

**TERRITÓRIOS DE BAIXA DENSIDADE TURÍSTICOS**  
**FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO**  
**IMOBILIÁRIO FECHADO**

**Relatório e Contas | Exercício de 2022**



## ÍNDICE

### RELATÓRIO DE GESTÃO

1. INTRODUÇÃO.....	1
2. ATIVIDADE EM 2022 .....	2
2.1. EVOLUÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA DO FUNDO.....	2
2.2. EVOLUÇÃO E RENDIBILIDADE DO VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO E DA UP.....	4
2.3. EVOLUÇÃO ECONÓMICO-FINANCEIRA.....	5
3. PERSPETIVAS PARA 2023.....	7

### DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

### NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

### RELATÓRIO DE AUDITORIA

Handwritten signature and initials in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be 'H' with a flourish, and there are other initials below it.



## 1. INTRODUÇÃO

O organismo de investimento coletivo Territórios de Baixa Densidade Turísticas – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado (TBDT ou Fundo) é um fundo fechado de subscrição particular, cuja constituição foi autorizada por deliberação do Conselho de Administração da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) de 19 de dezembro de 2018. O Fundo iniciou a sua atividade em 1 de abril de 2019, tendo sido constituído por um prazo de 10 anos, isto é, até 1 de abril de 2029.

O Fundo foi constituído na sequência da fusão do TURÍSTICO III – 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 Territórios de Baixa Densidade Turísticas (TBDT).

O Fundo é gerido pela TF Turismo Fundos – SGOIC, S.A., tendo como depositário o Novo Banco, S.A. e encontrando-se sujeito à supervisão da CMVM.

A comissão de gestão paga pelo TBDT à TF Turismo Fundos-SGOIC, S.A. (Turismo Fundos), foi aumentada de 0,5 % para 1 % calculada diariamente sobre o valor líquido global do fundo, por decisão da Assembleia de Participantes realizada em 6 de dezembro de 2019, com efeitos a partir de 1 de janeiro de 2020.

### CAPITAL

O TBDT foi constituído com um capital de €19.718.953,41, correspondente a 200.000 unidades de participação, com o valor inicial de subscrição de €98,5948 cada. O capital do Fundo foi realizado através de entrada em numerário e espécie, consubstanciada na valorização das unidades de participação dos extintos Fundos Turístico III e Turístico IV. O capital do Fundo foi totalmente subscrito pelo Turismo de Portugal, I. P., único participante dos organismos especiais de investimento imobiliário incorporados no TBDT.

Em 30 de novembro de 2022, por deliberação da Assembleia de Participantes do Fundo, foi aprovado o aumento de capital do Fundo. Nesse âmbito, em dezembro de 2022, mediante a emissão de 9.480 novas

unidades de participação subscritas pelo Turismo de Portugal, I. P., o capital foi aumentado para 209.480 unidades de participação, ou seja, para € 20.653.632,11 (considerando o valor base da unidade de participação). O preço de subscrição foi €105,4864, dando origem a uma variação patrimonial positiva no valor total de €65.332.

### POLÍTICA DE INVESTIMENTO

A política de investimento do TBDT é especialmente vocacionada para a aquisição de imóveis para efeitos de arrendamento para o exercício de uma atividade turística ou que com esta demonstre encontrar-se diretamente correlacionada. O Fundo poderá ainda realizar diretamente obras de melhoria, ampliação e requalificação dos imóveis em carteira bem como indemnizar os promitentes arrendatários ou arrendatários por benfeitorias realizadas nos imóveis em carteira. Os imóveis, a adquirir pelo Fundo, devem possuir características que lhes permitam contribuir para promover o desenvolvimento, a dinamização e a sustentabilidade das economias locais, contribuindo para a criação de emprego, bem como para a redução das assimetrias regionais e para a redução da sazonalidade na procura desses territórios. A política de investimento do Fundo, em termos geográficos, inicialmente incidia unicamente nos territórios de baixa densidade identificados no Anexo III à Resolução do Conselho de Ministros n.º 72/2016, de 20 de outubro. Em 23 de julho de 2021, por deliberação da Assembleia de Participantes do Fundo, a política de investimento foi alterada, consubstanciando-se esta alteração no alargamento do espectro geográfico da mesma de modo a incluir as Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira.

Nesta medida, são realizadas pelo TBDT dos dois tipos de operações:

- Operações de compra e arrendamento subsequente, com opção de compra (*sale&lease*);
- Operações de compra com investimento em obras de adaptação, ampliação e/ou requalificação do imóvel a adquirir e arrendamento subsequente, com opção de compra (*sale, investment&lease*).

## 2. ATIVIDADE EM 2022

A atividade do TBDT em 2022 centrou-se, no primeiro trimestre, na concretização de operações de aquisição, de modo a alcançar o objetivo de que o património imobiliário do Fundo representasse dois terços do respetivo ativo líquido, cumprindo o disposto no Regime Geral dos Organismos de Investimento Imobiliário (RGOIC) e, ao longo de todo o ano de 2022, no acompanhamento da carteira e, particularmente das operações do tipo *sale, investment&lease*.

Em resultado da situação pandémica, com o objetivo de mitigar os impactos económicos e financeiros causados pela pandemia nas empresas inquilinas dos imóveis que constituem a carteira do Fundo, por deliberação de 19 de março de 2020, o Conselho de Administração da Turismo Fundos decidiu implementar, entre outras medidas excecionais, a moratória no pagamento da renda, para o único contrato celebrado em data anterior a 19 de março de 2020, referente ao imóvel "Hotel do Caramulo". Esta medida veio a ser reforçada ao longo dos anos de 2020 e 2021 e até ao primeiro trimestre de 2022. Assim, foi decidido que:

- a moratória no pagamento das rendas terminasse em 31 de março de 2022, ou seja, que o pagamento mensal e integral da renda, nos termos definidos contratualmente, fosse retomado a partir de 1 de abril de 2022;
- a dívida acumulada fosse reembolsada através de 48 prestações mensais de igual valor, com início em 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 maio de 2022, e em número igual ao número de meses que decorrem entre maio de 2022 e o término do contrato.

O plano de reembolso das moratórias tem corrido de acordo com o previsto, apresentando no final de 2022 uma taxa de execução de 90,16%. No que diz respeito às rendas liquidadas a partir de 1 de abril, que incluem também os contratos não abrangidos pela moratória, verifica-se uma taxa de execução de 94,96%.

Afigura-se importante salientar que o custo total desta medida, mensurado pela constituição de provisões, foi de € 21.455 (€ 19.617 em 2021 e € 1.838 em 2022).

### 2.1. EVOLUÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA DO FUNDO

O ano de 2022, caracterizou-se pela continuidade dada às operações de investimento. Assim, em 2022 foram adquiridos quatro imóveis: "Casa da Vigia | Beyond Tejo", "Évora Farm Hotel | Perdiganito", "Historic Moura Palace | Stamina" e "Story Studio Sortelha | Pausa do Costume", sendo todas as operações do tipo *sale, investment&lease*, à exceção do "Évora Farm Hotel", do tipo *sale&lease*.

O preço global das aquisições (incluindo custos de aquisição) foi de €6.411.606 (Casa da Vigia: €275.612; Évora Farm Hotel: € 5.030.874 ; Historic Moura Palace: €464.204 ; Story Studio Sortelha: €640.916). No que toca a indemnizações por benfeitorias pagas em 2022, o valor global registado no ano em apreço ascendeu a €2.255.676 (Hotel de Serpa: €535.701, Casa de Campo em Celorico: €68.698; Hotel&SPA Alfândega da Fé: €398.981; Quinta de Santo António do Espinheiro: €382.527; Casa da Vigia: €140.000; Historic Moura Palace: €478.938; Story Studio Sortelha: €250.831).

Neste contexto, em 2022 assistiu-se a uma alteração da distribuição do investimento face a 2021, com um peso maior nas aquisições de imóveis face ao pagamento de indemnizações por benfeitorias, conforme ilustrado na figura 1.



Figura 1: distribuição do investimento

No que diz respeito ao desinvestimento, foi alinhado o imóvel "Vivenda Monte Verde" pelo preço global de €1.261.377.

Esta alienação gerou uma mais-valia de €4.782.

Em 31 de dezembro de 2022, o património imobiliário do TBSD era constituído por 10 imóveis, cujo valor venal global ascendia a €21.708.982, conforme demonstrado no quadro 1.

imóvel	data de aquisição	valor venal	localização	tipo de operação
Hotel do Caramulo	27/fev/20	2 328 166 €	Caramulo	sale & lease
Hotel de Serpa	17/jul/20	3 670 000 €	Serpa	sale, investment & lease
Casa de Campo em Celorico	07/set/20	244 500 €	Celorico da Beira	sale, investment & lease
Hotel & Spa Alfandega da Fé	29/dez/20	4 866 042 €	Alfandega da Fé	sale, investment & lease
Quinta de Santo António do Espinheiro	28/jan/21	952 500 €	Évora	sale, investment & lease
Greenarea	23/abr/21	1 399 000 €	Grândola	sale & lease
Casa da Vigia	17/jan/22	458 375 €	Carreiras	sale, investment & lease
Évora Farm Hotel	24/fev/22	6 038 400 €	Évora	sale & lease
Historic Moura Palace	15/mar/22	874 500 €	Moura	sale, investment & lease
Story Studio Sortelha	22/mar/22	877 500 €	Sortelha	sale, investment & lease
<b>total</b>		<b>21 708 982 €</b>		

Quadro 1: carteira imobiliária em 31 de dezembro de 2022

O património imobiliário do Fundo representa 89,71% do respetivo ativo líquido, considerando o disposto no RGOIC de que este rácio deve ser aferido tendo como referência a média dos valores verificados nos últimos seis meses.

O património imobiliário do TBSD em 31 de dezembro de 2022 encontra-se distribuído pelo território nacional continental, com exceção do Algarve e Lisboa (figura 2). As regiões com peso mais significativo são o Alentejo (62%) e o Norte (22%).

Distribuição do património por regiões

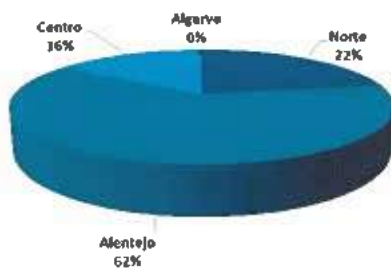


Figura 2: distribuição regional do património

No que concerne ao tipo de operação, 55% das operações realizadas são do tipo *sale, investment & lease* (figura 3).

Distribuição por tipo de operação

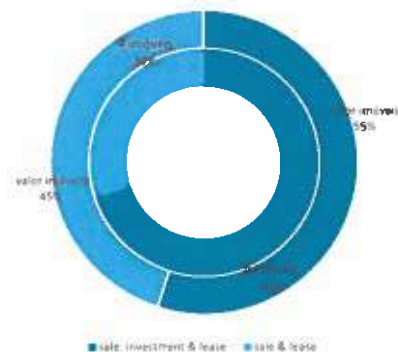


Figura 3: distribuição por tipo de operação

Em 2022 a *yield* bruta média ponderada da carteira foi 1%, superior à verificada em 2021 (-0,03%). Este valor espelha o peso muito significativo das operações do tipo *sale, investment & lease* no total da carteira e, especialmente, o facto de muitas destas operações ainda se encontrarem na fase de investimento, não gerando, portanto, quaisquer rendimentos e acarretando custos.

*[Handwritten signatures and initials]*

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

Em dezembro de 2022, como acima descrito, foi realizado um aumento de capital no montante de cerca de 1M€. À data de 31 de dezembro de 2022, o Valor Líquido Global do Fundo ascendia a €22.159.293.

A unidade de participação cresceu €6,0277 em 2022 (€105,7824 no final do ano de 2022; €99,7547 no final do ano de 2021), observando-se uma valorização de 6,04% face ao ano transato, evidenciado que, no ano em apreço, o resultado líquido foi positivo.



Figura 3: Evolução da carteira (valor e *yield*), 2016-2022



### 2.3. EVOLUÇÃO ECONÓMICO-FINANCEIRA

- O ativo líquido cifrou-se, em 31 de dezembro de 2022, em €24.198.636, o que representa um acréscimo de 11% face a 2021. Este aumento decorre de ajustamentos favoráveis ao património imobiliário e de aumento de capital.
- O total das disponibilidades, em 31 de dezembro de 2022, ascendia a €2.440.406, correspondendo a um decréscimo de cerca de 74% face a 31 de dezembro de 2021 (€9.565.806). Esta diminuição resulta, essencialmente, do efeito conjugado do investimento realizado e do aumento de capital, refletindo que o Fundo se encontra numa fase de investimento como acima descrito.
- Os proveitos verificados em 2022 totalizaram o valor de €1.711.439, evidenciando um acréscimo de 414% face ao valor alcançado em 2021 (€332.812). O total de proveitos encontra-se distribuído da seguinte forma:
  - Os ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários cifraram-se em €1.427.758, tendo sido superiores em 587% aos ganhos verificados em 2021 (€207.869). Correspondem aos ajustamentos favoráveis dos imóveis que constituem a carteira, resultantes da valorização decorrente das avaliações realizadas em 2022 (86%), e aos ajustamentos em opções de compra sobre imóveis (14%). Esta rubrica corresponde a cerca de 83% do total dos proveitos;
  - Os rendimentos de ativos imobiliários ascenderam a €283.682, representando cerca de 17% do total dos proveitos e um aumento de 132% face ao ano transato;
- O total de custos suportados no exercício de 2022 ascendeu a €503.096 correspondendo a uma redução de 38% face a 2021 (€807.626). Esta redução é explicada, essencialmente, pelo decréscimo da rubrica "perdas em operações financeiras e ativos imobiliários". O total de custos encontra-se distribuído da seguinte forma:
  - A rubrica de comissões, que representa 44% do total dos custos, cifrou-se em €220.803, mantendo-se estável face ao ano transato. Importa referir que do total das comissões, cerca de 92% referem-se à comissão de gestão, no montante de €203.654, 5% à comissão de depósito, no valor de €10.183, e o remanescente diz respeito à taxa de supervisão e Interbolsa, que totalizam €6.966;
  - As perdas em operações financeiras e ativos imobiliários cifraram-se em €147.520, o que representa um decréscimo de 64% relativamente a 2021. Estas perdas correspondem aos ajustamentos desfavoráveis dos imóveis que constituem a carteira, resultantes da valorização decorrente das avaliações realizadas em 2022, nomeadamente do impacto verificado relativamente aos ativos "Terreno - Hotel & Spa Alfandega da Fé" e "Historic Moura Palace". Esta rubrica corresponde a cerca de 29% do total dos custos;
  - Os impostos, que representaram cerca de 10% do total dos custos, aumentaram cerca de 18% face ao ano transato, cifrando-se em €52.203;
  - As provisões do exercício ascenderam a €1.838, o que representa cerca de 0,4% do total dos custos, e uma forte descida relativamente a 2021 (€19.617), exercício em que o nível de provisões decorreu essencialmente das medidas excecionais aprovadas pelo Conselho de Administração da Turismo Fundos, designadamente na moratória no pagamento das rendas.
  - Os fornecimentos e serviços externos cifraram-se em €79.990, representando 16% do total dos custos e um decréscimo de 29% face ao ano transato. Estes custos dizem essencialmente respeito a serviços de fiscalização de obras em curso e aos recorrentes serviços de avaliação dos ativos imobiliários do fundo.
  - As rubricas de custos e perdas correntes e de custos e perdas eventuais, tiveram uma expressão residual, cifrando-se em €436 e €306, respetivamente.

- O resultado líquido do Fundo em 2022 foi de €1.208.344, traduzindo um acréscimo significativo face ao valor negativo obtido em 2021 (-€474.815).

A evolução do Resultado Líquido do Fundo, desde o início da sua atividade, encontra-se ilustrada na figura 5.

Não houve distribuição de rendimentos durante o ano de 2022, pelo que o resultado líquido do exercício será integralmente reinvestido.

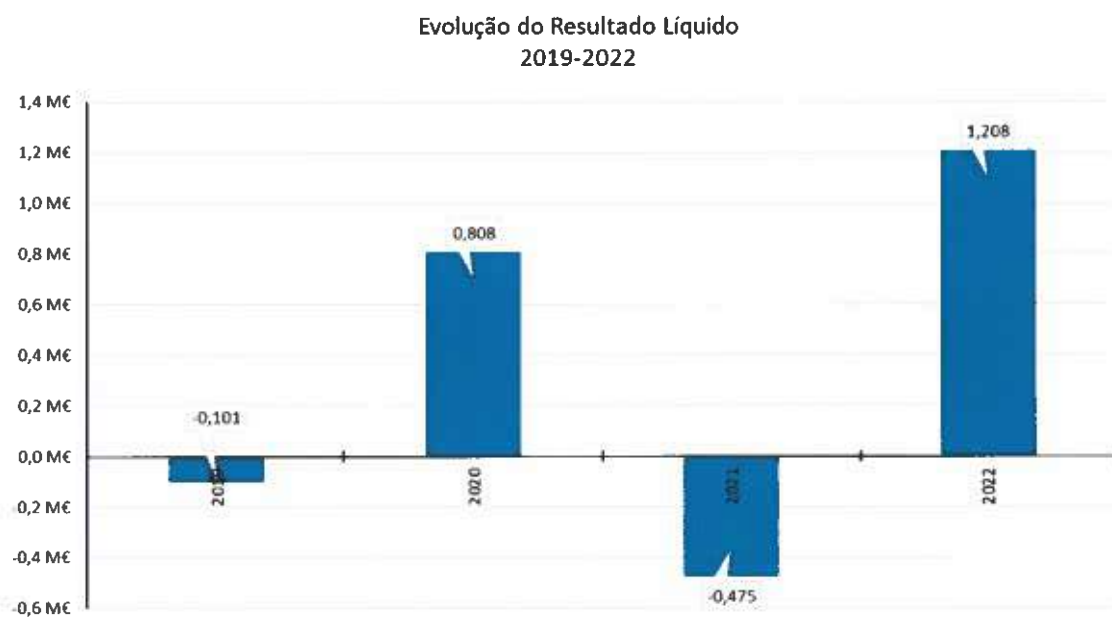


Figura 5: Evolução do resultado líquido, 2019-2022

### 3. PERSPETIVAS PARA 2023

A estratégia de atuação do fundo TBDT para 2023 centrar-se-á no acompanhamento da carteira e, particularmente das operações do tipo *sale, investment&lease*.

Tendo presente, por um lado, o plano de investimento relativo às operações do tipo *sale, investment&lease*, cujas obras ainda não se encontram concluídas, e, por outro a liquidez do fundo, não se prevê aquisições de novos imóveis em 2023.

Lisboa, 15 de fevereiro de 2023

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)



**DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022**

**(valores expressos em euros)**

A handwritten signature in blue ink, consisting of several stylized, overlapping loops and lines, located in the bottom right corner of the page.



**TERRITÓRIOS DE BAIXA DENSIDADE TURÍSTICAS - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO**  
**Balço em 31 de Dezembro de 2022**  
**(Comparativos a 31 de Dezembro de 2021)**

										(euros)		
Código	Designação	Nota	ATIVO				2021 (Líquido)	Código	Designação	Nota	PASSIVO	
			2022	2022	2022	2022					2022	2021
			Bruto	Mv/AI	mvt/ad	Líquido						
31	ATIVOS IMOBILIÁRIOS							41	CAPITAL DO FUNDO			
	Terrenos	1,3	647 222	23 359	3 324	667 255	711 542		Unidades de Participação	2	20 653 632	19 718 953
32	Construções	1,3	17 405 020	3 732 586	55 881	21 041 715	19 477 992		Variações Patrimoniais	2	65 332	
34	Adiantamentos por compras de imóveis	1							Resultados transferidos	2	231 985	706 800
									Resultado Líquido do Período	2	1 208 344	-474 815
	<b>TOTAL DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>		<b>18 052 242</b>	<b>7 755 945</b>	<b>99 205</b>	<b>21 708 392</b>	<b>17 189 534</b>		<b>TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO</b>		<b>22 159 293</b>	<b>19 950 939</b>
412	CONTAS DE TERCEIROS											
	Devedores por rendas vencidas	8	70 793			28 455	49 248	96 250				
	<b>TOTAL DOS VALORES A RECEBER</b>		<b>70 793</b>			<b>28 455</b>	<b>49 248</b>	<b>96 250</b>				
12	DISPONIBILIDADES											
	Depósitos à ordem	3	2 440 406			2 440 406	9 505 906		CONTAS DE TERCEIROS			
									Outras contas de créditos	34 a)	882 441	1 040 265
									Adiantamentos por conta de imóveis	34 b)		60 000
	<b>TOTAL DE DISPONIBILIDADES</b>		<b>2 440 406</b>			<b>2 440 406</b>	<b>9 505 906</b>		<b>TOTAL DOS VALORES A PAGAR</b>		<b>882 441</b>	<b>1 100 265</b>
52	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS								ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
	Despesas com custo diferido							332	Acrescimos de custos	14 c)	54 210	43 779
									Receitos com período diferido	14 d)	24 420	11 975
									Outros acrescimos e diferimentos	14 e)	1 529 222	244 866
	<b>TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFER. ATIVOS</b>							332	<b>TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFER. PASSIVOS</b>		<b>1 558 902</b>	<b>800 720</b>
	<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>20 562 351</b>	<b>7 755 945</b>	<b>120 880</b>	<b>24 199 636</b>	<b>21 851 922</b>		<b>TOTAL DO PASSIVO e CAPITAL</b>		<b>24 199 636</b>	<b>21 851 923</b>
<b>Total do Número de Unidades de Participação</b>						<b>209 480</b>	<b>200 000</b>	<b>Valor Unitário da Unidade de Participação</b>				
								<b>195,7814</b>				

O Comissário Comissário nº 33122

*[Assinatura]*  
 Luís Filipe Moreira

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

*[Assinatura]*  
 Pedro Manuel dos Santos Moreira  
 (Presidente)

*[Assinatura]*  
 Rita Ribeiro Lopes Levedo  
 (Vogal)

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

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

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





**TERMINÓTIOS DE BAIXA DEGRADADE TURÍSTICA - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO**  
**Demonstração dos Resultados em 31 de Dezembro de 2022**  
**[Demonstração dos Resultados do período de 1 de Abril a 31 de Dezembro de 2022]**

CUSTOS E PERDAS					PROVEITOS E GANHOS				
Código	Designação	Nota	2022	2021	Código	Designação	Nota	2022	2021
	<b>CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b>					<b>PROVEITOS E GANHOS CORRENTES</b>			
224+ 4726	CONDIÇÕES					JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS			
	Débitos, de operações correntes	14 f)	220 803	220 402					
733	PERDAS OPER. FINANÇEIRAS E ACT. IMOBILIÁRIOS Em activos imobiliários	1	147 520	410 109	433 831-830	GANHOS EM OPER. FINANÇEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS Em activos imobiliários	3	1 220 483	131 521
741Z+742Z	IMPOSTOS	12	18 924	18 880		Débitos, de operações correntes	3	187 275	76 348
741B+742B	Outros impostos	12	30 274	28 409					
751	PROVISÕES DO EXERCÍCIO	15	1 834	19 832	85	REBENTIMOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	3	283 682	122 450
	Ajustamentos de crédito a receber								
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	14 g)	79 994	112 800		<b>TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES ( B )</b>		<b>1 711 468</b>	<b>220 315</b>
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	14 h)	434	604					
	<b>TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES ( A )</b>		<b>502 789</b>	<b>802 815</b>					
784+ 4788	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS	14 i)	304		882 882	<b>PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS</b>			
	Outros passivos eventuais					Ganhos extraordinários	14 j)	306	2 493
						Ganhos de exercício anteriores	14 k)		1 630
	<b>TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS ( C )</b>		<b>304</b>			<b>TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS ( D )</b>			<b>2 493</b>
	<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO TOTAL</b>		<b>1 208 344</b>	<b>-414 811</b>		<b>TOTAL</b>		<b>1 711 440</b>	<b>332 812</b>
			<b>1 211 040</b>	<b>313 812</b>					
B3+08-743-75 B-A+742	Resultados de Ativos Imobiliários		1 288 054	-268 936	D-C B-D-A-C-74	Resultados Eventuais		-306	2 493
	Resultados Correntes		1 222 576	-458 620	B-D-A-C	Resultados Activo de Depósito a) Resgate		1 208 344	-474 815
						Resultado Líquido do Período		1 208 344	-474 815

O Contabilista Certificado nº 33332

  
 Rui Filipe Marques

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

  
 Pedro Miguel dos Santos Morais  
 Presidente

  
 Rita Roberto Aires Leal  
 (Vogal)

  
 Rita Manuel Sales Abade  
 (Vogal)

  
 Isabel Cristina de Almeida Pereira  
 (Vogal)

  
 Nogueira Correia Marques dos Santos  
 (Vogal)



TERMINÓRIOS DE BARRA DENSIDADE TURÍSTICOS - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO  
 Demonstração dos Fluxos Monetários em 31 de Dezembro de 2022 (€)  
 Demonstração dos Fluxos Monetários do período de 1 de Janeiro a 31 de Dezembro de 2021 (€)


Descrição dos Fluxos	TOTAL 2022	TOTAL 2021
<b>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</b>		
<b>RECEBIMENTOS:</b>		
Subscrição de unidades de participação	1 000 011	
	1 000 011	
Fluxos das operações sobre as unidades do fundo	1 000 011	
<b>OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS</b>		
<b>RECEBIMENTOS:</b>		
Alienação de imóveis	1 201 377	
Rendimentos de imóveis	416 529	34 759
Adiantamentos por conta de venda de imóveis		60 000
	1 617 906	94 759
<b>PAGAMENTOS:</b>		
Aquisição de imóveis	9 415 435	1 425 732
Grandes reparações em imóveis		3 782 982
Despesas correntes (FSE) com imóveis	69 664	204 178
	9 485 099	5 412 892
Fluxos das operações sobre valores imobiliários	-7 867 193	-5 318 134
<b>OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</b>		
<b>PAGAMENTOS:</b>		
Comissão de gestão	184 832	203 675
Comissão de depósito	10 104	10 148
Impostos e taxas	52 269	50 774
Outros pagamentos correntes	11 012	9 645
	258 218	274 242
Fluxos das operações de gestão corrente	-258 218	-274 242
<b>OPERAÇÕES EVENTUAIS</b>		
<b>RECEBIMENTOS:</b>		
Ganhos extraordinários		2 493
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores		63 990
		66 483
Fluxos das operações eventuais		66 483
Saldo dos fluxos monetários do período ... (A)	-7 125 400	-5 525 892
Disponibilidades no início do período ... (B)	9 565 806	15 091 698
Disponibilidades no fim do período ... (C)=(B)+(-)A	2 440 406	9 565 806


□ Contabilista Certificado nº 33122

  
Luís Filipe Nogueira

□ Conselho de Administração da TF Turismo Fundos - SGOK, 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)



**TERRITÓRIOS DE BAIXA DENSIDADE TURÍSTICOS**  
**FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**

**NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022**  
**(Valores expressos em euros)**

Handwritten signatures in blue ink, including a large stylized signature, a smaller signature, and a checkmark.



## NOTA INTRODUTÓRIA

O Territórios de Baixa Densidade Turísticos - Fundo Especial de Investimento Imobiliário (TBDT ou Fundo) é um fundo fechado de subscrição particular, cuja constituição foi autorizada por deliberação do Conselho de Administração da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) de 19 de dezembro de 2018. O Fundo iniciou a sua atividade em 1 de abril de dezembro de 2019, tendo sido constituído por um prazo de 10 anos. O prazo de duração do Fundo é prorrogável, uma ou mais vezes, por períodos não superiores a dez anos mediante deliberação da assembleia de participantes.

A Sociedade Gestora do Fundo é a TF Turismo Fundos – SGOIC, S.A. sendo as funções de Banco Depositário exercidas pelo Novo Banco, S.A.

## BASES DE APRESENTAÇÃO

As demonstrações financeiras, compostas pelo Balanço, Demonstração dos Resultados e Demonstração dos Fluxos Monetários, foram preparadas e apresentadas com base nos registos contabilísticos mantidos em conformidade com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário (PCFII), definido pelo Regulamento n.º 2/2005 da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários e de acordo com os princípios contabilísticos fundamentais da continuidade, da consistência, da especialização de exercícios, da prudência, da substância sobre a forma e da materialidade.

Os valores de 2022 encontram-se expressos em euros e são comparáveis em todos os aspetos significativos com os valores de 2021.

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

## PRINCÍPIOS CONTABILÍSTICOS E CRITÉRIOS VALORIMÉTRICOS

### a) Imóveis

O valor dos bens que constituem o património do TBDT corresponde ao seu custo de aquisição, incluindo custos notariais, de registo e outros indispensáveis à concretização da transmissão do imóvel, acrescido, quando aplicável, das despesas incorridas subsequentemente com obras de remodelação e beneficiação de vulto ou com obras de construção que alterem substancialmente as condições em que o imóvel é colocado para arrendamento no mercado, dado resultarem num potencial acréscimo no valor intrínseco do imóvel.

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

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

De modo a evidenciar nas demonstrações financeiras todos os elementos que sejam relevantes (qualitativa e quantitativamente) e que possam afetar avaliações ou decisões pelos utilizadores interessados e atendendo aos princípios da Substância sobre a forma e também da materialidade que a contabilização dos imóveis incorpore as despesas com obras de reconstrução, reabilitação, remodelação, ampliação e construção, despesas que apesar de não estarem tituladas em nome do Fundo estão devidamente fixadas no seu enquadramento e no seu valor no contrato promessa de arrendamento para posterior contrato a realizar com o promitente inquilino, sendo considerado desde logo o seu reconhecimento no ativo imobiliário.

### b) Especialização dos exercícios

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

### c) Despesas com imóveis

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

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

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

Pelo exercício da sua atividade, a TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A., cobra no primeiro dia útil do mês seguinte àquele a que respeita, uma comissão de gestão de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) ao ano, calculada diariamente sobre o valor líquido global do Fundo. Esta comissão de gestão foi de 0,5% durante o ano de 2019 e, a partir de janeiro de 2020 por deliberação da Assembleia de Participantes, é de 1%.

O Banco Depositário recebe no primeiro dia útil do trimestre seguinte àquele a que respeita, uma comissão de depósito de 0,05% (zero vírgula zero cinco por cento) ao ano, calculada diariamente sobre o valor líquido global do Fundo.

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

#### e) Regime Fiscal

Com a aplicação do Decreto-Lei nº 7/2015 que aprovou o novo regime fiscal aplicável aos organismos de investimento coletivo, a tributação passou a ser efetuada essencialmente na esfera dos participantes (sistema de tributação "à saída").

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

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

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

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

#### f) Contas de terceiros

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

Este montante é reconhecido a deduzir ao ativo.

#### g) Unidades de participação

O valor de cada unidade de participação é calculado dividindo o valor líquido global do Fundo pelo número de unidades de participação em circulação. O valor líquido do património corresponde ao somatório das rubricas do Capital do Fundo, ou seja, unidades de participação, resultados transitados e distribuídos e o resultado líquido do período.





## NOTA 1 VALIAS POTENCIAIS

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo apresenta as valias potenciais, conforme quadro seguinte:

Imóveis	Valor contabilístico	Medida dos valores das avaliações	Valor da Opção de Compra	Ajustamentos em opções sobre imóveis	Valia potencial registrada
Hotel do Caramulo - Hotel Artº 1308	2 277 341	2 215 799	1 940 551	-387 614	1 478 351
Hotel do Caramulo - Edifício de apoio Artº 347	40 050	101 603	0	0	
Hotel do Caramulo - Terreno de Cultura e Pastagem Artº	8 280	8 280	0	0	7 249
Hotel do Caramulo - Fimhal Artº 6716	2 484	2 484	0	0	-953
Bento Gomas - Hotel Serpa	3 670 000	3 670 000	3 685 374	0	499 151
Serrana Tática	244 500	244 500	217 528	-26 972	50 181
Hotel & Spa Alfindega da Fé - Hotel	4 866 042	4 866 042	4 973 332	0	342 245
Quinta de Santo António do Espinheiro	952 500	952 500	1 013 456	0	41 836
Greenarea	1 399 000	1 399 000	1 285 604	-113 396	271 269
BeyondTejo - Casa da Vigia 1	264 250	264 250	416 612	-41 029	29 297
BeyondTejo - Casa da Vigia 2	85 850	85 850	0	0	11 331
BeyondTejo - Casa da Vigia 3	101 500	101 500	0	0	401
Casa da Vigia Terreno	6 775	6 775	0	-1 734	1 734
Évora Farm Hotel	6 038 400	6 038 400	5 030 874	-1 007 526	1 007 526
Historic Moura Palace	874 500	874 500	943 142	0	-68 642
Story Studio Sorteíha Artº 6	172 900	172 900	896 416	0	5 947
Story Studio Sorteíha Artº 13	117 700	117 700	0	0	-1 715
Story Studio Sorteíha Artº 14	51 250	51 250	0	0	-5 162
Story Studio Sorteíha Artº 53	98 900	98 900	0	0	-929
Story Studio Sorteíha Artº 66	92 650	92 650	0	0	-3 947
Story Studio Sorteíha Artº 69	37 050	37 050	0	0	-5 734
Story Studio Sorteíha Artº 70	22 950	22 950	0	0	-3 736
Story Studio Sorteíha Artº 81	74 100	74 100	0	0	-6 017
Story Studio Sorteíha Artº 695	210 000	210 000	0	0	7 045
<b>TOTAL</b>	<b>21 706 982</b>	<b>21 706 982</b>	<b>20 401 888</b>	<b>-1 578 272</b>	<b>3 656 741</b>

Os montantes acumulados de ajustamentos potenciais desfavoráveis e favoráveis registados em balanço, no montante de -99.205 € e 3.755.945 €, respetivamente, correspondem ao reconhecimento para cada imóvel da diferença entre o respetivo valor contabilístico e o valor correspondente da média aritmética simples das avaliações periciais.

Os ganhos e perdas em operações financeiras e ativos imobiliários, na demonstração de resultados, apresentam valores de 1.230.483 € e 147.520 € que correspondem aos ajustamentos favoráveis e desfavoráveis do exercício decorrentes das avaliações dos imóveis em carteira, respetivamente.

## NOTA 2 UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO

O número de unidades de participação emitidas e em circulação no período em referência e os movimentos no Capital do Fundo no exercício de 2022 apresentam-se como segue:

Descrição	No início	Subscrição	Resgates	Dist. Result.	Outros	Res Período	No f.m
Valor base	19.718.953	1.000.011	-	-	-	-	20.718.965
Diferença em subs. resgates	-	-	-	-	-	-	-
Resultados distribuídos	-	-	-	-	-	-	-
Resultados acumulados	706.800	-	-	-	-474.815	-	231.985
Resultados do período	474.815	-	-	-	474.815	1.208.344	1.208.344
<b>SOMA</b>	<b>19.950.939</b>	<b>1.000.011</b>	-	-	-	<b>1.208.344</b>	<b>22.159.294</b>
Nº de unidades participação	200.000	-	-	-	-	-	209.480
Valor unidade participação	99.7547	-	-	-	-	-	105.7824

A 8 de dezembro de 2022 o capital do Fundo foi aumentado, no montante de 1.000.011,07 €, correspondente a 9.480 unidades de participação (105,4864 € cada UP).

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

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

### NOTA 3 INVENTÁRIO DOS ATIVOS DO FUNDO

O inventário das aplicações em imóveis assim como o detalhe dos restantes ativos apresenta-se conforme segue em 31 de dezembro de 2022:

Descrição	Área (m²)	Data de Aquisição	Valor de Custo	Área de Avaliação 1	Valor de Avaliação 1	Data de Avaliação 1	Área de Avaliação 2	Valor de Avaliação 2	Valor do Imóvel (milhares)	País	Localização
<b>1. Imóveis situados em Portugal</b>											
<b>1.1 Construções Acabadas</b>											
<b>1.1.1 Arrendadas</b>											
<b>Sinapas</b>											
Hotel do Caramulo - Hotel Artº 1308	7.930	27/02/2020	798.980	24/10/2022	2.158.898	24/10/2022	2.215.799	2.277.341	Portugal	Portugal	Caramulo
Hotel do Caramulo - Edifício de apoio Artº 347	922	27/02/2020	40.060	24/10/2022	95.605	24/10/2022	101.503	49.060	Portugal	Portugal	Caramulo
Hotel do Caramulo - Terreno de Cultura e Paisagem Artº 6714	1.800	27/02/2020	1.031	24/10/2022	7.560	24/10/2022	8.260	8.260	Portugal	Portugal	Caramulo
Hotel do Caramulo - Pinhal Artº 6716	540	27/02/2020	3.437	24/10/2022	2.268	24/10/2022	2.484	2.484	Portugal	Portugal	Caramulo
Generaes	7.269	23/04/2021	1.127.731	28/10/2022	1.369.000	28/10/2022	1.429.000	1.399.000	Portugal	Portugal	Grândola
Hotel A Bpa Alentejo de Fé - Hotel	20.685	29/12/2020	4.523.976	25/10/2022	4.623.000	25/10/2022	5.109.063	4.856.062	Portugal	Portugal	Trofa
Quinta de Santo António do Espinho	380	28/01/2021	910.664	07/10/2022	685.000	07/10/2022	1.020.000	952.500	Portugal	Portugal	Évora
BeyondTap - Cas. a da Vigia 1	17.011	20/22	234.953	15/11/2022	251.500	15/11/2022	277.000	264.250	Portugal	Portugal	Portalegre
BeyondTap - Cas. a da Vigia 2	17.011	20/22	74.519	15/11/2022	85.700	15/11/2022	86.000	85.850	Portugal	Portugal	Portalegre
BeyondTap - Cas. a da Vigia 3	17.011	20/22	101.099	15/11/2022	99.000	15/11/2022	104.000	101.500	Portugal	Portugal	Portalegre
Casa de Vigia Terreno	17.011	20/22	5.041	15/11/2022	6.750	15/11/2022	6.800	6.775	Portugal	Portugal	Portalegre
Ilúora Farm Hotel	262	28/02/2022	5.030.874	15/11/2022	6.016.700	07/11/2022	6.080.100	6.038.400	Portugal	Portugal	Portalegre
Histórico Moura Palace	369	15/03/2022	543.142	15/11/2022	873.000	15/11/2022	876.000	874.500	Portugal	Portugal	Moura
Story Studio Sorzeira Artº 8	110	22/03/2022	166.953	13/10/2022	159.000	13/10/2022	186.800	172.500	Portugal	Portugal	Guarda
Story Studio Sorzeira Artº 13	56	22/03/2022	119.415	13/10/2022	106.000	13/10/2022	127.400	117.700	Portugal	Portugal	Guarda
Story Studio Sorzeira Artº 14	30	22/03/2022	56.412	13/10/2022	47.000	13/10/2022	55.500	51.250	Portugal	Portugal	Guarda
Story Studio Sorzeira Artº 53	60	22/03/2022	99.825	13/10/2022	91.000	13/10/2022	106.800	98.500	Portugal	Portugal	Guarda
Story Studio Sorzeira Artº 88	44	22/03/2022	96.597	13/10/2022	85.000	13/10/2022	100.300	92.650	Portugal	Portugal	Guarda
Story Studio Sorzeira Artº 89	36	22/03/2022	42.784	13/10/2022	34.000	13/10/2022	40.100	37.080	Portugal	Portugal	Guarda
Story Studio Sorzeira Artº 70	20	22/03/2022	26.685	13/10/2022	21.000	13/10/2022	24.900	22.550	Portugal	Portugal	Guarda
Story Studio Sorzeira Artº 81	35	22/03/2022	80.117	13/10/2022	68.000	13/10/2022	80.200	74.100	Portugal	Portugal	Guarda
Story Studio Sorzeira Artº 893	108	22/03/2022	202.995	13/10/2022	183.000	13/10/2022	227.000	210.000	Portugal	Portugal	Guarda
<b>1.2.2 Projetos de construção de reabilitação</b>											
Banco Gomes - Hotel Serpa	13.500	17/07/2020	3.170.845	29/10/2021	2.135.000	29/10/2021	2.363.000	3.670.000	Portugal	Portugal	Serpa
Esplanada Nôva	246	07/09/2020	194.319	27/12/2021	132.845	27/12/2021	134.000	244.500	Portugal	Portugal	Colares de Beira
<b>TOTAL A</b>			<b>18.952.421</b>					<b>28.708.982</b>			
<b>7. Líquidez</b>											
<b>7.1. À Vista</b>											
<b>7.1.2. Depósitos à Ordem</b>											
DO Banco Novo Banco		EUR		2.440.406				2.440.406			
<b>TOTAL B</b>				<b>2.440.406</b>				<b>2.440.406</b>			
<b>9. Outros Valores a Regularizar</b>											
<b>9.1.1. Valores ativos</b>											
		EUR						49.248			
<b>9.1.2. Valores passivos</b>											
		EUR						(2.039.343)			
<b>TOTAL C</b>								<b>(1.989.995)</b>			
<b>Valor Líquido Global do Fundo: (A+B+C)</b>											
								<b>28.158.393</b>			

*[Handwritten signature and initials]*

Em 2022 o total de rendimentos obtidos nos imóveis arrendados foi de 283.682 € (2021: 122.450 €).

Durante o exercício de 2022 foi alienado o imóvel "Onda Magna" (1.201.377 €).

No decorrer do exercício de 2022 foram adquiridos os imóveis: "Beyond (Casa de Vigia)" (270.000 €), "Évora Farm Hotel" (4.984.380 €) "Historic Moura Palace" (459.000 €) e "Story Studio Sortelha" (633.105 €).

#### NOTA 7 LIQUIDEZ DO FUNDO

Apresentação da liquidez do fundo:

Contas	Saldo Inicial	Saldo Final
Depósitos à ordem	9 565 806	2 440 406
<b>TOTAL</b>	<b>9 565 806</b>	<b>2 440 406</b>

#### NOTA 8 DEVEDORES POR RENDAS VENCIDAS

A rubrica Devedores por rendas vencidas no montante de 70.703 € refere-se às rendas em atraso dos seguintes imóveis:

Contas / Entidades	Devedores por rendas vencidas
Impactmelody, Lda	31 268
Semana Tática	-240
Alfandegator, Lda	27 402
Quinta de Santo António do Espinheiro, Lda	1 890
Perdigalito, S.A.	10 354
<b>Total</b>	<b>70 703</b>

A Turismo Fundos, no âmbito das suas competências como sociedade gestora do TBSDT, implementou medidas excecionais a adotar, tendo em conta o contexto único que enfrentámos no nosso país, motivado pela pandemia do COVID-19. Por deliberação de 16 de fevereiro de 2022, o Conselho de Administração, decidiu aprovar, a prorrogação do prazo da moratória no pagamento da renda, por um período adicional de um mês, ou seja, até 31 de março de 2022, para os contratos celebrados pelo fundo TBSDT e em data anterior a 19 de março de 2020, mantendo-se as condições do plano de regularização da dívida aprovado a 20 de maio de 2021. Ou seja, que o pagamento mensal e integral da renda, nos termos definidos contratualmente, se inicie a partir de 1 de abril de 2022 e o pagamento das prestações devidas nos termos do plano de regularização, em 1 de maio de 2022.

Esta medida só impactou no imóvel "Hotel do Caramulo", devido à celebração do contrato de arrendamento ter sido realizada antes de 19 de março de 2020.

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

Durante o exercício de 2022, a provisão para dívidas de cobrança duvidosa teve um aumento de 1.832 € para rendas vencidas do imóvel "Hotel do Caramulo" (2021: 19.617 €).

#### NOTA 12 IMPOSTOS RETIDOS

O montante de Imposto de selo – VGLF no montante de 10.373 € é calculado pela aplicação de uma taxa de 0,0125 % sobre o valor global líquido dos fundos e o restante Imposto de Selo sobre as comissões de gestão e do banco depositário é calculado pela aplicação de uma taxa de 4%.

O montante apurado de IMI em 2022, corresponde a 32.230 €.

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

#### NOTA 13 RESPONSABILIDADES COM E DE TERCEIROS

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

Tipo de responsabilidade	Montantes	
	2022	2021
Operações a prazo de compra - Imóveis	13 689 502	12 063 850
Compromissos a título de indemnização por obras	6 712 387	3 024 688
<b>Total</b>	<b>20 401 889</b>	<b>15 088 538</b>

O Fundo contratou com os arrendatários a opção de compra dos imóveis em carteira no final dos contratos. Os montantes apresentados no quadro acima dizem respeito, às opções de compra e compromissos a título de indemnização por obras registadas nas contas extrapatrimoniais e totalizam para os imóveis em causa 13.689.502 € e 6.712.387 €, respetivamente.

#### NOTA 14 OUTRAS INFORMAÇÕES

##### a) Outras contas de credores

Esta rubrica corresponde, essencialmente, à retenção de parte do preço dos imóveis, no momento da escritura, até à conclusão das obras nos prazos e termos definidos. Nesta rubrica estão registadas as respetivas cauções dos inquilinos.

##### b) Adiantamento por conta de imóveis

O valor registado na rubrica Adiantamentos por conta de imóveis relativo a 2021 refere-se ao adiantamento por conta da venda do imóvel "Monte Verde".

### c) Acréscimo de custos

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

Descrição	2022	2021
IMI	26 898	18 354
Comissão de Gestão	18 577	17 215
Comissão de Depósito	2 639	2 563
Taxa de Supervisão	576	519
Imposto de Selo	3 619	3 285
Outros custos a pagar	1 900	1 845
<b>Total</b>	<b>54 210</b>	<b>43 779</b>

Com a publicação da Lei nº 3 – A/2010, de 28 de abril (Orçamento de Estado para 2010), os imóveis integrados em fundos de investimento imobiliário passaram a estar sujeitos a imposto Municipal sobre Imóveis (IMI).

O IMI referente a 2022 é pago apenas em 2023, nos termos legais, num total de 26.898 €, pelo que se encontra registado na rubrica de Acréscimos de Custos e o montante da comissão de gestão é referente ao acréscimo mensal efetuado.

### d) Receitas com proveito diferido

A rubrica Receitas com proveito diferido refere-se na íntegra às rendas de janeiro de 2023 pagas antecipadamente em dezembro de 2022 pelos arrendatários dos imóveis, de acordo com os respetivos contratos de arrendamento.

### e) Outros Acréscimos e Diferimentos

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

Nessa medida, quando a média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores é superior ao valor de exercício da opção de compra que o inquilino detém sobre o imóvel, a diferença entre o valor do imóvel em carteira e o valor de exercício da opção que sobre ele se encontra constituída é contabilizada numa conta de outros acréscimos e diferimentos, por contrapartida de uma conta de custos.

### f) Comissões - Custos

A rubrica corresponde à Comissão de Gestão a cargo do Fundo, no montante de 203.654 € (2021: 203.567 €), à Comissão do Banco Depositário no montante de 10.183 € (2021: 10.178 €), à taxa de supervisão da CMVM 6.392 € (2021: 6.342 €) e ainda ao valor referente à Interbolsa 574 € (2021: 314 €).

### g) Fornecimentos e serviços externos

A rubrica Fornecimentos e serviços externos no montante de 79.990 € (2021: 112.800 €) referem-se a encargos com serviços

de avaliação dos imóveis e fiscalização das obras nos imóveis "Bento Gemas – Hotel Serpa", "Alfandegatur", "Quinta de Santo Espinho", "Story Studio Sortelha" e "BeyondTejo". Foram registados os honorários com a prestação de serviços em auditoria.

### h) Outros custos e perdas correntes

A rubrica Outros custos e perdas correntes no montante de 436 € refere-se a despesas bancárias.

### i) Outras perdas eventuais

A rubrica de outras perdas eventuais no montante de 306 € são referentes a custas judiciais relativas ao "Hotel Caramulo".

### j) Proveitos e ganhos eventuais

A rubrica de ganhos extraordinários no montante de 963 € (2021) e ganhos de exercícios anteriores 1.530 € (2021) são referentes a juros compensatórios da devolução de IMT.

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

Dando cumprimento ao exigido no nº 2 do art.º 161.º do RGDIC, apresenta-se de seguida o montante total de remunerações do exercício de 2022 suportadas pela sociedade gestora do Fundo (TF Turismo Fundos).

	31/12/2022	31/12/2021
Remunerações		
Órgãos de Gestão e de Fiscalização	177 158	168 145
Empregados	276 212	279 923
<b>TOTAL</b>	<b>453 370</b>	<b>448 068</b>

O efetivo de trabalhadores remunerados, distribuído por grandes categorias profissionais ao serviço da Sociedade Gestora em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 era o seguinte:

	31/12/2022	31/12/2021
Conselho de Administração	3	3
Conselho Fiscal	2	2
Direção	1	1
Específicos/Técnicos	6	5
Secretariado	1	1
<b>TOTAL</b>	<b>13</b>	<b>12</b>

### l) Eventos após a data de balanço

À data de preparação das presentes demonstrações financeiras pelo Conselho de Administração não se verifica nenhum acontecimento subsequente a 31 de dezembro de 2022 que exigisse ajustamentos ou divulgações suplementares às demonstrações financeiras.



## Relatório de Auditoria

### RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

#### Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do Territórios de Baixa Densidade Turísticos - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado Turístico (o OIC), gerido por TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A. (a Entidade gestora), que compreendem o Balanço em 31 de dezembro de 2022 (que evidencia um total de 24.198.636 euros e um total de capital próprio de 22.159.293 euros, incluindo um resultado líquido de 1.208.344 euros), a Demonstração dos Resultados e a Demonstração dos Fluxos Monetários relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do Territórios de Baixa Densidade Turísticos - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado Turístico, gerido por TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A. em 31 de dezembro de 2022, o seu desempenho financeiro e os seus fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data, de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para fundos de investimento imobiliário.

#### Bases para a opinião

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

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

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

O órgão de gestão da Entidade gestora é responsável pela:

- ▶ preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa do OIC de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para fundos de investimento imobiliário;
- ▶ elaboração do Relatório de Gestão, nos termos legais e regulamentares;
- ▶ criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro;
- ▶ adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- ▶ avaliação da capacidade do OIC de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

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



## Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- ▶ identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- ▶ obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade gestora;
- ▶ avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- ▶ concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do OIC para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o OIC descontinue as suas atividades;
- ▶ avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- ▶ comunicamos com os encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade gestora, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria;
- ▶ das matérias que comunicamos aos encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade gestora, determinamos as que foram as mais importantes na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente e que são as matérias relevantes de auditoria. Descrevemos essas matérias no nosso relatório, exceto quando a lei ou regulamento proibir a sua divulgação pública; e
- ▶ declaramos ao órgão de fiscalização da Entidade gestora que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percecionadas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, as respetivas salvaguardas.

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





## RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

### Sobre o Relatório de Gestão

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

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


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

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

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 14 de março de 2023

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

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