

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

Relatório de Gestão | Exercício de 2013

1. INTRODUÇÃO

O Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico II (FIIFT II) é um fundo fechado, autorizado por deliberação do Conselho Diretivo da Comissão do Mercado de Valores de 20 de janeiro de 2000. O Fundo iniciou a sua atividade em 24 de abril de 2000, tendo sido constituído com um capital de 499.000 unidades de participação, a que correspondia, considerando o valor inicial de subscrição de € 50, o montante de €24.950.000.

O FIIFT II foi objeto de dois aumentos de capital:

- em 2003, em 364.007 unidades de participação para o valor correspondente a 863.007 de unidades de participação, ou seja, € 43.150.350 (considerando o valor inicial da UP).
- em 2005, mediante a emissão de 194.189 novas unidades de participação, para 1.057.196 unidades de participação.

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

CAPITAL

O capital do FIIFT II, em 31 de dezembro de 2013, é de €52.859.800, representado por 1.057.196 unidades de participação. A distribuição do capital encontra-se patente no quadro 1.

[Euros]	valor	nº de UP's	%
Turismo de Portugal, ip	39.404.500	788.090	75%
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	8.265.350	165.307	16%
Banco Espírito Santo, S.A.	3.615.200	72.304	7%
Outros	1.574.750	31.495	3%
	52.859.800	1.057.196	100%

Quadro 1: distribuição do capital

POLÍTICA DE INVESTIMENTO

A política de investimento do Fundo é norteada por princípios de rigor, segurança, rentabilidade e diversificação do risco, sendo, especialmente vocacionada para a aquisição de imóveis afetos à atividade turística para efeitos de arrendamento, incidindo designadamente sobre:

- projetos hoteleiros que pretendam a separação da parte imobiliária do negócio hoteleiro;
- projetos hoteleiros que necessitem de modernização e redimensionamento;
- projetos hoteleiros e de animação turística com caráter inovador;
- saneamento financeiro de empreendimentos economicamente viáveis.

2. ATIVIDADE DE 2013

2.1. EVOLUÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA DO FUNDO

Em 2013 o Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico II centrou a sua atividade na rentabilização da carteira imobiliária, tendo em atenção as condições dos mercados financeiro, imobiliário e turístico e a reduzida liquidez do Fundo.

Neste contexto, durante o exercício de 2013, o FIIFT II não fez qualquer aquisição ou alienação de imóveis, como também, não foi solicitado para qualquer pagamento a título de reforço no âmbito do contrato-promessa de compra e venda e de arrendamento do imóvel "Hotel Atlântico", celebrado em julho de 2012.

Handwritten initials: H M A G

Handwritten initials: A

Handwritten initials: M

Handwritten number: 1

imóvel	data de aquisição	valor	localização
Hotel M'Ar de Ar Muralhas	19-Mar-01	4.922.915 €	Évora
Aparthotel Ocean View	26-Jun-01	4.117.406 €	Vilamoura
Grd. Hotel das Cldas. da Felgueir	30-Jul-01	2.594.000 €	Nelas
Atlantic Gardens	26-Fev-02	4.769.899 €	Funchal
Vintage House Hotel	26-Jul-02	5.415.500 €	Alijó
Hotel Faro	23-Jul-02	4.641.167 €	Faro
Estalagem Páteo dos Solares	24-Mar-03	1.976.500 €	Estremoz
Hotel da Aldeia	03-Set-03	5.608.841 €	Albufeira
Magnólia Caffé Campo Pequeno	09-Dez-03	856.191 €	Lisboa
	08-Jun-06		
Hotel Tábua	15-Abr-04	1.250.000 €	Tábua
Hotel Termas de Monção	15-Mar-05	2.419.178 €	Monção
Hotel Turismo de Abrantes	15-Dez-05	1.652.500 €	Abrantes
Campo Real	01-Mar-06	3.526.750 €	Turcifal
Hotel da Baleeira	31-Jul-06	9.893.808 €	Vila de Sagres
Magnólia Miguel Bombarda	28-Jun-07	1.002.500 €	Lisboa
Hotel Lux Fátima	27-Jun-08	5.039.050 €	Fátima
Hotel Almirante	30-Jun-08	4.957.000 €	Lisboa
Hotel Atântico (CPCV)	03-Jul-12	1.840.000 €	Monte Estoril
total		66.483.204 €	

Quadro 2: carteira imobiliária em 31 de dezembro de 2013

Em 31 de dezembro de 2013 o património imobiliário do FIIFT II, constituído por dezoito imóveis, ascendia, considerando o seu valor contabilístico total, a €66.483.204 (conforme tabela acima).

O património imobiliário representa cerca de 85% do ativo líquido do Fundo e observou uma ligeira diminuição (cerca de 0,34%) face ao ano transato. Esta diminuição reflete o efeito conjugado dos ajustamentos favoráveis e desfavoráveis dos imóveis que constituem o património imobiliário do Fundo, salientando-se, por um lado, as valorizações resultantes do disposto nos contratos de arrendamento e, por outro lado, os ajustamentos desfavoráveis resultantes da diminuição do valor das avaliações realizadas em 2013, registados nos imóveis “Hotel Faro”, “Campo Real”, “Hotel Lux Fátima” e “Hotel Almirante”.

O património imobiliário do Fundo, em 31 de dezembro de 2013, encontrava-se distribuído pela totalidade do território nacional, com exceção dos Açores (figura 1).

Distribuição do património por regiões

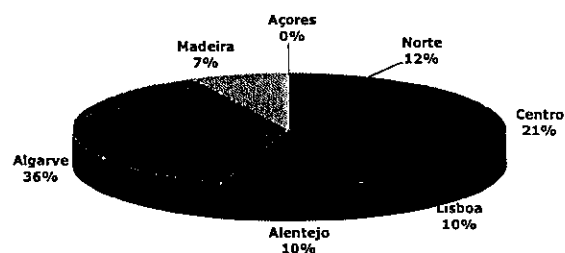


Figura 1: distribuição regional do património

Handwritten notes and signatures in the top right corner, including a large '3' in a circle.

Evolução do Património Imobiliário 2001-2013

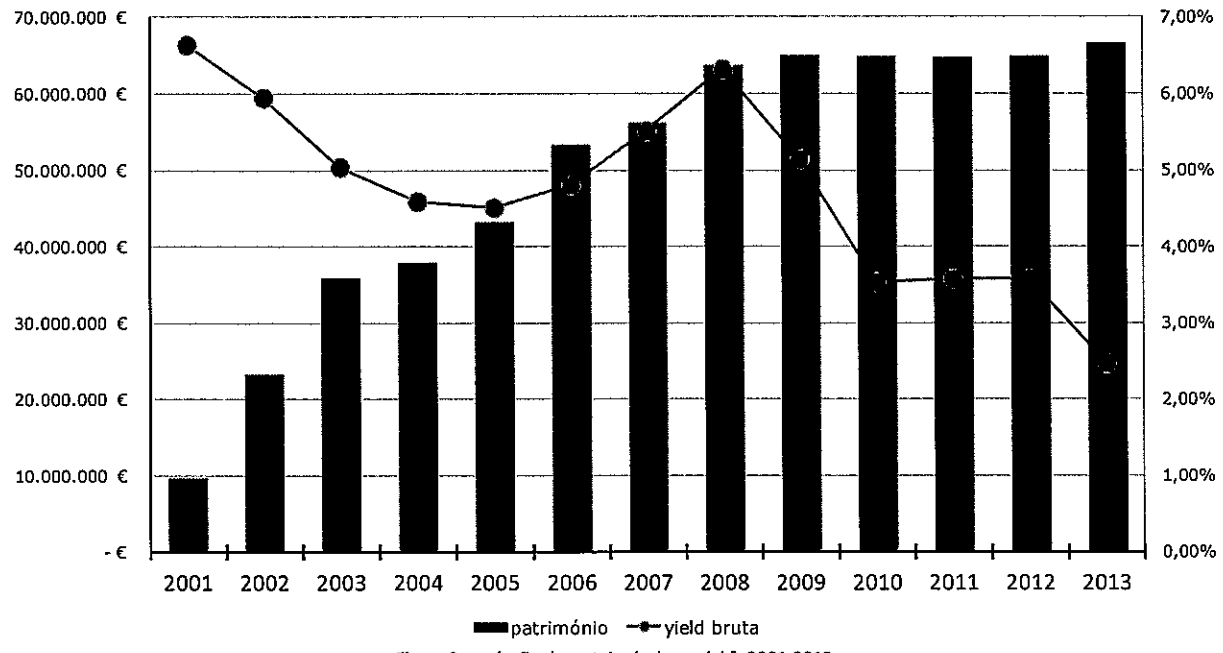


Figura 2: evolução da carteira (valor e yield), 2001-2012

Evolução da yield bruta por imóvel 2011-2013

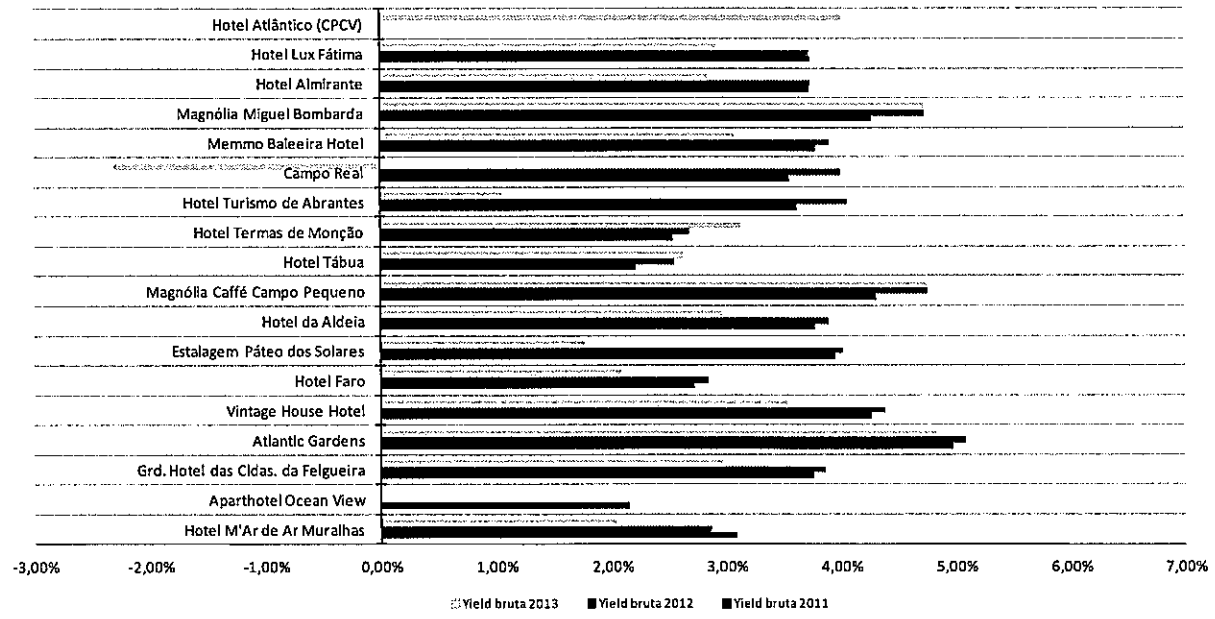


Figura 3: Yield bruta por imóvel, 2010-2013

Em 2013 a *yield* bruta média ponderada da carteira foi 2,47%, observando uma diminuição face a 2012 (figura 2).

A discriminação da *yield* bruta por imóvel encontra-se espelhada na figura 3.

A conjuntura de contração económica e as consequentes dificuldades de exploração das unidades hoteleiras originaram algumas situações de incumprimento do pontual pagamento das rendas. Neste contexto, a Turismo Fundos reavaliou a situação de arrendamento de alguns imóveis, tendo posto em prática planos de pagamento de rendas a fim de manter viável a exploração hoteleira de alguns imóveis e evitar situações de incumprimento graves e consequentes ações de despejo.

Em 2013 manteve-se o desenrolar do processo judicial decorrente da resolução do contrato de arrendamento relativo ao imóvel "Ocean View" decidido em 2011, havendo forte convicção de que o imóvel será entregue ao FIIFT II a breve trecho.

No âmbito do processo de insolvência da Orizon-Hotel e Select Investimentos Hoteleiros, S.A., iniciado em 2011, foi, finalmente em julho de 2013, entregue o imóvel "Campo Real" ao FIIFT II.

Manteve-se, também, o processo de insolvência da empresa inquilina dos imóveis "Magnólia Caffé"- Ideal Partners, Lda., iniciado em 2012. Um dos imóveis – loja do Campo Pequeno, foi entregue já em janeiro de 2014, e, relativamente ao outro – loja da Miguel Bombarda foi, também, em janeiro de 2014 iniciado processo judicial com vista à recuperação do imóvel.

Em maio de 2013 foi resolvido o contrato de arrendamento do imóvel "Hotel Turismo de Abrantes", tendo sido interpostas ações para entrega do imóvel e pagamento da dívida. Em outubro de 2013 foi declarada a insolvência da empresa inquilina deste imóvel.

Em setembro de 2013, a empresa inquilina do imóvel "Hotel da Aldeia" – Algarve Developments, Lda. - iniciou negociações com vista à revitalização da sociedade no âmbito do Processo Especial de Revitalização (PER).

Também como reflexo da conjuntura económico-financeira e da crise no mercado imobiliário verificou-se, conforme anteriormente referido, relativamente a quatro imóveis, uma redução do respetivo valor venal, com o consequente impacto (negativo) nos resultados líquidos e no valor global líquido do fundo.

Evolução do valor líquido global 2000-2013

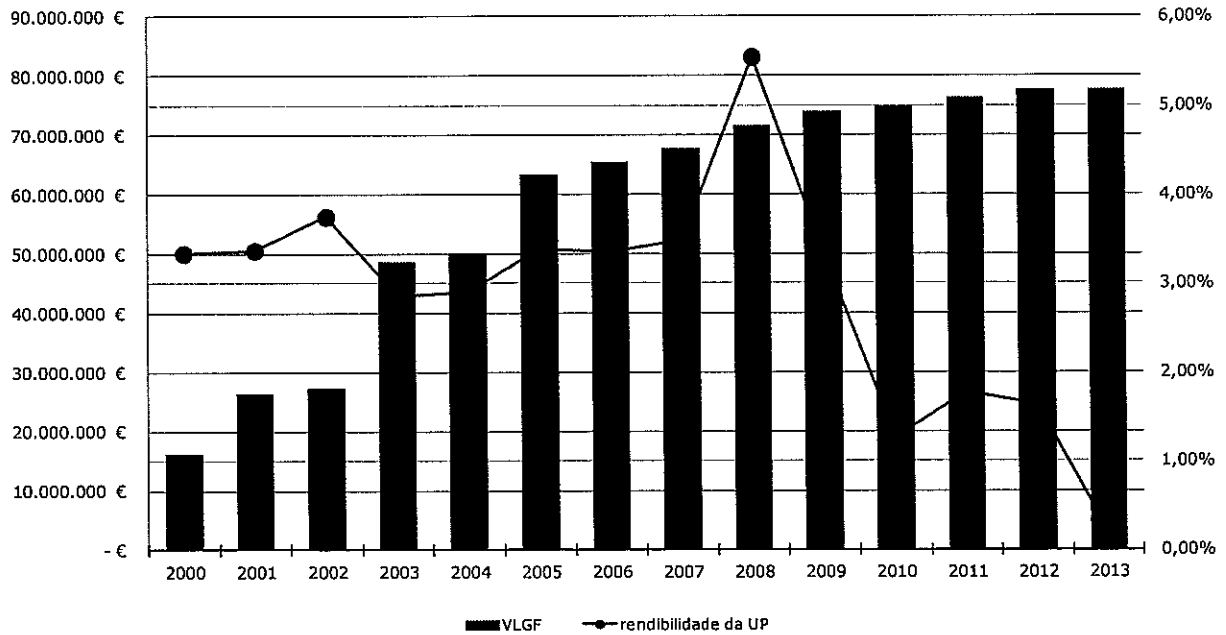


Figura 4: evolução do Valor Líquido Global do Fundo, 1995-2013

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

Em 2013 não se registam aumentos ou diminuições do capital base do Fundo.

Em 31 de dezembro de 2013 o Valor Líquido Global do Fundo ascendia a € 77.661.122, correspondendo a um ligeiro aumento de 0,15%, inferior ao verificado no ano transato (1,64%).

O Valor Líquido Global do Fundo e a rendibilidade da unidade de participação, no final de cada exercício, apresenta a evolução patente na figura 4.

A unidade de participação valorizou-se em 0,1123 €, cifrando-se, nesta data, em € 73,4595 (2012: €73,3472).

2.3. EVOLUÇÃO ECONÓMICO-FINANCEIRA

- O ativo líquido, em 2013, registou um aumento de 0,1%, fixando-se, em 31 de dezembro de 2013, em €78.474.379.
- O total das disponibilidades e da carteira de títulos ascendia, em 31 de dezembro de 2013, a €11.446.145, correspondendo a um aumento de cerca de 3%.
- O total de proveitos obtidos no exercício de 2013 atingiu o valor de € 2.504.474, denotando uma diminuição de 31% face ao ano anterior (€3.622.064).
- A rubrica juros e proveitos equiparados cifrou-se em € 301.858, correspondendo a 12% dos proveitos e a uma diminuição de 45% face ao

- ano anterior, resultante da quebra registada nas taxas de juro.
- Os ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários cifraram-se em € 353.775, correspondendo a valorizações do valor dos imóveis da carteira nos termos dos contratos de arrendamento. Esta rubrica corresponde a 14% do total dos proveitos e observou uma diminuição de 57%, face a 2012. Esta redução é explicada pelo facto de, contrariamente ao verificado no ano transato, não terem ocorrido, em 2013, valorizações significativas resultantes das avaliações realizadas.
 - Os rendimentos de imóveis ascenderam a €1.761.231, representando cerca de 70% do total dos proveitos e uma diminuição face ao ano anterior de 21%. Esta diminuição reflete, por um lado, a queda das taxas de juro verificada em 2012, na medida em que as rendas se encontraram indexadas à taxa Euribor a 12 meses e, por outro lado, as resoluções de arrendamentos.
 - A rubrica reversões de provisões, no valor de €45.789 corresponde à anulação da provisão por rendas vencidas com referência ao imóvel "Hotel Páteo dos Solares".
 - A rubrica proveitos e ganhos eventuais ascendeu a € 41.821.
 - O total de custos suportados no exercício de 2013 ascendeu a € 2.385.711, correspondendo a um aumento de 1%.
 - A rubrica comissões, que corresponde às comissões de gestão e de depositário, representa cerca de 25% do total dos custos, ascendeu, em 2013, a € 592.386, o que significa um aumento de 1% face ao ano transato. Importa referir que do total das comissões cerca de 97% (€ 576.813) referem-se à comissão de gestão e 3% (€ 15.572) à comissão de depositário.
 - As perdas em operações financeiras e ativos imobiliários, que representam 24% do total dos custos, cifraram-se em € 582.587, correspondendo a uma diminuição de 12% face a 2012. Importa referir que esta rubrica se refere a ajustamentos desfavoráveis nos imóveis "Atlantic Gardens" (€24.919), "Hotel Faro" (€24.134), "Campo Real" (€241.970), "Hotel Lux Fátima" (€ 25.950) e "Hotel Almirante" (€262.500) decorrente das avaliações realizadas em 2013.
 - Os impostos, que representam 27% do total dos custos, totalizaram € 652.390, tendo diminuído face ao ano anterior cerca de 11%.
 - A rubrica ajustamentos e provisões, no valor de € 372.591, observou um aumento de 4% face a 2012 e representa cerca de 16 % do total dos custos. Esta rubrica corresponde ao ajustamento de dívidas a receber por rendas vencidas, não garantidas, com referência aos imóveis "Grande Hotel das Caldas da Felgueira" (€ 66.382), "Hotel da Aldeia" (€110.679), "Magnólia Caffè" (€ 81.856), "Hotel Turismo de Abrantes" (€13.741), "Campo Real" (€ 82.487), "Hotel Almirante" (€ 12.929) e "Hotel Termas de Monção" (€ 4.517).
 - A rubrica fornecimentos e serviços externos cifrou-se em € 185.387, registando um fortíssimo aumento, decorrente de terem sido assumidos pelo FIIFT II os custos de condomínio do imóvel "Campo Real", no montante de €174.895.
 - A rubrica outros custos e perdas correntes cifrou-se em € 370.
 - O resultado líquido do Fundo em 2013 foi €118.763, denotando uma diminuição significativa face ao ano de 2012 (€1.252.213).

Não houve distribuição de rendimentos durante 2013 pelo que o resultado líquido do exercício será integralmente reinvestido.

O Resultado Líquido do Fundo, desde o início da sua atividade observou a evolução patente na figura 5.

Handwritten signatures and initials in the top right corner of the page.

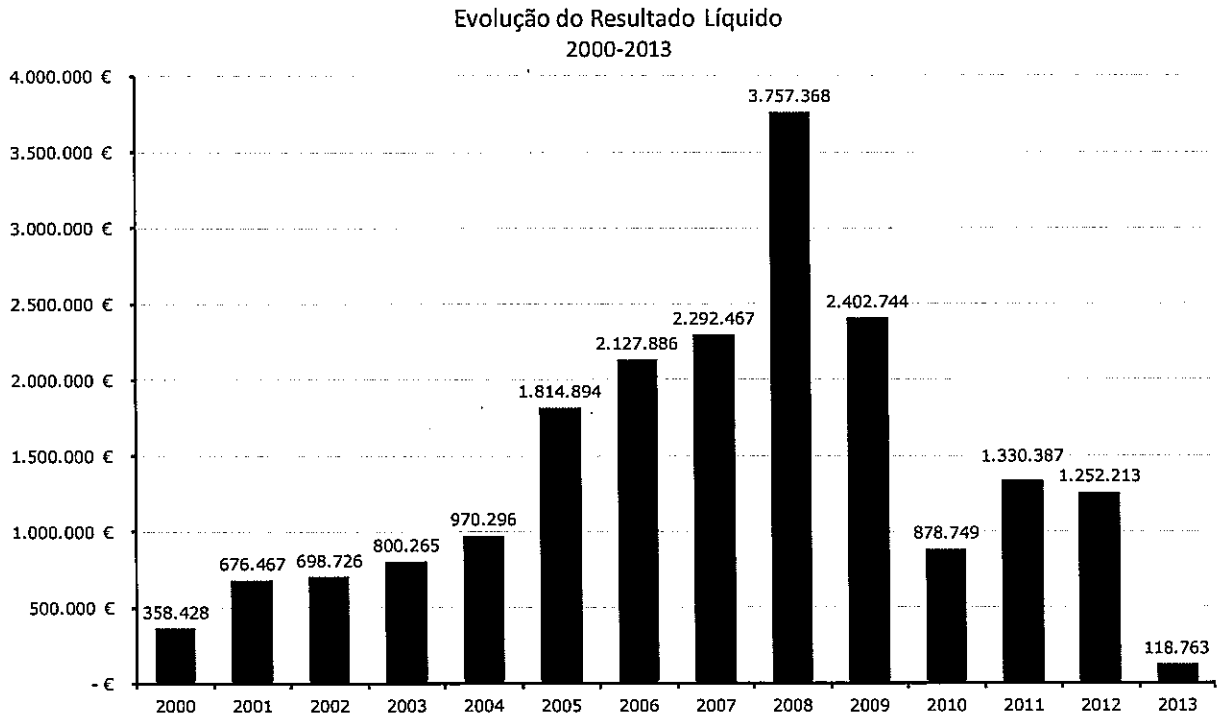


Figura 5: evolução do resultado líquido, 1995-2013

3. PERSPETIVAS PARA 2014

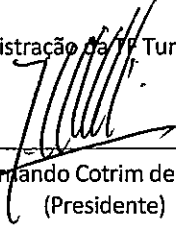
O Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico II tem demonstrado ser um instrumento de dinamização do setor, evidenciando a vantagem da separação entre a propriedade imobiliária e a gestão hoteleira.

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

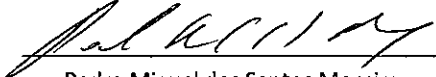
A estratégia de atuação no âmbito deste Fundo, em 2014, centrar-se-á, especialmente, numa rigorosa gestão do património e na identificação de novas oportunidades de investimento. Tendo presente a liquidez atual e o contrato-promessa de compra e venda e de arrendamento do imóvel "Hotel Atlântico", realizado em 2012, prevê-se a concretização da prometida operação, num total de € 7,36 milhões, correspondente ao remanescente do preço. Outras aquisições ficarão dependentes da eventual rotação da carteira de imóveis ou também da realização de operações sindicadas com outros fundos de investimento imobiliário.

Lisboa, 28 de fevereiro de 2014

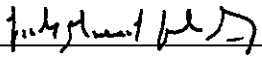
O Conselho de Administração da TPT Turismo Fundos – SGFII, S.A.



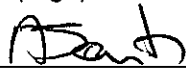
João Fernando Cotrim de Figueiredo
(Presidente)



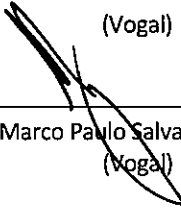
Pedro Miguel dos Santos Moreira
(Administrador-delegado)



Carlos Manuel Sales Abade
(Vogal)



Alexandre Paulo Jesus Neves Ferreira Santos
(Vogal)



Marco Paulo Salvado Neves
(Vogal)

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO II
BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013

(euros)

Código	Designação	Nota	ATIVO				2012 (Líquido)	PASSIVO						
			2013					Código	Designação	Nota	2013	2012		
			Bruto	Mv/Al	mv/ad	Líquido								
	ATIVOS IMOBILIÁRIOS													
31	Terrenos						61	CAPITAL DO FUNDO						
32	Construções	1, 3	62.264.461,28	5.374.014,30	2.995.271,97	64.643.203,61	64.672.015,50	Unidades de Participação	2	52.859.800,00	52.859.800,00			
34	Adiantamentos por compras de imóveis	3	1.840.000,00	-	-	1.840.000,00	1.840.000,00	Variações Patrimoniais	2	4.041.003,50	4.041.003,50			
	TOTAL DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS		64.104.461,28	5.374.014,30	2.995.271,97	66.483.203,61	66.712.015,50	Resultados Transiçados	2	20.641.555,59	19.389.342,93			
								Resultado Líquido do Período	2	118.763,15	1.252.212,56			
								TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		77.661.122,24	77.542.359,09			
	CONTAS DE TERCEIROS							AJUSTAMENTOS E PROVISÕES						
412	Devedores por rendas vencidas	8, 11	1.536.423,10	-	999.898,30	536.524,80	525.899,10	Provisões acumuladas		-	-			
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		1.536.423,10		999.898,30	536.524,80	525.899,10	TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS		-	-			
	DISPONIBILIDADES							CONTAS DE TERCEIROS						
12	Depósitos à ordem	7	196.145,45	-	-	196.145,45	96.713,09	Outras contas de credoras	14 b)	463.346,61	455.674,04			
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	7	11.250.000,00	-	-	11.250.000,00	11.050.000,00	TOTAL DOS VALORES A PAGAR		463.346,61	455.674,04			
	TOTAL DE DISPONIBILIDADES		11.446.145,45			11.446.145,45	11.146.713,09							
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS						
51	Acréscimos de provisões	14 a)	8.504,74	-	-	8.504,74	12.466,80	Acréscimos de custos	14 c)	233.889,89	239.799,06			
52	Despesas com custo diferido		-	-	-	-	650,55	Recargas com provêto diferido	14 d)	116.020,88	159.922,85			
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFER. ATIVOS		8.504,74			8.504,74	13.127,35	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFER. PASSIVOS		349.910,75	399.721,91			
	TOTAL DO ATIVO		77.096.534,57	5.374.014,30	3.995.170,27	78.474.378,60	78.397.755,04	TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL		78.474.378,60	78.397.755,04			
Total do Número de Unidades de Participação								Valor Unitário da Unidade de Participação						
						1.057.196	1.057.196			73.4595	73.3472			

O Técnico Oficial de Contas nº 33122

Luís Filipe Nogueira

O Conselho de Administração do FFI Fundo Fundos - SGFI, S.A.

João Fernando Botim de Figueiredo
(Presidente)

Pedro Miguel dos Santos Moreira
(Administrador-delegado)

Carlos Manuel Sales Abade
(Vogal)

Alexandre Paulo Jesus Neves Ferreira Santos
(Vogal)

Marco Paulo Salvador Neves
(Vogal)

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO II
 DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013
 (Comparativos a 31 de Dezembro de 2012)

CUSTOS E PERDAS					PROVEITOS E GANHOS				
Código	Designação	Nota	2013	2012	Código	Designação	Nota	2013	2012
724+...+728	CUSTOS E PERDAS CORRENTES COMISSÕES Outras, de operações correntes	14 e)	592.385,69	586.523,17	811+818	PROVEITOS E GANHOS CORRENTES JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS Outros, de operações correntes	12	301.858,15	547.686,64
733	PERDAS OPER. FINANCEIRAS E ACT. IMOBILIÁRIOS Em activos imobiliários	1	582.586,83	658.285,50	833	GANHOS EM OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS Em activos imobiliários	1	353.774,94	822.907,75
7411+7421 7418+7428	IMPOSTOS Impostos sobre o rendimento Outros impostos	12 12	496.665,01 155.725,22	586.400,55 144.074,91	851	REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES De ajustamentos de dívidas a receber	8,11	45.788,85	8.999,08
751	PROVISÕES DO EXERCÍCIO Ajustamentos de dívidas a receber	8, 11	372.590,91	359.108,66	86	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	3	1.761.230,52	2.236.434,23
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS		185.386,59	14.838,38	87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		-	-
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES		370,35	611,83		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		2.462.652,46	3.616.227,70
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		2.385.710,60	2.349.853,00					
784+...+788	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS Outras perdas eventuais TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		-	19.998,00	883 884+...+888	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS Ganhos de exercícios anteriores Outros ganhos eventuais TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)		41.821,29	5.836,00
	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO TOTAL		118.763,15 2.504.473,75	1.252.212,66 3.622.063,66		TOTAL		2.504.473,75	3.622.063,66
8x3+66-7x3-76 B-A+742	Resultados de Activos Imobiliários Resultados Correntes		1.347.032,04 76.941,86	2.386.208,10 1.266.374,70	D-C B+D-A-C+74 B+D-A-C	Resultados Eventuais Resultados Antes de Imposto s/ Rendimento Resultado Líquido do Período		41.821,29 615.428,16 118.763,15	-14.162,04 1.839.613,21 1.252.212,66

O Técnico Oficial de Contas n.º 33122

Luis Filipe Nogueira
Luis Filipe Nogueira

O Conselho de Administração do Fundo Turístico - SGFII, S.A.

João Fernando Côrteim de Figueiredo
João Fernando Côrteim de Figueiredo
(Presidente)

Pedro Miguel dos Santos Moreira
Pedro Miguel dos Santos Moreira
(Administrador-delegado)

Carlos Manuel Sales Abade
Carlos Manuel Sales Abade
(Vogal)

Alexandre Paulo Jesus Neves Ferreira Santos
Alexandre Paulo Jesus Neves Ferreira Santos
(Vogal)

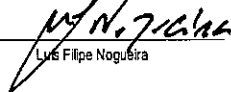
Marco Paulo Salvado Neves
Marco Paulo Salvado Neves
(Vogal)

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO II
 DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS - EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013

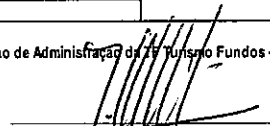
(euros)

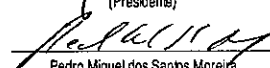
	2013		2012	
OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS				
RECEBIMENTOS:				
Rendimentos de imóveis	1.440.206,96		1.872.504,00	
		1.440.206,96		1.872.504,00
PAGAMENTOS:				
Aquisição de imóveis			1.840.000,00	
Despesas correntes (FSE) com imóveis	89.518,39		8.182,38	
Outros pagamentos de valores imobiliários			150,89	
		89.518,39		1.848.333,27
Fluxos das operações sobre valores imobiliários		1.350.688,57		24.170,73
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE				
RECEBIMENTOS:				
Juros de depósitos bancários	221.112,92		568.592,64	
Outros recebimentos correntes	3.616,74			
		224.729,66		568.592,64
PAGAMENTOS:				
Comissão de gestão	576.528,83		571.171,76	
Comissão de depósito	15.532,03		15.346,13	
Impostos e taxas	564.574,81		955.231,88	
Outros pagamentos correntes	119.101,62		6.918,44	
		1.275.737,29		1.548.668,21
Fluxos das operações de gestão corrente		-1.051.007,63		-980.075,57
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
PAGAMENTOS:				
Perdas extraordinárias	36,40			
Outros pagamentos de operações eventuais	212,18			
		248,58		
Fluxos das operações eventuais		-248,58		
Saldo dos fluxos monetários do período ... (A)		299.432,36		-955.904,84
Disponibilidades no início do período ... (B)		11.146.713,09		12.102.617,93
Disponibilidades no fim do período ... (C)=(B)+(A)		11.446.145,45		11.146.713,09


O Técnico Oficial de Contas nº 33122

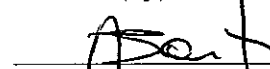

 Luís Filipe Nogueira


O Conselho de Administração do FFI Turismo Fundos - SGFI, S.A.


 João Fernando Botim de Figueiredo
 (Presidente)


 Pedro Miguel dos Santos Moreira
 (Administrador-delegado)


 Carlos Manuel Sales Abade
 (Vogal)


 Alexandre Paulo Jesus Neves Ferreira Santos
 (Vogal)


 Marco Paulo Salvaço Neves
 (Vogal)

.....

.....

M
A
7
AS
11

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
TURÍSTICO II**

**NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013**

(Valores expressos em euros)

NOTA INTRODUTÓRIA

O Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico II (adiante "Fundo"), foi autorizado pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 20 de janeiro de 2000 tendo sido constituído em 24 de abril de 2000 por um período inicial de dez anos, até 23 de abril de 2010, sendo este prazo prorrogável, uma ou mais vezes, por períodos não superiores a 10 anos, desde que obtida a deliberação favorável da assembleia de participantes e comunicado à CMVM. Em 22 de janeiro de 2010 a assembleia de participantes deliberou no sentido de prorrogar a duração do Fundo mais 10 anos até 23 de abril de 2020.

A política de investimentos do Fundo é vocacionada para o desenvolvimento de projectos e para a aquisição de imóveis afectos à actividade turística.

A Sociedade Gestora do Fundo é a TF Turismo Fundos - SGFI, S.A. sendo as funções de Banco Depositário exercidas pelo Banco Espírito Santo.

BASES DE APRESENTAÇÃO

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

Os valores de 2013 encontram-se expressos em euros e são comparáveis em todos os aspetos significativos com os valores de 2012.

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.

PRINCIPAIS PRINCÍPIOS CONTABILÍSTICOS E CRITÉRIOS VALORIMÉTRICOS

a) Imóveis

O valor dos bens que constituem o património do Fundo 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.

No caso de existir opção de compra do imóvel, os ajustamentos em imóveis, são calculados a partir da diarização da diferença entre o valor da opção de compra que o arrendatário detém sobre o imóvel e o valor de aquisição, desde que o valor que daí resulte seja inferior à média das avaliações periciais.

No caso de não existir opção de compra do imóvel, os ajustamentos em imóveis, são calculados a partir da diarização da diferença entre o valor de aquisição e a média das avaliações realizadas pelos peritos avaliadores, durante o prazo do contrato de arrendamento.

Os ajustamentos em imóveis não arrendados são definidos pelo Conselho de Administração. Decorrente deste critério de valorização, não são contabilizadas amortizações. Os ajustamentos acima referidos, correspondentes a mais e menos-valias não realizadas, são registados nas rubricas de resultados de Ganhos em Operações Financeiras e Ativos Imobiliários e Perdas em Operações Financeiras e Ativos Imobiliários, respetivamente, por contrapartida do valor do imóvel registado no Ativo.

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. A diferença entre o valor de aquisição inicial e o valor de venda à data da alienação é refletido em resultados, em Ganhos ou Perdas em Operações Financeiras e Ativos Imobiliários, respetivamente, quando positiva ou negativa.

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 depósito e de supervisão

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

Esta comissão que é cobrada mensalmente e calculada diariamente sobre o valor líquido global do Fundo, pode ser alterada, mediante aprovação prévia da CMVM. O cálculo da comissão de gestão obedece ao seguinte critério: (i) se o valor do património líquido do Fundo for inferior a 75€ milhões, a comissão de gestão será de 0,75% ao ano; (ii) se o valor do património líquido se situar entre 75€ milhões e 150€ milhões, dividir-se-á este valor em duas partes, uma igual a 75€ milhões à qual se aplicará a taxa de 0,75% ao ano e outra igual ao excedente a que se aplicará uma taxa de 0,5% ao ano; e (iii) quando o património líquido do Fundo for superior a 150€ milhões, dividir-se-á este valor em duas partes, uma igual a 150€ milhões à qual se aplicará a taxa de 0,625% ao ano e outra igual ao excedente, a que se aplicará uma taxa de 0,25% ao ano. As bases e método de cálculo encontram-se descritos no regulamento de gestão do Fundo. As comissões de gestão são liquidadas mensalmente e apresentam-se registadas na rubrica de Comissões de operações correntes da demonstração de resultados.

De acordo com o regulamento de gestão o Fundo liquida ao Banco Espírito Santo, em base trimestral, pelo exercício das suas funções de depositário, uma comissão correspondente a 0,02% ao ano sobre o valor do património líquido do Fundo,

excluindo a comissão de gestão apurada para o mesmo período.

Na sequência da Portaria n.º313-A/2000, de 29 de fevereiro e das alterações decorrentes da Portaria n.º1338/2000, 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 n.º1303/2001, de 22 de novembro. Esta comissão é suportada pela Sociedade Gestora.

e) Regime Fiscal

Os fundos de investimento imobiliário estão sujeitos, de acordo com o Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), a imposto sobre os rendimentos de forma autónoma, considerando a natureza dos mesmos. Desta forma, os rendimentos distribuídos aos participantes são líquidos de imposto.

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

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

Por retenção na fonte, como se de pessoas singulares se tratasse;

Às taxas de retenção na fonte e sobre o montante a este sujeito, como se de pessoas singulares residentes em território português se tratasse, quando tal retenção na fonte, sendo devida, não for efetuada pela entidade a quem compete;

À taxa de 25% sobre o respetivo valor líquido obtido em cada ano, no caso de rendimentos não sujeitos a retenção na fonte.

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

2013). Quando obtidos fora do território português, estão sujeitos à taxa liberatória de 25%.

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

A liquidação do imposto apurado deverá ser efetuada até ao final do mês de Abril do exercício seguinte, ficando sujeita a inspeção e eventual ajustamento pelas autoridades fiscais, na generalidade dos casos, durante um período de 4 anos contado a partir do ano a que respeitam.

Com a publicação da Lei nº 55-A/2010, de 31 de Dezembro (Orçamento do Estado para 2011), apenas estão isentos de imposto municipal sobre imóveis (IMI) e de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) os prédios integrados em fundos de investimento imobiliário abertos ou fechados de subscrição pública, em fundos de pensões e em fundos de poupança reforma, que se constituam e operem de acordo com a legislação nacional.

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

f) Contas de terceiros

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

g) Unidades de participação

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

NOTA 1 VALIAS POTENCIAIS

Em 31 de Dezembro de 2013, o Fundo apresenta as valias potenciais não registadas, conforme quadro seguinte:

M
R
F
AS
17

Imóveis	Valor contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Valia potencial (B)-(A)	Valor da Opção de Compra	Valia potencial registada
Hotel Mar d'Ar Muralhas	4.922.915	5.734.500	811.585	4.987.979	868.013
Aparthotel Ocean View	4.117.406	4.710.000	592.594	4.381.000	592.594
Hotel Caldas da Felgueira	2.594.000	2.594.000	0	2.810.000	310.180
Atlantic Gardens	4.769.899	4.769.899	0	5.000.928	731.924
Vintage House Hotel	5.415.500	5.415.500	0	6.251.000	366.593
Hotel Faro	4.641.167	4.641.167	0	5.000.000	599.266
Estalagem Páteo dos Solares	1.976.500	1.976.500	0	2.700.000	-196.307
Hotel da Aldeia	5.608.841	8.095.000	2.486.159	5.939.000	818.779
Magnólia Caffé - Campo Pequeno					
Restaurante	748.107	746.400	-1.707	920.000	41.740
Estacionamentos (Fracções: BI, BJ, BL, BM, BN, BO)	108.084	127.957	19.873	(*)	11.371
Hotel Tábua	1.250.000	1.250.000	0	2.207.998	-515.240
Hotel Termas de Monção	2.419.178	2.419.178	0	3.438.000	-356.561
Hotel Turismo de Abrantes	1.652.500	1.652.500	0	2.794.000	-603.052
Campo Real (Fracção A + D)	3.526.750	3.526.750	0	5.684.000	-728.992
Hotel da Baleeira	9.893.808	15.047.500	5.153.692	8.127.000	939.763
Magnólia Caffé - Miguel Bombarda					
Fracções A+B	1.002.500	1.165.950	163.450	1.125.000	93.792
Hotel Almirante	4.957.000	4.957.000	0	6.251.000	-86.636
Hotel Lux Fátima	5.039.050	5.039.050	0	6.876.000	-508.485
TOTAL	64.643.204	73.868.849	9.225.645	74.492.905	2.378.742

(*) Opção de compra do Restaurante inclui os Estacionamentos

Os montantes acumulados de ajustamentos potenciais desfavoráveis e favoráveis registados em balanço, no montante de -2.995.271 € e 5.374.014 €, respetivamente, correspondem ao reconhecimento para cada imóvel da diferença entre o respetivo valor contabilístico e o valor correspondente da média aritmética simples das avaliações até ao valor da opção de compra de cada imóvel diarizado pelo período do contrato (ver Nota 13).

Os ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários e as perdas em operações financeiras e ativos imobiliários, na

demonstração de resultados, apresentam valores de 353.775 € e 582.587 €, respetivamente que correspondem aos ajustamentos favoráveis e desfavoráveis do exercício decorrentes das avaliações dos imóveis em carteira.

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 2013 apresentam-se como segue:

Descrição	No início	Subscrição	Resgates	Dist. Result.	Outros	Res. Período	No fim
Valor base	52.859.800						52.859.800
Variações patrimoniais	4.041.004						4.041.004
Resultados distribuídos							
Resultados acumulados	19.389.343				1.252.213		20.641.556
Resultados do período	1.252.213				-1.252.213	118.763	118.763
SOMA	77.542.359					118.763	77.661.122
Nº de unidades participação	1.057.196						1.057.196
Valor unidade participação	73,3472						73,4595

Os resultados acumulados de 20.641.556 € correspondem à soma dos resultados acumulados de exercícios anteriores em 31 de Dezembro de 2012 no valor de 19.389.343 € e do resultado líquido do exercício de 2012 no valor de 1.252.213 €.

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 ACTIVOS DO FUNDO

O Inventário das aplicações em imóveis assim como o detalhe dos restantes ativos apresenta-se conforme segue em 31 de Dezembro de 2013:

Descrição	Área (m2)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel (m² x m²)	Localização País	Município
1. Imóveis situados em Portugal										
1.2 Construções Acabadas										
1.2.1 Arrendadas										
Serviços										
Hotel M'AR de Ar Murallas	9.288	19-Mar-01	4.054.901,9	05-Dez-12	5.669.000	06-Dez-12	5.800.000	4.922.914,84	Portugal	Évora
Hotel Coidas da Felgueira	1.472	30-Jul-01	2.283.819,6	19-Nov-12	2.523.000	13-Dez-12	2.665.000	2.594.000,00	Portugal	Nelas
Atlantic Gardens	5.525	26-Fev-02	4.037.974,6	14-Jun-13	4.429.380	14-Jun-13	5.110.417	4.769.898,50	Portugal	Funchal
Vintage House Hotel	1.250	26-Jul-02	5.048.906,8	28-Dez-12	4.938.000	28-Dez-12	5.893.000	5.415.500,00	Portugal	Alfó
Hotel Faro	3.220	23-Jul-02	4.041.901,0	10-Mai-13	4.385.333	10-Mai-13	4.897.000	4.641.166,50	Portugal	Faro
Estalagem Pátio dos Solares	4.816	24-Mar-03	2.172.806,9	12-Nov-12	1.959.000	22-Nov-12	1.994.000	1.976.500,00	Portugal	Estremoz
Hotel da Aldeia	11.200	03-Sep-03	4.790.062,5	04-Dez-12	8.013.000	04-Dez-12	8.177.000	5.608.841,25	Portugal	Área de S. João
Magnólia Café - Campo Pequeno (Restaurante)	171	09-Dez-03	706.367,5	15-Nov-12	700.800	15-Nov-12	792.000	748.107,16	Portugal	Lisboa
Magnólia Café - Campo Pequeno (Estacionamentos)	77	08-Jun-06	96.712,5	30-Mar-12	122.114	30-Mar-12	133.800	108.083,79	Portugal	Lisboa
Hotel Tábua	5.960	15-Abr-04	1.765.240,0	02-Fev-12	910.000	16-Fev-12	1.590.000	1.250.000,00	Portugal	Tábua
Hotel Temas de Monção	10.000	15-Mar-05	2.775.738,4	17-Dez-12	2.264.355	17-Dez-12	2.574.000	2.419.177,50	Portugal	Monção
Hotel Turismo de Abrantes	2.473	15-Dez-05	2.255.552,0	21-Dez-12	1.575.000	20-Dez-12	1.730.000	1.652.500,00	Portugal	Abrantes
Campo Real	514.239	01-Mar-06	4.255.741,2	01-Jul-13	3.448.000	17-Jul-13	3.605.499	3.526.749,50	Portugal	Turcifal
Hotel da Baleeira	32.759	31-Jul-06	8.954.044,9	08-Jul-13	15.023.000	20-Jul-13	15.072.000	9.893.808,37	Portugal	Vila de Sagres
Magnólia Café - Miguel Bombarda	560	28-Jun-07	908.708,2	31-Dez-12	1.151.134	31-Dez-12	1.180.766	1.002.499,89	Portugal	Lisboa
Hotel Lux Fátima	4.441	27-Jun-08	5.547.534,5	17-Sep-13	4.552.000	17-Sep-13	5.526.100	5.039.050,00	Portugal	Fátima
Hotel Almirante	2.406	30-Jun-08	5.043.636,0	14-Out-13	4.830.000	22-Out-13	5.084.000	4.957.000,00	Portugal	Lisboa
1.2.2 Não arrendadas										
Serviços										
Aparthotel Ocean View	6.255	26-Jun-01	3.524.812,6	05-Dez-12	4.460.000	11-Dez-12	4.960.000	4.117.406,31	Portugal	Vilamoura
TOTAL A			62.264.461					64.643.204		
7. Liquidez										
7.1. A Vista										
7.1.2. Depósitos à Ordem										
DO Banco BES		EUR		187.892		-		187.892		
DO Banco Millennium BCP		EUR		8.254		-		8.254		
7.2.1 Depósitos com Pré-Aviso e a Prazo										
DP Banco BES		EUR		3.400.000		2.972		3.402.972		
DP Banco Millennium BCP		EUR		7.850.000		5.533		7.855.533		
TOTAL B				11.446.145		8.505		11.454.650		
9. Outros Valores a Regularizar										
9.1.1 Adiantamentos por conta de imóveis										
		EUR						1.840.000		
9.1.2 Valores Ativos										
		EUR						1.536.581		
9.1.3 Valores Passivos										
		EUR						(1.813.312)		
TOTAL C								1.563.268		
Valor Líquido Global do Fundo: (A)+(B)+(C)								77.661.122		

Em 2013 o total de rendimentos obtidos dos imóveis arrendados é de 1.761.231 € (2012: 2.236.434 €). Foi celebrado em 5 de julho de 2012, o contrato-promessa de

compra e venda, com promessa de arrendamento para o imóvel "Hotel Atlântico", tendo sido entregue, a título de sinal o valor de 1.840.000 €.

NOTA 6 CRITÉRIOS E PRINCÍPIOS DE VALORIZAÇÃO

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

NOTA 7 LIQUIDEZ DO FUNDO

Descriminação da liquidez do fundo:

Contas	Saldo Inicial	Saldo Final
Numerário		
Depósitos à ordem	96.713	196.145
Depósitos a prazo e com pré-aviso	11.050.000	11.250.000
Certificados de depósito		
Outras contas de disponibilidades		
TOTAL	11.146.713	11.446.145

Os depósitos a prazo têm uma duração residual não superior a 4 meses e vencem juros a taxas correntes de mercado.

NOTA 8 DÍVIDAS DE COBRANÇA DUVIDOSA

No final de 2013 as dívidas de cobrança duvidosa incluídas na rubrica de devedores por rendas vencidas detalham-se como segue:

Contas / Entidades	Devedores por rendas vencidas
Visagest Internacional, S.A.	24.377
Algarve Developments, Lda.	161.705
Sotlam, Lda	135.776
Criva, Lda	17.242
Inplaza, S.A.	23.535
N.C.G.H. Caldas da Felgueira, S.A.	87.768
Ideal Partners, Lda.	116.697
Hotel Turismo de Abrantes, S.A.	33.823
Advancesfera, Lda.	4.517
ORIZON-Hotel&Select, S.A.	394.458
Total	999.898

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

NOTA 11 MOVIMENTOS OCORRIDOS EM AJUSTAMENTOS DE DÍVIDAS A RECEBER

Em 2013 a rubrica de ajustamentos de dívidas a receber teve o seguinte movimento:

Contas	Saldo inicial	Aumento	Redução	Saldo Final
471 – Ajustamentos para crédito vencido	673.096	372.591	45.789	999.898
	673.096	372.591	45.789	999.898

Durante o exercício de 2013, a provisão para dívidas de cobrança duvidosa foi reforçada em 326.802 €, de forma a cobrir as novas situações de rendas vencidas que apresentam riscos de incobrabilidade.

NOTA 12 IMPOSTOS RETIDOS

O imposto retido na fonte aos rendimentos do Fundo, conforme estabelecido no artigo 22º do Estatuto dos Benefícios Fiscais e o imposto a pagar sobre os rendimentos prediais e sobre as mais-valias líquidas apuradas no exercício, são os seguintes:

Descrição	2013		2012	
	Base incidência	Montante apurado	Base incidência	Montante apurado
Imposto retido em aplicações financeiras	301.858	84.550	547.887	140.150
Imposto sobre rendimentos prediais	1.761.231	412.115	2.236.434	446.233
IMI	50.097.748	155.725	38.502.773	175.816
IMI acerto 2010	-	-	-	60
IMI acerto 2011	-	-	-	(31.801)
Outros Impostos	-	-	5.836	18
Total		652.390		730.475

Ao valor apurado de IMI, referente ao exercício de 2013, no montante de 155.725 €, tem por base de incidência o valor patrimonial tributável de 50.097.748 €.

Ao abrigo da alínea g, do nº 1 do art. 97º, do CIRC, os rendimentos prediais dos fundos de investimento imobiliários 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	
	No início	No fim
Subscrição de títulos	-	-
Operações a prazo de compra - Imóveis	-	-
Operações a prazo de compra - Outras	-	-
Operações a prazo de venda - Imóveis	-	-
Operações a prazo de venda - Outras	-	-
Valores recebidos em garantia	3.769.000	3.763.953
Valores cedidos em garantia	-	-
Outras	-	-
Total	3.769.000	3.763.953

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

Para além das responsabilidades de terceiros acima referidas, o Fundo contratou com os arrendatários a opção de compra dos imóveis em carteira no final dos contratos. As opções de compra encontram-se registadas nas contas extrapatrimoniais e totalizam para os 17 imóveis em causa 74.492.905 €, sendo este valor superior ao valor contabilístico dos imóveis, mas inferior à média dos valores de avaliação. Os ajustamentos favoráveis resultantes da diferença positiva entre o valor de aquisição e o valor da opção de compra são diarizados até ao final do contrato de arrendamento, data de exercício da opção de compra, conforme referido na alínea a) da nota introdutória.

NOTA 14 OUTRAS INFORMAÇÕES

a) Acréscimos de proveitos

O saldo da rubrica Acréscimos de proveitos refere-se na íntegra à especialização dos juros das aplicações financeiras existentes a 31 de dezembro de 2013.

b) Outras contas de credores

Esta rubrica decompõe-se conforme segue:

Descrição	2013	2012
Imposto sobre o rendimento a pagar	370.136	446.233
IVA a pagar	3.742	7.188
Outros	89.468	2.253
Total	463.347	455.674

c) Acréscimo de custos

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

Descrição	2013	2012
IMI	167.285	178.845
Comissão de Gestão	48.905	48.621
Comissão de Depósito	3.924	3.883
Outros custos a pagar	13.774	8.450
Total	233.889	239.799

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 2013 e os acertos de 2012 que são pagos apenas em 2014, num total de 167.285 €, encontra-se registado na rubrica de Acréscimos de Custos.

d) Receitas com proveito diferido

A rubrica Receitas com proveito diferido refere-se na íntegra às rendas de Janeiro de 2014 pagas antecipadamente em Dezembro de 2013 pelos arrendatários dos imóveis, de acordo com os respetivos contratos de arrendamento.

e) Comissões - Custos

A rubrica corresponde à Comissão de Gestão a cargo do Fundo, no montante de 576.813 € (2012: 571.176 €) e à Comissão do Banco Depositário no montante de 15.572 € (2012: 15.347 €).

f) 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 2013 que exija ajustamentos ou divulgações suplementares às demonstrações financeiras.