

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

Relatório de Gestão | Exercício de 2015

AS
A
M
7
11

1. INTRODUÇÃO

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

O Fundo foi constituído com um capital de 499.000 unidades de participação, a que correspondia, considerando o valor inicial de subscrição de € 50, o montante de €24.950.000.

O FIIFT II foi objeto de dois aumentos de capital:

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

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

CAPITAL

O capital do FIIFT II, em 31 de dezembro de 2015, é de €52.859.800, representado por 1.057.196 unidades de participação. A distribuição do capital é a patente no quadro 1.

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

Quadro 1: distribuição do capital

POLÍTICA DE INVESTIMENTO

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

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

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 DE 2015

2.1. EVOLUÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA DO FUNDO

Em 2015 o Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico II centrou a sua atividade na rentabilização da carteira imobiliária, tendo em atenção as condições dos mercados financeiro, imobiliário e turístico.

Em 2015 não se realizaram quaisquer operações de aquisições de imóveis.

Em dezembro de 2015 foi alienado o imóvel “Hotel Almirante” que se encontrava devoluto desde fevereiro de 2015. Esta operação representou um desinvestimento de 5M€ e uma mais-valia de cerca de 1,21M€.

2

imóvel	data de aquisição	valor	localização
Hotel M'Ar de Ar Muralhas	19-mar-01	5.040.104 €	Évora
Aparthotel Ocean View	26-jun-01	4.287.986 €	Vilamoura
Grd. Hotel das Cldas. da Felgueira	30-jul-01	2.469.000 €	Nelas
Atlantic Gardens	26-fev-02	4.927.023 €	Funchal
Vintage House Hotel	26-jul-02	5.334.500 €	Alijó
Hotel Faro	23-jul-02	4.887.250 €	Faro
Estalagem Páteo dos Solares	24-mar-03	2.186.612 €	Estremoz
Hotel da Aldeia	03-set-03	5.734.297 €	Albufeira
Imóvel Campo Pequeno	09-dez-03	699.802 €	Lisboa
	08-jun-06	108.084 €	
Hotel Tábua	15-abr-04	1.304.000 €	Tábua
Hotel Termas de Monção	15-mar-05	2.293.877 €	Monção
Hotel Turismo de Abrantes	15-dez-05	1.315.000 €	Abrantes
Campo Real	01-mar-06	3.499.500 €	Turcifal
Hotel da Baleeira	31-jul-06	10.375.181 €	Vila de Sagres
Imóvel Miguel Bombarda	28-jun-07	1.017.896 €	Lisboa
Hotel Lux Fátima	27-jun-08	5.076.000 €	Fátima
Hotel Apartamento Atântico Residence	04-dez-14	10.006.314 €	Monte Estoril
total		70.562.427 €	

Quadro 2: carteira imobiliária em 31 de dezembro de 2015

Em 31 de dezembro de 2015 o património imobiliário do FIIFT II, constituído por dezassete imóveis, ascendia, considerando o seu valor venal, a € 70.562.427, (quadro 2, supra).

O património imobiliário representa cerca de 86% do ativo líquido do Fundo e observou um decréscimo de cerca de 6% face ao ano transato. Esta diminuição é explicada essencialmente pela alienação de um imóvel em dezembro de 2015.

O património imobiliário do Fundo, em 31 de dezembro de 2015, encontrava-se distribuído pela totalidade do território nacional, com exceção dos Açores (figura 1).

Distribuição do património por regiões

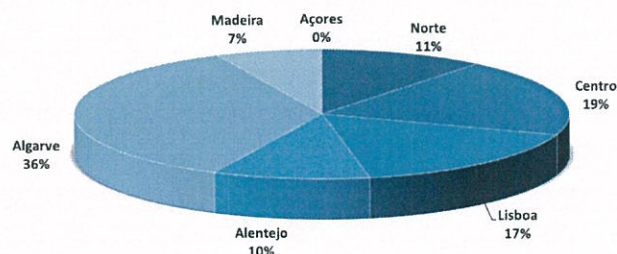


Figura 1: distribuição regional do património

Evolução do Património Imobiliário
2001-2015

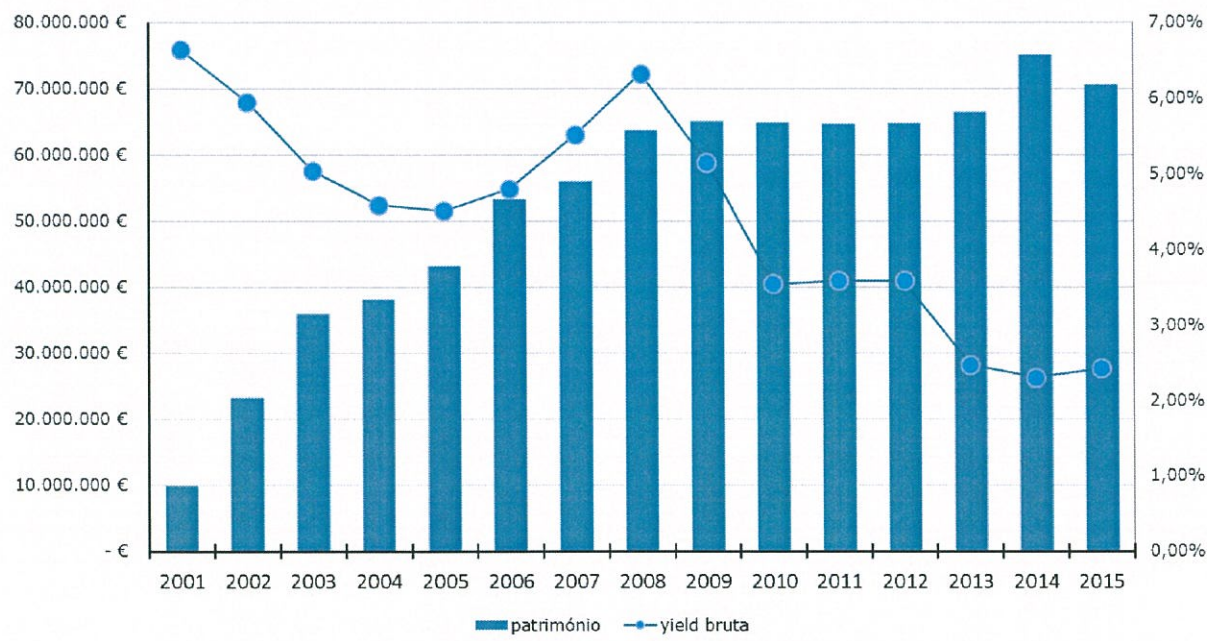


Figura 2: evolução da carteira (valor e yield), 2001-2015

Evolução da yield bruta por imóvel
2013-2015

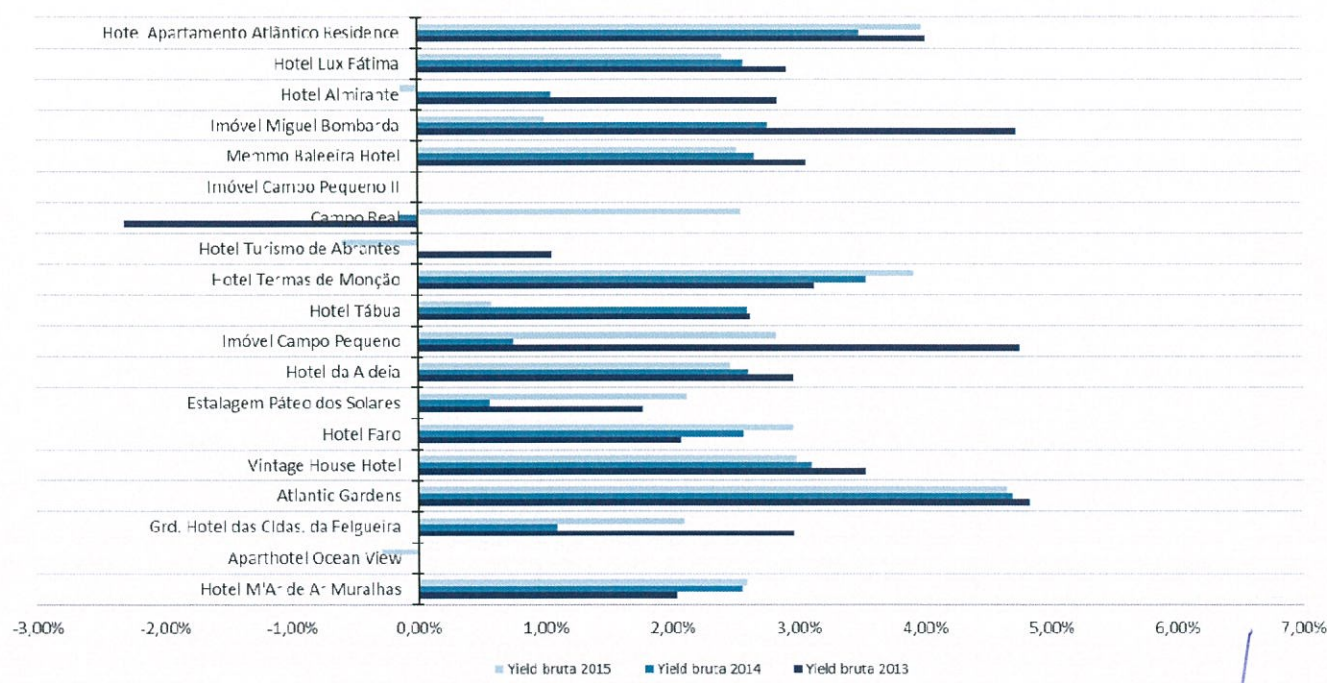


Figura 3: Yield bruta por imóvel, 2013-2015

Handwritten signature and date: 11

Em 2015 a *yield* bruta média ponderada da carteira foi 2,42%, observando um aumento face a 2014 (2,30%) (figura 2).

A discriminação da *yield* bruta por imóvel encontra-se espelhada na figura 3, sobressaindo os imóveis “Atlantic Gardens”, “Hotel Termas de Monção” e “Hotel Apartamento Atlântico Residence”, pelas *yields* significativamente superiores à *yield* bruta média ponderada da carteira e, ainda, a situação do imóvel “Campo Real” que, entre julho de 2013 e dezembro de 2014, esteve devoluto e relativamente ao qual, em 2014, foram incorridos custos com o condomínio referentes a anos anteriores.

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 foram realizados alguns novos arrendamentos, que permitiram a redução da taxa de desocupação.

Em janeiro foi alcançado um acordo de pagamento da dívida relativa ao imóvel “Grande Hotel das Caldas da Felgueira” e celebrado um novo contrato de arrendamento para este imóvel.

Em maio foi celebrado um novo contrato de arrendamento para a loja localizada na Av. Miguel Bombarda, em Lisboa, na sequência da conclusão do processo judicial decorrente da declaração de insolvência da anterior inquilina do imóvel em 2012.

Em novembro de 2015 foi celebrado novo contrato de arrendamento para o imóvel “Hotel Turismo de Abrantes”, que se encontrava devoluto em resultado da resolução do anterior contrato de arrendamento por falta de pagamento das rendas, desde março de 2014.

Em dezembro de 2015 foi arrendado o imóvel “Ocean View”, após longo processo judicial decorrente da resolução do contrato de arrendamento iniciado em 2011 e terminado em maio de 2014 com a recuperação da posse do imóvel em maio.

Apesar dos esforços desenvolvidos pela Turismo Fundos, não foi possível evitar a resolução do contrato de arrendamento relativamente ao imóvel “Hotel Tábua”.

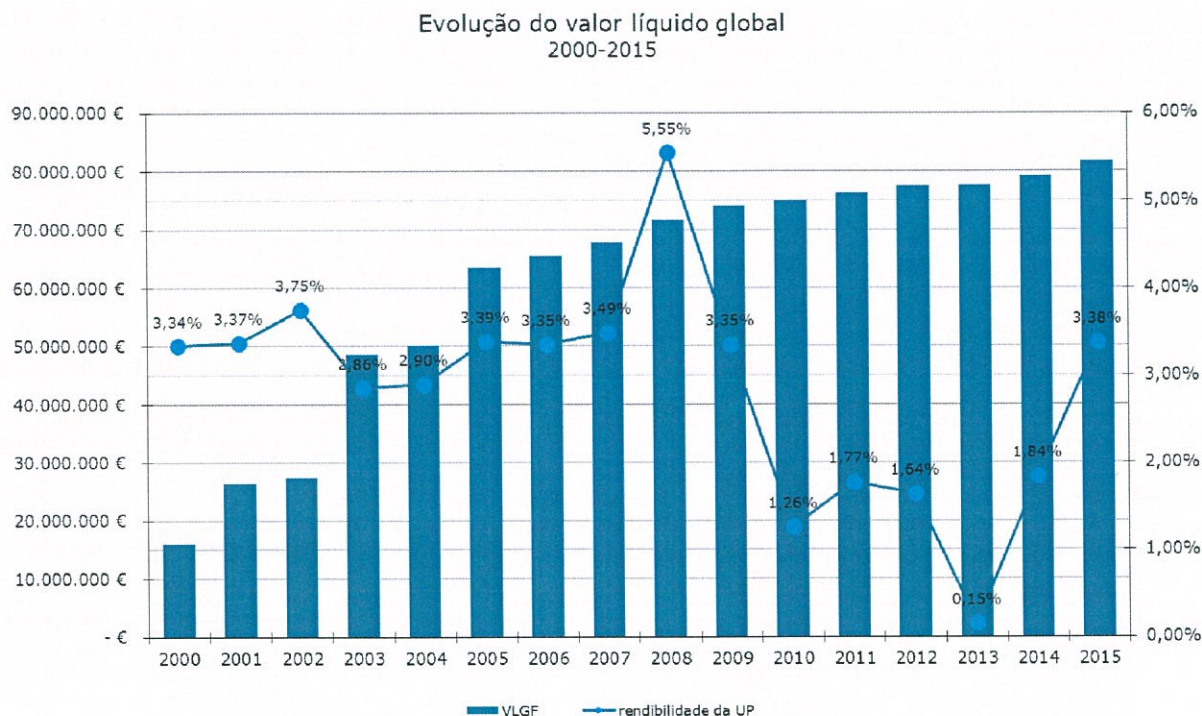


Figura 4: evolução do Valor Líquido Global do Fundo, 2000-2015

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

Em 2015 não se registaram aumentos ou diminuições do capital base do Fundo.

Em 31 de dezembro de 2015 o Valor Líquido Global do Fundo ascendia a € 81.761.914, correspondendo a um aumento de 3,38%, superior ao verificado no ano transato (1,84%).

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

A unidade de participação valorizou-se em € 2,5260, cifrando-se, nesta data, em € 77,3385 (2013: €74,8125).

2.3. EVOLUÇÃO ECONÓMICO-FINANCEIRA

- O ativo líquido, em 2015, registou um aumento de 2,94%, fixando-se, em 31 de dezembro de 2015, em €82.238.340.
- O total das disponibilidades e da carteira de títulos ascendia, em 31 de dezembro de 2015, a €11.438.866, correspondendo a um aumento de cerca de 151%, explicada pela alienação do imóvel "Hotel Almirante".
- O total de proveitos obtidos no exercício de 2015 atingiu o valor de € 4.510.708, denotando um aumento de 32% face ao ano anterior (€3.428.070).
- A rubrica juros e proveitos equiparados cifrou-se em € 41.910, correspondendo a 1% dos proveitos e a uma diminuição de 72% face ao

Handwritten signature and date: 15/7/11

ano anterior, resultante da quebra registada nas taxas de juro e da diminuição da liquidez.

- Os ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários cifraram-se em € 2.385.490, 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 53% do total dos proveitos e observou um aumento de 38% face a 2014. Este aumento é explicado, essencialmente pela alienação do contrato do imóvel “Hotel Almirante” (€ 1.206.364,02) e ainda, pelo facto de terem ocorrido valorizações significativas resultantes das avaliações realizadas.
- Os rendimentos de imóveis ascenderam a €1.829.278, representando cerca de 41% do total dos proveitos e um aumento face ao ano anterior de 21%. Este aumento reflete o efeito da celebração de novos arrendamentos, bem como da renegociação de alguns contratos, ainda que atenuado pela queda das taxas de juro verificada, na medida em que as rendas se encontraram indexadas à taxa Euribor a 12 meses.
- A rubrica reversões de provisões, no valor de €50.682 corresponde à anulação de provisões por rendas vencidas.
- A rubrica proveitos e ganhos eventuais ascendeu a € 203.347, correspondendo, essencialmente à perda do sinal entregue no âmbito de um contrato-promessa de compra e venda do imóvel “Hotel Almirante”, que caducou por incumprimento do promitente comprador.
- O total de custos suportados no exercício de 2015 cifrou-se em € 1.840.260, correspondendo a uma diminuição de 8%. 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 cerca de 33% do total dos custos, ascendeu, em 2015, a € 603.105, o que significa um aumento de cerca de 2% face ao ano transato. Importa referir que do total das comissões cerca de 97% (€ 587.120) referem-se à comissão de gestão e 3% (€ 15.985) à comissão de depositário.
- A rubrica “perdas em operações financeiras e ativos imobiliários”, que se refere a ajustamentos desfavoráveis nos imóveis decorrentes das avaliações realizadas, cifrou-se em € 654.276, representando 36% do total dos custos e um aumento de 12% face a 2014.
- Os impostos, que representaram 19% do total dos custos, diminuíram 39%, cifrando-se em €341.502. 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.
- A rubrica ajustamentos e provisões, no valor de € 138.293, observou uma diminuição de 13% face a 2014 e representa cerca de 8% do total dos custos. Esta rubrica corresponde ao ajustamento de dívidas a receber por rendas vencidas, não garantidas.
- A rubrica fornecimentos e serviços externos cifrou-se em € 100.738, registando um aumento de 1% face ao ano transato.
- A rubrica outros custos e perdas correntes cifrou-se em € 383.
- Os custos e perdas eventuais totalizaram €1.963.

- O resultado líquido do Fundo em 2015 foi €2.670.448, registando um forte aumento face ao ano anterior (87%). Importa salientar, que para além da alteração do regime fiscal e dos ajustamentos favoráveis em imóveis, o aumento dos rendimentos prediais e 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, desde o início da sua atividade observou a evolução patente na figura 5.



Figura 5: evolução do resultado líquido, 1995-2015

3. PERSPETIVAS PARA 2016

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

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

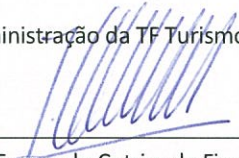
disposição, possibilitando a melhoria e o redimensionamento da oferta hoteleira.

A estratégia de atuação no âmbito deste Fundo, em 2015, centrar-se-á, especialmente, numa rigorosa gestão do património e na identificação de novas oportunidades de para o escoamento dos seus imóveis devolutos, quer por via de novos arrendamentos, que por via da sua alienação. A liquidez disponível resultante da alienação ocorrida em 2015, permitirá a concretização de novos investimentos.

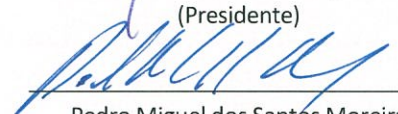
Handwritten signature and initials in blue ink.

Lisboa, 19 de fevereiro de 2016

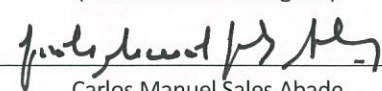
O Conselho de Administração da TF Turismo Fundos – SGFII, S.A.



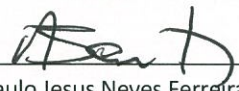
João Fernando Cotrim de Figueiredo
(Presidente)



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 II
BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015

(euros)

ATIVO							PASSIVO						
Código	Designação	Nota	2015				2014 (Líquido)	Código	Designação	Nota	2015	2014	
			Bruto	Mv/Al	mv/ad	Líquido							
31	ATIVOS IMOBILIÁRIOS	1, 3 3						61	CAPITAL DO FUNDO	2	52.859.800	52.859.800	
32	Terrenos							62	Unidades de Participação		4.041.004	4.041.004	
34	Construções		66.508.011	7.234.168	3.179.752	70.562.427	75.020.758	64	Variações Patrimoniais		22.190.663	20.760.319	
	Adiantamentos por compras de imóveis							66	Resultados Transitados		2.670.448	1.430.344	
	TOTAL DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS		66.508.011	7.234.168	3.179.752	70.562.427	75.020.758		Resultado Líquido do Período		81.761.914	79.091.466	
									TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO				
412	CONTAS DE TERCEIROS	8, 11						48	AJUSTAMENTOS E PROVISÕES				
	Devedores por rendas vencidas		1.447.818		1.217.843	229.976	310.751		Provisões acumuladas				
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		1.447.818		1.217.843	229.976	310.751		TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS				
	DISPONIBILIDADES	7 7						424+...+429	CONTAS DE TERCEIROS	14 b)			
12	Depósitos à ordem		5.848.866			5.848.866	363.340		Outras contas de credores		164.912	409.860	
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso		5.590.000			5.590.000	4.190.000		TOTAL DOS VALORES A PAGAR		164.912	409.860	
	TOTAL DE DISPONIBILIDADES		11.438.866			11.438.866	4.553.340						
51	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS	14 a)						53	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS	14 c)			
52	Acréscimos de proveitos		4.966			4.966	3.589		Acréscimos de custos		162.789	234.582	
	Despesas com custo diferido		2.106			2.106		56	Receitas com proveito diferido		148.726	152.528	
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFER. ATIVOS		7.072			7.072	3.589		TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFER. PASSIVOS		311.514	387.111	
	TOTAL DO ATIVO		79.401.767	7.234.168	4.397.595	82.238.340	79.888.437		TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL		82.238.340	79.888.437	
Total do Número de Unidades de Participação							1.057.196	1.057.196	Valor Unitário da Unidade de Participação			77,3385	74,8125

O Técnico Oficial de Contas nº 33122

Luís Filipe Nogueira
Luís Filipe Nogueira

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

João Fernando Colrim de Figueiredo
João Fernando Colrim de Figueiredo
(Presidente)

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

Carlos Manuel Sales Abade
Carlos Manuel Sales Abade
(Vogal)

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

Marco Paulo Salvado Neves
Marco Paulo Salvado Neves
(Vogal)

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO II
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015
(Comparativos a 31 de Dezembro de 2014)

(euros)

CUSTOS E PERDAS					PROVEITOS E GANHOS				
Código	Designação	Nota	2015	2014	Código	Designação	Nota	2015	2014
724+...+728	CUSTOS E PERDAS CORRENTES					PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
	COMISSÕES					JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS			
	Outras, de operações correntes	14 e)	603.105	593.734	811+818	Outros, de operações correntes	12	41.910	148.221
733	PERDAS OPER. FINANCEIRAS E ACT. IMOBILIÁRIOS					GANHOS EM OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS			
	Em activos imobiliários	1	654.276	582.794	833	Em activos imobiliários	1	2.385.490	1.733.618
7411+7421	IMPOSTOS					REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES			
7412+7422	Impostos sobre o rendimento	12	292.512	383.388	851	De ajustamentos de dívidas a receber	8	50.682	27.740
7418+7428	Impostos indirectos	12	20.242						
	Outros impostos	12	28.748	179.621					
751	PROVISÕES DO EXERCÍCIO				86	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	3	1.829.278	1.517.762
	Ajustamentos de dívidas a receber	8, 11	138.293	158.073	87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS		100.738	99.598		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		4.307.361	3.427.341
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES		383	385					
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		1.838.296	1.997.594					
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS					PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
783	Perdas de exercícios anteriores		1.108		882	Ganhos extraordinários		200.000	
784+...+788	Outras perdas eventuais		855	131	883	Ganhos de exercícios anteriores		3.347	729
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		1.963	131	884+...+888	Outros ganhos eventuais		203.347	729
						TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)			
	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		2.670.448	1.430.344					
	TOTAL		4.510.708	3.428.070		TOTAL		4.510.708	3.428.070
8x3+86-7x3-76	Resultados de Activos Imobiliários		3.459.755	2.568.988	D-C	Resultados Eventuais		201.384	598
B-A+742	Resultados Correntes		2.469.064	1.429.746	B+D-A-C+74	Resultados Antes de Imposto s/ Rendimento		2.962.960	1.813.732
					B+D-A-C	Resultado Líquido do Período		2.670.448	1.430.344

O Técnico Oficial de Contas nº 33122

Luis Filipe Nogueira

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

João Fernando Cotrim de Figueiredo

(Presidente)

Pedro Miguel dos Santos Moreira

(Administrador-delegado)

Carlos Manuel Sales Abade

(Vogal)

Alexandre Paulo Jesus Neves Ferreira Santos

(Vogal)

Marco Paulo Salvado Neves

(Vogal)

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

(euros)

	2015	2014
OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS		
RECEBIMENTOS:		
Alienação de imóveis	6.250.000	1.718.765
Rendimentos de imóveis	2.007.391	
Adiantamentos por conta de venda de imóveis		
	8.257.391	1.718.765
PAGAMENTOS:		
Aquisição de imóveis		7.372.011
Despesas correntes (FSE) com imóveis	131.837	183.615
Outros pagamentos de valores imobiliários	60.455	14.720
	192.292	7.570.346
Fluxos das operações sobre valores imobiliários	8.065.100	-5.851.581
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE		
RECEBIMENTOS:		
Juros de depósitos bancários	34.700	108.331
Outros recebimentos correntes	4.067	47.831
	38.768	156.163
PAGAMENTOS:		
Comissão de gestão	586.168	577.765
Comissão de depósito	15.882	15.596
Impostos e taxas	806.591	592.743
Outros pagamentos correntes	11.094	10.714
	1.419.734	1.196.819
Fluxos das operações de gestão corrente	-1.380.966	-1.040.656
OPERAÇÕES EVENTUAIS		
RECEBIMENTOS:		
Ganhos extraordinários	203.347	
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores		
Recuperação de incobráveis		
Outros recebimentos de operações eventuais		
	203.347	
PAGAMENTOS:		
Perdas extraordinárias	1.954	569
Outros pagamentos de operações eventuais		
	1.954	569
Fluxos das operações eventuais	201.393	-569
Saldo dos fluxos monetários do período ... (A)	6.885.526	-6.892.806
Disponibilidades no início do período ... (B)	4.553.340	11.446.145
Disponibilidades no fim do período ... (C)=(B)+-(A)	11.438.866	4.553.340

O Técnico Oficial de Contas nº 33122

Luís 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 II**

15

**NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015**

(Valores expressos em euros)

AS
7.1

NOTA INTRODUTÓRIA

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

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

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

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

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

BASES DE APRESENTAÇÃO

As demonstrações financeiras, compostas pelo Balanço, Demonstração dos Resultados e Demonstração dos Fluxos Monetários, foram preparadas e apresentadas com base nos registos contabilísticos mantidos em conformidade com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário, definido pelo Regulamento nº 2/2005 da Comissão do

Mercado de Valores Mobiliários e de acordo com os princípios contabilísticos fundamentais da continuidade, da consistência, da especialização de exercícios, da prudência, da substância sobre a forma e da materialidade.

Os valores de 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.

PRINCIPAIS PRINCÍPIOS CONTABILÍSTICOS E CRITÉRIOS VALORIMÉTRICOS

a) Imóveis

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

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

Os ajustamentos em imóveis não arrendados são definidos pelo Conselho de Administração. Decorrente deste critério de valorização, não são contabilizadas amortizações. Os ajustamentos acima referidos, correspondentes a mais e menos-valias não realizadas, são registados nas rubricas de resultados de Ganhos em Operações Financeiras e Ativos Imobiliários e Perdas em Operações Financeiras e Ativos

Handwritten signature and initials in blue ink, including a large 'A' and 'M'.

Imobiliários, respetivamente, por contrapartida do valor do imóvel registado no Ativo.

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

b) Especialização dos exercícios

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

c) Despesas com imóveis

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

d) Comissões de gestão, de depósito e de supervisão

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

Esta comissão que é cobrada mensalmente e calculada diariamente sobre o valor líquido global do Fundo pode ser alterada, mediante aprovação prévia da CMVM. O cálculo da comissão de gestão obedece ao seguinte critério: (i) se o valor do património líquido do Fundo for inferior a 75€ milhões, a comissão de gestão será de 0,75% ao ano; (ii) se o valor do património líquido se situar entre 75€ milhões e 150€ milhões, dividir-se-á este valor em duas partes, uma igual a 75€ milhões à qual se aplicará a taxa de 0,75% ao ano e outra igual ao excedente a que se aplicará uma taxa de 0,5% ao ano; e (iii) quando o património líquido do Fundo for superior a 150€ milhões, dividir-se-á este valor em duas partes, uma igual a 150€ milhões à qual se aplicará a taxa de 0,625% ao ano e outra igual ao excedente, a que se aplicará uma taxa de

0,25% ao ano. As bases e método de cálculo encontram-se descritos no regulamento de gestão do Fundo. As comissões de gestão são liquidadas mensalmente e apresentam-se registadas na rubrica de Comissões de operações correntes da demonstração de resultados.

De acordo com o regulamento de gestão o Fundo liquida ao Novo Banco, S.A., em base trimestral, pelo exercício das suas funções de depositário, uma comissão correspondente a 0,02% ao ano sobre o valor do património líquido do Fundo, excluindo a comissão de gestão apurada para o mesmo período.

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

e) Regime Fiscal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Para o efeito, os rendimentos de juros de depósitos obtidos por residentes em território nacional estavam sujeitos a retenção na fonte à taxa de 21,5% (2011), 25% (de 1 de janeiro de 2012 a 29 de outubro de 2012) ou 26,5% (a partir de 30 de outubro de 2012) e 28% (a partir de 1 de Janeiro de 2013). Quando obtidos fora do território português, estavam sujeitos à taxa liberatória de 25%.

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

A partir de 1 de Julho de 2015 e como decorre da aplicação do Decreto-Lei n.º 7/2015 que aprovou o novo regime fiscal aplicável aos organismos de investimento coletivo, a tributação passou a ser efetuada essencialmente na esfera dos participantes (sistema de tributação “à saída”).

Foi aditada a Verba 29 à Tabela Geral do Imposto do Selo, anexa ao Código do Imposto do Selo, aplicando-se aos fundos

de investimento imobiliário a Verba “29.1 — Outros organismos de investimento coletivo” com uma taxa de 0,0125% incidente sobre o ativo global líquido dos organismos de investimento coletivo. O imposto é liquidado trimestralmente até ao último dia do mês subsequente ao nascimento da obrigação tributária (artigo 23.º n.º 8 do CIS). Para este efeito, a situação tributária considera-se constituída no último dia dos meses de Março, Junho, Setembro e Dezembro de cada ano (artigo 5.º n.º 1 alínea v) do CIS)

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

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

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

f) Contas de terceiros

As dívidas de terceiros evidenciam o valor recuperável esperado. Assim, para os montantes em dívida sem garantia, 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
Hotel Mar d'Ar Muralhas	5.040.104	5.623.000	582.896	5.454.072	985.203
Aparthotel Ocean View	4.287.986	4.287.986	0	4.300.000	763.173
Hotel Caldas da Felgueira	2.469.000	2.469.000	0	Não existe	185.180
Atlantic Gardens	4.927.023	5.023.000	95.977	4.927.023	889.048
Vintage House Hotel	5.334.500	5.334.500	0	6.251.000	285.593
Hotel Faro	4.887.250	4.887.250	0	5.000.000	845.349
Estalagem Páteo dos Solares	2.186.612	2.186.612	0	2.700.000	13.805
Hotel da Aldeia	5.734.297	8.186.550	2.452.253	5.939.000	944.234
Campo Pequeno					
Restaurante	698.500	698.500	0	Não existe	-6.565
Estacionamentos (Fracções: BI, BJ, BL, BM, BN, BO)	109.386	120.250	10.864	Devoluto	11.371
Hotel Tábua	1.304.000	1.304.000	0	Devoluto	-461.240
Hotel Termas de Monção	2.293.877	2.293.877	0	3.250.000	-492.316
Hotel Turismo de Abrantes	1.315.000	1.315.000	0	1.320.000	-940.552
Campo Real (Fracção A + D)	3.499.500	3.499.500	0	4.394.363	-806.241
Hotel da Baleeira	10.375.181	15.003.399	4.628.218	10.375.181	1.421.136
Miguel Bombarda					
Fracções A+B	1.017.896	1.100.650	82.754	Não existe	109.188
Hotel Lux Fátima	5.076.000	5.076.000	0	6.413.369	-471.535
Hotel Atlântico	10.006.314	11.465.000	1.458.686	10.006.314	779.584
TOTAL	70.562.427	79.874.074	9.311.647	70.330.322	4.054.416

Os montantes acumulados de ajustamentos potenciais desfavoráveis e favoráveis registados em balanço, no montante de -3.179.752 € e 7.234.168 €, respetivamente, correspondem ao reconhecimento para cada imóvel da diferença entre o respetivo valor contabilístico e o valor correspondente da média aritmética simples das avaliações até ao valor da opção de compra de cada imóvel diarizado pelo período do contrato (ver Nota 13).

A diferença entre o valor contabilístico e o valor da opção de compra dos imóveis "Hotel Mar d'Ar Muralhas" e "Hotel da Aldeia" 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 de venda na maturidade, determinado de acordo com o disposto no contrato de arrendamento.

Os ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários e as perdas em operações financeiras e ativos imobiliários, na demonstração de resultados, apresentam valores de 2.385.490 € e 654.276 €, respetivamente que correspondem aos ajustamentos favoráveis e desfavoráveis do exercício decorrentes das avaliações dos imóveis em carteira.

NOTA 2 UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO

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

Capital do Fundo no exercício de 2015 apresentam-se como segue:

Descrição	No início	Subscrição	Resgates	Dist. Result.	Outros	Res. Período	(€)
							No fim
Valor base	52.859.800						52.859.800
Variações patrimoniais	4.041.004						4.041.004
Resultados distribuídos							
Resultados acumulados	20.760.319				1.430.344		22.190.663
Resultados do período	1.430.344				-1.430.344	2.670.448	2.670.448
SOMA	79.091.466					2.670.448	81.761.914
Nº de unidades participação	1.057.196						1.057.196
Valor unidade participação	74,8125						77,3385

Os resultados acumulados de 22.190.663 € correspondem à soma dos resultados acumulados de exercícios anteriores a 31 de dezembro de 2014 no valor de 20.760.319 € e do resultado líquido do exercício de 2014 no valor de 1.430.344 €.

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

Sociedade Gestora pode determinar que ocorra a distribuição de rendimentos líquidos nos termos, datas e valores a definir pela própria.

NOTA 3 INVENTÁRIO DOS ACTIVOS DO FUNDO

O Inventário das aplicações em imóveis assim como o detalhe dos restantes ativos apresenta-se conforme segue em 31 de dezembro de 2015:

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "A-1", "H", and "MR".

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 M'AR de Ar Muralhas	9.288	19-mar-01	4.054.902	09-dez-14	5.500.000	11-dez-14	5.746.000,00	5.040.104	Portugal	Évora
Aparthotel Ocean View	6.255	26-jun-01	3.524.813	09-set-15	4.178.971	08-set-15	4.397.000,00	4.287.986	Portugal	Vilamoura
Hotel Caldas da Felgueira	1.472	30-jul-01	2.283.820	27-mai-14	2.425.000	27-mai-14	2.513.000,00	2.469.000	Portugal	Nelas
Atlantic Gardens	5.525	26-fev-02	4.037.975	26-jun-15	5.012.000	29-jun-15	5.034.000,00	4.927.023	Portugal	Funchal
Vintage House Hotel	1.250	26-jul-02	5.048.907	11-dez-14	5.003.000	11-dez-14	5.666.000,00	5.334.500	Portugal	Alfés
Hotel Faro	3.220	23-jul-02	4.041.901	25-mai-15	4.734.000	25-mai-15	5.040.500,00	4.887.250	Portugal	Faro
Estalagem Pátio dos Solares	4.816	24-mar-03	2.172.807	11-nov-14	2.176.000	26-nov-14	2.197.224,00	2.186.612	Portugal	Estremoz
Hotel da Aldeia	11.200	03-set-03	4.790.063	01-dez-14	8.097.000	03-dez-14	8.276.100,00	5.734.297	Portugal	Aldeia de S. João
Campo Pequeno (Restaurante)	171	09-dez-03	706.368	28-nov-14	635.000	19-nov-14	762.000,00	698.500	Portugal	Lisboa
Hotel Temas de Monção	10.000	15-mar-05	2.786.193	26-nov-14	2.110.754	03-nov-14	2.477.000,00	2.293.877	Portugal	Monção
Miguel Bombarda	560	28-jun-07	908.708	29-out-14	1.099.580	07-out-14	1.101.720,00	1.017.896	Portugal	Lisboa
Hotel Turismo de Abrantes	2.473	15-dez-05	2.255.552	17-jun-15	1.300.000	17-jun-15	1.330.000,00	1.315.000	Portugal	Abrantes
Campo Real	514.239	01-mar-06	4.305.741	31-jul-15	3.464.000	31-jul-15	3.535.000,00	3.499.500	Portugal	Turcifal
Hotel da Baleeira	32.759	31-jul-06	8.954.045	03-jul-15	14.546.000	13-jul-15	15.460.798,00	10.375.181	Portugal	Vila de Sagres
Hotel Lux Fátima	4.441	27-jun-08	5.547.535	21-set-15	5.073.000	30-set-15	5.079.000,00	5.076.000	Portugal	Fátima
Hotel Atlântico	12.007	04-dez-14	9.226.730	10-nov-14	11.010.000	10-nov-14	11.920.000,00	10.006.314	Portugal	Cascais
1.2.2 Não arrendadas										
Serviços										
Campo Pequeno (Estacionamentos)	77	08-jun-06	96.713	31-mar-14	118.500	28-mar-14	122.000,00	109.386	Portugal	Lisboa
Hotel Tábua	5.960	15-abr-04	1.765.240	28-fev-14	1.188.000	17-fev-14	1.420.000,00	1.304.000	Portugal	Tábua
TOTAL A			66.508.011					70.562.427		
7. Liquidez										
7.1. A Vista										
7.1.2. Depósitos à Ordem										
DO Banco Novo Banco		EUR		213.858		-		213.858		
DO Banco Millennium BCP		EUR		5.635.008		-		5.635.008		
7.2.1 Depósitos com Pré-Aviso e a Prazo										
DP Banco Novo Banco		EUR		3.100.000		4.357		3.104.357		
DP Banco Millennium BCP		EUR		2.490.000		609		2.490.609		
TOTAL B				11.438.866		4.966		11.443.832		
9. Outros Valores a Regularizar										
9.1.1 Adiantamentos por conta de imóveis										
9.1.1.1 Adiantamentos por conta de imóveis		EUR						-		
9.1.2 Valores Ativos		EUR						232.081		
9.1.3 Valores Passivos		EUR						(476.426)		
TOTAL C								(244.345)		
Valor Líquido Global do Fundo: (A)+(B)+(C)								81.761.914		

Em 2015 o total de rendimentos obtidos dos imóveis arrendados é de 1.829.278 € (2014: 1.517.762 €).

Em dezembro de 2015 foi alienado o imóvel "Hotel Almirante" que representou um desinvestimento de 5.043.636€ e uma mais-valia contabilística de 1.206.364€.

NOTA 6 CRITÉRIOS E PRINCÍPIOS DE VALORIZAÇÃO

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

NOTA 7 LIQUIDEZ DO FUNDO

Descriminação da liquidez do fundo:

Contas	Saldo Inicial	Saldo Final
Numerário		
Depósitos à ordem	363.340	5.848.866
Depósitos a prazo e com pré-aviso	4.190.000	5.590.000
Certificados de depósito		
Outras contas de disponibilidades		
TOTAL	4.553.340	11.438.866

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 2015 as dívidas de cobrança duvidosa incluídas na rubrica de devedores por rendas vencidas detalham-se como segue:

Contas / Entidades	Devedores por rendas vencidas
Visagest Internacional, S.A.	24 377
Algarve Developments, Lda.	183 648
Sotiam, Lda	135 776
Criva, Lda	52 501
Inplaza, S.A.	66 304
N.C.G.H. Caldas da Felgueira, S.A.	57 028
Ideal Partners, Lda.	137 808
Hotel Turismo de Abrantes, S.A.	33 823
Advancesfera, Lda.	132 121
ORIZON-Hotel&Select, S.A.	394 458
Total	1 217 843

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

NOTA 11 MOVIMENTOS OCORRIDOS EM AJUSTAMENTOS DE DÍVIDAS A RECEBER

Em 2015 a rubrica de ajustamentos de dívidas a receber teve o seguinte movimento:

Contas	Saldo inicial	Aumento	Redução	Saldo Final
471 – Ajustamentos para crédito vencido	1.130.232	138.293	50.682	1.217.843
	1.130.232	138.293	50.682	1.217.843

Durante o exercício de 2015, a provisão para dívidas de cobrança duvidosa foi reforçada em 87.611 €, de forma a cobrir as novas situações de rendas vencidas que apresentam riscos de incobrabilidade.

AS
15/7/15

NOTA 12 IMPOSTOS RETIDOS

Descrição	2015		2014	
	Base incidência	Montante apurado	Base incidência	Montante apurado
Imposto retido em aplicações financeiras	20.735	5.833	148.221	41.502
Imposto sobre rendimentos prediais	931.206	187.106	1.517.762	341.886
Imposto - Mais-valias	796.588	99.574		
Imposto do Selo - VGLF	161.932.160	20.242	N/A	-
IMI	23.373.891	20.243	50.097.748	179.436
Outros Impostos	85.447	8.505	1.850	185
Total		341.502		563.009

24

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, substituída pela nova forma de tributação por meio de uma taxa de imposto de selo aplicada sobre o valor global líquido dos fundos e que está expressa na rubrica "Imposto de Selo – VGLF".

A rubrica "Imposto – Mais-valias" reflete o apuramento da tributação da Mais-valia fiscal apurada com a alienação do imóvel "Hotel Almirante". Tratando-se da alienação de um imóvel adquirido antes de 1 de julho de 2015, nos termos da alínea a) do n.º 6 do art.º 7.º do Decreto-Lei n.º 7/2015, a mais-valia realizada foi tributada nos termos do anterior regime, tendo em conta a proporção correspondente ao período de detenção do imóvel até àquela data, tendo sido o valor tributável apurado de 796.588 €.

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 nalguns Imóveis.

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

NOTA 13 RESPONSABILIDADES COM E DE TERCEIROS

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

Tipo de responsabilidade	Montantes	
	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	1.994.907	2.075.880
Valores cedidos em garantia	-	-
Outras	-	-
Total	1.994.907	2.075.880

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

Para além das responsabilidades de terceiros acima referidas, o Fundo contratou com os arrendatários a opção de compra dos imóveis em carteira no final dos contratos. As opções de compra encontram-se registadas nas contas extrapatrimoniais e totalizam para os 13 imóveis em causa 70.330.322 €, sendo este valor superior ao valor contabilístico dos imóveis, mas inferior à média dos valores de avaliação. Os ajustamentos favoráveis resultantes da diferença positiva entre o valor de aquisição e o valor da opção de compra são diarizados até ao final do contrato de arrendamento, data de exercício da opção de compra, conforme referido na alínea a) da nota introdutória.

NOTA 14 OUTRAS INFORMAÇÕES

a) Acréscimos de proveitos

O saldo da rubrica Acréscimos de proveitos refere-se na íntegra à especialização dos juros das aplicações financeiras existentes a 31 de dezembro de 2015.

b) Outras contas de credores

Esta rubrica decompõe-se conforme segue:

Descrição	2015	2014
Imposto sobre o rendimento a pagar		341.886
IVA a pagar	15.329	23.521
Imposto sobre Mais-Valia	99.574	
Outros	50.009	44.453
Total	164.912	409.860

c) Acréscimo de custos

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

Descrição	2015	2014
IMI	95.366	173.361
Comissão de Gestão	50.202	49.250
Comissão de Depósito	4.055	3.952
Imposto de Selo	10.222	
Outros custos a pagar	2.944	8.020
Total	162.789	234.582

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

O IMI referente a 2015 é pago apenas em 2016, nos termos legais, num total de 95.366 €, pelo que se encontra registado na rubrica de Acréscimos de Custos.

d) Receitas com proveito diferido

A rubrica Receitas com proveito diferido refere-se na íntegra às rendas de janeiro de 2016 pagas antecipadamente em dezembro de 2015 pelos arrendatários dos imóveis, de acordo com os respetivos contratos de arrendamento.

e) Comissões - Custos

A rubrica corresponde à Comissão de Gestão a cargo do Fundo, no montante de 587.120 € (2014: 578.109 €) e à Comissão do Banco Depositário no montante de 15.985 € (2014: 15.624 €).

f) 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 SGFII, 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
Direcção	1	1
Específicos/Técnicos	3	3
Secretariado	1	1
TOTAL	7	7

g) 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.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AS" and "H".

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 II (FIIFT II), gerido pela entidade gestora TF Turismo Fundos - SGFII, S.A., incluída no Relatório de Gestão, no Balanço (que evidencia um total de 82.238.340 euros e um total de capital do Fundo de 81.761.914 euros, incluindo um resultado líquido de 2.670.448 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.

GA

Opinião

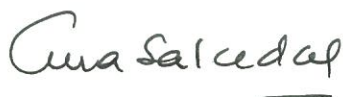
7. Em nossa opinião, as referidas demonstrações financeiras apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materialmente relevantes, a posição financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico II (FIIFT II), gerido pela entidade gestora TF Turismo Fundos - SGFII, S.A., 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)