

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

Relatório de Gestão | Exercício de 2016

irbe
Ad RM.

1. INTRODUÇÃO

O Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico II (FIIFT II) é um fundo fechado de subscrição particular, autorizado por deliberação do Conselho Diretivo da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) de 20 de janeiro de 2000. O FIIFT II iniciou a sua atividade em 24 de abril de 2000, tendo sido constituído por um prazo de 10 anos. No término do prazo inicial o FIIFT II foi prorrogado por um período de adicional de 10 anos, isto é, até 23 de abril de 2020. Em 8 de maio de 2015, a Assembleia de Participantes do fundo deliberou, por maioria, prorrogar a duração do FIIFT II até 20 de novembro de 2025.

O Fundo foi 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 – SGFII, S.A. e está sujeito à supervisão da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

CAPITAL

O capital do FIIFT II, em 31 de dezembro de 2016, é de €52.859.800, representado por 1.057.196 unidades de participação. A distribuição do capital é a patente no quadro 1.

(Euros)	valor	nº de UP's	%
Turismo de Portugal, ip	39.404.500	788.090	75%
Caixa Geral de Depósitos	8.265.350	165.307	16%
Novo Banco, 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:

- imóveis de animação turística com carácter inovador;
- imóveis hoteleiros e de animação turística que envolvam a recuperação de património arquitetónico histórico e cultural;
- imóveis hoteleiros que necessitem de modernização e redimensionamento;
- imóveis turísticos que envolvam a recuperação de edifícios não concluídos, cujas obras se encontrem paradas há mais de cinco anos e que constituam fator de degradação ambiental;
- saneamento financeiro de empreendimentos economicamente viáveis.

Excecionalmente, no caso de imóveis em carteira que se encontrem devolutos revelando dificuldades significativas na realização de operações de arrendamento para a atividade turística, poderão as operações de arrendamento a realizar ter como finalidade a afetação dos imóveis a atividades de comércio ou serviços.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Os imóveis que constituem a carteira de aplicações do Fundo estão, na sua totalidade, afetos à atividade turística.

2. ATIVIDADE DE 2016

2.1. EVOLUÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA DO FUNDO

Em 2016 o Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico II centrou a sua atividade na rentabilização da sua carteira imobiliária, tendo em atenção as condições dos mercados financeiro, imobiliário e turístico.

Em 2016 realizaram-se as seguintes alienações: em setembro o imóvel “Atlantic Gardens”, pelo valor de €5.000.928 e em dezembro o imóvel “Memmo Baleeira”, pelo valor de €10.478.933. Ao longo do ano de 2016 foram adquiridos dois imóveis: em setembro os apartamentos “Altis Suites”, pelo valor de €4.897.120 e em dezembro o hotel “The PrimeEnergize Montegordo”, pelo valor de €4.450.000.

2

imóvel	data de aquisição	valor	localização
Hotel M'Ar de Ar Muralhas	19-mar-01	5.302.500 €	Évora
Vilamoura Garden Hotel	26-jun-01	6.382.000 €	Vilamoura
Grd. Hotel das Cldas. da Felgueira	30-jul-01	2.900.500 €	Nelas
Vintage House Hotel	26-jul-02	6.044.598 €	Alijó
Hotel Faro	23-jul-02	5.103.500 €	Faro
Estalagem Pátio dos Solares	24-mar-03	2.437.175 €	Estremoz
Hotel da Aldeia	03-set-03	8.285.750 €	Albufeira
Imóvel Campo Pequeno	09-dez-03	643.442 €	Lisboa
	08-jun-06	89.833 €	
Hotel Tábua	15-abr-04	1.308.488 €	Tábua
Hotel Termas de Monção	15-mar-05	2.346.000 €	Monção
Hotel Turismo de Abrantes	15-dez-05	1.295.342 €	Abrantes
Campo Real	01-mar-06	3.527.200 €	Turcifal
Imóvel Miguel Bombarda	28-jun-07	1.022.325 €	Lisboa
Hotel Lux Fátima	27-jun-08	5.192.500 €	Fátima
Hotel Apartamento Atântico Residence	04-dez-14	11.836.714 €	Monte Estoril
Altis Suites	28-set-16	6.121.400 €	Lisboa
The Prime Energize Hotel Monte Gordo	21-dez-16	5.139.100 €	Monte Gordo
total		74.978.365 €	

Quadro 2: carteira imobiliária em 31 de dezembro de 2016

Em 31 de dezembro de 2016 o património imobiliário do FIIFT II, constituído por dezassete imóveis, ascendia, considerando o seu valor venal, a € 74.978.365, (quadro 2, supra).

O património imobiliário representa cerca de 80% do ativo líquido do Fundo.

O património imobiliário do Fundo, em 31 de dezembro de 2016, encontrava-se distribuído pela totalidade do território nacional, exceto Açores e Madeira (figura 1).

Distribuição do património por regiões

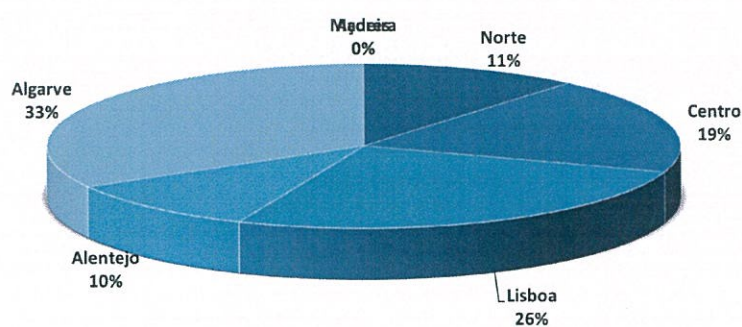


Figura 1: distribuição regional do património

Evolução do Património Imobiliário 2001-2016

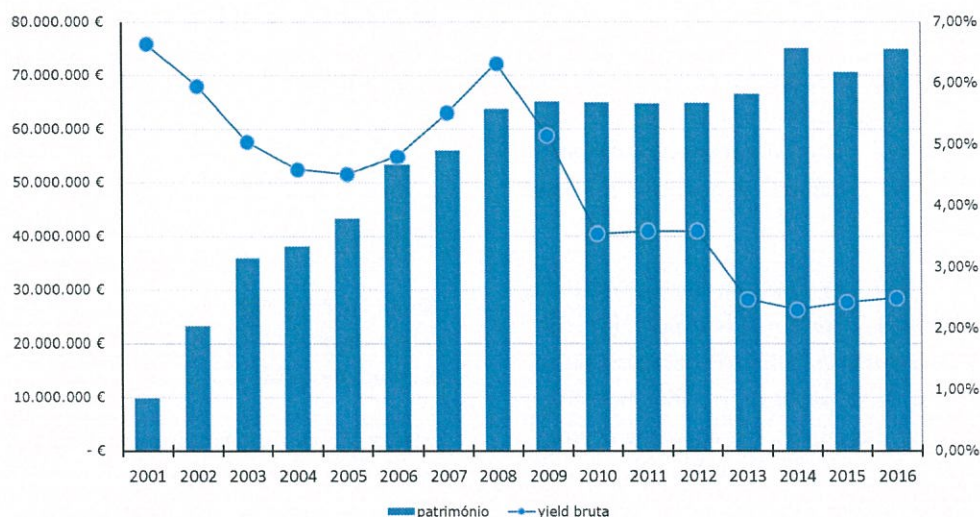


Figura 2: evolução da carteira (valor e yield), 2001-2016

Handwritten signatures and initials:
 178C
 A
 RM

Evolução da *yield* bruta por imóvel 2014-2016

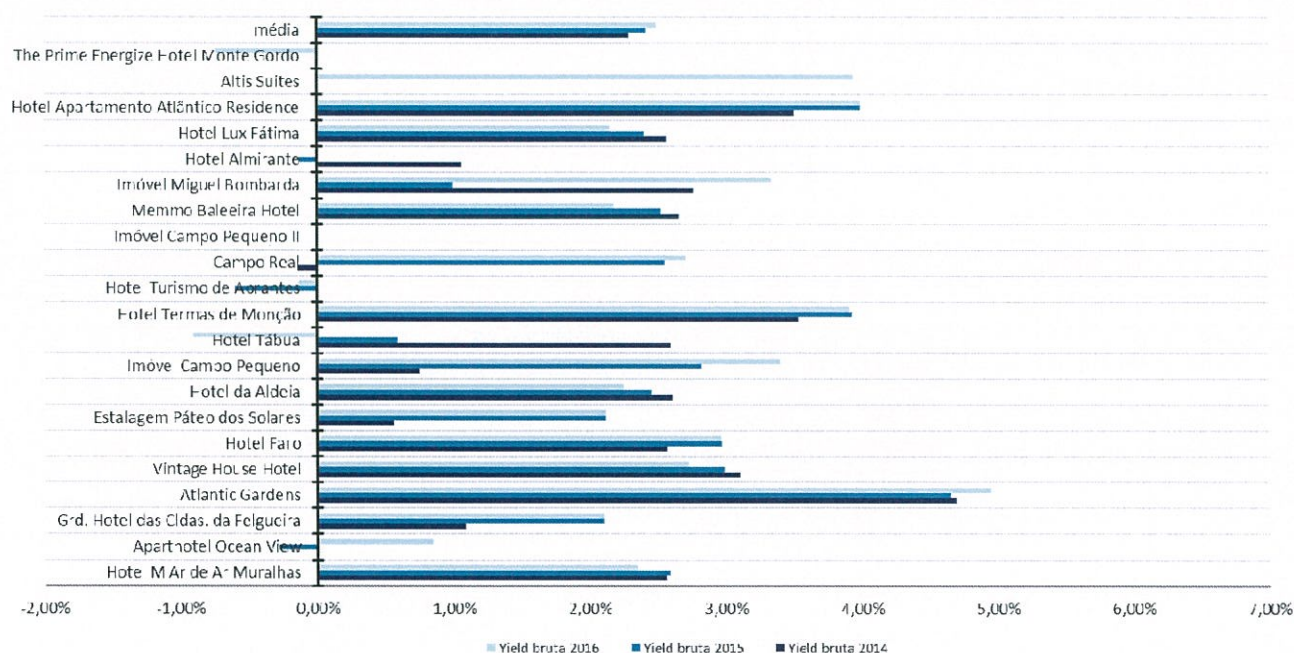


Figura 3: Yield bruta por imóvel, 2013-2016

Em 2016 a *yield* bruta média ponderada da carteira foi 2,49%, observando um aumento face a 2015 (2,42%) (figura 2).

A discriminação da *yield* bruta por imóvel encontra-se espelhada na figura 3, sobressaindo os imóveis "Atlantic Gardens", "Hotel Termas de Monção", "Loja Miguel Bombarda", "Hotel Apartamento Atlântico Residence", imóvel "Campo Pequeno" e "Altis Suites".

Em 2016, fruto, por um lado, da recuperação da atividade económica iniciada em 2014 e, por outro, dos esforços desenvolvidos pela Turismo Fundos, assistiu-se a uma diminuição de situações de incumprimento do pontual pagamento das rendas. Em 2016 não ocorreu qualquer insolvência de empresas inquilinas, bem como não se verificou nenhuma resolução de contratos de arrendamento.

Da totalidade da carteira de imóveis os únicos que ainda continuam devolutos, apesar dos esforços desenvolvidos para a sua promoção e comercialização, são o "Hotel de Tábua" e os "estacionamentos do Campo Pequeno".

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

Em 2016 não se registaram aumentos ou diminuições do capital base do Fundo.

Em 31 de dezembro de 2016 o Valor Líquido Global do Fundo ascendia a €84.429.686 correspondendo a um aumento de 3,26%.

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 € 2,5234, cifrando-se, nesta data, em € 79,8619 (2015: €77,3385).

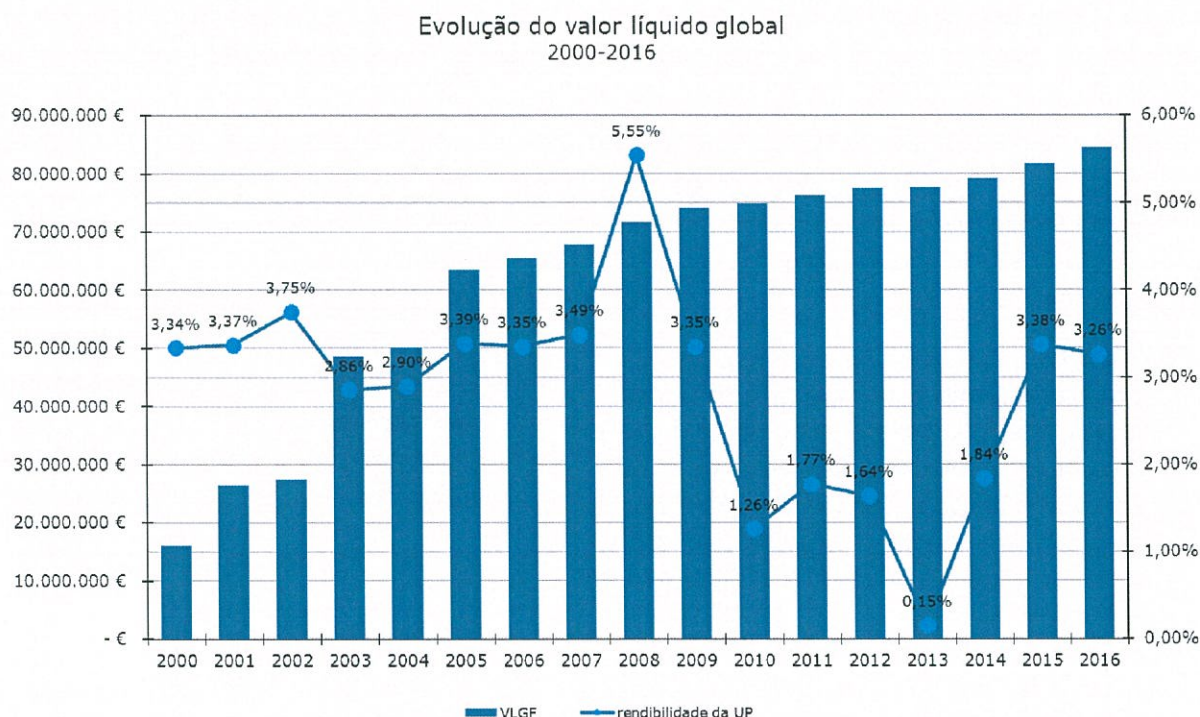


Figura 4: evolução do Valor Líquido Global do Fundo, 2000-2016

2.3. EVOLUÇÃO ECONÓMICO-FINANCEIRA

- O ativo líquido, em 2016, registou um aumento de 1,97%, fixando-se, em 31 de dezembro de 2016, em €93.350.638.
- O total das disponibilidades e da carteira de títulos ascendia, em 31 de dezembro de 2016, a €18.202.157, correspondendo a um aumento de 59%, explicado pela alienação dos imóveis “Atlantic Gardens” e “Memmo Baleeira”.
- O total de proveitos obtidos no exercício de 2016 atingiu o valor de €4.076.544, denotando um decréscimo de 10% face ao ano anterior (€4.510.708).
- A rubrica “juros e proveitos equiparados” cifrou-se em € 43.149, correspondendo a 1% dos proveitos e a um incremento de 3% face ao ano anterior.
- Os ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários cifraram-se em €2.117.650, correspondendo aos ajustamentos favoráveis dos imóveis que constituem a carteira, resultante da valorização decorrente das avaliações realizadas em 2016. Esta rubrica corresponde a 52% do total dos proveitos e observou um decréscimo de 11% face a 2015.
- Os rendimentos de imóveis ascenderam a €1.806,615, representando cerca de 44% do total dos proveitos e uma redução face ao ano anterior de 1%. Esta diminuição reflete o efeito da quebra constante nas taxas de juro ao longo de 2016, na medida em que as rendas, na sua maioria, se encontram indexadas à taxa Euribor a 12 meses.
- A rubrica “reversões de provisões”, no valor de €57.028, que corresponde à anulação de provisões por rendas vencidas, observou um aumento de 13%, espelhando a recuperação de rendas vencidas.

Handwritten signatures and initials:
 17/01/17
 A
 RA

- A rubrica “proveitos e ganhos eventuais” ascendeu a €52.102, correspondendo, essencialmente, a reembolsos da Autoridade Tributária, referentes ao pagamento em excesso de IMI e de IRC do ano de 2012.
- O total de custos suportados no exercício de 2016 cifrou-se em €1.408.772, correspondendo a uma diminuição de 23%. Esta redução é explicada, essencialmente, pelo decréscimo da rubrica “perdas em operações de financiamento e valorização imobiliária”.
- A rubrica “comissões”, que corresponde às comissões de gestão e de depositário, representa cerca de 44% do total dos custos, e ascendeu, em 2016, a € 621.136, o que significa um aumento de cerca de 3% face ao ano transato. Importa referir que do total das comissões cerca de 97% (€604.457) referem-se à comissão de gestão e 3% (€16.678) à comissão de depositário.
- A rubrica “perdas em operações financeiras e ativos imobiliários”, que se refere a ajustamentos desfavoráveis nos imóveis decorrentes das avaliações realizadas, cifrou-se em €311.389, representando 22% do total dos custos e uma diminuição de 52% face a 2015.
- Os impostos, que representaram 18% do total dos custos, diminuíram 26%, cifrando-se em €252.467. Esta forte diminuição é explicada, pela entrada em vigor em 1 de julho de 2015 do novo regime de tributação dos Organismos de Investimento Coletivo.
- A rubrica “ajustamentos e provisões”, no valor de €91.383, observou uma redução de 34% face a 2015

e representa cerca de 6% do total dos custos. Esta rubrica corresponde ao ajustamento de dívidas a receber por rendas vencidas, não garantidas, pelo que o seu decréscimo reflete a diminuição de situações de incumprimento do pontual pagamento das rendas.

- A rubrica “fornecimentos e serviços externos” cifrou-se em € 98.643, registando um decréscimo de 2% face ao ano transato.
- A rubrica outros custos e perdas correntes cifrou-se em € 475.
- Os custos e perdas eventuais totalizaram € 33.280 correspondendo, essencialmente, a acertos efetuados referentes aos valores de IMI liquidados em 2014 e 2015.
- O resultado líquido do Fundo em 2016 foi €2.667.772, valor praticamente idêntico ao registado em 2015 (€2.670.448).

Não houve distribuição de rendimentos durante 2016 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.

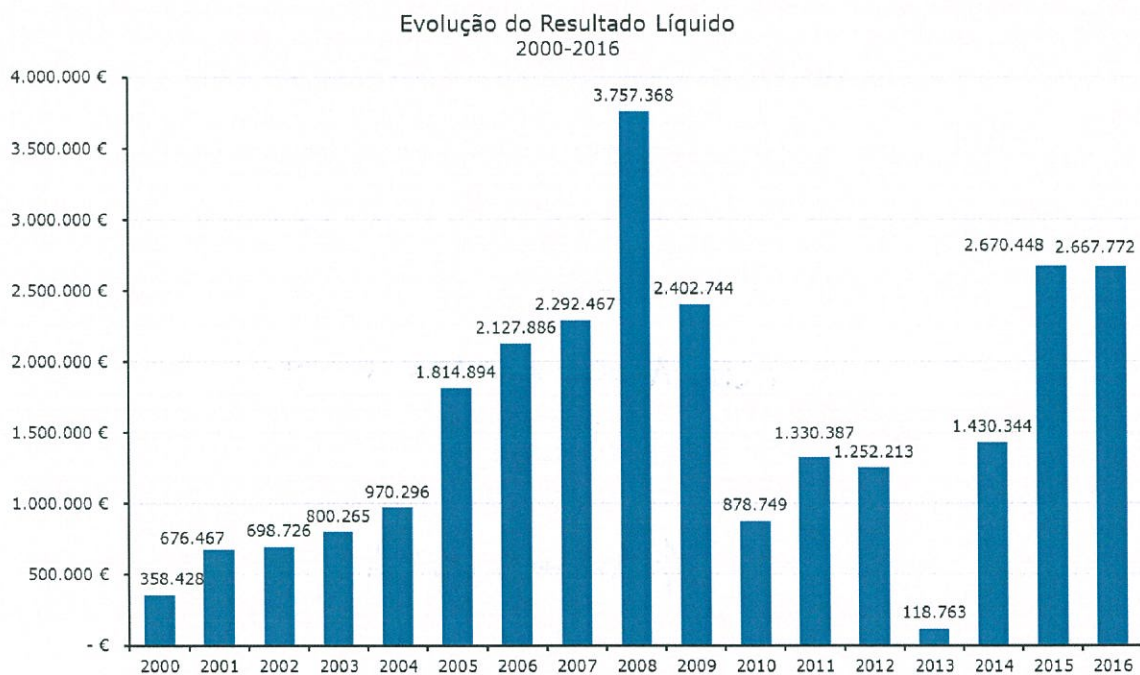


Figura 5: evolução do resultado líquido, 1995-2016

3. PERSPETIVAS PARA 2017

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, possibilitando a melhoria e o redimensionamento da oferta hoteleira.

Em resultado de um ano de 2016 absolutamente excecional em termos de desinvestimento, que permitiu o reforço da liquidez do fundo, perspectiva-se, em 2017, dar sequência ao novo ciclo de investimento encetado em 2016. Nessa medida, a estratégia de atuação no âmbito do FIIFT II, em 2017, centrar-se-á numa rigorosa gestão do património e na identificação de novas oportunidades de investimento.

Importa, ainda, referir os seguintes aspetos que serão relevantes, em termos do respetivo impacto no aumento dos custos, no ano de 2017 e subsequentes:

- os encargos com as avaliações dos ativos imobiliários que integram a carteira do fundo, bem como a taxa de supervisão devida à CMVM, passarão a ser suportados pelo FIIFT II, e não pela Sociedade Gestora, em linha com o estabelecido no Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, o que se consubstanciará num aumento dos custos suportados pelo Fundo;
- a comissão de depósito paga ao banco depositário, Novo Banco, S.A. e que é calculada sobre o valor líquido global do fundo, foi objeto de um aumento de 0,02% para 0,05%.

Handwritten signatures and initials:
 RM.
 [Other illegible signatures]

Lisboa, 9 de fevereiro de 2017

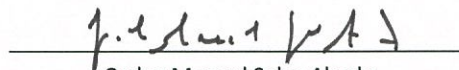
O Conselho de Administração da TF Turismo Fundos – SGFII, S.A.



Pedro Miguel dos Santos Moreira
(Presidente)



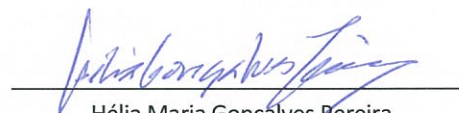
Rita Arez de Magalhães
(Vogal)



Carlos Manuel Sales Abade
(Vogal)



Maria José Martins Catarino
(Vogal)



Hélia Maria Gonçalves Pereira
(Vogal)

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO II
BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016

BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016										(euros)		
ATIVO							PASSIVO					
Código	Designação	Nota	2016				2015 (Líquido)	Código	Designação	Nota	2016	2015
			Bruto	Mv/At	mv/ad	Líquido						
31	ATIVOS IMOBILIÁRIOS	1, 3						61	CAPITAL DO FUNDO			
32	Terrenos							62	Unidades de Participação	2	52.859.800	52.859.800
33	Construções		63.217.403	14.906.452	3.145.491	74.978.365	79.874.074	64	Variações Patrimoniais	2	4.041.004	4.041.004
34	Adiantamentos por compras de imóveis							66	Resultados Transitados	2	24.861.111	22.190.663
	TOTAL DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS		63.217.403	14.906.452	3.145.491	74.978.365	79.874.074		Resultado Líquido do Período	2	2.667.772	2.670.448
								TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		84.429.686	81.761.914	
412	CONTAS DE TERCEIROS	8, 11						48	AJUSTAMENTOS E PROVISÕES			
	Devedores por rendas vencidas		1.419.555		1.252.198	167.357	229.976		Provisões acumuladas			
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		1.419.555		1.252.198	167.357	229.976		TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS			
12	DISPONIBILIDADES	7						424+...+429	CONTAS DE TERCEIROS	14 b)		
13	Depósitos à ordem		11.077.157			11.077.157	5.848.866		Outras contas de credores		242.281	164.912
	Depósitos a prazo e com pré-aviso		7.125.000			7.125.000	5.590.000		TOTAL DOS VALORES A PAGAR		242.281	164.912
	TOTAL DE DISPONIBILIDADES		18.202.157			18.202.157	11.438.866					
51	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS	14 a)						53	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
52	Acréscimos de proveitos		2.155			2.155	4.966	56	Acréscimos de custos	14 c)	168.394	162.789
	Despesas com custo diferido		604			604	2.106	58	Receitas com proveito diferido	14 d)	148.726	
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFER. ATIVOS		2.759	-	-	2.759	7.072		Outros acréscimos e diferimentos	14 e)	8.388.126	9.311.647
	TOTAL DO ATIVO		82.841.875	14.906.452	4.397.689	93.350.638	91.549.987		TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFER. PASSIVOS		8.678.671	9.623.161
								TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL		93.350.638	91.549.987	
Total do Número de Unidades de Participação						1.057.196	1.057.196	Valor Unitário da Unidade de Participação			79,8619	77,3385

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO II
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016
(Comparativos a 31 de Dezembro de 2015)

CUSTOS E PERDAS					PROVEITOS E GANHOS				
Código	Designação	Nota	2016	2015	Código	Designação	Nota	2016	2015
724+...+728	CUSTOS E PERDAS CORRENTES COMISSÕES Outras, de operações correntes	14 f)	621.136	603.105	811+818	PROVEITOS E GANHOS CORRENTES JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS Outros, de operações correntes	12	43.149	41.910
733	PERDAS OPER. FINANCEIRAS E ACT. IMOBILIÁRIOS Em activos imobiliários	1	311.389	654.276	833	GANHOS EM OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS Em activos imobiliários	1	2.117.650	2.385.490
7411+7421	IMPOSTOS Impostos sobre o rendimento	12	110.550	292.512	851	REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES De ajustamentos de dívidas a receber	8,11	57.028	50.682
7412+7422	Impostos indirectos	12	41.685	20.242					
7418+7428	Outros impostos	12	100.232	28.748	86	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	3	1.806.615	1.829.278
751	PROVISÕES DO EXERCÍCIO Ajustamentos de dívidas a receber	8, 11	91.383	138.293	87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	14 g)	98.643	100.738		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		4.024.442	4.307.361
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES		475	383					
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		1.375.493	1.838.296					
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS					PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
783	Perdas de exercícios anteriores	14 i)	32.886	1.108	882	Ganhos extraordinários	14 h)	52.102	200.000
784+...+788	Outras perdas eventuais		394	855	883	Ganhos de exercícios anteriores			3.347
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		33.280	1.963	884+...+888	Outros ganhos eventuais		52.102	203.347
	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		2.667.772	2.670.448		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)			
	TOTAL		4.076.544	4.510.708		TOTAL		4.076.544	4.510.708
8x3+86-7x3-76 B-A+742	Resultados de Ativos Imobiliários Resultados Correntes		3.514.233 2.690.634	3.459.755 2.489.306	D-C B+D-A-C+7411+7421 B+D-A-C	Resultados Eventuais Resultados Antes de Imposto s/ Rendimento Resultado Líquido do Período		18.822 2.778.322 2.667.771	201.384 2.962.960 2.670.448

O Técnico Oficial de Contas nº 33122

Luis Filipe Nogueira

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

Pedro Miguel dos Santos Moreira
(Presidente)

Rita Arez de Magalhães
(Vogal)

Carlos Manuel Sales Abade
(Vogal)

Maria José Martins Catarino
(Vogal)

Hélia Maria Gonçalves Pereira
(Vogal)

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO II
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS - EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016

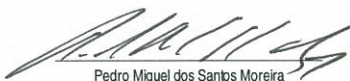
(euros)

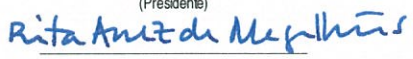
	2016	2015
OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS		
RECEBIMENTOS:		
Alienação de imóveis	15.479.861	5.625.000
Rendimentos de imóveis	2.102.122	2.007.391
Adiantamentos por conta de venda de imóveis		625.000
	17.581.983	8.257.391
PAGAMENTOS:		
Aquisição de imóveis	9.620.245	
Despesas correntes (FSE) com imóveis	85.653	131.837
Outros pagamentos de valores imobiliários	50.000	60.455
	9.755.898	192.292
Fluxos das operações sobre valores imobiliários	7.826.085	8.065.100
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE		
RECEBIMENTOS:		
Juros de depósitos bancários	45.960	34.700
Outros recebimentos correntes	4.800	4.067
	50.760	38.768
PAGAMENTOS:		
Comissão de gestão	603.149	586.168
Comissão de depósito	16.502	15.882
Impostos e taxas	530.407	806.591
Outros pagamentos correntes	7.549	11.094
	1.157.608	1.419.734
Fluxos das operações de gestão corrente	-1.106.848	-1.380.966
OPERAÇÕES EVENTUAIS		
RECEBIMENTOS:		
Ganhos extraordinários		203.347
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	44.789	
	44.789	203.347
PAGAMENTOS:		
Perdas extraordinárias	736	1.954
	736	1.954
Fluxos das operações eventuais	44.053	201.393
Saldo dos fluxos monetários do período ... (A)	6.763.291	6.885.526
Disponibilidades no início do período ... (B)	11.438.866	4.553.340
Disponibilidades no fim do período ... (C)=(B)+-(A)	18.202.157	11.438.866

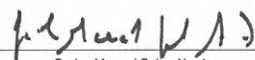
O Técnico Oficial de Contas nº 33122


Luís Filipe Nogueira

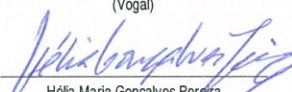
O Conselho de Administração da TF Turismo Fundos - SGFII, S.A.


Pedro Miguel dos Santos Moreira
(Presidente)


Rita Arez de Magalhães
(Vogal)


Carlos Manuel Sales Abade
(Vogal)


Maria José Martins Catarino
(Vogal)


Hélia Maria Gonçalves Pereira
(Vogal)

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
TURÍSTICO II**

15

**NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016**

(Valores expressos em euros)

27/12/2016
A RM. /

NOTA INTRODUTÓRIA

O Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico II ("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. 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.

Conforme dispõe o Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC) a prorrogação do prazo de duração do Fundo tem de ocorrer com uma antecedência de seis meses em relação ao termo da duração do Fundo. Apesar de não haver necessidade formal de alteração do prazo de duração do Fundo, o Conselho de Administração da TF Turismo Fundos-SGFII, S.A., deliberou submeter à apreciação da assembleia de participantes a prorrogação do prazo com o objetivo de fazer coincidir a data de termo dos Fundos geridos, dando maior estabilidade e um horizonte temporal uniformizado.

Reunida a assembleia de Participantes a 8 de maio de 2015 foi apresentada uma proposta de prorrogação até 20 de novembro de 2025, sendo a mesma aprovada por maioria. Dispõe também o Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC) que esta prorrogação já não carece da autorização da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), dependendo única e exclusivamente apenas da deliberação da assembleia de participantes.

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 - SGFII, 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, 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 2016 encontram-se expressos em euros e são comparáveis em todos os aspetos significativos com os valores de 2015.

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.

Até à entrada em vigor do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC), os imóveis que integram a carteira do FIIFT eram valorizados de acordo com o seguinte critério:

- Imóveis devolutos e imóveis sem opção de compra

valor igual à média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores de imóveis;

- Imóveis arrendados com opção de compra

valor de exercício da opção de compra que o inquilino detém sobre o imóvel.

Com a entrada em vigor do RGOIC, todos os imóveis passam a ser obrigatoriamente valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores de imóveis (c.f. n.º 4 do artigo 144º).



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.

Ao nível da apresentação das demonstrações financeiras, a partir de 1 de março de 2016, o Fundo passa a apresentar no Balanço, na rubrica de Ativos imobiliários, os imóveis pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores, e na rubrica de Outros acréscimos e diferimentos, a diferença entre o valor do imóvel em carteira e o valor de exercício da opção que sobre ele se encontra constituída. Desta forma, e para as demonstrações financeiras serem comparáveis com o exercício anterior, em 31 de dezembro de 2015, a rubrica de Ativos imobiliários passa a apresentar o valor de 79.874.074 Euros, e, no passivo, na rubrica de Outros acréscimos e diferimentos, o valor de 9.311.647 Euros. Assim sendo, o total do ativo, a 31 de dezembro de 2015, apresenta o valor de 91.549.987 Euros ao invés de 82.238.340 euros.

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 Novo Banco, S.A., 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 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. Esta comissão é suportada pela Sociedade Gestora.

e) Regime Fiscal

No decorrer do exercício de 2015, o regime fiscal aplicável aos Organismos de Investimento Coletivo (OIC) sofreu uma profunda alteração. Foi publicado no dia 13 de janeiro de 2015 o Decreto-Lei n.º 7/2015, o qual procedeu à reforma do regime de tributação dos Fundos de Investimento Imobiliário,

alterando o Estatuto dos Benefícios Fiscais e o Código do Imposto do Selo.

O novo regime estabelecido no Decreto-Lei n.º 7/2015 entrou em vigor no dia 1 de julho de 2015, tendo sido estabelecido, no seu artigo 7.º, um regime transitório, a ser aplicado por referência a 30 de junho de 2015.

Nos termos do n. 3 do artigo 7.º do referido Decreto Lei, os fundos de investimento imobiliários e outros OIC que se encontrem em atividade aquando da produção de efeitos daquele diploma tinham que, com referência a 30 de junho de 2015, proceder ao apuramento do imposto que se encontrava devido nos termos da redação do anterior regime plasmado no artigo 22.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), em vigor até à data de produção de efeitos do Decreto Lei n.º 7/2015. O apuramento e liquidação de imposto ao abrigo do anterior regime teria que ser entregue no prazo de 120 dias a contar desta data.

Deste modo o regime em vigor até 30 de junho de 2015 para os fundos de investimento imobiliário a que estavam sujeitos, de acordo com o Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), implicava o pagamento de imposto sobre os rendimentos de forma autónoma, considerando a natureza dos mesmos. Assim, os rendimentos distribuídos aos participantes seriam líquidos de imposto.

Os rendimentos prediais líquidos obtidos no território português, que não fossem mais-valias prediais, estavam sujeitos a tributação autónoma à taxa de 25%. Relativamente às mais-valias prediais, estavam sujeitas a imposto autonomamente a uma taxa de 25%, que incida 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, seriam 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 de juros de depósitos obtidos por residentes em território nacional estavam 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, estavam 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 partir de 1 de julho de 2015 e como decorre da aplicação do Decreto-Lei n.º 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).

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.

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,

Ad R.U. [assinatura]

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 2016, o Fundo apresenta as valias potenciais não registadas, conforme quadro seguinte:

Imóveis	Valor contabilístico	Média dos valores das avaliações	Valor da Opção de Compra	Ajustamentos em opções sobre imóveis	Valia potencial registada
Hotel Mar d'Ar Muralhas	5.302.500	5.302.500	5.137.983	164.517	1.247.598
Aparthotel Ocean View	6.382.000	6.382.000	4.300.000	2.082.000	2.857.187
Hotel Caldas da Felgueira	2.900.500	2.900.500	Não existe	Não existe	616.680
Vintage House Hotel	6.044.598	6.044.598	6.205.990	0	995.691
Hotel Faro	5.103.500	5.103.500	5.000.000	103.500	1.061.599
Estalagem Páteo dos Solares	2.437.175	2.437.175	2.700.000	0	264.368
Hotel da Aldeia	8.285.750	8.285.750	5.810.781	2.474.969	3.495.687
Campo Pequeno					
Restaurante	643.442	643.442	Não existe	Não existe	-62.926
Estacionamentos (Fracções: BI, BJ)	32.292,40	32.292	Devoluto	Devoluto	3.788
Estacionamentos (Fracções: BL, BM, BN, BO)	57.540,76	57.541	Devoluto	Devoluto	-10.667
Hotel Tábua	1.308.488	1.308.488	Devoluto	Devoluto	-456.752
Hotel Termas de Monção	2.346.000	2.346.000	2.992.820	0	-471.360
Hotel Turismo de Abrantes	1.295.342	1.295.342	1.339.800	0	-960.210
Campo Real (Fracção A + D)	3.527.200	3.527.200	4.372.454	0	-828.541
Miguel Bombarda					
Fracções A+B	1.022.325	1.022.325	Não existe	Não existe	113.616
Hotel Lux Fátima	5.192.500	5.192.500	6.413.369	0	-355.035
Hotel Atlântico	11.836.714	11.836.714	10.106.377	1.730.336	2.609.983
Altis Suites	6.121.400	6.121.400	4.970.577	1.150.823	958.275
Gordo	5.139.100	5.139.100	4.457.120	681.980	681.980
TOTAL	74.978.365	74.978.365	63.807.270	8.388.126	11.760.961

Os montantes acumulados de ajustamentos potenciais desfavoráveis e favoráveis registados em balanço, no montante de -3.145.491 € e 14.906.452 €, 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 em operações financeiras e ativos imobiliários e as perdas em operações financeiras e ativos imobiliários, na demonstração de resultados, apresentam valores de 2.117.650 € e 311.389 €, respetivamente que correspondem

aos ajustamentos favoráveis e desfavoráveis do exercício decorrentes das avaliações dos imóveis em carteira.

Capital do Fundo no exercício de 2016 apresentam-se como segue:

NOTA 2 UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO

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

	(€)						(€)
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	22 190 663				2 670 448		24 861 111
Resultados do período	2 670 448				-2 670 448	2 667 772	2 667 772
SOMA	81 761 914					2 667 772	84 429 686
Nº de unidades participação	1 057 196						1 057 196
Valor unidade participação	77,3385						79,8619

21

Os resultados acumulados de 24.861.111 € correspondem à soma dos resultados acumulados de exercícios anteriores a 31 de dezembro de 2015 no valor de 22.190.663 € e do resultado líquido do exercício de 2015 no valor de 2.670.448 €.

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 2016:

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Descrição	Área (m2)	Data de Aquisição	Valor de Custo	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel (em euros)	Localização		
									País	Município	
1. Imóveis situados em Portugal											
1.2 Construções Acabadas											
1.2.1 Arrendadas											
Serviços											
Hotel MAR de Ar Muralhas	9.288	19-mar-01	4.054.902	26-mar-16	5.000.000	31-mar-16	5.605.000	5.302.500	Portugal	Évora	
Aparthotel Ocean View	6.255	26-jun-01	3.524.813	07-set-16	6.368.000	07-set-16	6.396.000	6.382.000	Portugal	Vilamoura	
Hotel Cadas da Felgueira	1.472	30-jul-01	2.283.820	26-mar-16	2.811.000	10-mar-16	2.990.000	2.900.500	Portugal	Nelas	
Vintage House Hotel	1.250	26-jul-02	5.048.907	26-mar-16	6.028.195	26-mar-16	6.061.000	6.044.598	Portugal	Alijó	
Hotel Faro	3.220	23-jul-02	4.041.901	24-mai-16	4.932.000	20-mai-16	5.275.000	5.103.500	Portugal	Faro	
Estalagem Pátio dos Solares	4.816	24-mar-03	2.172.807	26-mar-16	2.414.349	26-mar-16	2.460.000	2.437.175	Portugal	Estremoz	
Hotel da Aldeia	11.200	03-set-03	4.790.063	26-mar-16	8.271.500	20-mar-16	8.300.000	8.285.750	Portugal	Área de S. João	
Campo Pequeno (Restaurante)	171	09-dez-03	706.368	26-mar-16	619.700	26-mar-16	667.184	643.442	Portugal	Lisboa	
Hotel Termas de Monção	10.000	15-mar-05	2.817.360	26-mar-16	2.306.000	21-mar-16	2.386.000	2.346.000	Portugal	Monção	
Miguel Bombarda	560	28-jun-07	908.708	26-mar-16	1.016.449	26-mar-16	1.028.200	1.022.325	Portugal	Lisboa	
Hotel Turismo de Abrantes	2.473	15-dez-05	2.255.552	20-jun-16	1.229.683	18-jun-16	1.361.000	1.295.342	Portugal	Abrantes	
Campo Real	514.239	01-mar-06	4.355.741	29-jul-16	3.375.000	29-jul-16	3.679.400	3.527.200	Portugal	Turcifal	
Hotel Lux Fátima	4.441	27-jun-08	5.547.535	22-set-16	4.834.000	22-set-16	5.551.000	5.192.500	Portugal	Fátima	
Hotel Atlântico	12.007	04-dez-14	9.226.730	26-mar-16	11.825.424	26-mar-16	11.848.000	11.836.714	Portugal	Cascais	
Altis Suites	1.258	28-set-16	5.163.125	30-mar-16	5.812.400	30-mar-16	6.430.400	6.121.400	Portugal	Lisboa	
1.2.2 Não arrendadas											
Serviços											
Campo Pequeno (Estacionamentos)	77	08-jun-06	96.713	26-mar-16	86.680	26-mar-16	92.986	89.833	Portugal	Lisboa	
Hotel Tabua	5.960	15-abr-04	1.765.240	05-fev-16	1.283.000	17-fev-16	1.339.976	1.308.488	Portugal	Tabua	
The Prime Energize Hotel Monte Gordo	6.389	21-dez-16	4.457.120	28-nov-16	5.114.000	28-nov-16	5.164.200	5.139.100	Portugal	Monte Gordo	
TOTAL A			63.217.493					74.978.365			
7. Liquidez											
Moeda				Valor		Juros Decorridos		Valor Global			
7.1. A Vista											
7.1.2. Depósitos à Ordem											
DO Banco Novo Banco		EUR			425.906		-	425.906			
DO Banco Millennium BCP		EUR			10.551.315		-	10.551.315			
DO Banco Santander		EUR			99.935		-	99.935			
7.2.1 Depósitos com Pré-Aviso e a Prazo											
DP Banco Novo Banco		EUR			2.400.000		1.173	2.401.173			
DP Banco Millennium BCP		EUR			4.725.000		982	4.725.982			
TOTAL B					18.202.157		2.155	18.204.312			
9. Outros Valores a Regularizar											
9.1.1 Adiantamentos por conta de imóveis											
9.1.2 Valores Ativos											
9.1.3 Valores Passivos											
TOTAL C								(8.752.991)			
Valor Líquido Global de Fundo: (A)-(B)+(C)								84.429.686			

Em 2016 o total de rendimentos obtidos dos imóveis arrendados é de 1.806.615 € (2015: 1.829.278 €).

Em dezembro de 2015 foi alienado o imóvel "Hotel Almirante" que representou um desinvestimento de 5.043.636€ e uma mais-valia contabilística de 1.206.364€. Em setembro de 2016, foi alienado o imóvel "Atlantic Gardens" e em dezembro o imóvel "Memmo Baleeira Hotel", que representaram um desinvestimento de 4.037.975€ e 8.954.045€, respetivamente, registando uma mais-valia contabilística de 73.905€ e 103.752€, respetivamente.

Em setembro de 2016, foi adquirido o imóvel "Altis Suites", por 5.163.126€ e em dezembro de 2016 foi adquirido o imóvel "The Prime Energize Hotel Monte Gordo", por 4.457.120€.

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	5 848 866	11 077 157
Depósitos a prazo e com pré-aviso	5 590 000	7 125 000
Certificados de depósito		
Outras contas de disponibilidades		
TOTAL	11 438 866	18 202 157

Os depósitos a prazo têm uma duração residual não superior a 6 meses e vencem juros a taxas correntes de mercado.

NOTA 8 DÍVIDAS DE COBRANÇA DUVIDOSA

No final de 2016 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.	196.858
Sotiam, Lda	135.776
Criva, Lda	63.849
Inplaza, S.A.	66.304
Ideal Partners, Lda.	137.808
Hotel Turismo de Abrantes, S.A.	33.823
Avancesfera, Lda.	198.946
ORIZON-Hotel&Select, S.A.	394.458
Total	1.252.198

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 rubricas do ativo no balanço.

NOTA 11 MOVIMENTOS OCORRIDOS EM AJUSTAMENTOS DE DÍVIDAS A RECEBER

Em 2016 a rubrica de ajustamentos de dívidas a receber teve o seguinte movimento:

Contas	Saldo inicial	Aumento	Redução	Saldo Final
471 – Ajustamentos para crédito vencido	1 217 843	91 383	57 028	1 252 198
	1 217 843	91 383	57 028	1 252 198

Durante o exercício de 2016, a provisão para dívidas de cobrança duvidosa foi reforçada em 91.383 €, de forma a cobrir as novas situações de rendas vencidas que apresentam riscos de incobrabilidade. Por outro lado, foi reduzida em 57.028 € em situações que já não representam risco de incobrabilidade.

TRC RM. Ad.

NOTA 12 IMPOSTOS RETIDOS

24

Descrição	2016		2015	
	Base incidência	Montante apurado	Base incidência	Montante apurado
Imposto retido em aplicações financeiras			20.735	5.833
Imposto sobre rendimentos prediais			931.206	187.106
Imposto - Mais valias	379.886	47.486	796.588	99.574
Imposto do Selo - VGLF	333.480.080	41.685	161.932.160	20.242
IMI	53.496.445	100.232	23.373.891	20.243
Outros Impostos	239.974	63.064	85.447	8.505
Total		252.467		341.502

A variação dos impostos retidos de 2015 para 2016 refletem a alteração na forma de tributação fiscal ocorrida a partir de 1 Julho de 2015 pela aprovação do Decreto-Lei nº 7/2015, assim a diminuição da rubrica "Imposto sobre rendimentos prediais" cujo apuramento era calculado segundo o estabelecido no artigo 22º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, justifica-se porque apenas teve aplicação até 30 de Junho, substituída pela nova forma de tributação por meio de uma taxa de imposto de selo aplicada sobre o valor global líquido dos fundos e que está expressa na rubrica "Imposto de Selo – VGLF".

A rubrica "Imposto – Mais-valias" reflete o apuramento da tributação da Mais-valia fiscal apurada com a alienação do imóvel "Memmo Baleeira Hotel". Tratando-se da alienação de um imóvel adquirido antes de 1 de julho de 2015, nos termos da alínea a) do n.º 6 do art.º 7.º do Decreto-Lei n.º 7/2015, a mais-valia realizada foi tributada nos termos do anterior regime, tendo em conta a proporção correspondente ao período de detenção do imóvel até àquela data, tendo sido o valor tributável apurado de 379.886 €.

O montante apurado de IMI em 2016 resulta da provisão para 2017. De salientar ainda a diminuição decorrente da aplicação de taxas de IMI mais favoráveis nalguns Imóveis.

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

Tipo de responsabilidade	Montantes	
	2015	2016
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	2.075.880	1.289.636
Valores cedidos em garantia	-	-
Outras	-	-
Total	2.075.880	1.289.636

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 14 imóveis em causa 63.807.270 €.

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 2016.

b) Outras contas de credores

Esta rubrica decompõe-se conforme segue:

Descrição	2016	2015
Imposto sobre o rendimento a pagar	139	
IVA a pagar	8 376	15 329
Imposto sobre Mais-Valia	47 486	99 574
Outros	186 281	50 009
Total	242 281	164 912

c) Acréscimo de custos

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

Descrição	2015	2015
IMI	98 714	95 366
Comissão de Gestão	51 510	50 202
Comissão de Depósito	4 231	4 055
Imposto de Selo	10 555	10 222
Outros custos a pagar	3 384	2 944
Total	168 394	162 789

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 2016 é pago apenas em 2017, nos termos legais, num total de 98.714 €, pelo que se encontra 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 2017 pagas antecipadamente em dezembro de 2016 pelos arrendatários dos imóveis, de acordo com os respetivos contratos de arrendamento.

e) Outros Acréscimos e Diferimentos

Até à entrada em vigor do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC), os imóveis que integram a carteira do FIIFT eram valorizados de acordo com o seguinte critério:

- Imóveis devolutos e imóveis sem opção de compra

valor igual à média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores de imóveis;

- Imóveis arrendados com opção de compra

valor de exercício da opção de compra que o inquilino detém sobre o imóvel.

Com a entrada em vigor do RGOIC, todos os imóveis passam a ser obrigatoriamente valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores de imóveis (c.f. n.º 4 do artigo 144º).

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 (ver Nota 1).

f) Comissões - Custos

A rubrica corresponde à Comissão de Gestão a cargo do Fundo, no montante de 604.457 € (2015: 587.120 €) e à Comissão do Banco Depositário no montante de 16.678 € (2015: 15.985 €).

g) Fornecimentos e serviços externos

A rubrica Fornecimentos e serviços externos no montante de 98.643 € (2015: 100.738 €) referem-se a encargos com seguros, conservação e vigilância e segurança de imóveis e prestação de serviço em auditoria.

h) Ganhos de exercícios anteriores

A rubrica Ganhos de exercícios anteriores no montante de 52.102€, refere-se essencialmente ao

TRK RM.
A. [assinatura]

reembolso da Autoridade Tributária com encargos de IRC em 2012.

i) Perdas de exercícios anteriores

A rubrica de Perdas de exercícios anteriores no montante de 32.886 € refere-se, essencialmente, a acertos efetuados a valores de IMI liquidados em anos anteriores.

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

Dando cumprimento ao exigido no nº 2 do art.º 161.º do RGOIC, apresenta-se de seguida o montante total de remunerações do exercício de 2016 suportadas pela sociedade gestora do Fundo (TF Turismo Fundo SGFII,

	31/12/2016	31/12/2015
Remunerações		
Órgãos de Gestão e de Fiscalização	89 278	50 340
Empregados	158 183	156 457
TOTAL	247 461	206 797

O efetivo de trabalhadores remunerados, distribuído por grandes categorias profissionais ao serviço da Sociedade Gestora em 31 de dezembro de 2015 e de 2014 era o seguinte:

	31/12/2016	31/12/2015
Conselho de Administração	3	2
Direção		1
Específicos/Técnicos	4	3
Secretariado	1	1
TOTAL	8	7

k) 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 2016 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 Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico II (o OIC), gerido por TF Turismo - SGFII, S.A. (a Entidade gestora), que compreendem o Balanço em 31 de dezembro de 2016 (que evidencia um total de 93.350.638 euros e um total de capital próprio de 84.429.686 euros, incluindo um resultado líquido de 2.667.772 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 Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico II, gerido por TF Turismo - SGFII, S.A. em 31 de dezembro de 2016, 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.

Matérias relevantes de auditoria

As matérias relevantes de auditoria são as que, no nosso julgamento profissional, tiveram maior importância na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente.

Essas matérias foram consideradas no contexto da auditoria das demonstrações financeiras como um todo, e na formação da opinião, e não emitimos uma opinião separada sobre essas matérias.

Descrevemos de seguida as matérias relevantes de auditoria do ano corrente e os principais procedimentos de auditoria realizados:

Valorização dos ativos imobiliários

Conforme detalhadamente divulgado nas notas 1 e 3 do Anexo às Demonstrações Financeiras, O OIC detém imóveis registados ao justo valor no montante de 74.978.365 euros, os quais representam cerca de 80% do total do seu ativo. De acordo com o previsto no Regulamento de Gestão, o Fundo investe em imóveis afetos à atividade turística para efeitos de arrendamento.

Os imóveis são valorizados pela média simples dos valores atribuídos por dois peritos avaliadores independentes, em cumprimento ao disposto no n.º 4 do art.º 144.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC). Dado que as avaliações imobiliárias têm por base pressupostos, cuja influência da conjuntura económica e financeira bem como a capacidade do mercado em transacionar são determinantes, a concretização do valor de avaliação dependerá da verificação dos referidos pressupostos pelo que quaisquer alterações podem resultar em estimativas diferentes do justo valor apresentado.

Valorização dos ativos imobiliários

Realizámos procedimentos de auditoria nesta área, os quais incluíram, entre outros:

- i) Compreensão dos procedimentos de controlo interno da Entidade Gestora na valorização dos ativos, nomeadamente no que respeita à atribuição de responsabilidades na realização destas funções e principais controlos sobre a carteira de imóveis;
- ii) Procedimentos analíticos para aferir sobre a evolução dos saldos nas demonstrações financeiras e entendimentos dos fatores subjacentes às principais variações;
- iii) Análise dos relatórios de avaliação elaborados pelos peritos avaliadores independentes, aferindo quanto à adequacidade dos métodos de avaliação utilizados e à razoabilidade dos pressupostos assumidos, tendo por base dados de mercado;
- iv) Análise do cumprimento dos critérios de valorização de imóveis e das regras de pluralidade e rotatividade dos peritos avaliadores de imóveis definidas no RGOIC;
- v) Leitura dos contratos de arrendamento e determinação, quando aplicável, do valor de exercício da opção de compra conferida aos arrendatários, aferindo, sempre que a média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores é superior ao valor de exercício da opção de compra, se a diferença se encontrava contabilizada nas contas de Acréscimos e Diferimentos Fundo;
- vi) Análise das divulgações efetuadas pela nas Demonstrações Financeiras do Fundo e a respetiva conformidade com os requisitos contabilísticos aplicáveis.

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 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 percebidas 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 nº8 do artigo 161º 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 os elementos adicionais previstos no artigo 10.º do Regulamento (UE) nº 537/2014

Dando cumprimento ao artigo 10.º do Regulamento (UE) nº 537/2014 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de abril de 2014, e para além das matérias relevantes de auditoria acima indicadas, relatamos ainda o seguinte:

- ▶ Fomos nomeados auditores do OIC pela primeira vez em 5 de Agosto de 2013 para o mandato compreendido entre 2013 e 2015. Fomos nomeados em 7 de Novembro de 2016 para um segundo mandato compreendido entre 2016 e 2018.
- ▶ O órgão de gestão da Entidade gestora confirmou-nos que não tem conhecimento da ocorrência de qualquer fraude ou suspeita de fraude com efeito material nas demonstrações financeiras. No planeamento e execução da nossa auditoria de acordo com as ISA mantivemos o ceticismo profissional e concebemos procedimentos de auditoria para responder à possibilidade de distorção material das demonstrações financeiras devido a fraude. Em resultado do nosso trabalho não identificámos qualquer distorção material nas demonstrações financeiras devido a fraude.
- ▶ Confirmamos que a opinião de auditoria que emitimos é consistente com o relatório adicional que preparámos e entregámos ao órgão de fiscalização da Entidade gestora nesta data.
- ▶ Declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, número 8, do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e que mantivemos a nossa independência face ao OIC e respectiva Entidade gestora durante a realização da auditoria.

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;
- ▶ O cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

Lisboa, 2 de março de 2017

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



Ana Rosa Ribeiro Salcedas Montes Pinto - ROC nº 896
Registada na CMVM com o nº 20160841