

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

**Relatório de Gestão | Exercício de 2015**

AS  
A  
7/11





## 1. INTRODUÇÃO

O Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico (FIIFT) é um fundo fechado, autorizado através da Portaria nº. 229/95, publicada no Diário da República n.º172, 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. Por deliberação de 8 de maio de 2015, a Assembleia de Participantes decidiu 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 – SGFI, S.A. e está sujeito à supervisão da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

## CAPITAL

O capital do FIIFT, em 31 de dezembro de 2015, 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

A política de investimento do Fundo é vocacionada para a aquisição de imóveis afetos à atividade turística para efeitos de arrendamento, incidindo designadamente sobre:

- projetos de animação turística com carácter inovador;
- projetos hoteleiros e de animação turística que envolvam a recuperação de património arquitetónico, histórico e cultural;
- unidades hoteleiras que necessitem de modernização e redimensionamento;
- projetos turísticos que envolvam a recuperação de imóveis 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.

A Assembleia de Participantes do Fundo, realizada em 8 de maio de 2015, deliberou, por unanimidade, introduzir uma alteração à política de investimento do FIIFT, prevendo que, excecionalmente, no caso de imóveis em carteira que se encontrem devolutos revelando dificuldades significativas na realização de operações de arrendamento para a atividade turística, as operações de arrendamento a realizar possam 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 2015

### 2.1. EVOLUÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA DO FUNDO

Durante o ano de 2015 a atividade do Fundo centrou-se, essencialmente, na rentabilização da carteira imobiliária, tendo em atenção as condições dos mercados financeiro, imobiliário e turístico.



Em 2015 não se realizaram quaisquer operações de aquisição ou de alienação de imóveis.

Em 31 de dezembro de 2015 a carteira era constituída por catorze imóveis, e o respetivo valor ascendia a €38.324.552, conforme demonstrado no quadro 2.

imóvel	data de aquisição	valor	localização
Villas de Sesimbra	22-nov-96	2.022.000 €	Sesimbra
Hotel Cristal Marinha	30-jun-97	2.093.500 €	Marinha Grande
Hotel Cristal Caldas	30-dez-97	2.272.548 €	Caldas da Rainha
Hotel Castelo de Vide	14-abr-98	964.000 €	Castelo de Vide
Hotel D. Luís	15-jun-98	2.456.000 €	Coimbra
Geostar	18-dez-98	417.000 €	Porto
Hotel Cristal Vieira	09-mar-00	3.343.500 €	Vieira de Leiria
Grande Hotel da Curia	28-dez-00	2.439.260 €	Curia
Hotel Ibis Faro	03-out-01	3.351.675 €	Faro
Palácio Belmonte	14-dez-01	3.465.071 €	Lisboa
Cocheiras Valle Flôr	28-jul-05	4.454.408 €	Lisboa
Hotel S. Vicente	07-fev-07	2.167.900 €	Braga
Hotel Martinhal	25-nov-10	7.619.441 €	Vila do Bispo
Casa Anexa à Pousada de Óbidos	17-ago-12	1.258.250 €	Óbidos
<b>total</b>		<b>38.324.552 €</b>	

Quadro 2: carteira imobiliária em 31 de dezembro de 2015

O património imobiliário do Fundo representa cerca de 94% do ativo do Fundo e observou um aumento, em relação ao ano transato, de cerca de 3%. Este aumento resultou do efeito conjugado dos ajustamentos favoráveis em imóveis nos termos dos contratos de arrendamento e das valorizações e desvalorizações decorrentes de aumentos ou diminuições do valor das avaliações realizadas em 2015.

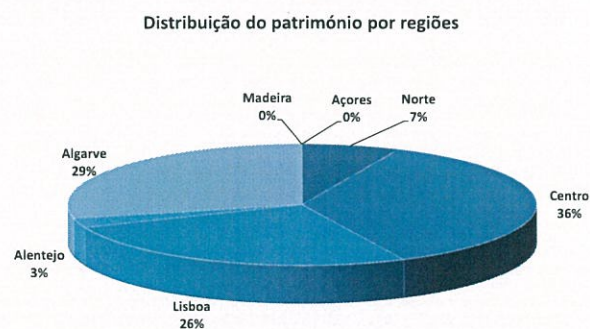


Figura 1: distribuição regional do património

O património imobiliário do Fundo, em 31 de dezembro de 2015, 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 2015 a *yield* bruta média ponderada da carteira foi 2,33%, 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 encontra indexadas.

A discriminação da *yield* bruta por imóvel encontra-se espelhada na figura 3, sobressaindo pela positiva o imóvel "Hotel S. Vicente", arrendado em agosto de 2015 e, pela negativa, os imóveis "Villas de Sesimbra" e "Grande Hotel da Curia", que se encontram devolutos.

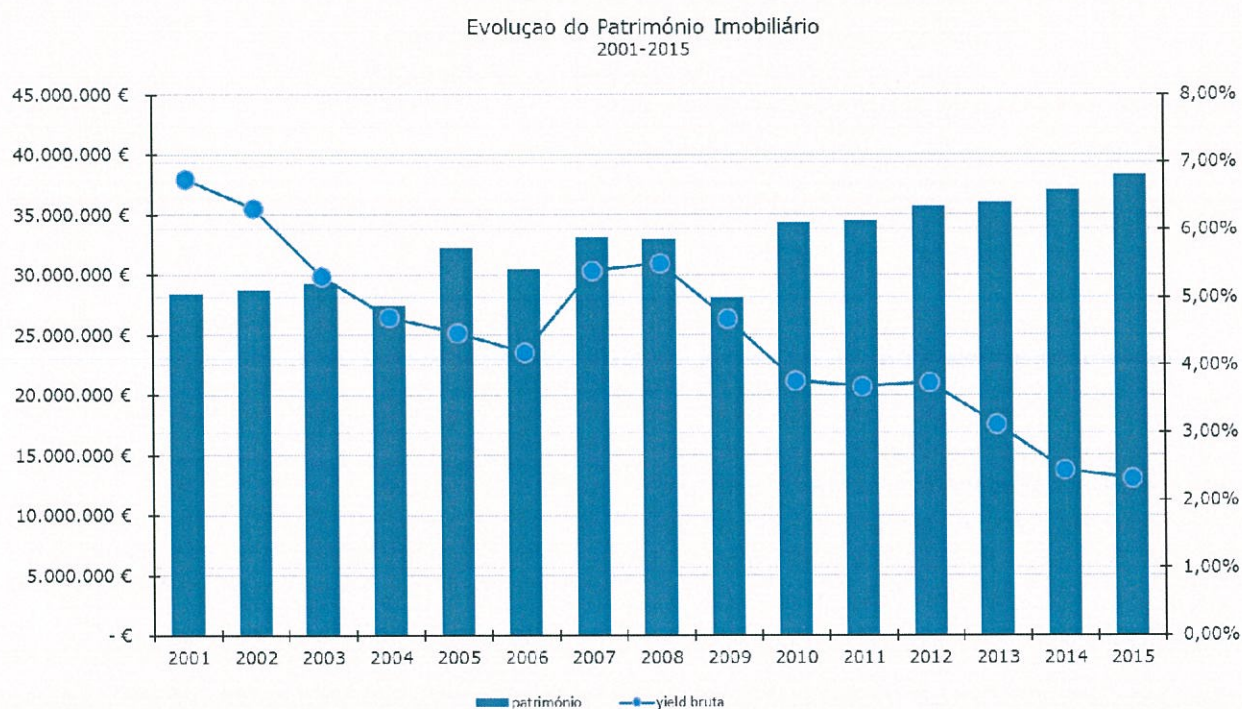


Figura 2: evolução da carteira (valor e *yield*), 2001-2015

*Handwritten signature and initials in blue ink.*



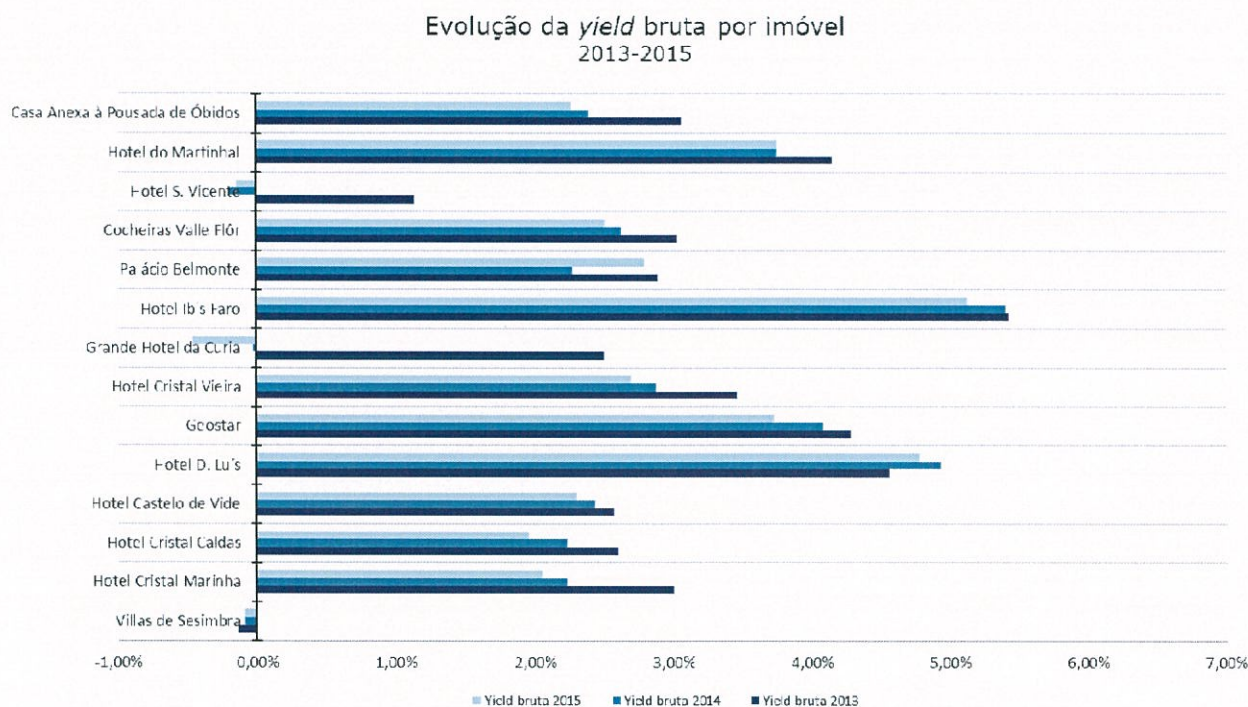


Figura 3: Yield bruta por imóvel, 2013-2015

Em 2015, 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, de insolvência das empresas inquilinas e de resolução de contratos de arrendamento.

Também como reflexo da conjuntura económico-financeira e dos esforços desenvolvidos pela Turismo Fundos na angariação de novos inquilinos, em agosto 2015 foi celebrado novo contrato de arrendamento para o imóvel “Hotel S. Vicente”, que se encontrava devoluto em resultado da resolução do anterior contrato de arrendamento por falta de pagamento das rendas, desde setembro de 2014.

Importa ainda referir a realização da cessão da posição contratual do contrato de arrendamento do imóvel “Hotel Ibis Faro” e da prorrogação do respetivo prazo, em março de 2015. Esta operação resolveu, antecipadamente, a necessidade de colocação do imóvel decorrente da intenção, manifestada pela anterior inquilina, de oposição à renovação do prazo do

contrato, cuja duração efetiva terminava em novembro de 2015.

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. Aguardando-se, ainda, a conclusão deste processo.



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

Em 2015 não houve aumentos ou diminuições do capital base do Fundo.

Em 31 de dezembro de 2015 o Valor Líquido Global do Fundo ascendia a € 40.501.415.

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

A unidade de participação aumentou € 0,3307 em 2015 (€8,1003 no final do ano de 2015, contra €7,7696 no final do ano de 2014), observando-se uma valorização de 4,26% face ao ano transato, superior à registada em 2014 (2,06%).

5

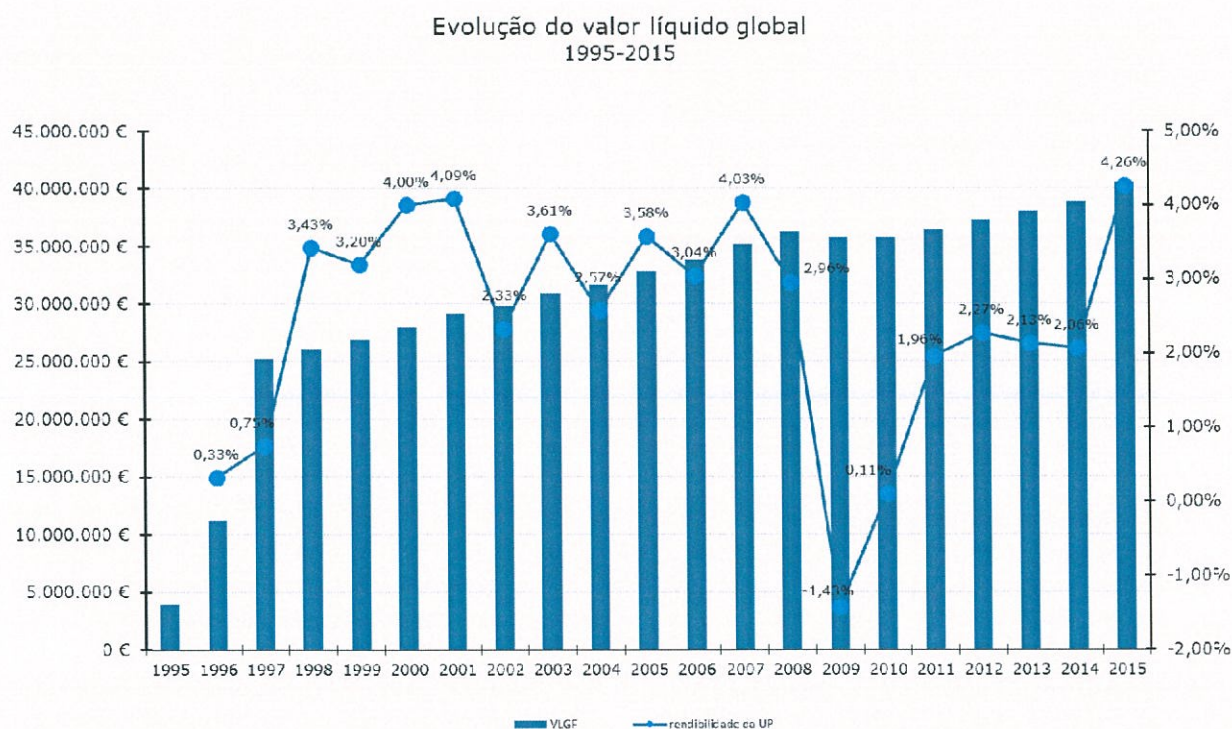


Figura 4: evolução do Valor Líquido Global do Fundo, 1995-2015

## 2.3. EVOLUÇÃO ECONÓMICO-FINANCEIRA

- O ativo líquido, em 2015, registou um aumento de 3,98%, cifrando-se, em 31 de dezembro, em €40.835.182.
- O total das disponibilidades e da carteira de títulos ascendiam, em 31 de dezembro de 2015, a €2.197.875, correspondendo a um aumento de cerca de 18%.
- O total de proveitos obtidos no exercício de 2015 aumentou cerca de 34% face ao ano de 2014, tendo-se cifrado em € 2.523.982. Este aumento é explicado, essencialmente, pelo forte incremento da rubrica ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários.
- O total de juros obtidos cifrou-se em € 18.068, correspondendo a 1% do total dos proveitos e a uma diminuição de 44% face ao ano transato, resultante da forte diminuição das taxas de juro.

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*



- Os ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários cifraram-se em € 1.581.926, correspondendo aos ajustamentos favoráveis dos imóveis que constituem a carteira, resultante da valorização decorrente dos termos dos contratos de arrendamento e das avaliações realizadas em 2015. Esta rubrica corresponde a 63% do total dos proveitos e observou um aumento de 68% face a 2014. Este aumento é explicado, essencialmente, pela alteração ocorrida no arrendamento do imóvel “Palácio Belmonte” e pela perda, pelo inquilino, da opção de compra do imóvel “Hotel Cristal Vieira”, tendo resultado no ajustamento do valor do imóvel à média das avaliações.
- Os rendimentos de ativos imobiliários ascenderam a € 885.458, representando cerca de 35% do total dos proveitos e uma diminuição de 2% face ao ano anterior, explicada, essencialmente, pela redução da Euribor, ainda que compensada pela revisão em alta das condições do contrato de arrendamento do imóvel “Palácio Belmonte”.
- A rubrica reversões de ajustamentos e de provisões cifrou-se em € 29.962, correspondendo à anulação de provisões por rendas vencidas.
- A rubrica proveitos e ganhos eventuais ascendeu a € 8.568.
- O total de custos suportados no exercício de 2015 ascendeu a € 870.514, correspondendo a uma diminuição de 21% face a 2014. Esta redução é explicada, essencialmente, pelo decréscimo da rubrica “impostos” decorrente da entrada em vigor em 1 de julho de 2015 do novo regime de tributação dos Organismos de Investimento Coletivo caracterizado, essencialmente, pela adoção de um método de tributação “à saída” ao invés da tributação na esfera do fundo.
- A rubrica comissões, que corresponde às comissões de gestão e de depositário, representa 38% do total dos custos, tendo-se cifrado, em 2015, em € 328.413, 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 € 298.557 (aumento de 4% face ao ano transato) e 9% à comissão de depositário, totalizando 29.856 € (aumento de 4% face ao ano anterior).
- A rubrica perdas em operações financeiras e ativos imobiliários representam 42% do total de custos, totalizando 361.342 €, correspondendo ao ajustamento desfavorável em imóveis.
- Os impostos, que representaram 18% do total dos custos, diminuíram 57%, cifrando-se em €156.480. Esta forte diminuição é explicada, tal como mencionado anteriormente, pela entrada em vigor em 1 de julho de 2015 do novo regime de tributação dos Organismos de Investimento Coletivo.
- Em 2015 não se verificaram quaisquer ajustamentos ou provisões por rendas vencidas, o que denota uma melhoria face ao ano transato em que esta rubrica, apesar de ter diminuído 14% face a 2013, representou 5% do total dos custos e um valor de € 58.720.
- Os fornecimentos e serviços externos cifraram-se em € 23.537, representando 3% do total dos custos e um aumento de 21% face ao ano transato, explicado pelo facto do incremento de custos com segurança e seguros decorrente de situações de não arrendamento.
- Os outros custos e perdas correntes ascenderam a € 602.
- Os custos e perdas eventuais totalizaram € 140.
- O resultado líquido do Fundo em 2015 mais do que duplicou (110%), cifrando-se em €1.653.468. Importa salientar, que para além da alteração do regime fiscal e dos ajustamentos favoráveis em imóveis, a melhoria na cobrança de rendas também contribuiu para esta situação.



Não houve distribuição de rendimentos durante 2015, 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.

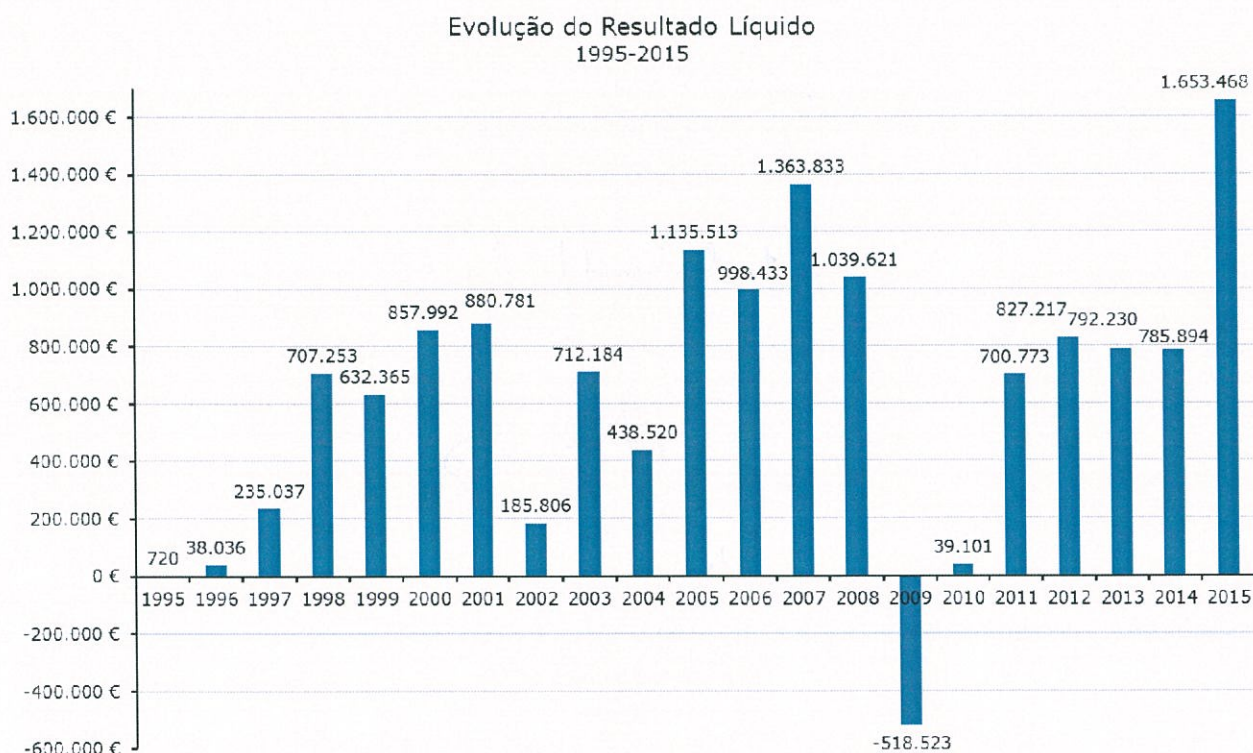


Figura 5: evolução do resultado líquido, 1995-2015

### 3. PERSPETIVAS PARA 2016

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, à sua disposição, possibilitando a melhoria e o redimensionamento da oferta hoteleira.

A estratégia de atuação no âmbito deste Fundo, em 2016, centrar-se-á, especialmente, numa rigorosa gestão do património e na identificação de novas oportunidades para o escoamento dos seus imóveis devolutos, quer por via de novos arrendamentos, que por via da sua alienação. Tendo presente a reduzida liquidez disponível, o investimento previsto para 2016 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 ou de um eventual aumento de capital do Fundo.

Lisboa, 19 de fevereiro de 2016

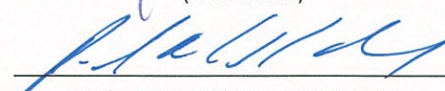
*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

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



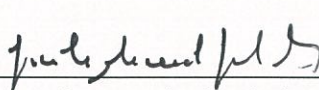
---

João Fernando Cotrim de Figueiredo  
(Presidente)




---

Pedro Miguel dos Santos Moreira  
(Administrador-delegado)



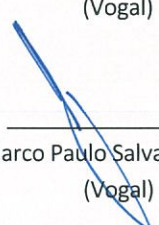
---

Carlos Manuel Sales Abade  
(Vogal)



---

Alexandre Paulo Jesus Neves Ferreira Santos  
(Vogal)



---

Marco Paulo Salvado Neves  
(Vogal)



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO  
BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015

(euros)

ATIVO						PASSIVO									
Código	Designação	Nota	2015			2014 (Líquido)	Código	Designação	Nota	2015	2014				
			Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido									
32	ATIVOS IMOBILIÁRIOS	1, 3 3	34.416.181	5.312.082	1.403.712	38.324.552	37.103.967	61	CAPITAL DO FUNDO	2 2 2	24.939.895	24.939.895			
34	Construções		21.000			21.000		64	Unidades de Participação		2	13.908.053	13.122.159		
	Adiantamentos por compras de imóveis							66	Resultados Translados		2	1.653.468	785.894		
	TOTAL DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS		34.437.181	5.312.082	1.403.712	38.345.552	37.103.967		Resultado Líquido do Período		2				
								TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO			40.501.415	38.847.948			
412	CONTAS DE TERCEIROS	8, 11 8, 11, 14 a)	639.513		351.599	287.913	248.596	424+...+429	CONTAS DE TERCEIROS	14 c)					
413+...+419	Devedores por rendas vendidas		177.339		177.339		50.000		Outras contas de credores		170.669	242.977			
	Outras contas de devedores				528.939	287.913	298.596		TOTAL DOS VALORES A PAGAR		170.669	242.977			
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		816.852												
12	DISPONIBILIDADES	7 7	147.875			147.875	215.697	53 56	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS	14 d) 14 e)	93.609 69.488	108.667 72.974			
13	Depósitos à ordem		2.050.000			2.050.000	1.650.000						TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFER. PASSIVOS	163.097	181.641
	Depósitos a prazo e com pré-aviso		2.197.875			2.197.875	1.865.697								
	TOTAL DE DISPONIBILIDADES							TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL							
51	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS	14 b)	1.546			1.546	2.064				93.609 69.488	108.667 72.974			
52	Acréscimos de proventos		2.296			2.296	2.242						TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFER. PASSIVOS	163.097	181.641
	Despesas com custo diferido		3.842			3.842	4.306								
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFER. ATIVOS													TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL	
	TOTAL DO ATIVO		37.455.750	5.312.082	1.932.650	40.835.182	39.272.566				40.835.182	39.272.566			
Total do Número de Unidades de Participação						5.000.000	5.000.000	Valor Unitário da Unidade de Participação			8,1003	7,7696			

O Técnico Oficial de Contas nº 33122

Luis Filipe Nogueira

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

João Fernando Cotrim de Figueiredo  
(Presidente)

Pedro Miguel dos Santos Moreira  
(Administrador-delegado)

Carlos Manuel Salas Abade  
(Vogal)

Alexandre Paulo Jesus Neves Ferreira Santos  
(Vogal)

Marco Paulo Salvador Neves  
(Vogal)





FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO  
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015

(euros)

CUSTOS E PERDAS					PROVEITOS E GANHOS				
Código	Designação	Nota	2015	2014	Código	Designação	Nota	2015	2014
724+...+728	<b>CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b>				811+818	<b>PROVEITOS E GANHOS CORRENTES</b>			
	COMISSÕES					JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS			
	Outras, de operações correntes	14 f)	328.413	314.501		Outros, de operações correntes	12	18.068	32.050
	PERDAS OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS					GANHOS EM OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS			
	Em ativos imobiliários	1	361.342	269.745		Em ativos imobiliários	1	1.581.926	942.467
	IMPOSTOS					REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES			
	Impostos sobre o rendimento	12	109.495	202.665		De ajustamentos de dívidas a receber	11	29.962	
	Impostos indirectos	12	10.077			RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	3	885.458	907.333
	Outros impostos	12	36.908	165.149		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES ( B )		2.515.414	1.881.850
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO								
751	Ajustamentos de dívidas a receber	11		58.720	883 884+...+888	<b>PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS</b>			
752	Provisões para encargos					Ganhos de exercícios anteriores			239
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	14 g)	23.537	19.485		Outros ganhos eventuais	14 h)	8.568	
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES		602	261		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS ( D )		8.568	239
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES ( A )		870.374	1.030.526					
784+...+788	<b>CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS</b>					<b>TOTAL</b>		2.523.982	1.882.089
	Outras perdas eventuais		140	65.669					
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS ( C )		140	65.669					
	<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO</b>		1.653.468	785.894					
	<b>TOTAL</b>		2.523.982	1.882.089					
8x3+86-7x3-76 B-A+742	Resultados de Ativos Imobiliários		2.082.505	1.560.570	D-C	Resultados Eventuais		8.428	-65.430
	Resultados Correntes		1.645.040	851.324	B+D-A-C+74	Resultados Antes de Imposto s/ Rendimento		1.762.963	988.559
					B+D-A-C	Resultado Líquido do Período		1.653.468	785.894

O Técnico Oficial de Contas nº 33122

Luis Filipe Nogueira

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

João Fernando Cotrim de Figueiredo  
(Presidente)

Pedro Miguel dos Santos Moreira  
(Administrador-delegado)

Carlos Manuel Sales Abade  
(Vogal)

Alexandre Paulo Jesus Neves Ferreira Santos  
(Vogal)

Marco Paulo Salvado Neves  
(Vogal)





**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO**  
**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS - EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015**

(euros)

Descrição dos Fluxos	2015		2014	
<b>OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS</b>				
<b>RECEBIMENTOS:</b>				
Rendimentos de imóveis	1.063.295		1.043.087	
		1.063.295		1.043.087
<b>PAGAMENTOS:</b>				
Despesas correntes (FSE) com imóveis	21.476		25.216	
Outros pagamentos de valores imobiliários	21.000		455.000	
		42.476		480.216
<b>Fluxos das operações sobre valores imobiliários</b>		1.020.820		562.871
<b>OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</b>				
<b>RECEBIMENTOS:</b>				
Juros de depósitos bancários	15.820		21.992	
Outros recebimentos correntes	54.255		188	
		70.075		22.179
<b>PAGAMENTOS:</b>				
Comissão de gestão	296.265		285.763	
Comissão de depósito	29.469		28.540	
Impostos e taxas	423.292		454.828	
Outros pagamentos correntes	17.149		6.653	
		766.175		775.784
<b>Fluxos das operações de gestão corrente</b>		-696.101		-753.605
<b>OPERAÇÕES EVENTUAIS</b>				
<b>RECEBIMENTOS:</b>				
Ganhos extraordinários	8.568			
		8.568		
<b>PAGAMENTOS:</b>				
Perdas extraordinárias	1.110		66.594	
Perdas imputáveis a exercícios anteriores				
Outros pagamentos de operações eventuais				
		1.110		66.594
<b>Fluxos das operações eventuais</b>		7.458		-66.594
Saldo dos fluxos monetários do período ... (A)		332.177		-257.328
Disponibilidades no início do período ... (B)		1.865.697		2.123.025
Disponibilidades no fim do período ... (C)=(B)+-(A)		2.197.875		1.865.697

O Técnico Oficial de Contas nº 33122

*Luis Filipe Nogueira*  
Luis Filipe Nogueira

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

*João Fernando Colim de Figueiredo*  
(Presidente)

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

*Carlos Manuel Sales Abade*  
(Vogal)

*Alexandre Paulo Jesus Neves Ferreira Santos*  
(Vogal)

*Marco Paulo Salvado Neves*  
(Vogal)





**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO**

15

**NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015**  
**(Valores expressos em euros)**






## 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.º172, 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 - SGFII, 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 2015 encontram-se expressos em euros e são comparáveis em todos os aspetos significativos com os valores de 2014.

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.

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

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

Na data da alienação dos imóveis os ajustamentos acumulados, desfavoráveis ou favoráveis, são anulados por contrapartida de resultados, nas contas de Ganhos ou Perdas em Operações Financeiras e Ativos Imobiliários, respetivamente. A diferença entre o valor de aquisição inicial e o valor de venda à data da alienação é refletido em resultados, em Ganhos ou Perdas em Operações Financeiras e Ativos Imobiliários, respetivamente, quando positiva ou negativa.



#### b) Especialização dos exercícios

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

#### c) Despesas com imóveis

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

#### d) Comissões de gestão, de 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 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).

19

#### 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 2015, o Fundo apresenta as valias potenciais não registadas, conforme quadro seguinte:



Imóveis	Valor contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Valia potencial (B)-(A)	Valor da Opção de Compra	Valia potencial registada
Vilas de Sesimbra	2.022.000	2.022.000	0	Não existe	-608.288
Hotel Castelo de Vide	964.000	964.000	0	1.513.332	-323.346
Hotel D. Luís	2.456.000	2.782.000	326.000	2.456.000	460.640
Hotel Cristal Marinha	2.093.500	2.093.500	0	Caducou	529.834
Hotel Cristal Caldas	2.272.548	2.631.000	358.452	2.333.000	544.069
Geostar	417.000	417.000	0	Caducou	7.718
Hotel Cristal Vieira	3.343.500	3.343.500	0	Caducou	1.672.863
Grande Hotel da Curia	2.439.260	2.439.260	0	Não existe	156.121
Hotel Ibis Faro	3.351.675	3.891.950	540.275	3.351.675	563.444
Palácio Belmonte					
Fração E	2.997.696	3.389.050	391.354	2.997.696	1.224.603
Fração C	249.375	249.375	0	472.202	-30.229
Fração A	218.000	218.000	0	386.347	-11.643
Cocheiras Valle Flôr	4.454.408	4.454.408	0	5.300.770	-83.991
Hotel São Vicente	2.167.900	2.167.900	0	2.167.900	-315.438
Hotel Martinhal	7.619.441	8.722.000	1.102.559	7.619.441	152.791
Casa Anexa - Pousada Óbidos	1.258.250	1.258.250	0	1.500.000	-30.776
<b>TOTAL</b>	<b>38.324.552</b>	<b>41.043.192</b>	<b>2.718.640</b>	<b>30.098.363</b>	<b>3.908.370</b>

Os montantes acumulados de ajustamentos potenciais desfavoráveis e favoráveis registados em balanço, no montante de -1.403.712 € e 5.312.082 € (que corresponde a uma mais valia potencial líquida de 3.908.370 €), 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 até ao valor da opção de compra de cada imóvel, diarizado pelo período do contrato (ver Nota 13).

A diferença entre o valor contabilístico e o valor da opção de compra do imóvel "Hotel Cristal Caldas" é explicada pelo facto do primeiro ser calculado nos termos do regulamento de gestão, ou seja, pela diarização da diferença entre o valor da opção de compra no final do contrato de arrendamento que o arrendatário detém sobre o imóvel e o valor de aquisição, e o segundo corresponder ao preço na maturidade de acordo com o disposto no contrato de arrendamento. Os ganhos e perdas em operações financeiras e ativos imobiliários, apresentam um valor de 1.220.585 € 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	13.122.159	-	-	-	785.894	-	13.908.053
Resultados do período	785.894	-	-	-	-785.894	1.653.468	1.653.468
<b>SOMA</b>	<b>38.847.948</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.653.468</b>	<b>40.501.415</b>
Nº de unidades participação	5.000.000						5.000.000
Valor unidade participação	7,7696						8,1003



Os resultados acumulados de 13.908.053 € correspondem à soma dos resultados acumulados de exercícios anteriores em 31 de Dezembro de 2014 no valor de 13.122.159 € e do resultado líquido do exercício de 2014 no valor de 785.894 €.

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 2015.

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)	País	Localização Município
<b>1. Imóveis situados em Portugal</b>										
<b>1.2 Construções Acabadas</b>										
<b>1.2.1 Arrendadas</b>										
Serviços										
Hotel Castelo de Vide	3.215	14-04-1998	1.287.346	28-02-2014	887.000	17-02-2014	1.041.000	964.000	Portugal	Castelo de Vide
Hotel D. Luís	1.500	15-06-1998	1.995.360	30-10-2015	2.530.000	28-10-2015	3.034.000	2.456.000	Portugal	Coimbra
Hotel Cristal Marinha	750	30-07-1997	1.563.666	21-03-2014	2.020.000	21-03-2014	2.167.000	2.093.500	Portugal	Marinha Grande
Hotel Cristal Caldas	889	30-12-1997	1.728.479	21-03-2014	2.442.000	21-03-2014	2.820.000	2.272.548	Portugal	Caldas da Rainha
Geostar	78	18-12-1998	409.282	07-10-2014	386.000	24-10-2014	448.000	417.000	Portugal	Porto
Hotel Cristal Vieira	3.100	09-03-2000	1.670.637	21-03-2014	2.797.000	21-03-2014	3.890.000	3.343.500	Portugal	Vieira de Leiria
Hotel Ibis Faro	1.051	03-10-2001	2.788.231	27-07-2015	3.669.900	20-07-2015	4.114.000	3.351.675	Portugal	Faro
Palácio Belmonte Fracção E	1.426	14-12-2001	1.773.093	18-07-2014	3.351.100	16-07-2014	3.427.000	2.997.696	Portugal	Lisboa
Palácio Belmonte Fracção C	157	10-04-2002	279.604	16-07-2014	224.000	18-07-2014	274.750	249.375	Portugal	Lisboa
Palácio Belmonte Fracção A	140	07-05-2002	229.643	16-07-2014	198.000	18-07-2014	238.000	218.000	Portugal	Lisboa
Cocheiras Valle Flór	1.040	28-07-2005	4.538.398	19-11-2014	4.328.815	18-11-2014	4.580.000	4.454.408	Portugal	Lisboa
Hotel São Vicente	3.950	07-02-2007	2.483.338	31-01-2014	1.972.000	20-01-2014	2.363.800	2.167.900	Portugal	Braga
Hotel Marinhãl	2.692	25-11-2010	7.466.650	30-06-2014	7.944.000	30-06-2014	9.500.000	7.619.441	Portugal	Vila do Bispo
Casa Anexa - Pousada de Óbidos	375	17-08-2012	1.289.026	18-07-2014	1.242.000	23-07-2014	1.274.500	1.258.250	Portugal	Óbidos
<b>1.2.2 Não Arrendadas</b>										
Serviços										
Aparthotel Villas de Sesimbra	11.135	22-11-1996	2.630.288	20-03-2014	1.994.000	20-03-2014	2.050.000	2.022.000	Portugal	Sesimbra
Grande Hotel da Curia	2.267	28-12-2000	2.283.139	12-03-2014	2.424.000	12-03-2014	2.454.519	2.439.260	Portugal	Curia
<b>TOTAL A</b>			<b>34.416.181</b>					<b>38.324.552</b>		
<b>7. Liquidez</b>										
<b>7.1. À Vista</b>										
<b>7.1.2. Depósitos à Ordem</b>										
DO Banco CGD		EUR		139.677	-			139.677		
DO Banco Novo Banco		EUR		1.263	-			1.263		
DO Banco Millennium BCP		EUR		6.934	-			6.934		
<b>7.2.1 Depósitos com Pré-Aviso e a Prazo</b>										
DP Banco CGD		EUR		1.150.000	281			1.150.281		
DP Banco Novo Banco		EUR		900.000	1.265			901.265		
DP Banco BCP		EUR		-	-			-		
<b>TOTAL B</b>				<b>2.197.875</b>	<b>1.546</b>			<b>2.199.421</b>		
<b>9. Outros Valores a Regularizar</b>										
<b>9.1.1 Adiantamentos por compra de imóveis</b>		EUR			-			21.000		
<b>9.1.2 Valores ativos</b>		EUR			-			290.209		
<b>9.2.2 Valores passivos</b>		EUR			-			(333.766)		
<b>TOTAL C</b>					<b>-</b>			<b>(22.557)</b>		
<b>Valor Líquido Global do Fundo: (A)+(B)+(C)</b>								<b>40.501.415</b>		

Em 2015 o total de rendimentos obtidos dos imóveis arrendados é de 885.458 € (2014: 907.333 €). A diminuição verificada em 2015 deveu-se à atualização de rendas. A rubrica "Adiantamento por compra de imóveis" no valor de 21.000,00€ refere-se ao imóvel "Grande Hotel da Curia | Contíguo".

### 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:

*[Handwritten signature and initials]*



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

Contas	Saldo Inicial	Saldo Final
Numerário	-	-
Depósitos à ordem	215.697	147.875
Depósitos a prazo e com pré-aviso	1.650.000	2.050.000
Certificados de depósito	-	-
Outras contas de disponibilidades	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>1.865.697</b>	<b>2.197.875</b>

#### NOTA 8 DÍVIDAS DE COBRANÇA DUVIDOSA

No final de 2015 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
Hotéis Cristal, S.A.	5.223		5.223
Grande Hotel da Curia, Lda.	221.167		221.167
Nelson Campos, Unipessoal, Lda.	46.884		46.884
Magnaleira, Lda.	10.349		10.349
Hotéis Zenite, S.A.		38.215	38.215
Bevide, S.A.		139.124	139.124
<b>Total</b>	<b>351.599</b>	<b>177.339</b>	<b>528.939</b>

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.

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

Durante o exercício de 2015, 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	558.900		29.962	528.939
<b>TOTAL</b>	<b>558.900</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>528.939</b>

Durante o exercício de 2015 e face a 2014, 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

Descrição	2015		2014	
	Base incidência	Montante apurado	Base incidência	Montante apurado
Imposto retido em aplicações financeiras	9.879	2.766	32.050	8.974
Imposto sobre rendimentos prediais	453.137	106.729	907.333	193.691
Imposto do Selo - VGLF	80.612.560	10.077	N/A	-
Outros impostos	5.000	500	5.312	531
IMI	20.793.346	36.408	20.055.158	164.618
<b>Total</b>		<b>156.480</b>		<b>367.814</b>

23

A variação dos impostos retidos de 2014 para 2015 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 de 2015, 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 2015 resulta da provisão para 2016 e acertos efetuados, referentes a valores liquidados dos anos anteriores. 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	
	2014	2015
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	1.287.556	861.353
Valores cedidos em garantia	-	-
Outras	-	-
<b>Total</b>	<b>1.287.556</b>	<b>861.353</b>

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 10 imóveis em causa 30.098.363. Os ajustamentos favoráveis resultantes da diferença positiva entre o valor de aquisição e o valor da opção de compra são diarizados até ao final do contrato de arrendamento, data de exercício da opção de compra, conforme referido na alínea a) da nota introdutória.

### NOTA 14 OUTRAS INFORMAÇÕES

#### a) Outras contas de devedores

O saldo desta rubrica, reflete o valor de outros devedores de cobranças duvidosas de 177.339 € (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 2015.

#### c) Outras contas de credores

Esta rubrica decompõe-se conforme segue:



Descrição	2015	2014
Imposto sobre o rendimento a pagar	-	193.691
IVA a pagar	5.367	5.367
Outros Custos a Pagar	165.303	43.920
<b>Total</b>	<b>170.669</b>	<b>242.977</b>

O saldo na rubrica "Outros Custos a Pagar", no valor de 165.303 €, 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	2015	2014
IMI	48 485	64 207
Comissão de Gestão	25 650	24 358
Comissão de Depósito	7 604	7 217
Imposto do Selo	5 063	-
Outros Custos a Pagar	6 807	12 885
<b>Total</b>	<b>93 609</b>	<b>108 667</b>

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 2015 é pago apenas em 2016, nos termos legais, num total de 48.485 €, 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 2016 pagas em Dezembro de 2015 pelos arrendatários dos imóveis, sendo que a maioria dos inquilinos pagam a renda antecipadamente, de acordo com o previsto nos contratos de arrendamento.

f) **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 298.557 € (2014: 285.910 €) e à Comissão do Banco Depositário no montante de 29.856 € (2014: 28.591 €).

g) **Fornecimentos e serviços externos**

A rubrica Fornecimentos e serviços externos no montante de 23.537 € (2014: 19.485 €) referem-se a encargos com seguros, vigilância e segurança de imóveis e prestação de serviço em auditoria.

h) **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 2015 suportadas pela sociedade gestora do Fundo (TF Turismo Fundo SGFI, S.A.):

	31-12-2015	31-12-2014
Remunerações	206.797	220.343
Órgãos de gestão e de fiscalização	50.340	49.835
Empregados	156.457	170.508

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:

	31/12/2015	31/12/2014
Conselho de Administração	2	2
Direção	1	1
Específicos/Técnicos	3	3
Secretariado	1	1
<b>TOTAL</b>	<b>7</b>	<b>7</b>

i) **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 2015 que exigisse ajustamentos ou divulgações suplementares às demonstrações financeiras.



## Relatório de Auditoria elaborado por Auditor registado na CMVM sobre informação anual

### Introdução

1. Nos termos do disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 8.º do Código dos Valores Mobiliários (CVM) e do n.º 1 do artigo 131.º da Lei n.º 16/2015, de 24 de Fevereiro, apresentamos o nosso Relatório de Auditoria sobre a informação financeira do exercício findo em 31 de Dezembro de 2015, do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico (FIIFT), gerido pela entidade gestora TF Turismo Fundos - SGFII, S.A., incluída no Relatório de Gestão, no Balanço (que evidencia um total de 40.835.182 euros e um total de capital do Fundo de 40.501.415 euros, incluindo um resultado líquido de 1.653.468 euros), na Demonstração dos Resultados, na Demonstração dos Fluxos Monetários do exercício findo naquela data, e nas correspondentes Notas.

### Responsabilidades

2. É da responsabilidade do Conselho de Administração da entidade gestora TF Turismo Fundos - SGFII, S.A.:
  - a) a preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira do fundo, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa;
  - b) a preparação da informação financeira histórica, que seja preparada de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites e que seja completa, verdadeira, atual, clara, objetiva e lícita, conforme exigido pelo CVM;
  - c) a adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados, atentas as especificidades dos Fundos de Investimento Imobiliário;
  - d) a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado; e
  - e) a informação de qualquer facto relevante que tenha influenciado a atividade do Fundo, posição financeira ou resultados.

3. A nossa responsabilidade consiste em verificar a informação financeira contida nos documentos de prestação de contas acima referidos, designadamente sobre se é completa, verdadeira, atual, clara, objetiva e lícita, conforme exigido pelo CVM, competindo-nos emitir um relatório profissional e independente baseado no nosso exame.

#### Âmbito

4. O exame a que procedemos foi efetuado de acordo as Normas Técnicas e Diretrizes de Revisão/Auditoria emitidas pela Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que o mesmo seja planeado e executado com o objetivo de obter um grau de segurança aceitável sobre se as demonstrações financeiras estão isentas de distorções materialmente relevantes. Para tanto o referido exame incluiu:
- a) a verificação, numa base de amostragem, do suporte das quantias e divulgações constantes das demonstrações financeiras e a avaliação das estimativas, baseadas em juízos e critérios definidos pelo Conselho de Administração, utilizadas na sua preparação;
  - b) a verificação do adequado cumprimento do Regulamento de Gestão do Fundo;
  - c) a verificação da inscrição dos factos sujeitos a registo relativos aos imóveis do Fundo;
  - d) a verificação da adequada valorização dos valores do Fundo;
  - e) a verificação da não realização de qualquer operação vedada (particularmente as transações entre diferentes fundos administrados pela mesma sociedade) e da realização de operações dependentes de autorização ou não oposição da CMVM nos termos e condições definidas na lei e respetiva regulamentação;
  - f) a verificação do registo e controlo das operações de subscrição e resgate das unidades de participação do Fundo;
  - g) a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade;
  - h) a apreciação sobre se é adequada, em termos gerais, a apresentação das demonstrações financeiras; e
  - i) a apreciação sobre se a informação financeira é completa, verdadeira, atual, clara, objetiva e lícita.
5. O nosso exame abrangeu também a verificação da concordância da informação financeira constante do Relatório de Gestão com os restantes documentos de prestação de contas.
6. Entendemos que o exame efetuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião.





## Opinião

7. Em nossa opinião, as referidas demonstrações financeiras apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materialmente relevantes, a posição financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico (FIIFT), gerido pela entidade gestora TF Turismo Fundos - SGFII, S.A., em 31 de Dezembro de 2015, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa no exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário e a informação nelas constante é completa, verdadeira, atual, clara, objetiva e lícita.

## Relato sobre outros requisitos legais

8. É também nossa opinião que a informação financeira constante do Relatório de Gestão é concordante com as demonstrações financeiras do exercício.

Lisboa, 24 de fevereiro de 2016

Ernst & Young Audit & Associados - SROC, S.A.  
Sociedade de Revisores Oficiais de Contas (nº 178)  
Representada por:



Ana Rosa Ribeiro Salcedas Montes Pinto (ROC nº 1230)