

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

Relatório de Gestão | Exercício de 2017

ÍNDICE

RELATÓRIO DE GESTÃO

1. INTRODUÇÃO	1
2. ATIVIDADE EM 2017	2
3. PERSPETIVAS PARA 2017.....	7

<u>DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS</u>	9
--	---

<u>NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS</u>	15
---	----

<u>RELATÓRIO DE AUDITORIA</u>	25
-------------------------------------	----

1785
15 RM.
RM.
RM.

1. INTRODUÇÃO

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

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

CAPITAL

O capital do FIIFT, em 31 de dezembro de 2017, 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, I.p	17.458.425	3.500.100	70%
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	5.736.924	1.150.150	23%
Novo Banco, S.A.	1.744.546	349.750	7%
	24.939.895	5.000.000	100%

Quadro 1: distribuição do capital

POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O Fundo é um organismo de investimento imobiliário fechado de subscrição particular cuja política de investimento é norteada por princípios de rigor, segurança, rentabilidade e diversificação do risco, sendo, especialmente vocacionada para a aquisição de imóveis afetos à atividade turística para efeitos de arrendamento, tais como:

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

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

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

2. ATIVIDADE EM 2017

2.1. EVOLUÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA DO FUNDO

Durante o ano de 2017 a atividade do Fundo centrou-se, essencialmente, na rentabilização da sua carteira imobiliária, tendo em atenção as condições dos mercados financeiro, imobiliário e turístico.

Em 2017 realizou-se apenas uma operação de investimento. Foi adquirido o imóvel "Hotel Cristal Resort", contíguo ao imóvel "Hotel Cristal Vieira", propriedade do FIIFT, pelo valor de € 4.576.800.

Em 2017 foram alienados três imóveis: "Cocheiras Valle Flor", "Geostar" e "Villas de Sesimbra". O imóvel "Geostar", que se encontrava arrendado, foi alienado a

TRC
13 RM.

terceiros pelo valor de € 450.000. O imóvel “Cocheiras Valle Flor” foi vendido pelo montante de € 5.380.282 na sequência do exercício da opção de compra pela inquilina. O imóvel “Villas de Sesimbra”, que se encontrava devoluto, foi alienado pelo preço de 2.630.288 €.

Em 2017 foi celebrado um contrato-promessa de compra e venda, relativamente ao imóvel “Hotel Cristal Marinha”, com a respetiva inquilina. O preço da compra e venda foi estipulado em € 2.131.500, tendo sido recebido o montante de € 253.137, a título de sinal e princípio de pagamento.

No final do ano em apreço foi resolvido o contrato-promessa de arrendamento relativo ao imóvel “Grande Hotel da Curia”, que tinha sido assinado em 30 de setembro de 2016, por incumprimento da promitente arrendatária.

Assim, com exceção do imóvel “Grande Hotel da Curia”, que se encontra devoluto, todos os outros imóveis que constituem a carteira de ativos do FIIFT encontram-se arrendados.

Em 31 de dezembro de 2017 a carteira do fundo era constituída por doze imóveis, e o respetivo valor venal ascendia a € 40.348.900, conforme demonstrado no quadro 2.

imóvel	data de aquisição	valor	localização
Hotel Cristal Marinha	30-jun-97	2.131.500 €	Marinha Grande
Hotel Cristal Caldas	30-dez-97	2.727.500 €	Caldas da Rainha
Hotel Castelo de Vide	14-abr-98	1.058.500 €	Castelo de Vide
Hotel D. Luís	15-jun-98	3.243.302 €	Coimbra
Hotel Cristal Vieira	09-mar-00	3.802.000 €	Vieira de Leiria
Grande Hotel da Curia	28-dez-00	2.806.430 €	Curia
Hotel Ibis Faro	03-out-01	3.931.857 €	Faro
Palácio Belmonte	14-dez-01	3.539.990 €	Lisboa
Hotel S. Vicente	07-fev-07	2.284.500 €	Braga
Hotel Martinhal	25-nov-10	8.696.500 €	Vila do Bispo
Casa Anexa à Pousada de Óbidos	17-ago-12	1.212.678 €	Óbidos
Hotel Cristal Resort	19-dez-17	4.914.143 €	Vieira de Leiria
total		40.348.900 €	

Quadro 2: carteira imobiliária em 31 de dezembro de 2017

O património imobiliário do Fundo representa cerca de 78,84% do respetivo ativo líquido, considerando o disposto no Regime Geral dos Organismos de Investimento Imobiliário (RGOIC) de que este rácio deve ser aferido tendo como referência a média dos valores verificados nos últimos seis meses.

Distribuição do património por regiões

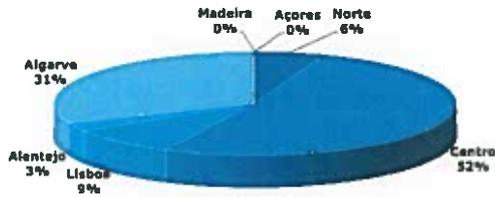


Figura 1: distribuição regional do património

O património imobiliário do Fundo, em 31 de dezembro de 2017, 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 (52%) e o Algarve (31%).

Em 2017 a *yield* bruta média ponderada da carteira foi 2,13%, tendo-se mantido a tendência de queda iniciada em 2009, timidamente invertida em 2012. Esta situação decorre, essencialmente, da quebra das taxas Euribor, às quais a generalidade das rendas se encontram indexadas.

A discriminação da *yield* bruta por imóvel está espelhada na figura 3, sobressaindo pela positiva o imóvel "Hotel D. Luís" e o "Hotel Martinhal" e, pela negativa, os imóveis "Villas de Sesimbra" e "Grande Hotel da Curia", que se encontram devolutos.

Evolução do Património Imobiliário 2001-2017

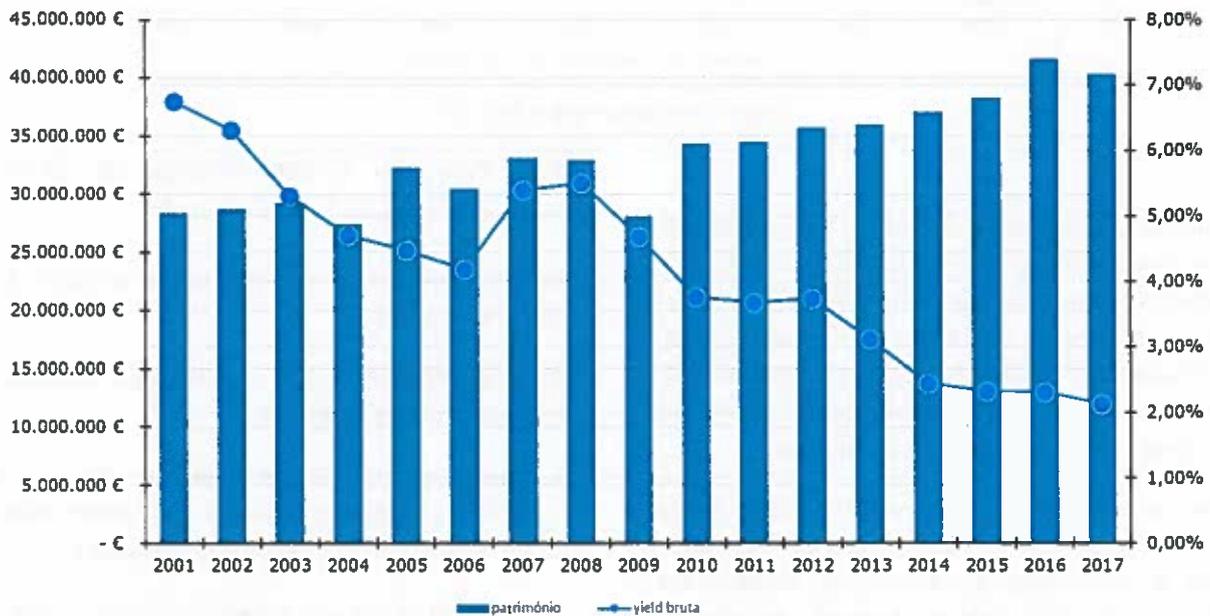


Figura 2: evolução da carteira (valor e *yield*), 2001-2017

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including "RM." and other illegible marks.

Evolução da *yield* bruta por imóvel 2015-2017

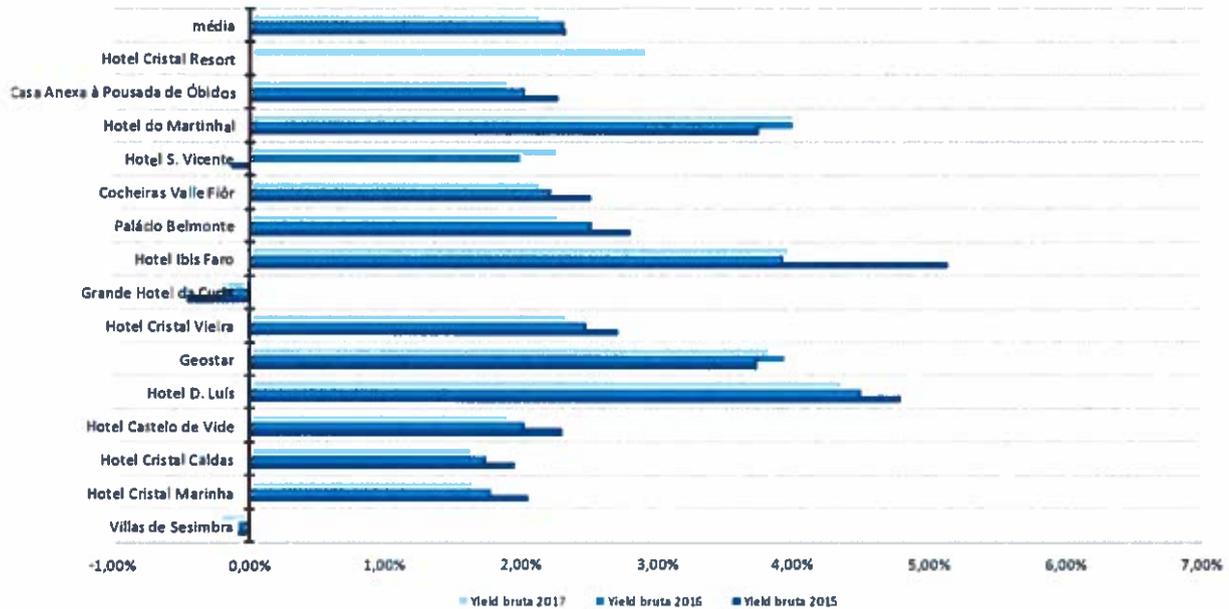


Figura 3: Yield bruta por imóvel, 2015-2017

Em 2017, fruto, por um lado, da recuperação da atividade económica iniciada em 2014 e, por outro, dos esforços desenvolvidos pela Turismo Fundos, manteve-se a recuperação de dívida por rendas vencidas, constatando-se que, relativamente aos rendimentos de imóveis, o montante dos recebimentos foi superior em cerca de 22,5% ao valor das rendas faturadas.

Em setembro de 2017, foi recebida notificação da Direção de Finanças de Lisboa 10, revendo a isenção de IMT de que o imóvel “Hotel Martinhal”, adquirido em 2010, gozou em função da atribuição da utilidade turística ao empreendimento turístico nele instalado. Não obstante o Fundo ter exercido o direito de audição prévia que lhe assiste a decisão foi mantida.

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

Em 2017 não houve aumentos ou diminuições do capital base do Fundo.

Em 31 de dezembro de 2017 o Valor Líquido Global do Fundo ascendia a € 44.363.380.

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 € 0,4283 em 2017 (€ 8,8727 no final do ano de 2017, contra € 8,4444 no final do ano de 2016), observando-se uma valorização de 5,07% face ao ano transato, significativamente superior à registada em 2016 (4,25%).

Evolução do valor líquido global 1995-2017

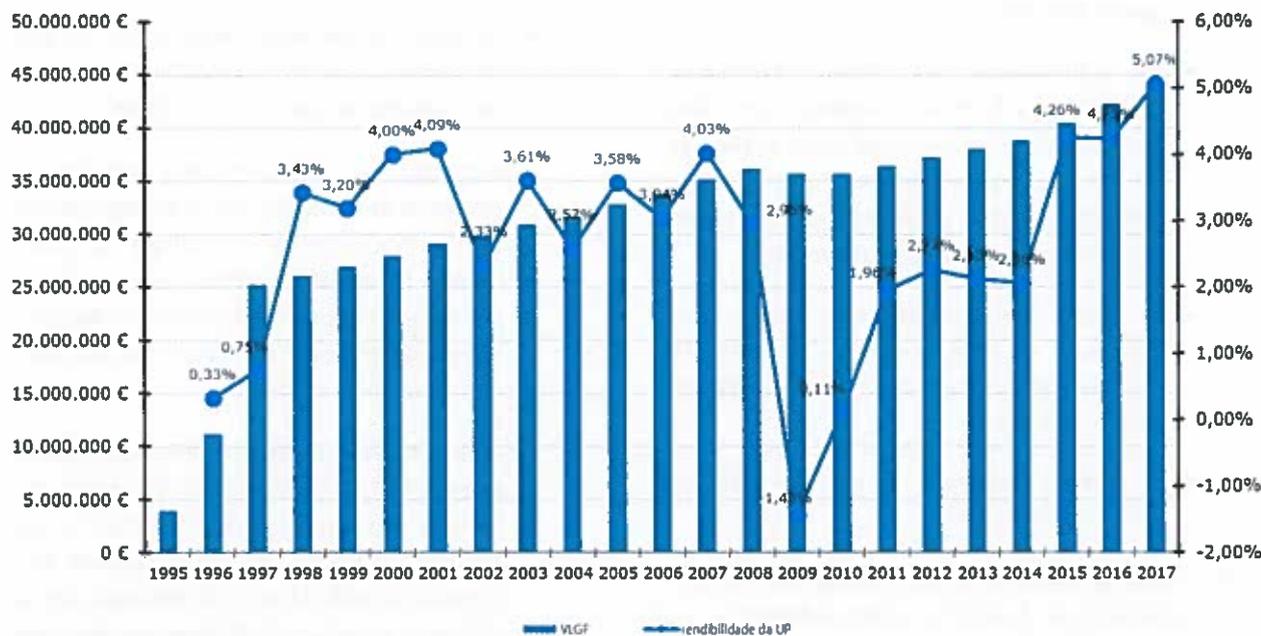


Figura 4: evolução do Valor Líquido Global do Fundo, 1995-2017

2.3. EVOLUÇÃO ECONÓMICO-FINANCEIRA

- O ativo líquido, em 2017, registou um aumento de 6,52%, cifrando-se, em 31 de dezembro, em €47.957.683.
- O total das disponibilidades e da carteira de títulos mais do que duplicou, em resultado das alienações de imóveis ocorridas em 2017. Em 31 de dezembro de 2017, esta rúbrica ascendia a € 7.570.305, correspondendo a um aumento de cerca de 132%.
- O total de proveitos obtidos no exercício de 2017 aumentou cerca de 50% face ao ano de 2016, tendo-se cifrado em € 3.288.064. Este acréscimo é explicado, essencialmente, pelo significativo aumento da rúbrica ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários.
 - O total de juros obtidos cifrou-se em € 3.238, correspondendo a 0,1% do total dos proveitos e

a uma diminuição de 58% face ao ano transato, resultante da redução das taxas de juro.

- Os ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários cifraram-se em € 2.445.382, correspondendo aos ganhos com a alienação dos imóveis (€ 1.158.330) e aos ajustamentos favoráveis dos imóveis que constituem a carteira, resultante da valorização decorrente das avaliações realizadas em 2017, e aos ajustamentos em opções sobre imóveis (1.287.052 €). Esta rúbrica corresponde a 74% do total dos proveitos e observou um acréscimo de 111% face a 2016. A alienação de imóveis contribuiu fortemente para este aumento. Assim, a alienação do imóvel "Villas de Sesimbra" permitiu um ganho de € 623.148, correspondente à diferença entre o preço de venda (2.630.288 €) e o valor venal do imóvel (2.007.140 €). O ganho na alienação do imóvel "Cocheiras Valle Flor" cifrou-se em 534.232 €, como resultado da diferença entre o preço no

AS RUA.

âmbito do exercício da opção compra (€ 5.380.282) e o valor venal (€4.846.050). A alienação do imóvel “Geostar” permitiu um ganho de € 950.

- Os rendimentos de ativos imobiliários ascenderam a € 795.871, representando cerca de 24% do total dos proveitos e uma diminuição de 7% face ao ano anterior, explicada pela redução da Euribor e pela alienação de imóveis verificada no segundo semestre de 2017.
- A rubrica reversões de ajustamentos e de provisões cifrou-se em €14.697, correspondendo à anulação de provisões por rendas vencidas.
- A rubrica proveitos e ganhos eventuais ascendeu a € 28.875.
- O total de custos suportados no exercício de 2017 ascendeu a € 1.146.573, correspondendo a um aumento de 142% face a 2016.
 - A rubrica comissões, que representa 32% do total dos custos, em 2017 cifrou-se em €371.887, significando um aumento de 9% face ao ano transato. Importa referir que do total das comissões, cerca de 87% referem-se à comissão de gestão, no montante de €324.908 (aumento de 5% face ao ano transato), 9% à comissão de depositário, totalizando € 32.491 (aumento de 5% face ao ano anterior), à taxa de supervisão devida à CMVM (€ 13.872) e aos custos com a Interbolsa (€ 616) - os dois últimos suportados pela Sociedade Gestora até ao exercício de 2016, inclusive.
- A rubrica perdas em operações financeiras e ativos imobiliários representam 13% do total de custos, totalizando € 145.680 e observando um

acréscimo de cerca de 254%, corresponde ao ajustamento desfavorável em imóveis decorrente das avaliações realizadas.

- Os impostos, que representaram 12% do total dos custos, aumentaram cerca de 112% face ao ano transato, cifrando-se em € 133.125.
- Em 2017 foi constituída uma provisão, no montante de € 455.000, para o encargo previsto com o IMT referente à aquisição do imóvel “Hotel Martinhal” ocorrida em 2010, na sequência da decisão da Autoridade Tributária e Aduaneira. A rubrica provisões correspondeu a 40% do total dos custos.
- Os fornecimentos e serviços externos cifraram-se em € 40.271, representando 4% do total dos custos e um acréscimo de 176% face ao ano transato. Este forte aumento é explicado pelo facto de, a partir de 2017, os encargos com as avaliações dos ativos imobiliários que integram a carteira do FIIFT terem passado a ser suportados pelo FIIFT, e não pela Sociedade Gestora, em linha com o estabelecido no RGOIC.
- Os outros custos e perdas correntes ascenderam a € 611.
- O resultado líquido do Fundo em 2017 observou um aumento de 24% face ao ano transato cifrando-se em € 2.141.490.

Não houve distribuição de rendimentos em 2017, pelo que o resultado líquido do exercício será integralmente reinvestido.

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

Evolução do Resultado Líquido 1995-2017

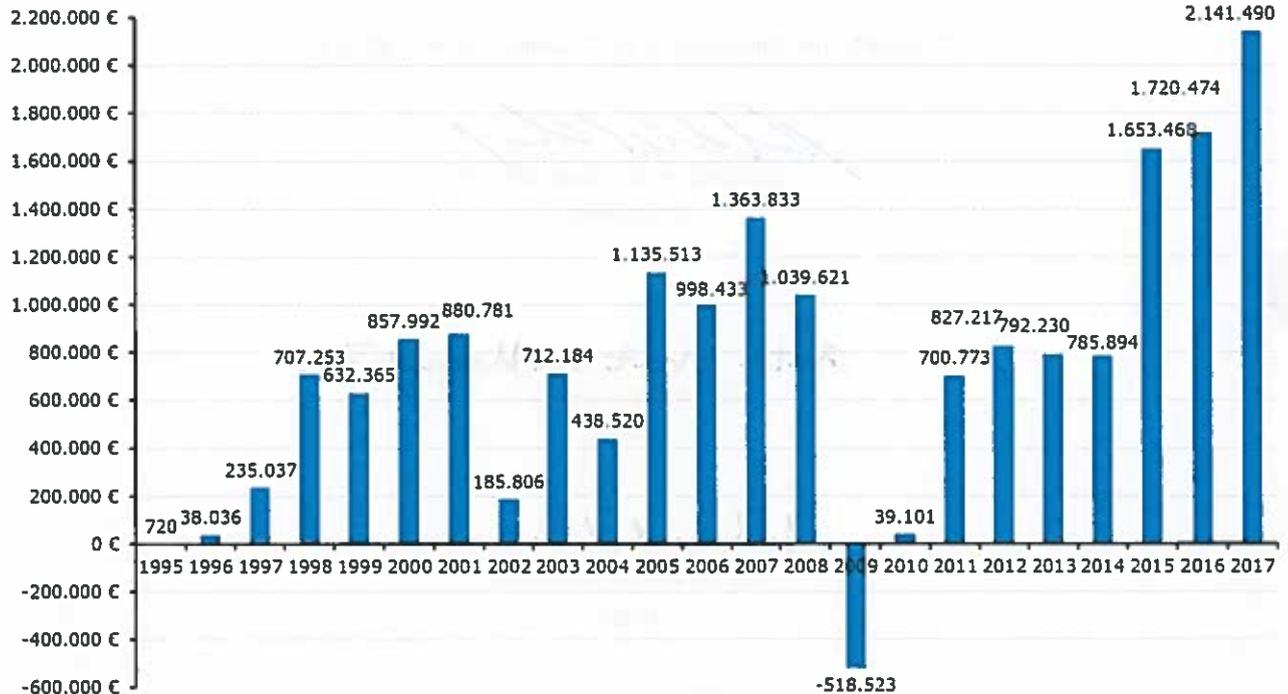


Figura 5: evolução do resultado líquido, 1995-2017

3. PERSPETIVAS PARA 2018

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

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

A estratégia de atuação no âmbito deste Fundo, em 2018, centrar-se-á na rigorosa gestão do património e

na captação de investimentos que se enquadrem nas linhas de orientação estratégica aprovadas para o triénio 2016-18 e que, simultaneamente, seja consentâneo com a política de investimento do fundo.

Tendo presente a liquidez disponível, reforçada com a alienação do imóvel “Hotel Cristal Marinha” em fevereiro de 2018, perspectiva-se que em 2018 se mantenha um nível moderado de investimento em novos ativos. O número de operações em análise, que neste momento ascende a 2, indicia também que em 2018 manter-se-á o ritmo de investimento registado em 2017.

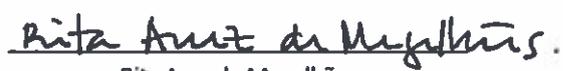
TJK
RM.
[Handwritten signatures]

Lisboa, 22 de fevereiro de 2018

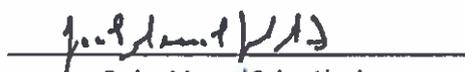
O Conselho de Administração da TF Turismo Fundos – SGFII, S.A.



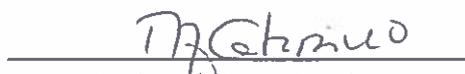
Pedro Miguel dos Santos Moreira
(Presidente)



Rita Arez de Magalhães
(Vogal)



Carlos Manuel Sales Abade
(Vogal)



Maria José Martins Catarino
(Vogal)



Hélia Maria Gonçalves Pereira
(Vogal)

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO
BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

Código	Designação	Nota	ATIVO		PASSIVO		Nota	2017	2016
			Brejo	2017 B/M/1	2017 B/M/1	2016 (Líquido)			
32	ATIVOS IMOBILIÁRIOS	1.3	31.453.507	9.405.571	510.178	40.348.900	61	24.939.895	24.939.895
34	Construções		23.945			23.945	64	17.281.995	15.961.526
35	Adiantamentos por compra de imóveis		31.417.432	9.405.571	510.178	40.317.885	66	2.141.490	1.729.474
	Outros ativos					41.643.783		44.363.300	42.271.890
	TOTAL DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS								
412	CONTAS DE TERCEIROS	8, 11	42.088		29.635	12.453	423	277	
413 - -419	Derechos por vendas vencidas	8, 11, (15 a)	31.465		31.465	108.652	424 + -429	244.184	167.245
	Outras contas de devedores		73.553		61.100	12.453	44	253.137	
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER					108.652		497.598	167.245
12	RESPONSABILIDADES	7	7.570.305		7.570.305	365.279			
13	Depositos a ordem	7				2.900.000			
	Depositos a prazo e com pr-e-aviso					3.265.279			
	TOTAL DE DISPONIBILIDADES								
51	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS	15 b)	2.040		2.040	464	53	117.343	35.674
52	Acrescimos de prováveis		2.040		2.040	2.040	56	69.925	67.808
	Despesas com custo diferido					2.513	58	2.454.437	2.478.610
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFER. ATIVOS					47.857.643		2.641.705	2.632.922
	TOTAL DO ATIVO		39.133.391	9.405.571	571.278	47.857.643		47.502.643	45.021.226
	TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL					47.502.643		47.502.643	45.021.226
	TOTAL DO Balanço de Unidades de Participação					5.000.000		5.000.000	5.000.000
								6.8727	8.4444

O Contabilista Certificado nº 33172

[Assinatura]
Luis Tito de Negreiros

O Conselho de Administração da IF Turismo Fundos - SGRI, S.A.

[Assinatura]
Pedro Miguel dos Santos Moreira
(Presidente)

[Assinatura]
Rita Ana de Magalhães
(Vogal)

[Assinatura]
Carlos Manuel Sáez Anido
(Vogal)

[Assinatura]
Marta José Martins Curinho
(Vogal)

[Assinatura]
Mário Maria Gonçalves Pereira
(Vogal)

1. $\frac{1}{2} \times \frac{1}{3} = \frac{1}{6}$
 2. $\frac{1}{4} \times \frac{1}{5} = \frac{1}{20}$
 3. $\frac{1}{6} \times \frac{1}{7} = \frac{1}{42}$
 4. $\frac{1}{8} \times \frac{1}{9} = \frac{1}{72}$
 5. $\frac{1}{10} \times \frac{1}{11} = \frac{1}{110}$
 6. $\frac{1}{12} \times \frac{1}{13} = \frac{1}{156}$
 7. $\frac{1}{14} \times \frac{1}{15} = \frac{1}{210}$
 8. $\frac{1}{16} \times \frac{1}{17} = \frac{1}{272}$
 9. $\frac{1}{18} \times \frac{1}{19} = \frac{1}{342}$
 10. $\frac{1}{20} \times \frac{1}{21} = \frac{1}{420}$

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO
 DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS - EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

(euros)

Descrição dos Fluxos	2017		2016	
OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS				
RECEBIMENTOS:				
Alienação de Imóveis	7.135.800,77		1.112.105	
Rendimentos de Imóveis	1.039.297			
Adiantamentos por conta de venda de imóveis	1.577.906			
Outros recebimentos de valores imobiliários	5.500		151	
		9.758.504		1.112.256
PAGAMENTOS:				
Aquisição de Imóveis	4.910.906		127.908	
Despesas correntes (FSE) com imóveis	37.904		19.428	
Outros pagamentos de valores imobiliários			24.668	
		4.948.811		172.005
Fluxos das operações sobre valores imobiliários		4.809.693		940.252
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE				
RECEBIMENTOS:				
Juros de depósitos bancários	3.702		8.807	
Outros recebimentos correntes			1.000	
		3.702		9.807
PAGAMENTOS:				
Comissão de gestão	323.352		308.431	
Comissão de depósito	32.034		30.684	
Impostos e taxas	175.740		127.566	
Outros pagamentos correntes	5.668		3.001	
		536.794		469.682
Fluxos das operações de gestão corrente		-533.092		-459.875
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
RECEBIMENTOS:				
Ganhos extraordinários	28.875		601.962	
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores				
		28.875		601.962
PAGAMENTOS:				
Perdas extraordinárias			13.935	
		1.450		13.935
Fluxos das operações eventuais		27.425		588.027
Saldo dos fluxos monetários do período ... (A)		4.304.027		1.068.404
Disponibilidades no início do período ... (B)		3.266.279		2.197.875
Disponibilidades no fim do período ... (C)=(B)+(A)		7.570.305		3.266.279

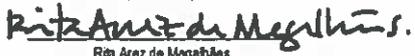
13

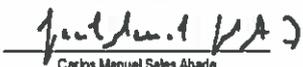
O Contabilista Certificado n.º 33122

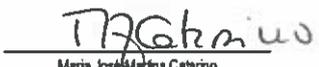

Luis Filipe Nogueira

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


Pedro Miguel dos Santos Moreira
(Presidente)


Rita Arez de Magalhães
(Vogal)


Carlos Manuel Sales Abade
(Vogal)


Maria José Martins Casarino
(Vogal)


Fátima Maria Gonçalves Pereira
(Vogal)

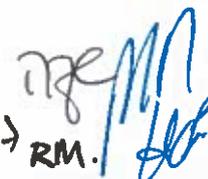
1. $f(x) = x^2 + 2x + 1$
 2. $f(x) = x^2 - 2x + 1$
 3. $f(x) = x^2 + 1$
 4. $f(x) = x^2 - 1$

5. $f(x) = x^2 + 2x - 1$

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO

15

NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017
(Valores expressos em euros)

178
A → RM. 

NOTA INTRODUTÓRIA

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

Conforme dispõe o Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC) a prorrogação do prazo de duração do Fundo tem de ocorrer com uma antecedência de seis meses em relação ao termo da duração do Fundo. Para esse efeito reuniu a Assembleia de Participantes, a 8 de maio de 2015 para deliberar entre outros pontos, sobre a possibilidade de prorrogação do prazo de duração do Fundo.

Apresentada a proposta de prorrogação por um período de dez anos, até 20 de novembro de 2025, a mesma foi aprovada por unanimidade. Dispõe também o RGOIC que esta prorrogação já não carece da autorização da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), dependendo única e exclusivamente apenas da deliberação da Assembleia de Participantes.

A Sociedade Gestora do Fundo é a TF Turismo Fundos - 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 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 2017 encontram-se expressos em euros e são comparáveis em todos os aspetos significativos com os valores de 2016.

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.

Os imóveis são valorizados pela média simples dos valores atribuídos por dois peritos avaliadores de imóveis, com uma periodicidade anual, e sempre que ocorram aquisições ou alienações ou ainda alterações significativas do valor do imóvel.

Os ajustamentos que resultam das avaliações, correspondentes a mais e menos valias não realizadas, são registadas no ativo, respetivamente, a crescer ou a deduzir ao valor do imóvel, por contrapartida das rubricas de ganhos ou perdas em operações financeiras e ativos imobiliários da Demonstração dos Resultados. 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.

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.

17 RM. 

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 2017, o Fundo apresenta as valias potenciais, conforme quadro seguinte:

AS RM. M17
KSP.

Imóveis	Valor contabilístico	Média dos valores das avaliações	Valor da Opção de Compra	Ajustamentos em opções sobre imóveis	Valia potencial registada
Hotel Castelo de Vide	1 058 500	1 058 500	1 449 418	0	-228 846
Hotel D. Luis	3 243 302	3 243 302	2 480 621	762 681	1 247 942
Hotel Cristal Marinha	2 131 500	2 131 500	Caducou	0	567 834
Hotel Cristal Caldas	2 727 500	2 727 500	Caducou	0	999 021
Hotel Cristal Vieira	3 802 000	3 802 000	3 802 000	0	2 131 363
Grande Hotel da Curia	2 806 430	2 806 430	Não existe	Não existe	367 140
Hotel Ibis Faro	3 931 857	3 931 857	3 385 276	546 581	1 143 626
Palácio Belmonte					
Fração E	2 974 662	2 974 662	2 997 696	0	1 223 588
Fração C	273 459	273 459	472 202	0	-6 145
Fração A	291 870	291 870	386 347	0	40 207
Hotel São Vicente	2 284 500	2 284 500	2 284 500	0	-198 838
Hotel Martinhal	8 696 500	8 696 500	7 551 325	1 145 175	1 684 850
Casa Anexa - Pousada Óbidos	1 212 678	1 212 678	1 500 000	0	-76 348
Hotel Cristal Resort	4 914 143	5 721 000	-	0	0
TOTAL	40 348 900	41 155 757	26 309 385	2 454 437	8 895 393

Os montantes acumulados de ajustamentos potenciais desfavoráveis e favoráveis registados em balanço, no montante de -510.178 € e 9.405.571 € (que corresponde a uma mais valia potencial líquida de 8.895.393 €), respetivamente, correspondem ao reconhecimento para cada imóvel da diferença entre o respetivo valor contabilístico e o valor correspondente da média aritmética simples das avaliações periciais (ver Nota 13).

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.		Res.	
				Result.	Outros	Período	No fim
Valor base	24 939.895	-	-	-	-	-	24 939 895
Diferença em subs. resgates	-	-	-	-	-	-	-
Resultados distribuídos	-	-	-	-	-	-	-
Resultados acumulados	15.561.520	-	-	-	1.720.474	-	17.281.995
Resultados do período	1.720.474	-	-	-	-1.720.474	2.141.490	2.141.490
SOMA	42.221.890	-	-	-	-	2.141.490	44.363.380
Nº de unidades participação	5.000.000						5.000.000
Valor unidade participação	8,4444						8,8727

Os resultados acumulados de 17.281.995 € correspondem à soma dos resultados acumulados de exercícios anteriores em 31 de dezembro de 2016 no valor de 15.561.520 € e do resultado líquido do exercício de 2016 no valor de 1.720.474 €.

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 2017.

Descrição	Área (m ²)	Data de Aquisição	Valor de Custo	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel (em euros)	Localização	
									País	Município
1. Imóveis situados em Portugal										
1.2 Construções Acabadas										
1.2.1 Arrendadas										
Serviços										
Hotel Castelo de Vide	3.215	14-04-1998	1.287.348	15-02-2017	1.008.000	15-02-2017	1.108.000	1.058.500	Portugal	Castelo de Vide
Hotel D. Luís	1.500	15-06-1998	1.995.380	27-10-2017	3.100.000	27-10-2017	3.388.604	3.243.302	Portugal	Cóimbra
Hotel Cristal Marinha	750	30-07-1997	1.563.868	02-10-2017	2.125.000	02-10-2017	2.138.000	2.131.500	Portugal	Marinha Grande
Hotel Cristal Caldas	889	30-12-1997	1.728.479	02-10-2017	2.715.000	02-10-2017	2.740.000	2.727.500	Portugal	Caldas da Rainha
Hotel Cristal Veira	3.100	09-03-2000	1.670.837	01-03-2017	3.738.000	01-03-2017	3.888.000	3.802.000	Portugal	Veira de Leiria
Hotel Ibis Faro	1.051	03-10-2001	2.788.231	19-07-2017	3.690.000	17-07-2017	4.173.714	3.931.657	Portugal	Faro
Palácio Belmonte Fração E	1.426	14-12-2001	1.773.093	01-03-2017	2.947.200	01-03-2017	3.002.123	2.974.662	Portugal	Lisboa
Palácio Belmonte Fração C	157	10-04-2002	279.804	01-03-2017	249.300	01-03-2017	297.618	273.459	Portugal	Lisboa
Palácio Belmonte Fração A	140	07-05-2002	229.643	01-03-2017	289.000	01-03-2017	294.739	291.070	Portugal	Lisboa
Hotel São Vicente	3.950	07-02-2007	2.483.338	20-02-2017	2.175.000	20-02-2017	2.394.000	2.284.500	Portugal	Braga
Hotel Marinhã	2.692	25-11-2010	7.011.650	01-03-2017	8.493.000	01-03-2017	8.900.000	8.898.500	Portugal	Vila do Bispo
Casa Anexa - Pousada de Óbidos	375	17-08-2012	1.289.028	01-03-2017	1.133.355	01-03-2017	1.292.000	1.212.678	Portugal	Óbidos
Hotel Cristal Resort	2.915	19-12-2017	4.914.143	13-07-2017	5.608.000	13-07-2017	5.834.000	4.914.143	Portugal	Veira de Leiria
1.2.2 Não Arrendadas										
Serviços										
Grande Hotel da Curia	2.287	28-12-2000	2.439.290	10-01-2017	2.769.880	10-01-2017	2.843.000	2.806.430	Portugal	Curia
TOTAL A			31.453.907					40.348.908		
7. Liquidez										
7.1. A Vista										
7.1.2. Depósitos à Ordem										
DO Banco CGD		EUR		8.612.677		-		8.612.677		
DO Banco Millennium BCP		EUR		8.688		-		8.688		
DO Banco Novo Banco		EUR		950.940		-		950.940		
TOTAL B				7.570.305		-		7.570.305		
9. Outros Valores a Regularizar										
9.1.1 Outros ativos										
9.1.2 Valores ativos										
9.2.2 Valores passivos										
TOTAL C								(3.535.825)		
Valor Líquido Global do Fundo: (A)+(B)+(C)								44.363.380		

Em 2017 o total de rendimentos obtidos dos imóveis arrendados é de 795.871 € (2016: 856.491 €).

Durante o exercício de 2017 foram alienados três imóveis:

- O imóvel "Cocheiras Valle Flôr" pelo valor de 5.380.282 €;
- O imóvel "Geostar" pelo valor de 450.000 €.
- O imóvel "Villas de Sesimbra" pelo valor de 2.600.000 €.

Em dezembro de 2017 foi adquirido o imóvel "Hotel Cristal Resort" por 4.914.143 €.

NOTA 5 CRITÉRIOS E PRINCÍPIOS DE VALORIZAÇÃO

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

NOTA 7 LIQUIDEZ DO FUNDO

Descriminação da liquidez do fundo:

Contas	Saldo Inicial	Saldo Final
Numerário	-	-
Depósitos à ordem	366 279	7 570 305
Depósitos a prazo e com pré-aviso	2 900 000	-
Certificados de depósito	-	-
Outras contas de disponibilidades	-	-
TOTAL	3 266 279	7 570 305

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 2017 as dívidas de cobrança duvidosa incluídas em cada uma das rubricas das contas de terceiros apresenta-se conforme segue:

AS RM.

Contas / Entidades	Devedores por		Soma
	rendas vencidas	Outros devedores	
Nelson Campos, Unipessoal, Lda.	29 635		29 635
Hotéis Zenite, S.A.		31 465	31 465
Total	29 635	31 465	61 100

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 rúbricas do ativo no balanço.

Continua em execução a proposta de regularização da dívida por parte dos Hotéis Zenite, S.A. consubstanciado no seguinte calendário.

Fixação da dívida em € 38.215,03;

Pagamento da referida quantia de acordo com o seguinte calendário:

- a) entre julho 2016 a março de 2017 entregas mensais de € 250,00;
- b) entre abril e junho de 2017 entregas mensais de € 500,00;
- c) a partir de agosto de 2017 entregas mensais de € 1.000,00.

NOTA 11 MOVIMENTOS OCORRIDOS EM AJUSTAMENTOS DE DÍVIDAS A RECEBER

Durante o exercício de 2017, a provisão para dívidas de cobrança duvidosa teve uma diminuição, conforme se segue:

Contas	Saldo inicial	Aumento	Redução	Utilização	Saldo Final
471 – Ajustamentos para crédito vencido	514.415		14.697	438.617	61.100
TOTAL	514.415	-	-		61.100

Durante o exercício de 2017 e face a 2016, a provisão para dívidas de cobrança duvidosa teve uma redução, devendo-se essencialmente, às anulações das provisões para os imóveis: “Bevide”, “Grande Hotel da Curia” e “Magnaetra” e à redução das provisões para os imóveis “Nelson Campos” e “Hotéis Zenite”.

NOTA 12 PROVISÕES PARA ENCARGOS

Foi constituída uma provisão para outros riscos e encargos, no montante de € 455.000, para fazer face a uma contingência fiscal relativa à notificação de liquidação do IMT sobre a aquisição do imóvel “Hotel Martinhal” ocorrida em 2010, que tinha gozado da respetiva isenção em função da atribuição da utilidade turística ao empreendimento turístico nele instalado.

NOTA 13 IMPOSTOS RETIDOS

Descrição	2017		2016	
	Base incidência	Montante apurado	Base incidência	Montante apurado
Imposto do Selo - VGLF	174 285 040	21 786	165 605 280	20 701
IMI	31 195 109	111 396	30 272 854	41 994
Total		133 181		62 694

O montante de Imposto de selo - VGLF é calculado pela aplicação de uma taxa de 0,0125 % sobre o valor global líquido dos fundos.

O montante apurado de IMI em 2017 resulta da provisão para 2018 e acertos efetuados, referentes a valores liquidados dos anos anteriores.

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 14 RESPONSABILIDADES COM E DE TERCEIROS

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

Tipo de responsabilidade	Montantes	
	2016	2017
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	834 409	710 566
Valores cedidos em garantia	-	-
Outras	-	-
Total	834 409	710 566

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. As opções de compra encontram-se registadas nas contas extrapatrimoniais e totalizam para os imóveis em causa 26.309.385€.

NOTA 15 OUTRAS INFORMAÇÕES

a) Outras contas de devedores

O saldo desta rubrica, reflete o valor de outros devedores de cobranças duvidosas de 31.465 € (ver Nota 8).

b) Despesas com custo diferido

O saldo da rubrica Despesas com custo diferido refere-se na íntegra a seguros de imóveis.

c) Comissões e outros encargos a pagar

O saldo da rubrica Comissões e outros encargos a pagar corresponde na íntegra à especialização da taxa de supervisão.

d) Outras contas de credores

Esta rubrica decompõe-se conforme segue:

Descrição	2017	2016
Imposto sobre o rendimento a pagar	747	-
IVA a pagar	10 046	5 367
Outros	233 390	161 878
Total	244 184	167 245

(i) ver Nota 12

O saldo na rubrica "Outros Custos a Pagar", no valor de 233.390 €, refere-se às cauções prestadas pelos imóveis: "Grupo Pestana Pousadas"; "Hotel D. Luis"; "Hotel São Vicente" e "Hotel Crista Resort"

e) Adiantamento por venda de imóveis

O saldo na rubrica "Adiantamento por venda de imóveis", no valor de 253.137 €, refere-se ao adiantamento por conta da venda do imóvel "Hotel Cristal Marinha".

f) Acréscimos de custos

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

Handwritten signatures and initials: AS, RM, MS, etc.

Descrição	2017	2016
IMI	69.526	41.318
Comissão de Gestão	28.359	26.803
Comissão de Depósito	8.335	7.878
Taxa de Supervisão	1.180	
Imposto do Selo	5.546	5.278
Outros Custos a Pagar	4.396	4.396
Total	117.343	85.674

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 2017 é pago apenas em 2018, nos termos legais, num total de 69.526 €, pelo que se encontra registado na rubrica de Acréscimos de Custos.

g) Receitas com proveito diferido

A rubrica Receitas com proveitos diferidos refere-se na íntegra às rendas de janeiro de 2018 pagas em dezembro de 2017 pelos arrendatários dos imóveis, sendo que a maioria dos inquilinos pagam a renda antecipadamente, de acordo com o previsto nos contratos de arrendamento.

h) Outros acréscimos e diferimentos

Os imóveis são valorizados pela média simples dos valores atribuídos por dois peritos avaliadores de imóveis (cf. n.º 4 do artigo 144º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo).

Nessa medida, quando a média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores é superior ao valor de exercício da opção de compra que o inquilino detém sobre o imóvel, a diferença entre o valor do imóvel em carteira e o valor de exercício da opção que sobre ele se encontra constituída é contabilizada numa conta de outros acréscimos e diferimentos, por contrapartida de uma conta de custos.

i) Comissões - custos

A rubrica corresponde essencialmente à Comissão de Gestão a cargo do Fundo, definida no n.º 4 do artigo 6º do respetivo Regulamento de Gestão no montante de 324.908 € (2016: 309.584 €), à Comissão do Banco Depositário no montante de 32.491 € (2016: 30.958 €), à Taxa de Supervisão CMVM 13.872 € e à Interbolsa 616 €.

j) Fornecimentos e serviços externos

A rubrica Fornecimentos e serviços externos no montante de 40.271 € (2016: 14.580 €) referem-se a encargos com a avaliação, seguros, conservação e vigilância e segurança de imóveis e prestação de serviço em auditoria.

k) Outros ganhos eventuais

A rubrica Outros ganhos eventuais no montante de 28.875 €, refere-se à compensação da prorrogação do contrato sobre o imóvel "Grande Hotel da Curia".

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

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

	31-12-2017	31-12-2016
Remunerações		
Órgãos de Gestão e de Fiscalização	122.534	89.278
Empregados	147.813	158.183
TOTAL	270.347	247.461

O efetivo de trabalhadores remunerados, distribuído por grandes categorias profissionais ao serviço da Sociedade Gestora em 31 de dezembro de 2017 e de 2016 era o seguinte:

	31-12-2017	31-12-2016
Conselho de Administração	3	3
Direção		
Específicos/Técnicos	4	4
Secretariado	1	1
TOTAL	8	8

m) 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 2017 que exigisse ajustamentos ou divulgações suplementares às demonstrações financeiras. Refira-se, contudo, que em 14 de janeiro de 2018 o FIIFT foi notificado para efetuar o pagamento do IMT relativo à aquisição do imóvel "Hotel Martinhal" ocorrida em 2010, que tinha gozado da respetiva isenção em função da atribuição da utilidade turística ao empreendimento turístico nele instalado. Procedeu-se ao pagamento voluntário do imposto, que já se encontrava devidamente provisionado em dezembro de 2017. Importa referir que, por se discordar da exigibilidade deste pagamento, foi decidido impugnar a respetiva liquidação junto do Centro de Arbitragem Administrativa. Em 16 de fevereiro de 2018 foi alienado o imóvel "Hotel Cristal Marinha, pelo valor de € 2.131.500, correspondente ao respetivo valor venal.

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico (o OIC), gerido por TF Turismo - SGFII, S.A. (a Entidade gestora), que compreendem o Balanço em 31 de dezembro de 2017 (que evidencia um total de 47.957.683 euros e um total de capital próprio de 44.818.301 euros, incluindo um resultado líquido de 2.596.411 euros), a Demonstração dos Resultados e a Demonstração dos Fluxos Monetários relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do Fundo de investimento Imobiliário Fechado Turístico, gerido por TF Turismo - SGFII, S.A. em 31 de dezembro de 2017, o seu desempenho financeiro e os seus fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data, de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para fundos de investimento imobiliário.

Bases para a opinião

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras" abaixo. Somos independentes do OIC nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

Estamos convictos de que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

Matérias relevantes de auditoria

As matérias relevantes de auditoria são as que, no nosso julgamento profissional, tiveram maior importância na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente. Essas matérias foram consideradas no contexto da auditoria das demonstrações financeiras como um todo, e na formação da opinião, e não emitimos uma opinião separada sobre essas matérias.

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

1. Mensuração dos ativos imobiliários

Descrição dos riscos de distorção material mais significativos

Conforme detalhadamente divulgado nas notas 1 e 3 do Anexo às Demonstrações Financeiras, o OIC detém imóveis registados ao justo valor, na rubrica de Ativos imobiliários, no montante de 40.348.900 euros, os quais representam cerca de 84% do total do seu ativo. Na rubrica de Outros acréscimos e diferimentos é registada a diferença entre o valor dos imóveis em carteira e o valor de exercício das opções que sobre ele se encontrem constituídas, cujo

Síntese da nossa resposta aos riscos de distorção material mais significativos

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

- I. Compreensão dos procedimentos de controlo interno da Entidade gestora na valorização dos ativos, nomeadamente no que respeita à atribuição de responsabilidade na realização destas funções e principais controlos sobre a carteira de imóveis;

Descrição dos riscos de distorção material mais significativos	Síntese da nossa resposta aos riscos de distorção material mais significativos
<p>montante em 31 de dezembro de 2017 ascende a 2.454.437 euros (cerca de 78% do total do passivo).</p> <p>De acordo com o previsto no Regulamento de Gestão, o OIC investe em imóveis afetos à atividade turística para posterior arrendamento.</p> <p>Os imóveis são valorizados pela média simples dos valores atribuídos por dois peritos avaliadores independentes, em cumprimento do disposto no n.º 4 do art.º 144.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC).</p> <p>Considerando a relevância do valor dos imóveis na totalidade do balanço e dado que as avaliações imobiliárias têm por base pressupostos, cuja influência da conjuntura económica e financeira bem como a capacidade do mercado em transacionar são determinantes, a concretização do valor de avaliação dependerá da verificação dos referidos pressupostos pelo que quaisquer alterações podem resultar em estimativas diferentes do justo valor apresentado.</p>	<p>II. Procedimentos analíticos para aferir sobre a evolução dos saldos nas demonstrações financeiras e entendimento dos fatores subjacentes às principais variações;</p> <p>III. Inspeção dos relatórios de avaliação elaborados pelos peritos avaliadores independentes contratados pela Entidade gestora, aferindo quanto à adequabilidade dos métodos de avaliação utilizados e à razoabilidade dos pressupostos assumidos, tendo por base dados de mercado;</p> <p>IV. Teste ao cumprimento dos critérios de valorização de imóveis e das regras de pluralidade e rotatividade dos peritos avaliadores de imóveis definidas no RGOIC;</p> <p>V. Inspeção dos contratos de arrendamento e determinação, quando aplicável, do valor de exercício da opção de compra conferida aos arrendatários, aferindo, sempre que a média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores é superior ao valor de exercício da opção de compra, se a diferença se encontrava contabilizada nas contas de Acréscimos e Diferimentos do OIC; e</p> <p>VI. Análise das divulgações efetuadas nas Demonstrações Financeiras do OIC e a respetiva conformidade com os requisitos contabilísticos aplicáveis.</p>

Responsabilidades do órgão de gestão e do órgão de fiscalização pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão da Entidade gestora é responsável pela:

- ▶ preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa do OIC de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para fundos de investimento imobiliário;
- ▶ elaboração do Relatório de Gestão, nos termos legais e regulamentares;
- ▶ criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorções materiais devido a fraude ou erro;
- ▶ adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- ▶ avaliação da capacidade do OIC de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

O órgão de fiscalização da Entidade gestora é responsável pela supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira do OIC.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISA detetará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria de acordo com as ISA, fazemos julgamentos profissionais e mantemos ceticismo profissional durante a auditoria e também:

- ▶ identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- ▶ obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade gestora;
- ▶ avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- ▶ concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do OIC para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o OIC descontinue as suas atividades;
- ▶ avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- ▶ comunicamos com os encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade gestora, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria;
- ▶ das matérias que comunicamos aos encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade gestora, determinamos as que foram as mais importantes na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente e que são as matérias relevantes de auditoria. Descrevemos essas matérias no nosso relatório, exceto quando a lei ou regulamento proibir a sua divulgação pública; e
- ▶ declaramos ao órgão de fiscalização da Entidade gestora que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percecionadas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, as respetivas salvaguardas.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do Relatório de Gestão com as demonstrações financeiras e a pronúncia sobre as matérias previstas no nº8 do artigo 161º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o Relatório de Gestão

Em nossa opinião, o Relatório de Gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor, a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras auditadas, não tendo sido identificadas incorreções materiais.

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

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

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

Sobre as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo

Nos termos do n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, devemos pronunciar-nos sobre o seguinte:

- ▶ O adequado cumprimento das políticas de investimentos e de distribuição dos resultados definidas no regulamento de gestão do organismo de investimento coletivo;
- ▶ A adequada avaliação efetuada pela entidade responsável pela gestão dos ativos e passivos do organismo de investimento coletivo, em especial no que respeita aos instrumentos financeiros transacionados fora de mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral e aos ativos imobiliários;
- ▶ O controlo das operações com as entidades referidas no n.º 1 do artigo 147.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- ▶ O cumprimento dos critérios de valorização definidos nos documentos constitutivos e o cumprimento do dever previsto no n.º 7 do art.º 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- ▶ O controlo das operações realizadas fora do mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral;
- ▶ O controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação;
- ▶ O cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

Lisboa, 5 de março de 2018

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

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

