em 2021 a *yield* bruta média ponderada da carteira foi de -0,032%.

VIII. REVIVE NATUREZA

O Fundo Revive Natureza, criado através do Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro, visa a requalificação e valorização de imóveis públicos devolutos, com o objetivo de compatibilizar a conservação, recuperação e salvaguarda dos

valores em causa com novas utilizações, que beneficiem as comunidades locais, atraiam novos visitantes e fixem novos residentes.

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

O ativo do Fundo não registou, durante o ano de 2021, qualquer alteração, sendo que o valor dos direitos sobre 43 imóveis afetos ao Fundo (identificados nos anexos II, III e IV ao Decreto-Lei) ascende a um total de €4.894.500, dos quais 33 pertencem ao Estado, no valor de € 4.302.800, e 10 são propriedade do ICNF, I.P, no valor de € 591.700, conforme o gráfico seguinte:



O Fundo Revive Natureza chega ao fim de 2021 com 38 concursos lançados, dos quais 32 respeitantes a imóveis que integram o Fundo e que correspondem, essencialmente, a antigos postos fiscais e casas de guardas-florestais, e 6 relativos a estações de caminho de ferro.

A Turismo Fundos, enquanto Sociedade Gestora do Fundo, lançou durante o ano de 2021, em cerimónias públicas com a presença da Senhora Secretária de Estado do Turismo, os seguintes 19 concursos:

- No dia 22 de junho, a 3ª fase dos concursos para atribuição dos direitos de exploração relativos aos seguintes 6 imóveis: «Antigo Posto Fiscal em Monte Fidalgo», «Antiga Sede da Administração Florestal na Figueira da Foz», «Casa Florestal de Sul», «Chalet de São Pedro», «Casa do Pinheiro

Handwritten signatures and initials in blue ink on the right margin of the page.

Manso», e «Edifício Florestal da Abrigada (edifício)»;

- No dia 28 de setembro, a 4ª fase dos concursos, respeitante aos imóveis do Domínio Público Ferroviário, das primeiras 6 seguintes estações: «Estação de Vale do Paio», «Estação do Vimieiro», «Estação de Montoito», «Estação de Sousel»; «Estação de Represas» e «Estação de Vale do Peso»;
- No dia 14 de dezembro, a 5ª fase dos concursos para atribuição dos direitos de exploração relativos a 7 imóveis que integram o Fundo: «Casas Florestais do Bloco do Talhão 1», «Casa Florestal de Praia», «Casa Florestal de Sapadores», «Casa Florestal do Pedrogão», «Casa de Cantoneiros de Poio Negro», «Casa de Jones» e «Moinhos da Corredoura».

Com este conjunto de concursos, o Fundo Revive Natureza já colocou a concurso, desde o início da sua atividade, 38 imóveis dos 43 que integram o Fundo mais 6 estações ferroviárias.

De salientar, no que respeita às estações ferroviárias, que após a celebração do Protocolo de 29 de setembro de 2020, entre a IP Património e o Fundo Revive Natureza, foi assinado, em 2021, o Acordo Preparatório que regula a atribuição, pela IP Património ao Fundo Revive Natureza, dos poderes necessários que permitiram lançar os 6 concursos para a atribuição de direitos de subconcessão das estações de caminho de ferro referidos, com vista à sua requalificação e reabertura no contexto de atividades económicas relacionadas com o turismo. Com a assinatura deste Acordo Preparatório foram identificadas 26 estações de caminho de ferro, cujos direitos de uso serão transferidos para o Fundo Revive Natureza.

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



No âmbito dos 27 concursos já encerrados foram apresentadas e analisadas 367 candidaturas, o que mostra o grande interesse por parte dos privados na reabilitação e valorização deste património devoluto há anos, mas com um elevado potencial de atração turística. Destes concursos, encontravam-se adjudicados, no final do ano de 2021, 19 imóveis.

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

O Conselho Geral do Fundo Revive Natureza aprovou, durante o ano 2021, sob proposta da Sociedade Gestora, o Regulamento de Integração dos imóveis das Câmaras Municipais no Fundo Revive Natureza, o Regulamento sobre as regras de valorização do ativo do Fundo, bem como todos os programas de concursos, caderno de encargos e modelos de avaliação relativos aos concursos lançados e os relatórios finais e as minutas dos contratos dos 21 imóveis, cujos concursos tinham sido lançados em 21 de julho e 18 de novembro de 2020 e 1 do concurso lançado a 22 de junho de 2021.

EVOLUÇÃO FINANCEIRA

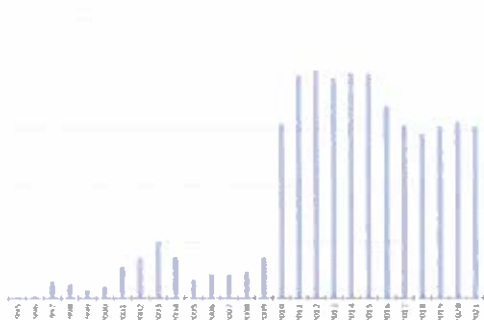
I. TURISMO FUNDOS

A Turismo Fundos deu sequência em 2021 à trajetória iniciada em 2010 de apresentação de excelentes resultados líquidos. Com efeito, em 2021, o resultado líquido do exercício ascendeu a €1.540.775, correspondendo a um decréscimo de 2,5% face ao registado em 2020 (€1.580.834). Este decréscimo decorre essencialmente da diminuição verificada na rubrica de comissões de gestão, em cerca de 0,3%, resultante do agregado dos três primeiros trimestres do valor global líquido dos fundos ter diminuído face ao ano anterior.

Os proveitos mantiveram-se em linha com o ano anterior, verificando-se um aumento nos custos, essencialmente pelo efeito conjugado do aumento das rubricas de custos com pessoal de 2,62% e de gastos gerais administrativos de 7,62%.

TURISMO FUNDOS			
(Euros)	2021	2020	variação homologa
Resultado líquido	1 540 775	1 580 834	-3%
Proveitos	3 185 208	3 237 730	-2%
juros e rendimentos similares	383	567	-33%
rendimentos de serviços e comissões	3 057 311	3 067 849	0%
FIIFT	362 232	364 428	-1%
FIIFT II	644 895	653 499	-1%
FIEAE	1 730 961	1 730 964	0%
TBDT	203 567	198 159	3%
Revive Natureza	115 656	120 800	-4%
outros rendimentos operacionais	127 514	169 314	-25%
Custos	1 161 523	1 162 187	0%
encargos com serviços e comissões	1 315	818	61%
custos com pessoal	569 327	554 805	3%
gastos gerais administrativos	527 174	489 848	8%
amortizações do exercício	55 849	47 613	17%
outros encargos operacionais	7 857	69 103	-90%
Impostos correntes	482 910	494 709	-2%

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



O produto bancário foi de €3.176.036, o qual deduzido dos custos com pessoal, gastos gerais administrativos, amortizações do exercício, imparidades e da dotação para impostos sobre os lucros de €482.910 determinou um resultado líquido do exercício de €1.540.775. Assim, em relação a 2020, verificou-se uma estabilização do produto bancário (+0.26%), mas um decréscimo no resultado líquido (-2.53%).

TURISMO FUNDOS			
(Euros)	2021	2020	variação homologa
Ativo líquido	5 994 339	4 483 471	33,7%
Capitais próprios	5 835 926	4 295 151	35,9%
RCP	26,40%	36,81%	-28,3%
Autonomia financeira [capitais próprios/ativo líquido]	97,36%	95,80%	1,6%

O ativo líquido, no montante de €5.994.339 registou um crescimento de 33,7% face ao ano de 2020. Por seu turno, os capitais próprios da sociedade ascenderam a €5.835.926, registando um aumento de cerca de 35,9% face ao ano anterior. Nestas circunstâncias, a autonomia financeira da sociedade gestora, apesar de já muito elevada (95,80%), observou, em 2021, um ligeiro acréscimo face ao ano transato (+1,6%).

O resultado líquido registou um decréscimo de 2,5% e face a um aumento tão expressivo dos capitais próprios de quase 36%, a rentabilidade dos capitais próprios cifrou-se em 26,4% em 2021. Como não foram distribuídos dividendos em 2021, este indicador foi inferior face aos anos anteriores.

É ainda de salientar que o valor dos dividendos ilíquidos anuais pagos aos acionistas, nos últimos dez anos, à exceção do ano de 2020 em que os dividendos não foram distribuídos, tem correspondido a cerca de quatro vezes o valor do capital social da Turismo Fundos.

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

Em 31 de dezembro de 2021, o VLG dos Fundos sob gestão da Turismo Fundos fixou-se no montante de €335,5 milhões, isto é, 1% acima do registado em 2020. Este aumento decorre do bom desempenho

evidenciado pelos fundos maduros, especialmente do FIEAE e do desempenho moderado dos FIIFT e FIIFT II, cujo efeito conjugado mais do que compensa o menor desempenho verificado na atividade dos fundos em fase de investimento, TBDT e FRN.

TURISMO FUNDOS (Euros)			
	2021	2020	variação homóloga
Fundos sob gestão	335 543 447	332 163 682	1,0%
FIIFT	48 410 934	48 375 922	0,1%
FIIFT II	92 826 274	92 662 687	0,2%
FIEAE	165 340 830	161 282 191	2,5%
TBDT	19 950 939	20 425 753	-2,3%
FRN	9 014 470	9 417 129	-4,3%

Este padrão de evolução confirma que o FIIFT, FIIFT II se encontram numa fase de maturidade, o FIEAE evidencia sustentabilidade no seu bom desempenho, o TBDT encontra-se numa fase de crescimento e o FRN numa fase ainda de arranque.

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



Em 2021 a valorização anual do conjunto dos VLG dos fundos sob gestão da Turismo Fundos obtida a partir do somatório dos resultados líquidos e que corresponde, às valorizações dos VLG dos fundos expurgada dos efeitos de constituição, de aumento ou de reduções de capital dos diversos fundos, cifrou-se em €3.379.765.

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

	resultados líquidos	variação VLG
2008	4 796 989	n/d
2009	1 589 786	1,4%
2010	1 837 241	0,8%
2011	3 513 455	1,3%
2012	3 773 198	1,4%
2013	3 520 186	1,3%
2014	2 979 183	1,1%
2015	5 970 750	2,3%
2016	5 135 039	1,9%
2017	8 323 243	2,8%
2018	8 439 051	2,8%
2019	10 182 114	3,3%
2020	3 546 833	1,3%
2021	3 379 765	1,0%

A valorização anual verificada em 2021 no conjunto dos VLG, decorrente exclusivamente dos resultados líquidos agregados, dos fundos sob gestão da Turismo Fundos, denota, apesar da quebra verificada, uma grande resiliência perante a atual situação de crise pandémica.



O FIIFT, FIIFT II, à semelhança do que vem sucedendo consecutivamente desde 2010, registaram em 2021 resultados líquidos positivos e concomitantes crescimentos dos valores das suas unidades de participação, ainda que menores do que nos anos anteriores, atenta a situação económica. O resultado líquido do FIIFT resulta essencialmente do efeito conjugado da compensação decorrente da mais-valia da venda dos ativos, Palácio Belmonte e Beco do Maldonado, e do efeito da regularização das rendas em atraso por via da reversão das provisões constituídas sobre estes imóveis. O resultado líquido do FIIFT II resulta do efeito da reversão de provisões de rendas vencidas devido à alienação do ativo imobiliário, Intercontinental Estoril e do efeito da renegociação

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

dos contratos de arrendamento consubstanciada no aumento do preço de venda dos imóveis no âmbito da opção de compra por incorporação do valor da dívida por rendas vencidas, a pedido do inquilino e desde que o valor correspondente à diferença entre a média das avaliações e o preço de venda dos imóveis no âmbito da opção de compra fosse superior ao valor da dívida.

O FIEAE, por seu lado, alcançou uma elevada rentabilidade, retomando os níveis que vinha almejando no triénio anterior ao atual contexto pandémico. A valorização do FIEAE resultou sobretudo de três fatores: i) mais valias resultantes de alienações de dois imóveis; ii) reversão das provisões constituídas por regularização das rendas em atraso dos imóveis alienados; iii) ajustamentos favoráveis dos imóveis que constituem a carteira resultante de avaliação extraordinária no último trimestre do ano.

O TBDT iniciou a sua atividade em abril de 2019, tendo em 2021 apresentado um resultado líquido do exercício negativo, não sustentando a inversão no desempenho verificada no ano transato, o que resultou no ligeiro decréscimo do seu valor líquido global. O resultado líquido negativo é explicado pelo facto de as avaliações não refletirem, ainda o total das obras realizadas e objeto de pagamento de indemnizações por benfeitorias. O impacto da pandemia refletiu-se no atraso das obras das operações em curso e marginalmente através das moratórias (aplicável apenas ao imóvel Hotel do Caramulo). Importa, contudo, salientar que, apesar desta situação, o Valor Líquido Global do Fundo em 31 de dezembro de 2021 era superior ao valor do capital inicial do Fundo, observando-se uma valorização de 1,18% desde a constituição do Fundo.

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

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

FIIFT (Euros)	31 de dezembro		variação homóloga
	2021	2020	
VLGF	48 410 934	48 375 922	0%
UP	9,68	9,68	0%
Proveitos	1 718 817	1 538 086	12%
Custos	1 683 805	1 081 590	56%
Resultado Líquido	35 012	456 496	-92%

FIIFT II (Euros)	31 de dezembro		variação homóloga
	2021	2020	
VLGF	92 826 274	92 662 687	0%
UP	90,06	89,90	0%
Proveitos	4 131 190	3 648 491	13%
Custos	3 967 603	2 792 585	42%
Resultado Líquido	163 587	855 907	-81%

FIEAE (Euros)	31 de dezembro		variação homóloga
	2021	2020	
VLGF	165 340 830	161 282 191	3%
UP	1 193,99	1 164,69	3%
Proveitos	10 373 659	7 459 537	39%
Custos	6 315 020	5 555 880	14%
Resultado Líquido	4 058 639	1 903 656	113%

TBDT (Euros)	31 de dezembro		variação homóloga
	2021	2020	
VLGF	19 950 939	20 425 753	-2%
UP	99,75	102,13	-2%
Proveitos	332 812	1 079 139	-69%
Custos	807 626	270 993	198%
Resultado Líquido	-474 815	808 145	-159%

FRN (Euros)	31 de dezembro		variação homóloga
	2021	2020	
VLGF	9 014 470	9 417 129	-4%
UP	90,14	94,17	-4%
Proveitos	0	0	-
Custos	402 659	477 371	-16%
Resultado Líquido	-402 659	-477 371	-16%

PROPOSTA DE APLICAÇÃO DOS RESULTADOS

O Conselho de Administração propõe à Assembleia Geral que o resultado líquido do exercício no valor de €1.540.775,32 tenha a seguinte aplicação:

Distribuição aos Acionistas	€770.387,66
Resultados Transitados	€770.387,66

EVOLUÇÃO DA SOCIEDADE

A Turismo Fundos 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, sob gestão, dois fundos regulados vocacionados exclusivamente para fins turísticos (FIIFT e FIIFT II), que totalizavam um VLGF agregado de 108M€, a Turismo Fundos entra em 2022 com três fundos sob gestão regulados turísticos (FIIFT, FIIFT II e TBDT- FEIIF) e dois fundos constituídos por decreto-lei (FIEAE e Fundo Revive Natureza), que alcançam, um VLGF agregado de 335,5 M€. Ou seja, mais do que o triplo do volume sob gestão registado em 2008.

A acompanhar este enorme aumento de atividade para o período em análise, a Sociedade Gestora que originariamente tinha como participantes significativos do FIIFT e do FIIFT II as entidades que coincidiam com a sua estrutura acionista (Turismo de Portugal I.P, Caixa Geral de Depósitos S.A. e Novo Banco, S.A.), encontra-se em 2022 a gerir fundos que têm outros participantes para além do Turismo de Portugal I.P. (participante comum aos cinco fundos) e do IAPMEI, participante no FIEAE desde a sua constituição em 2009, o Estado Português e o ICNF, I.P., no Fundo Revive Natureza.

Estes novos participantes têm contribuído para políticas distintas de investimento e, nessa medida, vêm transformando o portefólio de ativos sob gestão da Sociedade, nomeadamente, pela aquisição e gestão de ativos não turísticos no FIEAE e pela aquisição de direitos relativamente a mais de quatro dezenas de imóveis devolutos inseridos em património natural, pertencentes e/ou afetos ao Estado Português e ao ICNF, I.P., 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, do TBDT, fundo que iniciou a sua atividade em 1 de abril de 2019.

No contexto descrito, refira-se, ainda, que se encontra em estudo a possibilidade de expansão significativa dos ativos sob gestão da Turismo Fundos, devendo, a mesma, traduzir-se no aumento de capital do FIEAE a ocorrer em 2022.

Assim, neste cenário de grande aumento da atividade e forte diversificação de políticas de investimento e de portefólio de ativos sob gestão, e com a integração da Sociedade no grupo de participadas do Banco Português de Fomento, é da maior relevância a aprovação, em Assembleia Geral de Acionistas, de linhas de orientação estratégica e de objetivos ajustados à nova e superior complexidade dos ativos sob gestão.

Em 2021, a Sociedade Gestora, num contexto muito específico de pandemia, empenhou-se na proteção do valor dos imóveis da carteira e dos fundos sob gestão, bem como no crescimento das operações de investimento. Contudo, o destaque alcançado na componente de desinvestimento, designadamente, por via da alienação de seis imóveis nos fundos em fase de maturidade (FIIFT, FIIFT II e FIEAE) permite à Sociedade Gestora entrar em 2022 com uma liquidez disponível agregada nos cinco fundos, que atinge os 60,4M€.

Neste contexto, perante os níveis de liquidez atingidos e perante a hipótese de expansão já referida, perspetiva-se ser possível, no novo triénio (2022-2024), promover um novo ciclo de investimento que acompanhe as linhas de orientação estratégica e os objetivos que serão definidos para este período.

Perante o aumento do nível de atividade, complexidade, diversificação de atuações evidenciado e a perspetiva de crescimento organizacional, a Sociedade fez um forte investimento para a concretização de um Sistema Integrado de Gestão de Pessoas, no sentido de assegurar a qualidade do trabalho prestado, em primeira instância diretamente ligado à qualidade das competências dos seus recursos humanos e de responder à necessidade de inovação permanente com vista ao crescimento sustentável do negócio, por um lado, e ao bom cumprimento das regras e limitações aplicáveis à Sociedade, por outro.



Nesta linha de melhoria continua dos processos e procedimentos desenvolvidos, com o objetivo de manter a orientação para os resultados e de aumento da capacidade de resposta e dos níveis de eficiência e eficácia, a Sociedade Gestora tem apostado, não só no desenvolvimento dos sistemas de gestão do património imobiliário e dos fundos de investimento imobiliário, ajustando-os às suas necessidades, como também na adoção de outros sistemas, designadamente de gestão documental e de informação.

Em 2022 continuará a apostar-se no desenvolvimento organizacional e tecnológico, suportado em tecnologia dedicada e ajustada às eventuais novas necessidades.

DECLARAÇÕES

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

A sociedade não tem sucursais.

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

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

FACTOS RELEVANTES

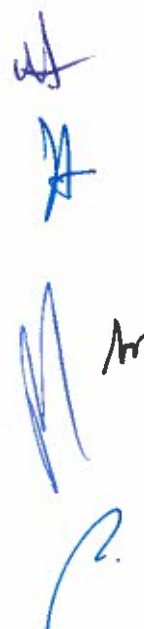
O Conselho de Administração não tem conhecimento de outras ocorrências de fatos relevantes após o termo do exercício.

AGRADECIMENTOS

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

- Os seus colaboradores diretos pelo excelente desempenho obtido;
- O Conselho Fiscal e o ROC, pelo acompanhamento atento da atividade da Sociedade;

- Os Acionistas, pela forma como distinguiram e apoiaram a Sociedade;
- As Autoridades de Supervisão pelo apoio prestado.




Lisboa, 22 de fevereiro de 2022

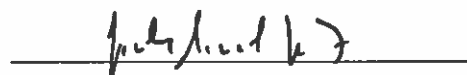
O Conselho de Administração da TF Turismo Fundos – SGOIC, S.A.




Pedro Miguel dos Santos Moreira
(Presidente)




Rita Ribeiro Alves Lavado
(Vogal)



Carlos Manuel Sales Abade
(Vogal)



Miguel Correia Marques dos Santos
(Vogal)



Isabel Cristina de Almeida Pereira da Rocha
(Vogal)

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Contém:

Balanço

Demonstração dos Resultados e do Rendimento Integral

Demonstração de Alterações no Capital Próprio

Demonstração dos Fluxos de Caixa

Notas às Demonstrações Financeiras



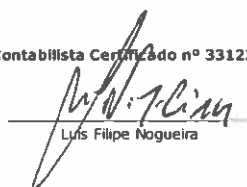
1000

TF TURISMO FUNDOS - SGOIC, S.A.


DEMONSTRAÇÃO DO RENDIMENTO INTEGRAL DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021
(Comparativo a 31 de dezembro de 2020)

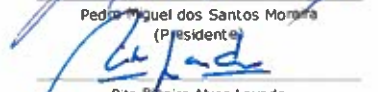
	Nota	31/dez/21	31/dez/20
Juros e rendimentos similares	5	383	567
Margem Financeira		383	567
Rendimentos de serviços e comissões	6	3 067 311	3 067 849
Encargos com serviços e comissões	6	-1 315	-818
Outros resultados de integração	7	119 657	100 211
Produto Bancário		3 176 036	3 167 808
Custos com pessoal	8,9,10	-569 327	-554 805
Gastos gerais administrativos	11	-527 174	-489 848
Amortizações do exercício	14	-56 849	-47 613
Imparidade de outros activos financeiros líquida de reversões e recuperações			
Resultado antes de impostos		2 023 685	2 075 543
Impostos			
Correntes	17	-482 910	-494 709
Diferidos			
Resultado após impostos		1 540 775	1 580 834
Do qual Resultado líquido após impostos de operações descontinuadas			
Resultado líquido		1 540 775	1 580 834
Resultado por acção		20,54	21,08

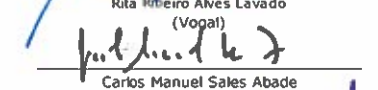
O Contabilista Certificado nº 33122

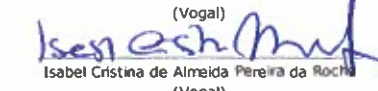

Luis Filipe Nogueira


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


Pedro Miguel dos Santos Moreira
(Presidente)


Rita Ribeiro Alves Lavado
(Vogal)


Carlos Manuel Sales Abade
(Vogal)


Isabel Cristina de Almeida Pereira da Rocha
(Vogal)


Miguel Correia Marques dos Santos
(Vogal)

• • • • •

TF TURISMO FUNDOS-SGOIC, S.A.
DEMONSTRAÇÃO DE ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO
DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021

(euros)

	Capital	Outras reservas e resultados transitados		Resultado do exercício	Total
		Reserva legal	Resultados transitados		
Saldos em 31 de Dezembro de 2019	375.000	1.660.287	679.031	1.541.214	4.255.531
Distribuição do resultado líquido de 2019:					
Distribuição de dividendos				-1.541.214	-1.541.214
Resultado do exercício				1.580.834	1.580.834
Saldos em 31 de Dezembro de 2020	375.000	1.660.287	679.031	1.580.834	4.295.151
Distribuição do resultado líquido de 2020:					
- Incorporação em resultados transitados			1.580.834	-1.580.834	0
Distribuição de dividendos					0
Resultado do exercício				1.540.775	1.540.775
Saldos em 31 de Dezembro de 2021	375.000	1.660.287	2.259.864	1.540.775	5.835.926

TF TURISMO FUNDOS-SGOIC, S.A.
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 (euros)

	Nota	2021	2020
ACTIVIDADES OPERACIONAIS			
Recebimentos de Juros e Proveitos Equiparados		383	567
Recebimento Comissão de Gestão FIIFT		377.193	378.722
Recebimento Comissão de Gestão FIIFT II		673.619	682.601
Recebimento Comissão de Gestão FIEAE		1.729.770	1.732.155
Recebimento Comissão de Gestão TBD		210.030	194.298
Recebimento Comissão de Gestão Revive Natureza		116.777	90.972
Recebimento Avaliações FIEAE		66.758	61.823
Pagamentos a Credores		-553.577	-662.421
Pagamentos de IRS-Tdi		-100.463	-298.739
Pagamentos de IVA/IM/IMT		-32.509	-14.424
Pagamentos de Contribuições para a Segurança Social /FGC-FGCT		-100.809	-86.197
Pagamentos de Remunerações		-293.996	-267.837
Pagamentos CGA/ADSE		-39.416	-45.557
Pagamento/Recebimento do Imposto sobre o Rendimento		-505.076	-497.017
Pagamentos Consultores/Avaliadores FIEAE		-31.731	-24.231
Outros recebimentos/pagamentos relativos à actividade operacional		47.600	227.169
Fluxos das actividades operacionais (1)		1.564.551	1.473.884
Fluxos das actividades de investimento (2)			
ACTIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Pagamentos respeitantes a:			
Amortização de contratos de locação financeira e AOV		-25.333	-19.258
Dividendos			-1.389.030
Fluxos das actividades de financiamento (3)		-25.333	-1.388.288
VARIAÇÃO DE CAIXA E SEUS EQUIVALENTES (4)=(1)+(2)+(3)		1.539.218	85.596
CAIXA E SEUS EQUIVALENTES NO INÍCIO DO PERÍODO	2.7	3.185.183	3.099.586
CAIXA E SEUS EQUIVALENTES NO FIM DO PERÍODO	2.7	4.724.401	3.185.183

O Contabilista Certificado nº 33122


Luís Filipe Nogueira

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


Pedro Miguel dos Santos Moreira
(Presidente)


Rita Ribeiro Alves Lavado
(Vogal)


Carlos Manuel Sales Abade
(Vogal)


Isabel Cristina de Almeida Pereira da Rocha
(Vogal)


Miguel Correia Marques dos Santos
(Vogal)

NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021

(Valores expressos em euros)

NOTA INTRODUTÓRIA

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

Em 31 de dezembro de 2021 a Sociedade geria os seguintes Fundos imobiliários com um Valor Líquido Global sob gestão de cerca de 336 milhões de euros (2020: 332 milhões de euros):

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

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

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

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

NOTA 1 BASES DE APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E COMPARABILIDADE

As Demonstrações Financeiras referidas a 31 de dezembro de 2021 e comparativas ao exercício de 2020 foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Sociedade em

22 de fevereiro de 2022, devendo as mesmas ser sujeitas à aprovação da Assembleia Geral, convocada para o efeito, a realizar em 29 de março de 2022.

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 2021, 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 2021 foi analisado o respetivo impacto nas demonstrações financeiras da Sociedade tendo-se concluído não terem os mesmos impactos relevantes, tendo em consideração a especificidade da atividade.

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

NOTA 2 PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS E CRITÉRIOS VALORIMÉTRICOS

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

2.1. OUTROS ATIVOS TANGÍVEIS

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

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

2.2. LOCAÇÕES

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

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

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

O passivo registado em “Passivos por locações” corresponde ao valor atual a 31 de dezembro de 2021, dos pagamentos de locação remanescentes dos contratos que tinham sido classificados como locações operacionais, ao abrigo da IAS 17, e que não correspondem a locações de curto prazo ou reduzido valor conforme previsto na IFRS 16.

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

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

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

2.3. BENEFÍCIOS AOS EMPREGADOS

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

As remunerações variáveis (prémios de desempenho) aos colaboradores são decididas pelo Conselho de Administração e registadas diretamente na rubrica de custos com o pessoal. Em 2021, não houve atribuição de prémios de desempenho.

2.4. RECONHECIMENTO DE RENDIMENTO DE COMISSÕES

Comissão de Gestão

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

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

- **Fundo Turístico:** (i) se o valor do património líquido do Fundo for inferior a 9.975.958 euros, a comissão de gestão será de 1,75% ao ano; (ii) se o valor do património líquido se situar entre 9.975.958 euros e 19.951.916 euros, a comissão de gestão será de 1,25% ao ano; e (iii) quando o valor do património líquido for superior a 19.951.916 euros a comissão de gestão será de 0,75% ao ano.
- **Fundo Turístico II:** (i) se o valor do património líquido do Fundo for inferior a 75 milhões de euros, a comissão de gestão será de 0,75% ao ano, (ii) se o valor do património líquido se situar entre 75 milhões de euros e 150 milhões de euros, dividir-se-á este valor em duas partes: uma, igual a 75 milhões de euros à qual se

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

- **FIEAE:** incide sobre o capital subscrito à taxa anual de 1,25%, ao ano, desde 1 de agosto de 2016, cobrada em base trimestral, conforme determinado pelo Despacho nº 9594/2016 do Secretário de Estado da Indústria, publicado em 26 de julho de 2016.
- **Territórios de Baixa Densidade Turísticos:** é calculada uma comissão de gestão apurada no primeiro dia útil do mês seguinte àquele a que respeita, uma comissão de gestão anual de 1% calculada diariamente sobre o valor líquido global do Fundo.
- **Fundo Revive Natureza:** comissão de gestão de 1,25% ao ano sobre o valor líquido global do Fundo, a pagar, trimestral e postecipadamente, conforme nº 1 do Artigo 10º do Decreto-Lei nº 161/2019 de 25 de outubro.

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

2.5. IMPOSTO SOBRE LUCROS

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

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

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

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

Os impostos diferidos ativos são reconhecidos apenas na medida em que seja expetável 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 2020 a taxa de imposto aprovada era de 21%, sendo em 31 de dezembro de 2021 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 2018 a 2021 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 2021.

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 tratem-se, na generalidade, de valores que não decorrem de estimativas, nem têm associado ao seu apuramento a utilização de pressupostos.

NOTA 3 GESTÃO DO RISCO FINANCEIRO

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

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

3.1 Risco de Crédito

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

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

3.2 Risco de Mercado

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

3.2.1 Risco Cambial

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

3.2.2 Risco de Taxa de Juro

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

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

3.3 Risco de Liquidez

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

No que diz respeito à análise ao risco de liquidez, para além das obrigações de solvabilidade a que se encontra sujeito por força da regulamentação prudencial da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, a Sociedade recorre ainda ao conceito de Gap de liquidez, que lhe permite o planeamento das responsabilidades de tesouraria, rentabilizando a utilização dos fundos sem provocar oscilações significativas na sua solvabilidade. Composto 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:

	31/12/2021	31/12/2020
Juros e rendimentos similares		
Juros de aplicações em inst. de crédito	383	567
	<u>383</u>	<u>567</u>
TOTAL	383	567

NOTA 6 RENDIMENTOS DE SERVIÇOS E COMISSÕES

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

O valor desta rubrica é composto por:

	31/12/2021	31/12/2020
Rendimentos de serviços e comissões		
Comissão de Gestão	3 057 311	3 067 849
	<u>3 057 311</u>	<u>3 067 849</u>
Encargos com serviços e comissões		
Outras comissões pagas	1 315	818
	<u>1 315</u>	<u>818</u>
TOTAL	3 055 996	3 067 031

NOTA 7 OUTROS RESULTADOS DE EXPLORAÇÃO

O valor desta rubrica é composto por:

	31/12/2021	31/12/2020
Outros proveitos operacionais		
Outros ganhos e rendimentos operacionais	127.514	169.314
	<u>127.514</u>	<u>169.314</u>
Outros custos operacionais		
Impostos	6.268	3.030
Outros encargos e gastos operacionais	1.588	66.073
	<u>7.857</u>	<u>69.103</u>
TOTAL	119.657	100.211

A rubrica "Outros proveitos operacionais" refere-se aos rendimentos sobre as avaliações faturadas com a entrada de novos projetos e ao reembolso dos custos operacionais de 2021 com o Fundo Revive Natureza.

NOTA 8 CUSTOS COM PESSOAL

O valor dos custos com pessoal é composto por:

	31/12/2021	31/12/2020
Remunerações	448 068	436 763
Órgãos de gestão e de fiscalização	168 145	182 107
Empregados	279 923	254 656
Encargos sociais obrigatórios	100 736	96 479
Outros encargos sociais obrigatórios	9 807	10 419
Outros custos com pessoal	10 715	11 144
TOTAL	569 327	554 805

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 2021 e de 2020 era o seguinte:

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

Durante o exercício de 2021 o número médio de empregados ao serviço da sociedade foi de 12 (2020: 13).

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

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

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

No âmbito das suas competências, a Comissão de Vencimentos estabeleceu os parâmetros de remuneração dos membros da administração com funções executivas,

atendendo, especialmente, à complexidade, exigência e responsabilidade inerentes às funções a desempenhar, à situação económica da Sociedade e à consonância com as remunerações praticadas no mercado para funções idênticas em sociedades congéneres.

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

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

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

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

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

Da mesma forma, não houve qualquer remuneração paga sob a forma de participação nos lucros, bem como

qualquer indemnização paga a ex-administradores, executivos ou não executivos, relativamente à cessação das suas funções, não existindo qualquer tipo de acordo ou política definida quanto aos termos de eventuais compensações a pagar a administradores da sociedade nestes casos.

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

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

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

As remunerações atribuídas durante o exercício de 2021 e de 2020 são as seguintes:

	Remunerações 2021		Remunerações 2020	
	Fixa	Variável	Fixa	Variável
Conselho de Administração				
Presidente	81.676	-	81.676	-
Administradora-executiva em nome próprio	65.341	-	60.214	-
Administrador não executivo	12.178	-	9.019	-
Total Conselho de Administração	159.194	-	150.908	-
Conselho Fiscal				
Presidente	7.095	-	7.095	-
Vogal em nome próprio	5.292	-	5.601	-
Total Conselho Fiscal	12.387	-	12.696	-
Assembleia Geral				
Vice-Presidente	269	-	269	-
Total Assembleia Geral	269	-	269	-
Revisor Oficial de Contas				
Serviço de revisão legal de contas	4.428	-	3.075	-
Outros serviços de garantia de fiabilidade	-	-	8.795	-
Total Revisor Oficial de Contas	4.428	-	11.870	-

NOTA 11 GASTOS GERAIS ADMINISTRATIVOS

O valor desta rúbrica é composto por:

	31/12/2021	31/12/2020
Água, energia e combustíveis	13 437	10 112
Material de consumo corrente	1 729	2 079
Publicidade e publicações		421
Material de Higiene e Limpeza	858	2 179
Outros Fornecimentos	7 024	11 243
Rendas e alugueres	2 844	4 211
Comunicações e expedição	9 040	12 219
Deslocações e representação	4 307	5 809
Conservação e reparação	16 944	26 677
Formação de Pessoal	8 045	9 013
Seguros	866	829
Avenças e honorários	288 542	237 325
Judiciais, contencioso e notariado	649	2 798
Outros serviços especializados		
Estudos e consultas	18 937	9 963
Consultores e Auditores Externos	5 387	7 859
Avaliadores externos	51 192	108 831
Outros serviços de terceiros		
Arquivo e Depósito	1 682	1 695
Outros custos	95 692	36 586
TOTAL	527 174	489 848

A rúbrica de Gastos Gerais Administrativos apresentou um aumento de 37.326 €, de 489.848 € em 2020 para 527.174 € em 2021 justificando-se esta variação principalmente com o aumento da rúbrica de Avenças e Honorários e Estudos e Consultas, ainda de assinalar a diminuição da rúbrica de "Avaliadores externos" de 100.831 € em 2020 para 51.192 em 2021.

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 2021 e 31 de dezembro de 2020, é analisada como se segue:

	31/12/2021	31/12/2020
Depósitos à ordem	4 724 151	3 184 933

NOTA 14 OUTROS ATIVOS TANGÍVEIS

Esta rúbrica no final do exercício de 2021 e 2020 é analisada como se segue:

	31/12/2021	31/12/2020
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	45 785	45 785
Máquinas e ferramentas	2 437	2 437
Equipamento informático	153 044	151 673
Instalações interiores	151 810	151 810
Outro equipamento	5 668	5 176
Ativos por direito de uso	75 763	64 198
	<u>434 507</u>	<u>421 079</u>
	<u>1 120 138</u>	<u>1 106 710</u>
Depreciação acumulada	(448 606)	(404 502)

A rubrica "Ativos por direito de uso" no valor de 75.763 € corresponde ao valor mensurado pela aplicação da IFRS 16, conforme detalhado no ponto 2.3.

O movimento desta rubrica foi o seguinte:

	Imóveis	Equipamento	Ativos por direito de uso - Equipamento	Total
Saldo líquido a 31-12-2019	570 472	22 861	21 496	614 829
Adições	-	105 973	29 018	134 991
Abates/vendas	-	-	-	-
Amortizações do período	(11 793)	(17 299)	(18 520)	(47 613)
Transferências	-	-	-	-
Saldo líquido a 31-12-2020	558 679	111 536	31 994	702 208
Adições	-	1 864	23 309	25 173
Abates/vendas	-	-	-	-
Amortizações do período	(11 793)	(23 162)	(20 894)	(55 849)
Transferências	-	-	-	-
Saldo líquido a 31-12-2021	546 886	90 237	34 409	671 532

As adições no exercício de 2021 (25.173 €), incluem 23.309 € de ativos por direito de uso e 1.864 € de Equipamentos. As amortizações do período 55.849 €, incluem 23.309 € 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 2021 e 2020 decompõe-se da seguinte forma:

	31/12/2021	31/12/2020
Devedores e Outras Aplicações		
Outros devedores diversos	13.909	17.789
Outros rendimentos a receber		
Comissão de Gestão	568.117	568.241
Outros rendimentos a receber	-	-
Outras despesas com encargo diferido		
Seguros	12.011	8.749
Medicina no trabalho	308	83
Contratos de suporte informático	31.885	29.042
Total Ativo Bruto	626.230	623.905
Imparidade	(27.824)	(27.824)
Total Ativo Líquido	598.406	596.080

NOTA 16 RECURSOS DE CLIENTES E OUTROS EMPRÉSTIMOS

Esta rubrica no final de 2021, reflete o valor reconhecido como "passivos de locação" decorrente da aplicação da IFRS 16, no montante de 31.070 €, que representa o valor atual dos pagamentos de locação remanescentes dos contratos anteriormente classificados com locações operacionais.

NOTA 17 IMPOSTOS

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

municipal e estadual. O cálculo do imposto corrente do exercício de 2021 foi apurado com base numa taxa nominal de imposto de 21% (2020: 21%), de derrama de 1,5% sobre o lucro tributável e de derrama estadual de 3% (2020: 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 2021. 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:

	31/12/2021	31/12/2020
Carga fiscal imputada no exercício	482 910	494 709
Carga fiscal total	482 910	494 709
Exercícios anteriores	3 077	3 077
Imposto retido	96	142
Pagamentos por conta	416 136	406 872
Pagamentos adicionais por conta	14 664	13 515
Carga fiscal a pagar	(48 937)	(71 104)

NOTA 18 OUTROS PASSIVOS

A rubrica "Outros passivos" a 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 é analisada como se segue:

	31/12/2021	31/12/2020
Credores e outros recursos		
Sector público administrativo	29 029	28 125
Credores diversos		
Outros credores	8 720	10 818
Encargos a pagar		
Outros custos a pagar		
Gastos com pessoal	47 701	47 701
Gastos gerais administrativo	-4 606	-2 003
Outros encargos a pagar	-2 438	690
	78 405	85 331

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

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

NOTA 19 CAPITAL

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

	%	Nº de ações	Valor
Banco Português de Fomento, S.A.			
31/12/2021	53,20	39 900	199 500
31/12/2020	53,20	39 900	199 500
Caixa Geral de Depósitos, S.A.			
31/12/2021	33,47	25 100	125 500
31/12/2020	33,47	25 100	125 500
Novo Banco, S.A.			
31/12/2021	13,33	10 000	50 000
31/12/2020	13,33	10 000	50 000
	100,00	75 000	375 000

NOTA 20 OUTRAS RESERVAS E RESULTADOS TRANSITADOS

Reserva Legal

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

Outras Reservas e Resultados Transitados				
	Reserva Legal	Outras reservas	Resultados Transitados	Total
Saldo em 31-12-2019	1 646 265	14 021	679 031	2 339 317
Constituição de reservas				
Saldo em 31-12-2020	1 646 265	14 021	679 031	2 339 317
Constituição de reservas			1 580 834	1 580 834
Saldo em 31-12-2021	1 646 265	14 021	2 259 864	3 920 151

NOTA 21 ADMINISTRAÇÃO DE FUNDOS

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

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

Em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 os principais dados financeiros relativos aos Fundos geridos pela Sociedade podem ser resumidos na tabela abaixo:

	31/12/2021	31/12/2020
Fundo Investimento Imobiliário Fechado Turístico		
Total do ativo	54 215 521	54 661 728
Total do capital do fundo	48 410 934	48 375 922
Valor das unidades de participação	9.6822	9.6752
Unidades de participação em circulação	5 000 000	5 000 000
Fundo Investimento Imobiliário Fechado Turístico II		
Total do ativo	102 981 225	107 227 464
Total do capital do fundo	92 876 274	92 662 687
Valor das unidades de participação	90.0614	89.9027
Unidades de participação em circulação	1 030 700	1 030 700
Fundo Imobiliário Especial de Apoio às Empresas		
Total do ativo	187 898 174	179 288 709
Total do capital do fundo	165 340 830	161 282 191
Valor das unidades de participação	193.9949	1 164.6858
Unidades de participação em circulação	138 477	138 477
Fundo Territórios de Baixa Densidade		
Total do ativo	21 851 923	22 516 064
Total do capital do fundo	19 950 939	20 425 253
Valor das unidades de participação	99.7547	102.1288
Unidades de participação em circulação	200 000	200 000
Fundo Revive Natureza		
Total do ativo	9 065 010	9 456 909
Total do capital do fundo	9 014 470	9 417 129
Valor das unidades de participação	90.1447	94.1713
Unidades de participação em circulação	100 000	100 000

NOTA 22 PARTES RELACIONADAS

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

Em 31 de dezembro de 2021 o saldo a receber dos fundos pela Sociedade era de 568.117 €, relativo ao acréscimo de proveitos associado à comissão de Gestão do FIIFT, FIIFT II, TBD, FRN e referente a dezembro de 2021, e do FIEAE, referente ao último trimestre de 2021.

As transações com os fundos dizem respeito apenas à comissão de gestão que ascende ao montante anual de 3.057.311 €.

valores expressos em euros		
	Comissões a receber	Comissões do exercício
FIIFT	30.927	362.232
FIIFT II	54.970	644.895
FIEAE	436.297	1.730.961
TBD	17.215	203.567
FRN	107.862	115.656

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 2021 resumem-se como segue:

valores expressos em euros		
	Saldo DO/DP	Juros obtidos
CGD	573 409	
NOVO BANCO	4 200 742	383

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 2021 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 2021, e dar parecer sobre o relatório, contas e proposta de distribuição de resultados apresentada pela Administração da TF Turismo Fundos, SGOIC, SA (“Turismo Fundos”).

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

Analisámos as demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, 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 14 de março de 2022. Acompanhamos também o processo de preparação e divulgação da informação financeira e da revisão de contas efetuada aos Fundos geridos pela Turismo Fundos, tendo recebido 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 2021, bem como a proposta de aplicação de resultados.

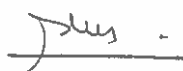
Finalmente, desejamos expressar o nosso agradecimento à Administração e aos serviços da Turismo Fundos pela valiosa colaboração recebida no desempenho das nossas funções.

Lisboa, 14 de março de 2022

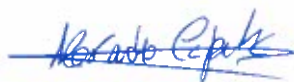
O Conselho Fiscal



Isabel Paiva - Presidente



Manuel Agria - Vogal



Alexandre Capucha - Vogal

Certificação Legal das Contas

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A. (a Entidade), que compreendem o Balanço em 31 de dezembro de 2021 (que evidencia um total de 5.994.339 euros e um total de capital próprio de 5.835.926 euros, incluindo um resultado líquido de 1.540.775 euros), a Demonstração do Rendimento Integral, a Demonstração das Alterações no Capital Próprio e a Demonstração dos Fluxos de Caixa relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira da TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A. em 31 de dezembro de 2021 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data, de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na União Europeia.

Bases para a opinião

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

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

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

O órgão de gestão é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa da Entidade de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na União Europeia;
- elaboração do Relatório de Gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- avaliação da capacidade da Entidade de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

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

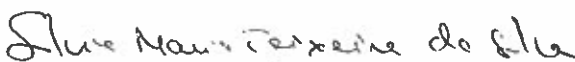
RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o Relatório de Gestão

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

Lisboa, 14 de março de 2022

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


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

