

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
FECHADO TURÍSTICO
(FII FT)**

Relatório de Gestão | Exercício de 2016

[Handwritten signatures and initials]
RM.

1. INTRODUÇÃO

O Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico (FIIFT) é um fundo fechado, de subscrição particular, autorizado através da Portaria nº. 229/95, publicada no Diário da República n.º 172, II Série, de 27 de julho de 1995. O Fundo iniciou a sua atividade em 21 de novembro de 1995, tendo sido constituído por um prazo de 20 anos. Em 8 de maio de 2015, a Assembleia de Participantes do fundo deliberou, por unanimidade prorrogar, a duração do FIIFT por um período de dez anos, isto é até 20 de novembro de 2025.

O FIIFT 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, em 31 de dezembro de 2016, é de €24.939.895, encontrando-se totalmente subscrito e realizado. A distribuição do capital é a patente no quadro 1.

(Euros)	valor	nº de UP's	%
Turismo de Portugal, ip	17.458.425	3.500.100	70%
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	5.736.924	1.150.150	23%
Novo Banco, S.A.	1.744.546	349.750	7%
	24.939.895	5.000.000	100%

Quadro 1: distribuição do capital

POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O Fundo é um organismo de investimento imobiliário fechado de subscrição particular cuja política de investimento 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, tais como:

- 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.

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

2. ATIVIDADE EM 2016

2.1. EVOLUÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA DO FUNDO

Durante o ano de 2016 a atividade do Fundo centrou-se, essencialmente, na rentabilização da sua carteira imobiliária, tendo em atenção as condições dos mercados financeiro, imobiliário e turístico.

Em 2016 realizou-se apenas uma operação de aquisição. Foi adquirido em leilão, no âmbito do processo de insolvência da sociedade "Grande Hotel da Curia – Sociedade de Exploração de Empreendimentos

Handwritten signature and initials (RM) in blue ink.

Turísticos, Lda.”, o imóvel contíguo ao imóvel pertencente ao FIIFT pelo valor de 127.908,00€, encontrando-se em fase de finalização o processo de anexação (emparcelamento) dos dois prédios.

Não se realizou qualquer alienação durante o ano de 2016.

Em 31 de dezembro de 2016 a carteira do fundo era constituída por catorze imóveis, e o respetivo valor venal ascendia a € 41.619.798, conforme demonstrado no quadro 2.

imóvel	data de aquisição	valor	localização
Villas de Sesimbra	22-nov-96	2.132.346 €	Sesimbra
Hotel Cristal Marinha	30-jun-97	2.106.018 €	Marinha Grande
Hotel Cristal Caldas	30-dez-97	2.567.440 €	Caldas da Rainha
Hotel Castelo de Vide	14-abr-98	1.013.869 €	Castelo de Vide
Hotel D. Luís	15-jun-98	3.076.000 €	Coimbra
Geostar	18-dez-98	443.600 €	Porto
Hotel Cristal Vieira	09-mar-00	3.477.099 €	Vieira de Leiria
Grande Hotel da Curia	28-dez-00	2.580.500 €	Curia
Hotel Ibis Faro	03-out-01	3.636.000 €	Faro
Palácio Belmonte	14-dez-01	3.454.300 €	Lisboa
Cocheiras Valle Flôr	28-jul-05	4.681.078 €	Lisboa
Hotel S. Vicente	07-fev-07	2.204.050 €	Braga
Hotel Martinhal	25-nov-10	8.946.750 €	Vila do Bispo
Casa Anexa à Pousada de Óbidos	17-ago-12	1.300.750 €	Óbidos
total		41.619.798 €	

Quadro 2: carteira imobiliária em 31 de dezembro de 2016

O património imobiliário do Fundo representa cerca de 92% do respetivo ativo líquido.

Distribuição do património por regiões

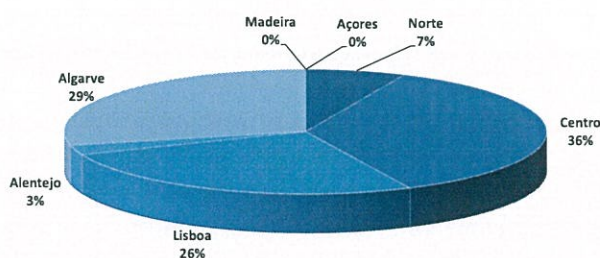


Figura 1: distribuição regional do património

O património imobiliário do Fundo, em 31 de dezembro de 2016, encontra-se distribuído pela totalidade do território nacional, com exceção da Madeira e dos Açores (figura 1). As regiões com um peso mais significativo são o Centro, Algarve e Lisboa.

Em 2016 a *yield* bruta média ponderada da carteira foi 2,32%, tendo-se mantido a tendência de queda iniciada em 2009, timidamente invertida em 2012. Esta situação decorre, essencialmente, da quebra das taxas Euribor, às quais a generalidade das rendas se encontram indexadas.

A discriminação da *yield* bruta por imóvel está espelhada na figura 3, sobressaindo pela positiva o imóvel “Hotel D. Luís” e o “Hotel Martinhal” e, pela

negativa, os imóveis “Villas de Sesimbra” e “Grande

Hotel da Curia”, que se encontram devolutos.

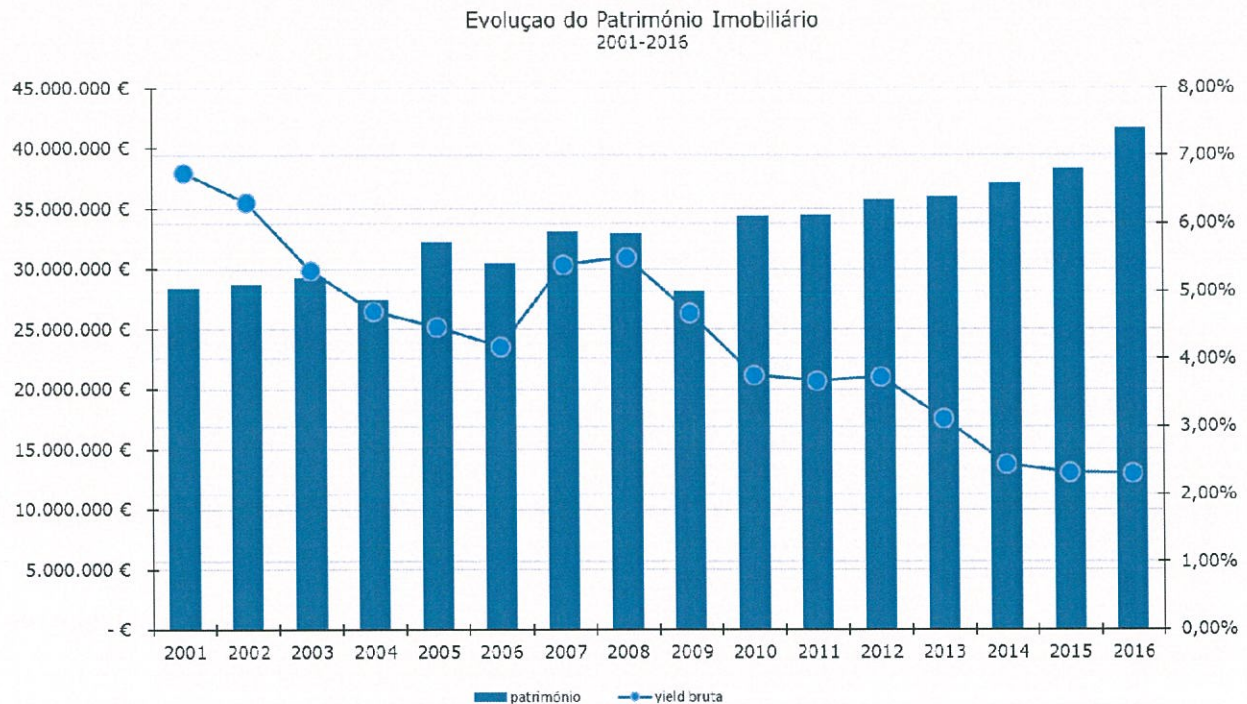


Figura 2: evolução da carteira (valor e *yield*), 2001-2016

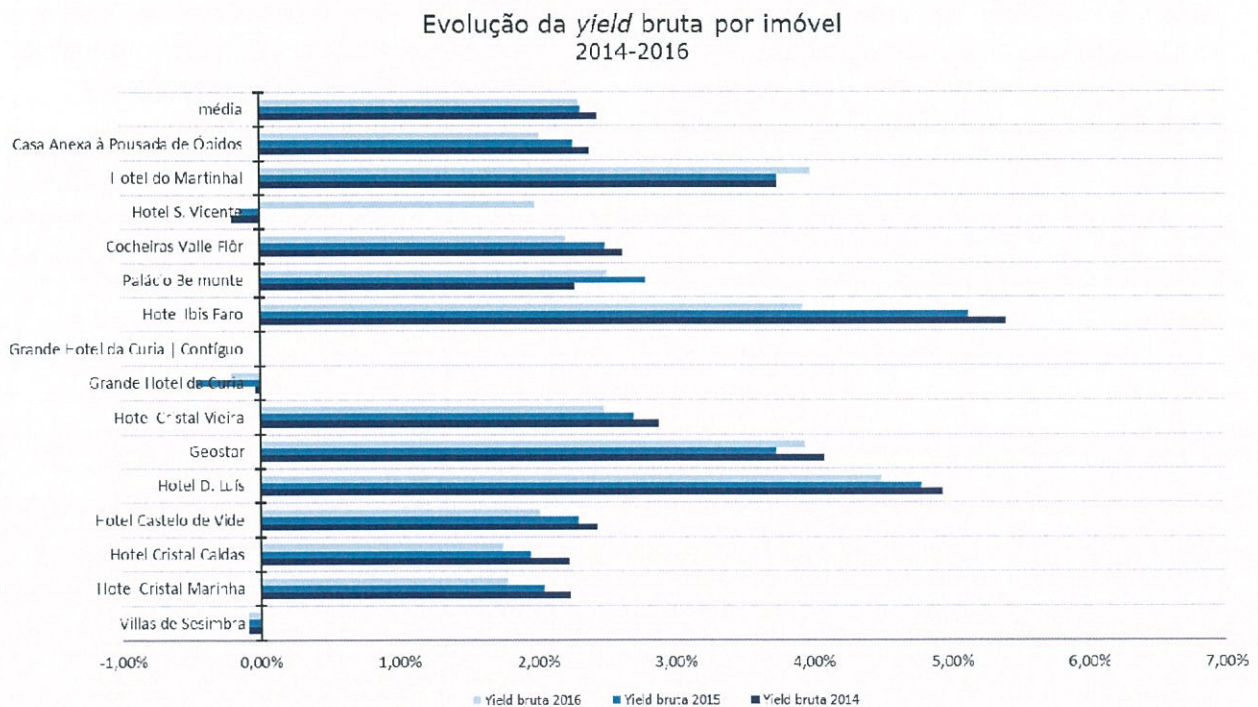


Figura 3: Yield bruta por imóvel, 2014-2016

TBE
HCB
RM

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 das situações de incumprimento do pontual pagamento das rendas. Diminuíram também as situações de insolvência das empresas inquilinas e as resoluções de contratos de arrendamento.

Importa ainda referir que a aquisição, em janeiro de 2016, do terreno contíguo ao “Grande Hotel da Curia” irá permitir a valorização da unidade turística. Em 30 de setembro de 2016 foi assinado um contrato-promessa de arrendamento que deverá traduzir-se no arrendamento do Hotel até 31 de março de 2017.

Salienta-se ainda que no final do ano em apreço decorreram, em conjunto com a Caixa Geral de Depósitos, negociações com vista à alienação do imóvel “Vilas Sesimbra”, tendo-se realizado no dia 28 de janeiro de 2017 um contrato-promessa de compra e venda.

No ano de 2014, a Direção de Finanças de Faro/Serviço de Finanças de Vila do Bispo, reviu a isenção de IMT e de IMI de que o imóvel “Hotel Martinhal” gozava em função da atribuição da utilidade turística ao empreendimento turístico nele instalado, pelo que em agosto e setembro de 2014 o FIIFT foi notificado para efetuar o pagamento dos referidos impostos referentes à aquisição ocorrida em 2010 (IMT) e ao imposto referente aos anos de 2010 a 2013 (IMI). Procedeu-se ao pagamento voluntário do imposto, no entanto, por se discordar da exigibilidade do mesmo, a respetiva liquidação foi impugnada junto do Centro de Arbitragem Administrativa em dezembro de 2014. Em

julho de 2015 a decisão arbitral julgou totalmente procedentes os pedidos formulados pela Turismo Fundos de impugnação das liquidações adicionais de IMT e IMI incidentes sobre a aquisição e detenção do Hotel Martinhal. No entanto, a Autoridade Tributária impugnou a decisão arbitral junto do Tribunal Central Administrativo Sul. Em julho de 2016, o Tribunal Central Administrativo Sul julgou improcedente a impugnação da decisão arbitral apresentada pela ATA, confirmando a decisão do Centro de Arbitragem Administrativa. Em novembro foram recebidas a devolução do IMT e do IMI acrescidos de juros indemnizatórios.

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

Em 2016 não houve aumentos ou diminuições do capital base do Fundo.

Em 31 de dezembro de 2016 o Valor Líquido Global do Fundo ascendia a € 42.221.890.

A evolução do Valor Líquido Global do Fundo e a rendibilidade da unidade de participação, desde o início da atividade do Fundo estão patentes na figura 4.

A unidade de participação aumentou €0,3441 em 2016 (€8,4444 no final do ano de 2016, contra €8,1003 no final do ano de 2015), observando-se uma valorização de 4,25% face ao ano transato, praticamente idêntica à registada em 2015 (4,26%).

Evolução do valor líquido global 1995-2016



Figura 4: evolução do Valor Líquido Global do Fundo, 1995-2015

2.3. EVOLUÇÃO ECONÓMICO-FINANCEIRA

- O ativo líquido, em 2016, registou um aumento de 3,37%, cifrando-se, em 31 de dezembro, em €45.021.226.
- O total das disponibilidades e da carteira de títulos ascendiam, em 31 de dezembro de 2016, a €3.266.279, correspondendo a um aumento de cerca de 49%.
- O total de proveitos obtidos no exercício de 2016 diminuiu cerca de 13% face ao ano de 2015, tendo-se cifrado em €2.193.527. Este decréscimo é explicado, essencialmente, pela diminuição da rubrica ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários.
- O total de juros obtidos cifrou-se em € 7.726, correspondendo a 0,4% do total dos proveitos e a uma diminuição de 57% face ao ano transato, resultante da forte diminuição das taxas de juro.

- Os ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários cifraram-se em €1.156.652, correspondendo aos ajustamentos favoráveis dos imóveis que constituem a carteira, resultante da valorização decorrente das avaliações realizadas em 2016. Esta rubrica corresponde a 53% do total dos proveitos e observou um decréscimo de 27% face a 2015. Esta quebra é explicada, essencialmente, pelos elevados ganhos registados no ao transato. Se a análise incidir sobre o ano de 2014 verifica-se que houve um aumento de 23%.
- Os rendimentos de ativos imobiliários ascenderam a € 856.491, representando cerca de 39% do total dos proveitos e uma diminuição de 3% face ao ano anterior, explicada, essencialmente, pela redução da Euribor.
- A rubrica reversões de ajustamentos e de provisões cifrou-se em €14.524, correspondendo à anulação de provisões por rendas vencidas.

TCO
RM.
A

- A rubrica proveitos e ganhos eventuais ascendeu a € 158.133, explicada sobretudo pelos juros indemnizatórios referentes à devolução do IMT e IMI referentes ao imóvel “Hotel Martinhal”.
- O total de custos suportados no exercício de 2016 ascendeu a € 473.052, correspondendo a uma diminuição de 46% face a 2015.
- A rubrica comissões, que corresponde às comissões de gestão e de depositário, representa 72% do total dos custos, tendo-se cifrado, em 2016, em €340.543, significando um aumento de 4% face ao ano transato. Importa referir que do total das comissões, cerca de 91% referem-se à comissão de gestão, no montante de €309.584 (aumento de 4% face ao ano transato) e 9% à comissão de depositário, totalizando 30.958 € (aumento de 4% face ao ano anterior).
- A rubrica perdas em operações financeiras e ativos imobiliários representam 9% do total de custos, totalizando €41.167 e observando um decréscimo de 89%. Esta rubrica, que contribuiu fortemente para o decréscimo dos custos, corresponde ao ajustamento desfavorável em imóveis decorrente das avaliações realizadas.
- Os impostos, que representaram 13% do total dos custos, diminuíram 60%, cifrando-se em €62.694. 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.
- Em 2016 não se verificaram quaisquer ajustamentos ou provisões por rendas vencidas,

tal como acontecera já em 2015. Constatase assim uma melhoria face aos anos transatos em que esta rubrica, apesar de ter diminuído 14% em 2014 face a 2013, representou ainda nesse ano 5% do total dos custos e um valor de €58.720.

- Os fornecimentos e serviços externos cifraram-se em €14.580, representando 3% do total dos custos e uma diminuição de 38% face ao ano transato.
- Os outros custos e perdas correntes ascenderam a €506.
- Os custos e perdas eventuais totalizaram €13.561, resultantes do pagamento da comissão no âmbito do leilão no qual foi adquirido o terreno contíguo ao “Grande Hotel da Curia”.
- O resultado líquido do Fundo em 2016 subiu 4% face ao ano transato cifrando-se em €1.720.474.

Não houve distribuição de rendimentos em 2016, pelo que o resultado líquido do exercício será integralmente reinvestido.

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

Evolução do Resultado Líquido 1995-2016



Figura 5: evolução do resultado líquido, 1995-2016

3. PERSPETIVAS PARA 2017

O Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico 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.

A estratégia de atuação no âmbito deste Fundo, em 2017, centrar-se-á, especialmente, numa rigorosa gestão do património.


Tendo presente a reduzida liquidez disponível, o investimento previsto para 2017 será afeto à consolidação ou potenciação dos imóveis que já se encontram em carteira, ficando a possibilidade de concretizar novos investimentos dependente da eventual rotação da carteira de imóveis do Fundo, designadamente da alienação do imóvel "Villas de Sesimbra", prevista para o primeiro semestre de 2017.

Importa, ainda, referir que a partir de 2017 os encargos com as avaliações dos ativos imobiliários que integram a carteira do FIIFT, bem como a taxa de supervisão devida à CMVM, passarão a ser suportados pelo FIIFT, 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.


Handwritten signatures and initials:
TJC, HCB, RM.

Lisboa, 9 de fevereiro de 2017

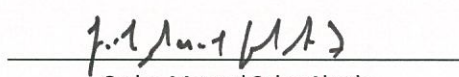
O Conselho de Administração da TF Turismo Fundos – SGFII, S.A.



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
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							
32	ATIVOS IMOBILIÁRIOS	1, 3						61	CAPITAL DO FUNDO				
34	Construções		34.117.332	8.558.478	1.056.012	41.619.798	41.043.192	64	Unidades de Participação	2	24.939.895	24.939.895	
35	Adiantamentos por compras de imóveis	3					21.000	66	Resultados Transitados	2	15.561.520	13.908.053	
	Outros activos		23.985			23.985			Resultado Líquido do Período	2	1.720.474	1.653.468	
	TOTAL DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS		34.141.317	8.558.478	1.056.012	41.643.783	41.064.192		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		42.221.890	40.501.415	
412	CONTAS DE TERCEIROS	8, 11						424+...+429	CONTAS DE TERCEIROS				
413+...+419	Devedores por rendas vendidas	8, 11, 14 a)	446.727		338.075	108.652	287.913		Outras contas de credores	14 c)	167.245	170.669	
	Outras contas de devedores		176.339		176.339				TOTAL DOS VALORES A PAGAR		167.245	170.669	
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		623.066		514.415	108.652	287.913						
12	DISPONIBILIDADES												
13	Depósitos à ordem	7	366.279			366.279	147.875						
	Depósitos a prazo e com pré-aviso	7	2.900.000			2.900.000	2.050.000						
	TOTAL DE DISPONIBILIDADES		3.266.279			3.266.279	2.197.875						
51	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							53	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS				
52	Acréscimos de proveitos	14 b)	464			464	1.546	56	Acréscimos de custos	14 d)	85.674	93.609	
	Despesas com custo diferido		2.049			2.049	2.296	58	Recostas com proveito diferido	14 e)	67.808	69.488	
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFER. ATIVOS		2.513			2.513	3.842		Outros acréscimos e diferimentos	14 f)	2.478.610	2.718.640	
	TOTAL DO ATIVO		38.033.175	8.558.478	1.570.427	45.021.226	43.553.822		TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFER. PASSIVOS		2.632.092	2.881.737	
									TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL		45.021.226	43.553.822	
Total do Número de Unidades de Participação						5.000.000	5.000.000	Valor Unitário da Unidade de Participação				8,4444	8,1003

O Técnico Oficial de Contas nº 33122

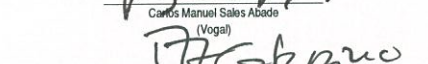

João Filipe Nogueira

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


Pedro Miguel dos Santos Moreira
(Presidente)


Rita Arez de Magalhães
(Vogal)


Carlos Manuel Salas Abade
(Vogal)


Maria José Martins Catarino
(Vogal)

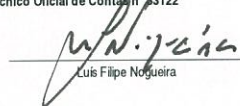

Hélia Maria Gonçalves Pereira
(Vogal)

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016

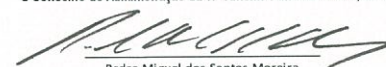
(euros)

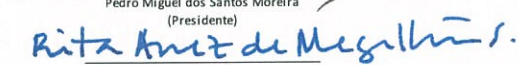
CUSTOS E PERDAS					PROVEITOS E GANHOS				
Código	Designação	Nota	2016	2015	Código	Designação	Nota	2016	2015
724+...+728	CUSTOS E PERDAS CORRENTES				811+818	PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
	COMISSÕES					JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS			
	Outras, de operações correntes	14 g)	340.543	328.413		Outros, de operações correntes	12	7.726	18.068
	PERDAS OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS					GANHOS EM OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS			
	Em ativos imobiliários	1	41.167	361.342		Em ativos imobiliários	1	1.156.652	1.581.926
	IMPOSTOS					REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES			
	Impostos sobre o rendimento	12		109.495		De ajustamentos de dívidas a receber	11	14.524	29.962
	Impostos indirectos	12	20.701	10.077		RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	3	856.491	885.458
	Outros impostos	12	41.994	36.908		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		2.035.393	2.515.414
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO				883 884+...+888	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
751 752	Ajustamentos de dívidas a receber	11				Ganhos de exercícios anteriores	14 j)	158.133	8.568
	Provisões para encargos					Outros ganhos eventuais		158.133	8.568
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	14 h)	14.580	23.537		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)			
	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES		506	602		TOTAL		2.193.527	2.523.982
784+...+788	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		459.491	870.374					
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS								
	Outras perdas eventuais	14 i)	13.561	140					
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		13.561	140					
	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		1.720.474	1.653.468					
8x3+86-7x3-76 B-A+742	TOTAL		2.193.527	2.523.982					
8x3+86-7x3-76 B-A+742	Resultados de Ativos Imobiliários		1.957.396	2.082.505	D-C	Resultados Eventuais		144.572	8.428
	Resultados Correntes		1.575.902	1.645.040	B+D-A-C+7411+7421	Resultados Antes de Imposto s/ Rendimento		1.720.474	1.762.963
					B+D-A-C	Resultado Líquido do Período		1.720.474	1.653.468


O Técnico Oficial de Contas nº 33122

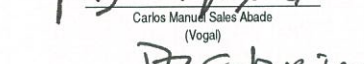

Luis Filipe Nogueira


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


Pedro Miguel dos Santos Moreira
(Presidente)


Rita Arez de Magalhães
(Administradora)


Carlos Manuel Sales Abade
(Vogal)


Maria José Martins Catarino
(Vogal)


Hélia Maria Gonçalves Pereira
(Vogal)

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

(euros)

Descrição dos Fluxos	2016	2015
OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS		
RECEBIMENTOS:		
Rendimentos de imóveis	1.112.105	1.063.295
Outros recebimentos de valores imobiliários	151	
	1.112.256	1.063.295
PAGAMENTOS:		
Aquisição de imóveis	127.908	
Despesas correntes (FSE) com imóveis	19.428	21.476
Outros pagamentos de valores imobiliários	24.668	21.000
	172.005	42.476
Fluxos das operações sobre valores imobiliários	940.252	1.020.820
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE		
RECEBIMENTOS:		
Juros de depósitos bancários	8.807	15.820
Outros recebimentos correntes	1.000	54.255
	9.807	70.075
PAGAMENTOS:		
Comissão de gestão	308.431	296.265
Comissão de depósito	30.684	29.469
Impostos e taxas	127.566	423.292
Outros pagamentos correntes	3.001	17.149
	469.682	766.175
Fluxos das operações de gestão corrente	-459.875	-696.101
OPERAÇÕES EVENTUAIS		
RECEBIMENTOS:		
Ganhos extraordinários		8.568
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	601.962	
	601.962	8.568
PAGAMENTOS:		
Perdas extraordinárias	13.935	1.110
	13.935	1.110
Fluxos das operações eventuais	588.027	7.458
Saldo dos fluxos monetários do período ... (A)	1.068.404	332.177
Disponibilidades no início do período ... (B)	2.197.875	1.865.697
Disponibilidades no fim do período ... (C)=(B)+(A)	3.266.279	2.197.875

O Técnico Oficial de Contas n° 33122

Luis Filipe Nogueira
Luis Filipe Nogueira

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

Pedro Miguel dos Santos Moreira
Pedro Miguel dos Santos Moreira
(Presidente)

Rita Arez de Magalhães
Rita Arez de Magalhães

Rita Arez de Magalhães
(Vogal)

Carlos Manuel Sales Abade
Carlos Manuel Sales Abade
(Vogal)

Maria José Martins Catarino
Maria José Martins Catarino
(Vogal)

Hélia Maria Gonçalves Pereira
Hélia Maria Gonçalves Pereira
(Vogal)

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO

15

NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016
(Valores expressos em euros)

[Handwritten signatures and initials]
RM.

NOTA INTRODUTÓRIA

O Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico (adiante “Fundo”) foi autorizado através da Portaria n.º 229/95, publicada no Diário da República, n.º 172, II Série, de 27 de julho de 1995. A política de investimentos do Fundo é vocacionada para o desenvolvimento de projetos e para a aquisição de imóveis afetos à atividade turística. O Fundo foi constituído, por um período de 20 anos, em 21 de novembro de 1995 e durou até 20 de novembro de 2015, sendo este prazo prorrogável, uma ou mais vezes, por períodos não superiores a 10 anos, sujeita a deliberação favorável da Assembleia de Participantes.

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. Para esse efeito reuniu a Assembleia de Participantes, a 8 de maio de 2015 para deliberar entre outros pontos, sobre a possibilidade de prorrogação do prazo de duração do Fundo.

Apresentada a proposta de prorrogação por um período de dez anos, até 20 de novembro de 2025, a mesma foi aprovada por unanimidade. Dispõe também o 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 Sociedade Gestora do Fundo é a TF Turismo Fundos - SGFI, S.A. sendo as funções de Banco Depositário exercidas pela Caixa Geral de Depósitos, 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 n.º 2/2005 da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários e de acordo com os princípios contabilísticos fundamentais da continuidade, da consistência, da especialização de exercícios, da prudência, da substância sobre a forma e da materialidade.

Os valores de 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.

PRINCÍPIOS CONTABILÍSTICOS E CRITÉRIOS VALORIMÉTRICOS

a) Imóveis

O valor dos bens que constituem o património do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico 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,

TFE  RM.

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 41.043.192 Euros, e, no passivo, na rubrica de Outros acréscimos e diferimentos, o valor de 2.718.640 Euros. Assim sendo, o total do ativo, a 31 de dezembro de 2015, apresenta o valor de 43.553.822 Euros ao invés de 40.835.182 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 depositário e de supervisão

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

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: se o valor do património líquido do Fundo for inferior a 9.975.958€, a comissão de gestão será de 1,75% ao ano, se o valor do património líquido se situar entre 9.975.958€ e 19.951.916€, a comissão de gestão será de 1,25% ao ano, quando o valor do património líquido for superior a 19.951.916€ a comissão de gestão será de 0,75% 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 à Caixa Geral de Depósitos, em base trimestral, pelo exercício das suas funções de depositário, uma comissão correspondente a 0,075% 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 nº 7/2015 que aprovou o novo regime fiscal aplicável aos organismos de investimento coletivo, a tributação passou a ser efetuada essencialmente na esfera dos participantes (sistema de tributação “à saída”).

Foi aditada a Verba 29 à Tabela Geral do Imposto do Selo, anexa ao Código do Imposto do Selo, aplicando-se aos fundos de investimento imobiliário a Verba “29.1 — Outros

organismos de investimento coletivo” com uma taxa de 0,0125% incidente sobre o ativo global líquido dos organismos de investimento coletivo. O imposto é liquidado trimestralmente até ao último dia do mês subsequente ao nascimento da obrigação tributária (artigo 23.º n.º 8 do CIS). Para este efeito, a situação tributária considera-se constituída no último dia dos meses de março, junho, setembro e dezembro de cada ano (artigo 5.º n.º 1 alínea v) do CIS).

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 IML por um período de 7 anos (ao abrigo do artigo 47.º 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 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
Vilas de Sesimbra	2.132.346	2.132.346	Não existe	Não existe	-497.942
Hotel Castelo de Vide	1.013.869	1.013.869	1.435.252	0	-273.478
Hotel D. Luís	3.076.000	3.076.000	2.468.280	607.720	1.080.640
Hotel Cristal Marinha	2.106.018	2.106.018	Caducou	0	542.352
Hotel Cristal Caldas	2.567.440	2.567.440	2.302.774	264.666	838.961
Geostar	443.600	443.600	Caducou	0	34.318
Hotel Cristal Vieira	3.477.099	3.477.099	Caducou	0	1.806.461
Grande Hotel da Curia	2.436.500	2.436.500	Não existe	Não existe	125.725
Hotel Ibis Faro	3.636.000	3.636.000	3.368.433	267.567	847.769
Palácio Belmonte					
Fração E	2.910.150	2.910.150	2.997.696	0	1.137.057
Fração C	274.300	274.300	472.202	0	-5.304
Fração A	269.850	269.850	386.347	0	40.207
Cocheiras Valle Flôr	4.681.078	4.681.078	5.380.282	0	142.679
Hotel São Vicente	2.204.050	2.204.050	2.204.050	0	-279.288
Hotel Martinhal	8.946.750	8.946.750	7.608.092	1.338.658	1.935.100
Casa Anexa - Pousada Óbidos	1.300.750	1.300.750	1.500.000	0	11.724
Grande Hotel da Curia Contiguo	144.000	144.000	Não existe	Não existe	15.486
TOTAL	41.619.798	41.619.798	30.123.408	2.478.610	7.502.466

Os montantes acumulados de ajustamentos potenciais desfavoráveis e favoráveis registados em balanço, no montante de -1.506.012 € e 8.558.478 € (que corresponde a uma mais valia potencial líquida de 7.502.466 €), 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 (ver Nota 13). Os ganhos e perdas em operações financeiras e ativos imobiliários, apresentam um valor de 1.115.485 € referente aos ajustamentos favoráveis e desfavoráveis 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 apresentam-se como se segue:

Descrição	No início	Subscrição	Resgates	Dist. Result.	Outros	Res. Período	No fim
Valor base	24 939 895	-	-	-	-	-	24 939 895
Diferença em subs. resgates	-	-	-	-	-	-	-
Resultados distribuídos	-	-	-	-	-	-	-
Resultados acumulados	13 908 053	-	-	-	1 653 468	-	15 561 520
Resultados do período	1 653 468	-	-	-	-1 653 468	1 720 474	1 720 474
SOMA	40 501 415	-	-	-	-	1 720 474	42 221 890
Nº de unidades participação	5 000 000						5 000 000
Valor unidade participação	8,1003						8,4444

Os resultados acumulados de 15.561.520 € correspondem à soma dos resultados acumulados de exercícios anteriores em

31 de dezembro de 2015 no valor de 13.908.053 € e do resultado líquido do exercício de 2015 no valor de 1.653.468 €.

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

NOTA 3 INVENTÁRIO DOS ATIVOS DO FUNDO

O Inventário das aplicações em imóveis assim como o detalhe dos restantes ativos apresenta-se conforme segue em 31 de dezembro de 2016.

21

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 Castelo de Vide	3.215	14-04-1998	1.287.346	26-03-2016	933.737	26-03-2016	1.094.000	1.013.869	Portugal	Castelo de Vide
Hotel D. Luís	1.500	15-06-1998	1.995.360	27-10-2016	3.048.000	20-10-2016	3.104.000	3.076.000	Portugal	Coimbra
Hotel Cristal Marinha	750	30-07-1997	1.563.666	26-03-2016	2.066.000	26-03-2016	2.146.036	2.106.018	Portugal	Marinha Grande
Hotel Cristal Caldas	889	30-12-1997	1.728.479	26-03-2016	2.498.879	26-03-2016	2.636.000	2.567.440	Portugal	Caldas da Rainha
Geostar	78	18-12-1998	409.282	26-03-2016	421.200	16-03-2016	466.000	443.600	Portugal	Porto
Hotel Cristal Vieira	3.100	09-03-2000	1.670.637	26-03-2016	3.229.197	26-03-2016	3.725.000	3.477.099	Portugal	Vieira de Leiria
Hotel Ibis Faro	1.051	03-10-2001	2.788.231	19-07-2016	3.440.000	19-07-2016	3.832.000	3.636.000	Portugal	Faro
Palácio Belmonte Fração E	1.426	14-12-2001	1.773.093	26-03-2016	2.900.300	26-03-2016	2.920.000	2.910.150	Portugal	Lisboa
Palácio Belmonte Fração C	157	10-04-2002	279.604	26-03-2016	252.000	26-03-2016	296.600	274.300	Portugal	Lisboa
Palácio Belmonte Fração A	140	07-05-2002	229.643	26-03-2016	255.000	26-03-2016	284.700	269.850	Portugal	Lisboa
Cocheiras Valle Flôr	1.040	28-07-2005	4.538.398	26-03-2016	4.557.055	26-03-2016	4.805.100	4.681.078	Portugal	Lisboa
Hotel São Vicente	3.950	07-02-2007	2.483.338	23-02-2016	2.153.100	23-02-2016	2.255.000	2.204.050	Portugal	Braga
Hotel Martinhal	2.692	25-11-2010	7.011.650	26-03-2016	8.464.000	26-03-2016	9.429.500	8.946.750	Portugal	Vila do Bispo
Casa Anexa - Pousada de Óbidos	375	17-08-2012	1.289.026	26-03-2016	1.290.500	23-03-2016	1.311.000	1.300.750	Portugal	Óbidos
1.2.2. Não Arrendadas										
Serviços										
Aparthotel Villas de Sesimbra	11.135	22-11-1996	2.630.288	26-03-2016	2.054.391	26-03-2016	2.210.300	2.132.346	Portugal	Sesimbra
Grande Hotel da Curia	2.267	28-12-2000	2.310.775	18-01-2016	2.409.000	12-01-2016	2.464.000	2.436.500	Portugal	Curia
Grande Hotel da Curia Contíguo	284	24-02-2016	128.514	12-01-2016	132.000	18-01-2016	156.000	144.000	Portugal	Curia
TOTAL A			34.117.332					41.619.798		
7. Liquidez		Moeda		Valor		Juros Decorridos		Valor Global		
7.1. A Vista										
7.1.2. Depósitos à Ordem										
DO Banco CGD		EUR		356.295		-		356.295		
DO Banco Millennium BCP		EUR		6.811		-		6.811		
DO Banco Novo Banco		EUR		3.173		-		3.173		
7.2.1 Depósitos com Pré-Aviso e a Prazo										
DP Banco CGD		EUR		2.000.000		24		2.000.024		
DP Banco Novo Banco		EUR		900.000		440		900.440		
TOTAL B				3.266.279		464		3.266.743		
9. Outros Valores a Regularizar										
9.1.1 Outros ativos		EUR				-		23.985		
9.1.2 Valores ativos		EUR				-		110.701		
9.2.2 Valores passivos		EUR				-		(2.799.337)		
TOTAL C						-		(2.664.651)		
Valor Líquido Global do Fundo: (A)+(B)-(C)								42.221.890		

TF  RM.

Em 2016 o total de rendimentos obtidos dos imóveis arrendados é de 856.491 € (2015: 885.458 €). A diminuição verificada em 2016 deveu-se à atualização de rendas. A rubrica "Outros ativos" no valor de 23.985€ refere-se à compra de bens móveis do imóvel "Grande Hotel da Curia". Em fevereiro de 2016, foi adquirido o imóvel "Grande Hotel da Curia | Contíguo", por 127.908€.

NOTA 5 CRITÉRIOS E PRINCÍPIOS DE VALORIZAÇÃO

Os 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	147 875	366 279
Depósitos a prazo e com pré-aviso	2 050 000	2 900 000
Certificados de depósito	-	-
Outras contas de disponibilidades	-	-
TOTAL	2 197 875	3 266 279

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 em cada uma das rubricas das contas de terceiros apresenta-se conforme segue:

Contas / Entidades	Devedores por rendas vencidas	Outros devedores	Soma
Bevide, S.A.	67.977		67.977
Grande Hotel da Curia, Lda.	221.167		221.167
Nelson Campos, Unipessoal, Lda.	38.583		38.583
Magnaletra, Lda.	10.349		10.349
Hotéis Zenite, S.A.		37.215	37.215
Bevide, S.A.		139.124	139.124
Total	338.075	176.339	514.415

As dívidas de cobrança duvidosa identificadas nos saldos a receber de rendas vencidas e outros devedores 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.

Em julho de 2016 foi apresentada uma proposta de regularização da dívida por parte dos Hotéis Zenite, S.A. consubstanciado no seguinte calendário:

Fixação da dívida em € 38.215,03;

Pagamento da referida quantia de acordo com o seguinte calendário:

a) entre julho 2016 a março de 2017 entregas mensais de € 250,00;

b) entre abril e junho de 2017 entregas mensais de € 500,00;

c) a partir de agosto de 2017 entregas mensais de € 1.000,00.

NOTA 11 MOVIMENTOS OCORRIDOS EM AJUSTAMENTOS DE DÍVIDAS A RECEBER

Durante o exercício de 2016, a provisão para dívidas de cobrança duvidosa teve uma diminuição, conforme se segue:

Contas	Saldo inicial	Aumento	Redução	Saldo Final
471 – Ajustamentos para crédito vencido	528.939		14.524	514.415
TOTAL	528.939	-	14.524	514.415

Durante o exercício de 2016 e face a 2015, a provisão para dívidas de cobrança duvidosa teve uma redução, devendo-se essencialmente, às reduções das provisões para os imóveis: “Hotel Cristal Caldas” e “Hotel Castelo de Vide”.

NOTA 12 IMPOSTOS RETIDOS

23

Descrição	2016		2015	
	Base incidência	Montante apurado	Base incidência	Montante apurado
Imposto retido em aplicações financeiras			9.879	2.766
Imposto sobre rendimentos prediais			453.137	106.729
Imposto do Selo - VGLF	165.605.280	20.701	80.612.560	10.077
Outros impostos			5.000	500
IMI	30.272.854	41.994	20.793.346	36.408
Total		62.694		156.480

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 rubrica “Imposto sobre rendimentos prediais” cujo apuramento era calculado segundo o estabelecido no artigo 22º do Estatuto dos Benefícios Fiscais com aplicação até 30 de Junho de 2015 foi 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”.

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 nos 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 discriminação 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	861.353	834.409
Valores cedidos em garantia	-	-
Outras	-	-
Total	861.353	834.409

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

Para além das responsabilidades de terceiros acima mencionadas, o Fundo contratou com os arrendatários a opção de compra dos imóveis em carteira no final dos contratos, com exceção das opções de compra dos imóveis “Geostar”, “Hotel Cristal Marinha” e “Hotel Cristal Vieira Praia” que caducaram. As opções de compra encontram-se registadas nas contas extrapatrimoniais e totalizam para os 9 imóveis em causa 30.123.408€.

NOTA 14 OUTRAS INFORMAÇÕES

TRC H. RM.

a) Outras contas de devedores

O saldo desta rubrica, reflete o valor de outros devedores de cobranças duvidosas de 176.339 € (ver Nota 8).

b) 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.

c) Outras contas de credores

Esta rubrica decompõe-se conforme segue:

Descrição	2016	2015
Imposto sobre o rendimento a pagar		
IVA a pagar	5 367	5 367
Outros	161 878	165 303
Total	167 245	170 669

(i) ver Nota 12

O saldo na rubrica "Outros Custos a Pagar", no valor de 161.878 €, refere-se às cauções prestadas pelo Grupo Pestana Pousadas, S.A, pelo imóvel "Casa Anexa - Pousada de Óbidos" mas também pelos imóveis: "Hotel D. Luis" e "Hotel São Vicente".

d) Acréscimos de custos

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

Descrição	2016	2015
IMI	41 318	48 485
Comissão de Gestão	26 803	25 650
Comissão de Depósito	7 878	7 604
Imposto do Selo	5 278	5 063
Outros Custos a Pagar	4 396	6 807
Total	85 674	93 609

Tal como referido, os imóveis integrados em fundos de investimento imobiliário passaram a estar sujeitos a Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), desde o exercício de 2010. O IMI de 2016 é pago apenas em 2017, nos termos legais, num total de 41.318 €, pelo que se encontra registado na rubrica de Acréscimos de Custos.

e) Receitas com proveito diferido

A rubrica Receitas com proveitos diferidos refere-se na íntegra às rendas de janeiro de 2017 pagas em dezembro de 2016 pelos arrendatários dos imóveis, sendo que a maioria dos inquilinos pagam a renda

antecipadamente, de acordo com o previsto nos contratos de arrendamento.

f) 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).

g) Comissões - custos

A rubrica corresponde à Comissão de Gestão a cargo do Fundo, definida no nº 4 do artigo 6º do respetivo Regulamento de Gestão no montante de 309.584 € (2015: 298.557 €) e à Comissão do Banco Depositário no montante de 30.958 € (2015: 29.856 €).

h) Fornecimentos e serviços externos

A rubrica Fornecimentos e serviços externos no montante de 14.580 € (2015: 23.537 €) referem-se a encargos com seguros, conservação e vigilância e segurança de imóveis e prestação de serviço em auditoria.

i) Outras perdas eventuais

A rubrica Outras perdas eventuais, refere-se essencialmente à comissão do leilão realizado na aquisição do imóvel "Grande Hotel da Curia | Contíguo", no montante de 11.470€.

j) Ganhos de exercícios anteriores

A rubrica Ganhos de exercícios anteriores no montante de 156.620€, refere-se essencialmente ao reembolso

da Autoridade Tributária com encargos de IMT, IMI e juros compensatórios sobre o imóvel “Hotel Martinhal”.

k) 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, S.A.):

	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 2016 e de 2015 era o seguinte:

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

l) Eventos após a data de balanço

À data de preparação das presentes demonstrações financeiras pelo Conselho de Administração não se verifica nenhum acontecimento subsequente a 31 de dezembro de 2016 que exigisse ajustamentos ou divulgações suplementares às demonstrações financeiras.

TRC   RM.

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico (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 45.021.226 euros e um total de capital próprio de 42.221.890 euros, incluindo um resultado líquido de 1.720.474 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, gerido por TF Turismo - SGFII, S.A. em 31 de dezembro de 2016, o seu desempenho financeiro e os seus fluxos monetários 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 41.619.798 euros, os quais representam cerca de 92% 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). Contudo, 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 respetiva 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 Salceda

Ana Rosa Ribeiro Salcedas Montes Pinto - ROC nº 1230
Registada na CMVM com o nº 20160841