

# **FUNDO REVIVE NATUREZA**

**Relatório de Gestão | Exercício de 2020**



## ÍNDICE

### RELATÓRIO DE GESTÃO

1. INTRODUÇÃO.....	1
2. EVOLUÇÃO DA ATIVIDADE EM 2020.....	1
2.1. Atividade do Fundo .....	1
2.2. Início da Atividade .....	2
2.3. Participantes e Capital do Fundo .....	2
2.4. Direitos sobre Imóveis .....	2
2.5. O Conselho Geral do Fundo.....	4
2.6. Atividades Desenvolvidas .....	5
2.7. Situação Económica e Financeira .....	9
3. PERSPETIVAS PARA 2021 .....	11

<u>DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS</u> .....	17
--	----

<u>NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS</u> .....	23
---	----

### RELATÓRIO DE AUDITORIA

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the left, a signature on the right, and initials '4' and '7' at the bottom.



O Conselho de Administração, no cumprimento da Lei e das suas obrigações estatutárias, vem apresentar ao Conselho Geral do Fundo Revive Natureza o Relatório de Gestão e Contas da atividade do exercício de 2020.

Handwritten signatures in blue ink, including a large stylized signature, a smaller signature, and several initials and marks.



## 1. INTRODUÇÃO

O Fundo Revive Natureza, criado através do Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro, visa a requalificação e valorização de imóveis públicos devolutos, com o objetivo de compatibilizar a conservação, recuperação e salvaguarda dos valores em causa com novas utilizações, que beneficiem as comunidades locais, atraiam novos visitantes e fixem novos residentes.

Trata-se de um fundo imobiliário especial que agrega um conjunto de direitos sobre imóveis do Estado, de institutos públicos ou das autarquias locais, quer do domínio privado, quer abrangidos por regimes do domínio público, constituindo-se como um instrumento de valorização do património edificado e natural e de promoção do desenvolvimento regional, através da dinamização de atividades com fins turísticos ou conexos.

A gestão do Fundo, assegurada pela TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A., nos termos do disposto na Portaria n.º 389/2019, de 29 de outubro, visa a concretização de políticas públicas de desenvolvimento regional e local, devidamente identificadas no diploma legal de criação, que promovam:

- A criação de emprego local;
- A dinamização das economias locais;
- A contribuição para o fortalecimento sistemático das redes de oferta locais;
- A utilização de produtos locais;
- A sustentabilidade dos territórios, nas vertentes ambiental, social e económica

A sua natureza especial, não reconduzível a um organismo de investimento coletivo, permite conjugar possibilidades de impacto social positivo com a intenção de rentabilidade das atividades económicas e valorização do património, embora não limitadas pelos juízos estreitos que decorrem do princípio da onerosidade (no que respeita ao património público).

## 2. EVOLUÇÃO DA ATIVIDADE EM 2020

### 2.1. Atividade do Fundo

O Fundo realiza a sua atividade através da integração, como ativos, de direitos respeitantes a imóveis abrangidos por regimes dos domínios públicos ou privados do Estado, autarquias locais, institutos públicos ou de outras entidades e promove a atribuição de direitos sobre os imóveis a entidades públicas ou privadas, com vista à sua requalificação para fins turísticos ou outros com estes conexos, gerando impacto económico na localidade ou região onde se encontram.

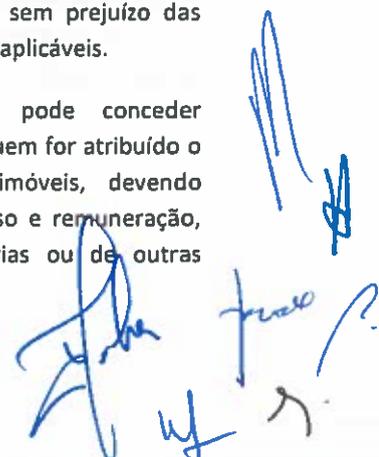
A atribuição de direitos de exploração dos imóveis deve considerar os objetivos do Fundo e as políticas públicas de desenvolvimento regional e local, valorizando os seguintes critérios (art.º 9º do Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro):

- Exploração dos imóveis realizada por entidades com sede ou residência nos concelhos em que se localize o imóvel ou nos concelhos contíguos;
- Criação de empregos locais;
- Características sociais, ambientais e inovadoras para a sustentabilidade dos territórios;
- Integração em redes de oferta de produtos e experiências nos territórios onde se inserem;
- Outros aspetos que revelem impacto positivo nas localidades em que se situem os imóveis.

Com vista a promover a criação de explorações integradas o diploma prevê, ainda, que a atribuição dos direitos possa ser efetuada de forma agrupada no mesmo município ou em municípios contíguos.

O Fundo pode, ainda, realizar quaisquer obras e promover a realização de quaisquer operações urbanísticas respeitantes aos imóveis, do domínio público ou privado, nele integrados, desde que sejam úteis ou necessárias a cumprir, de forma eficaz, os respetivos objetivos, sem prejuízo das normas legais e regulamentares aplicáveis.

Por outro lado, o Fundo pode conceder financiamento às entidades a quem for atribuído o direito de exploração dos imóveis, devendo assegurar o respetivo reembolso e remuneração, através de garantias imobiliárias ou de outras



garantias jurídicas, que sejam consideradas adequadas e suficientes.

## 2.2. Início da Atividade

O Fundo Revive Natureza, iniciou a sua atividade a 2 de janeiro de 2020, depois de cumpridas as formalidades previstas no referido Decreto-Lei, nomeadamente:

- Avaliação dos direitos de superfície sobre os 43 imóveis para efeitos de cálculo da subscrição inicial das unidades do Fundo do Estado Português e do Instituto de Conservação da Natureza e Florestas, I.P., efetuada por peritos avaliadores de imóveis independentes, registados na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários;
- Determinação do valor das unidades do Fundo e emissão dos boletins de subscrição de cada um dos seus participantes.

Natureza e das Florestas, I.P. (ICNF, I.P.) e pelo Turismo de Portugal, I.P.

A subscrição das unidades do Fundo, correspondentes ao seu capital inicial, no montante total de **€9.894.500**, foi realizada do seguinte modo:

- O Estado Português, representado pela DGTF, realizou em espécie a subscrição de 43486,785588 unidades do Fundo, mediante a entrada dos direitos sobre os imóveis identificados nos anexos II e IV ao Decreto-lei que cria o Fundo, no montante de **€4.302.800**;
- O ICNF, I. P., realizou em espécie a subscrição de 5980,089949 unidades do Fundo, mediante a entrada dos direitos sobre os imóveis identificados no anexo III ao Decreto-lei que cria o Fundo, no montante de **€591.700**;
- O Turismo de Portugal, I. P., realizou em numerário a subscrição das unidades do Fundo, no montante de **€5.000.000**.

## 2.3. Participantes e Capital do Fundo

O Fundo é participado pelo Estado Português, representado pela Direção-Geral de Tesouro e Finanças (DGTF), pelo Instituto de Conservação da

Na tabela seguinte apresenta-se o valor das unidades de participação tendo em conta o proprietário dos imóveis:

PARTICIPANTES	ICNF, I.P.	ESTADO	TURISMO DE PORTUGAL	TOTAL
Valor de subscrição das UP's	591 700,00 €	4 302 800,00 €	5 000 000,00 €	9 894 500,00 €
% UP's subscritas	5,98%	43,49%	50,53%	100,00%
Nº UP's	5 980,089949000	43 486,785588000	50 533,124463000	100 000,000000000

## 2.4. Direitos sobre Imóveis

O ativo do Fundo é constituído pelos direitos se utilização sobre 43 imóveis identificados nos anexos II, III e IV ao Decreto-Lei, que se apresentam no quadro seguinte:

Designação	NUT II	Distrito	Concelho	Função de origem das casas	Anexo ao decreto-lei	Avaliação do Imóvel
Antigo Posto Fiscal de São Jacinto	Centro	Aveiro	Aveiro	Posto da Guarda Fiscal	II	35 100 €
Casa Florestal do Rocião	Centro	Aveiro	Vagos	Casa de Guarda Florestal	II	0 €
Complexo da Ponte Internacional de Quintanilha	Norte	Bragança	Bragança	Instalações da Guarda Fiscal	III	369 200 €
Antigo Posto Fiscal em Malpica do Tejo	Centro	Castelo Branco	Castelo Branco	Posto da Guarda Fiscal	III	1 700 €
Antigo Posto Fiscal em Alares	Centro	Castelo Branco	Idanha-a-Nova	Posto da Guarda Fiscal	III	52 000 €
Antigo Posto Fiscal em Monte Fidalgo	Centro	Castelo Branco	Vila Velha de Rodão	Posto da Guarda Fiscal	III	17 200 €
Casa Florestal da Sul	Centro	Coimbra	Figueira da Foz	Casa de Guarda Florestal	II	16 700 €
Casa Florestal das Regalheiras	Centro	Coimbra	Figueira da Foz	Casa de Guarda Florestal	II	0 €
Casa da Vela	Centro	Coimbra	Figueira da Foz	Casa de Guarda Florestal	II	48 200 €
Casa Florestal de Sapadores ou Casa Florestal da Nascenta	Centro	Coimbra	Figueira da Foz	Casa de Guarda Florestal	II	45 000 €
Antigo Posto Fiscal de Quelões	Centro	Coimbra	Figueira da Foz	Posto da Guarda Fiscal	II	76 700 €
Antiga Sede da Guarda Fiscal na Figueira da Foz	Centro	Coimbra	Figueira da Foz	Instalações da Guarda Fiscal	II	309 700 €
Antiga Sede da Administração Florestal na Figueira da Foz	Centro	Coimbra	Figueira da Foz	Instalações dos Serviços Florestais	II	441 800 €
Antiga Sede dos Serviços Florestais-Quinta do Seisal	Centro	Guarda	Gouveia	Instalações dos Serviços Florestais	II	865 500 €
Moinhos da Corredoura	Centro	Guarda	Celorico da Beira	Moinhos de Água	III	15 600 €
Casa de Jones	Centro	Guarda	Manteigas	casa de habitação (conect.)	III	19 300 €
Casa de Cantaneiros da Poço Negro ou da JAE ou Casa-Abrigo das Penhas Douradas	Centro	Guarda	Manteigas		III	8 700 €
Antigo Posto Fiscal de Pampelido	Norte	Porto	Matosinhos	Posto da Guarda Fiscal	IV	48 200 €
Antigo Posto Fiscal dos Lavadores	Norte	Porto	Vila Nova de Gaia	Posto da Guarda Fiscal	IV	241 800 €
Antigo Posto Fiscal da Amorosa	Norte	Viana do Castelo	Viana do Castelo	Posto da Guarda Fiscal	IV	43 800 €
Antigo Posto Fiscal da Foz do Lima	Norte	Viana do Castelo	Viana do Castelo	Posto da Guarda Fiscal	IV	29 100 €
Antigo Posto Fiscal de Viana do Castelo	Norte	Viana do Castelo	Viana do Castelo	Instalações da Guarda Fiscal	II	285 400 €
Antigo Posto Fiscal da Carvalha	Norte	Viana do Castelo	Vila Nova de Cerveira	Posto da Guarda Fiscal	II	17 000 €
Antigo Posto Fiscal da Corte Velha	Algarve	Faro	Castro Marim	Posto da Guarda Fiscal	III	28 000 €
Antigo Posto Fiscal da Cinturão	Algarve	Faro	Castro Marim	Posto da Guarda Fiscal	III	45 000 €
Antigo Posto Fiscal da Junqueira	Algarve	Faro	Castro Marim	Posto da Guarda Fiscal	III	35 000 €
Antigo Posto Fiscal de Vilamoura	Algarve	Faro	Loulé	Posto da Guarda Fiscal	II	586 000 €
Antigo Posto Fiscal de Cabanas	Algarve	Faro	Tavira	Posto da Guarda Fiscal	II	38 000 €
Antigo Posto Fiscal do Burgau	Algarve	Faro	Vila do Bispo	Posto da Guarda Fiscal	IV	64 000 €
Antigo Posto Fiscal de Segres	Algarve	Faro	Vila do Bispo	Posto da Guarda Fiscal	II	141 000 €
Edifício Florestal da Abrigada	Lisboa e Vale do Tejo	Leiria	Alenquer	Instalações dos Serviços Florestais	II	10 000 €
Edifício Florestal da Abrigada (terreno)	Lisboa e Vale do Tejo	Leiria	Alenquer	N/a	II	0 €
Casa Florestal do Pedregão	Centro	Leiria	Leiria	Casa de Guarda Florestal	II	11 000 €
Morada em Leiria (E-047)	Centro	Leiria	Leiria	Instalações dos Serviços Florestais	II	103 000 €
Morada em Leiria (E-048)	Centro	Leiria	Leiria	Instalações dos Serviços Florestais	II	89 000 €
Casa do Pinheiro Manso	Centro	Leiria	Marinha Grande	Instalações dos Serviços Florestais	II	109 000 €
Chalet de S. Pedro	Centro	Leiria	Marinha Grande	Instalações dos Serviços Florestais	II	132 000 €
Parque do Engenho	Centro	Leiria	Marinha Grande	Instalações dos Serviços Florestais	II	263 000 €
Antigo Posto Fiscal de São Pedro da Moel	Centro	Leiria	Marinha Grande	Posto da Guarda Fiscal	II	70 000 €
Casas Florestais do Bloco do Talhão 1	Centro	Leiria	Marinha Grande	Casa de Guarda Florestal	II	34 000 €
Casa Florestal de Praia / "Posto GNR na Praia de Vieira"	Centro	Leiria	Marinha Grande	Casa de Guarda Florestal	II	36 000 €
Antigo Posto Fiscal da Comporta ("garagem")	Alentejo	Setúbal	Alcácer do Sal	Posto da Guarda Fiscal	II	53 000 €
Antigo Posto Fiscal da Comporta ("quarteil")	Alentejo	Setúbal	Alcácer do Sal	Posto da Guarda Fiscal	II	60 000 €

Quadro 1: Direitos sobre Imóveis a 31 de dezembro de 2020

O valor dos direitos sobre 43 imóveis afetos ao Fundo ascende a um total de €4.894.500, dos quais 33 são propriedade do Estado Português, no valor

de €4.302.800, e 10 propriedade do ICNF, I.P., no valor de €591.700. Esta distribuição encontra-se espelhada no gráfico da figura 1.

Distribuição dos Imóveis por Proprietário

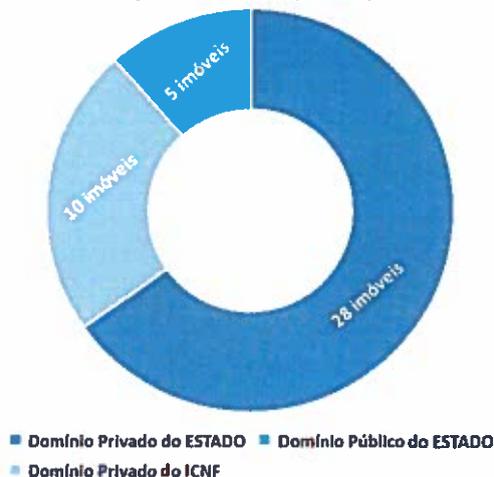


Figura 1: Distribuição dos Imóveis por Proprietário

O gráfico da figura 2 ilustra a distribuição do património imobiliário sobre os quais incidem os direitos detidos pelo Fundo, em 31 de dezembro de 2020, por regiões. Importa salientar que este património imobiliário tem um maior peso na

região Centro, com 25 imóveis, seguido do Algarve e Norte, ambas com 7 imóveis, depois pela região de Alentejo com 2 imóveis, não se encontrando representado nas Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira.

Distribuição dos Imóveis por Região

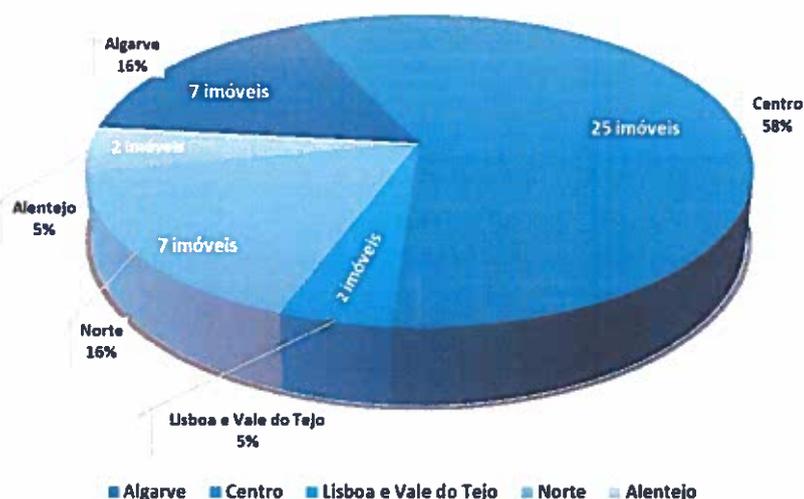


Figura 2: Distribuição Regional dos Imóveis

## 2.5. O Conselho Geral do Fundo

Nos termos previstos no Regulamento do Fundo Revive Natureza, constante do Anexo I ao Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro, o Conselho Geral do Fundo é composto por:

- Carlos Manuel Sales Abade, Presidente, nomeado por despacho do Ministro de Estado, da Economia e da Transição Digital de 05.12.2019;

- Miguel Correia Marques dos Santos, representante da Direção-Geral do Tesouro e Finanças;
  - Paulo Jorge de Melo Chaves e Mendes Salsa, representante do Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, I. P.;
  - Susana dos Santos Vasconcelos de Macedo, representante do Instituto do Turismo de Portugal, I. P.;
- e
- Pedro Miguel dos Santos Moreira, representante da sociedade gestora.

Neste contexto, e de acordo com as competências definidas no artigo 9º do Anexo I ao referido Decreto-Lei, o Conselho Geral do Fundo Revive Natureza aprovou, durante o ano 2020:

- o Plano de Atividades e Orçamento para 2020;
- o Regulamento de Encargos;
- a Política de Investimentos;
- o Regulamento de Atribuição dos Direitos de Exploração dos Imóveis;
- o Programa dos Concursos para Atribuição do Direitos de Exploração Turística dos Imóveis, Caderno de Encargos dos Concursos e Modelo de Avaliação e Grelha de Pontuação relativos a 23 imóveis cujos concursos foram lançados;
- o Regulamento da Marca;
- o Regulamento de Financiamento;
- o Convite de ajuste direto para a atribuição do direito de exploração, em regime de subconcessão, do imóvel, inserido em domínio público marítimo, «Antigo Posto Fiscal dos Lavadores», a minuta de contrato a celebrar com a Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia, Caderno de Encargos e os respetivos anexos (na sequência do despacho conjunto do Ministro de Estado, Economia e Transição Digital e Ministro do Ambiente e da Ação Climática);
- a Minuta do Protocolo respeitante à integração do património integrante do domínio público ferroviário não afeto à exploração ferroviária, sob gestão da IP

Património - Administração e Gestão Imobiliária, S.A., no Findo Revive Natureza;

- a Minuta do Protocolo que estabelece a cooperação, de âmbito municipal, necessária à intervenção eficaz do Fundo Revive Natureza.

## 2.6. Atividades Desenvolvidas

A Turismo Fundos, enquanto sociedade gestora do Fundo e no âmbito das suas competências, desenvolveu, durante o ano de 2020, os procedimentos de regularização matricial e registral dos imóveis que constam dos anexos ao diploma que criou o Fundo, bem como outros, de âmbito técnico e jurídico, com vista ao lançamento dos respetivos concursos.

No dia 21 de julho de 2020, numa cerimónia pública que se realizou no Auditório Municipal de Alcácer do Sal com a presença da Secretária de Estado do Turismo, foram lançados os primeiros 16 concursos para atribuição dos direitos de exploração dos seguintes 17 imóveis:

- «Antigo Posto Fiscal de São Jacinto», localizado no distrito e concelho de Aveiro
- «Antigo Posto Fiscal em Malpica do Tejo», localizado no distrito e concelho de Castelo Branco
- «Antigo Posto Fiscal em Alares», localizado no distrito de Castelo Branco e concelho de Idanha-a-Nova
- «Antigo Posto Fiscal em Monte Fidalgo», localizado no distrito de Castelo Branco e concelho de Vila Velha de Rodão
- «Antigo Posto Fiscal de Quiaios», localizado no distrito de Coimbra e concelho da Figueira da Foz
- «Antiga Sede da Administração Florestal da Figueira da Foz», localizado no distrito de Coimbra e concelho da Figueira da Foz
- «Antigo Posto Fiscal da Corte Velha», localizado no distrito de Faro e concelho de Castro Marim
- «Antigo Posto Fiscal do Cinturão», localizado no distrito de Faro e concelho de Castro Marim
- «Antigo Posto Fiscal da Junqueira», localizado no distrito de Faro e concelho de Castro Marim

- «Antigo Posto Fiscal de Vilamoura», localizado no distrito de Faro e concelho de Loulé
- «Antigo Posto Fiscal de Cabanas», localizado no distrito de Faro e concelho de Tavira
- «Antigo Posto Fiscal de São Pedro de Moel», localizado no distrito de Leiria e concelho da Marinha Grande
- «Antigo Posto Fiscal da Comporta (2 imóveis - "quartel" e "garagem")», localizado no distrito de Setúbal e concelho de Alcácer do Sal
- «Antigo Posto Fiscal da Amorosa», localizado no distrito e concelho de Viana do Castelo
- «Antigo Posto Fiscal de Viana do Castelo», localizado no distrito e concelho de Viana do Castelo
- «Antigo Posto Fiscal da Carvalha», localizado no distrito de Viana do Castelo e concelho de Vila Nova de Cerveira

No âmbito dos primeiros concursos suprarreferidos:

- Foram rececionadas um total de 161 propostas, tendo-se iniciado o procedimento de análise das mesmas.
- No que respeita a 7 dos concursos («Antigo Posto Fiscal de São Jacinto», «Antigo Posto Fiscal em Malpica do Tejo», «Antigo Posto Fiscal em Alares», «Antigo Posto Fiscal de Quiaios», «Antiga Sede da Administração Florestal da Figueira da Foz», «Antigo Posto Fiscal de São Pedro de Moel» e «Antigo Posto Fiscal da Comporta»), foi efetuada análise e avaliação das propostas apresentadas, tendo os Relatórios Preliminares e respetivos Anexos

de cada Concurso sido aprovados pelo Conselho de Administração da Turismo Fundos, em 29.12.2020, e enviados a todos os concorrentes, para que se pronunciem ao abrigo do direito de audiência prévia.

Em relação ao concurso do «Antigo Posto Fiscal em Malpica do Tejo», foi também efetuada a análise e avaliação da proposta apresentada pelo único concorrente, Retiros Elegantes - Unipessoal, Lda., tendo o Relatório Final e respetivo Anexo sido aprovado pelo Conselho de Administração da Turismo Fundos, em 29.12.2020, (por ter só ter sido apresentada uma única) para ser, posteriormente, submetido à aprovação dos membros do Conselho Geral do Fundo Revive Natureza, nos termos previstos no artigo 30.º, n.º 2 do Programa do Concurso.

- Encontram-se suspensos os concursos referentes a 4 imóveis: três no concelho de Castro Marim («Antigo Posto Fiscal da Junqueira», «Antigo Posto Fiscal do Cinturão» e «Antigo Posto Fiscal da Corte Velha») e um, no concelho de Vila Velha de Ródão («Antigo Posto Fiscal de Monte Fidalgo»).
- Os Relatórios Preliminares relativos aos restantes 5 concursos foram submetidos à aprovação do Conselho de Administração já em 2021.

O gráfico da figura 3 ilustra o número de candidaturas rececionadas e analisadas, até dezembro de 2020.

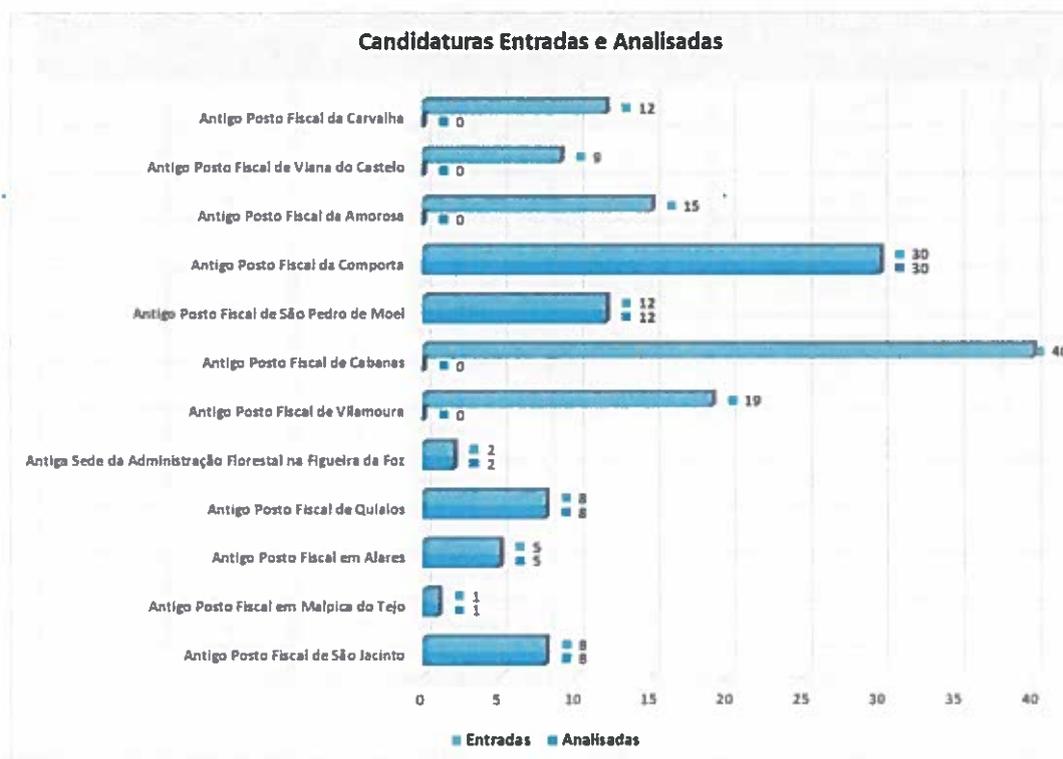


Figura 3: Número de Candidaturas por Imóvel a Concurso

No dia 18 de novembro de 2020 foram lançados novos concursos para atribuição dos direitos de exploração dos seguintes 8 imóveis que se encontram afetos ao Fundo Revive Natureza, cujo prazo de candidaturas termina no próximo dia 16 de março de 2021:

- «**Casa da Vela**», no distrito de Coimbra e concelho da Figueira da Foz
- «**Antiga Sede da Guarda Fiscal na Figueira da Foz**», no distrito de Coimbra e concelho da Figueira da Foz
- «**Antiga Sede dos Serviços Florestais - Quinta do Seixal**», no distrito da Guarda e concelho de Gouveia
- «**Moradias em Leiria**» (2 imóveis), no distrito e concelho de Leiria

- «**Antigo Posto Fiscal de Sagres**», no distrito de Faro e concelho de Vila do Bispo
- «**Antigo Posto Fiscal do Burgau**», no distrito de Faro e concelho de Vila do Bispo
- «**Antigo Posto Fiscal da Foz do Lima**», no distrito e concelho de Viana do Castelo

Através do procedimento de ajuste direto previsto, foi adjudicado à Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia, o «**Antigo Posto Fiscal da Foz de Lavadores**», localizado no distrito do Porto e concelho de Vila Nova de Gaia.

O quadro seguinte ilustra o número total de imóveis e a respetiva distribuição regional, bem como os que foram objeto de concurso para atribuição dos direitos de exploração:

NUT II	NUT III	Distrito	Total de Imóveis	Imóveis 1º Concurso	Imóveis 2º Concurso	Ajuste Direto
Alentejo	Alentejo Litoral	Setúbal	2	2	0	
Algarve	Algarve	Faro	7	5	2	
Centro	Região de Aveiro	Aveiro	2	1	0	
Centro	Beira Baixa	Castelo Branco	3	3	0	
Centro	Região de Coimbra	Coimbra	7	2	2	
Centro	Beiras e Serra da Estrela	Guarda	4	0	1	
Centro	Região de Leiria	Leiria	9	1	2	
Centro	Região do Oeste	Lisboa	2	0	0	
Norte	Terra de Trás-os-Montes	Bragança	1	0	0	
Norte	Área Metropolitana do Porto	Porto	2	0	0	1
Norte	Alto Minho	Viana do Castelo	4	3	1	
<b>Total</b>			<b>43</b>	<b>17</b>	<b>8</b>	<b>1</b>

Quadro 2: Distribuição Regional dos Imóveis e Concursos Lançados

No contexto de preparação e lançamento dos concursos, foram realizadas as seguintes atividades:

- Elaboração do Programa dos Concursos para Atribuição dos Direitos de Exploração e Caderno de Encargos para cada concurso;
- Definição do modelo de avaliação e grelha de pontuação para cada concurso;
- Assinatura dos Protocolos de Colaboração com os 15 Municípios onde se localizam os 23 imóveis a concurso;
- Desenvolvimento do formulário de candidaturas;
- Definição do Modelo de Financiamento a disponibilizar às entidades a quem for atribuído o direito de exploração dos imóveis, criando-se, assim, as melhores condições para a concretização dos respetivos investimentos (Regulamento de Financiamento);
- Elaboração do Regulamento da Marca Revive Natura e definição do modelo de desenvolvimento da Marca Revive Natura;
- Desenvolvimento da plataforma da ferramenta de análise das candidaturas, nos termos previstos no Programa dos Concursos;
- Desenvolvimentos no site do Revive Natureza, com a publicação de todas as peças contratuais dos imóveis a concurso, formulário para apresentação de candidaturas e publicitação de notícias;
- Elaboração de um vídeo promocional do Fundo Revive Natureza, em português e inglês, e produção de dois filmes sobre os 16 imóveis do 1º concurso e os 7 imóveis do 2º concurso;
- Definição do plano de comunicação para o lançamento dos concursos que incluiu *press releases* publicados nos meios de comunicação social, notícias nos sites do Revive Natureza, da Turismo Fundos, do Turismo de Portugal e das Entidades Regionais de Turismo, emails marketing enviado para as várias entidades institucionais e empresariais;
- Realização de 8 sessões de divulgação e esclarecimento, em colaboração com as Entidades Regionais de Turismo e as 12 Câmaras Municipais onde se localizam os 16 imóveis, com o objetivo de dar a conhecer o Fundo e as condições dos concursos para a exploração de cada um dos imóveis. Em todas as sessões estiveram presentes um total de 284 participantes;

- Análise das propostas apresentadas relativas a 6 concursos («Antigo Posto Fiscal de São Jacinto», «Antigo Posto Fiscal em Malpica do Tejo», «Antigo Posto Fiscal em Alares», «Antigo Posto Fiscal de Quiaios», «Antiga Sede da Administração Florestal da Figueira da Foz», «Antigo Posto Fiscal de São Pedro de Moel» e «Antigo Posto Fiscal da Comporta») – Pedido de esclarecimentos, Elaboração do Relatório Preliminar para aprovação pelo Conselho de Administração da Turismo Fundos para posterior envio a todos os concorrentes, para que se pronunciem ao abrigo do direito de audiência prévia.

Na sequência da publicação da Resolução de Conselho de Ministros n.º 15/2020, de 27 de março, que determina nos n.ºs 5 e 6:

- a instalação do «Observatório de Montesinho - Dionísio Gonçalves» nos imóveis do complexo de infraestruturas da Lama Grande do Parque Natural de Montesinho, bem como a integração destes no Fundo Revive Natureza, aplicando a esta integração o regime jurídico de afetação inicial de direitos sobre imóveis previsto no capítulo III do Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro, na sua redação atual, conforme o respetivo regime dominial;
- no âmbito da instalação referida, a Direção-Geral do Tesouro e Finanças e as partes envolvidas no consócio criado garantem:
  - a atribuição dos direitos respeitantes aos imóveis em causa ao aludido consócio, vinculando a sua utilização aos fins de interesse turístico e científico da região, através da instalação no mesmo do «Observatório de Montesinho - Dionísio Gonçalves», até 31 de dezembro de 2022, cabendo a respetiva gestão ao MORE-Laboratório Colaborativo Montanhas de Investigação;
  - a realização pelo Fundo Revive Natureza das obras e operações urbanísticas respeitantes aos imóveis em causa integrados, desde que sejam úteis ou necessárias a cumprir, de forma eficaz, os objetivos visados pelo «Observatório de Montesinho - Dionísio Gonçalves»,

foi adjudicada à “Casaol - Avaliação e Gestão de Projetos Imobiliários, Lda.” a avaliação dos direitos de superfície dos 3 imóveis do «Complexo do Lama Grande», localizados no Parque Natural de Montesinho, que irão integrar o Fundo Revive Natureza, de acordo com o definido na referida Resolução de Conselho de Ministros.

Os três relatórios de avaliação foram recebidos e analisados pela Turismo Fundos para serem presentes ao Conselho Geral do FRN, com vista à definição dos procedimentos de integração do «Complexo da Lama Grande» no Fundo, nos termos da RCM n.º 15/2020, de 27 de março.

No dia 29 de setembro de 2020, numa cerimónia realizada na Estação de Sousel, foi assinado o Protocolo de Cooperação entre a TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A., em representação do Fundo Revive Natureza, e a IP Património - Administração e Gestão Imobiliária, S.A. O Protocolo identifica um primeiro conjunto de 30 estações de caminho de ferro, que se encontram desativadas, as quais ficam assim pré-selecionadas por forma a que os direitos de uso sejam transferidos para o Fundo Revive Natureza. Para além dos edifícios de passageiros das estações ferroviárias, incluem-se ainda outros, como cais cobertos, armazéns, habitações e terrenos adjacentes.

## 2.7. Situação Económica e Financeira

- O capital inicial do Fundo correspondeu ao valor das subscrições do Estado Português, do ICNF, I.P. e do Turismo de Portugal, I.P., no montante total de €9.894.500.
- Em 31.12.2020, e dado que o resultado líquido do Fundo foi negativo em €477.371, o seu valor global líquido ascendeu a €9.417.129.
- O ativo líquido a 31 de dezembro de 2020 ascendeu a €9.456.909, correspondente à soma do valor dos direitos dos imóveis em carteira, no montante de €4.894.500 e às disponibilidades, no montante de €4.562.409.
- Em 2020 não se registaram quaisquer proventos, por o Fundo não ter obtido rendimentos, uma vez

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*

que estes resultarão das rendas a cobrar aquando do início de exploração dos imóveis para fins turísticos ou outros com estes conexos.

- O total de custos suportados pelo Fundo ascendeu, no ano de 2020, a €477.371, distribuídos da seguinte forma:
  - A rubrica "Comissões" ascendeu a €120.800 e corresponde à comissão de gestão anual de 1,25% a pagar, trimestral e postecipadamente, pelo Fundo à sociedade gestora, representando cerca de 25% do total dos custos;
  - A rubrica "Fornecimentos e Serviços Externos" cifrou-se em €347.832, representando 73% do total dos custos, e inclui todos os custos associados à operacionalização do Fundo, nomeadamente, auditorias, desenvolvimentos e manutenção do site, sistemas de informação e tecnologias, vídeos e fotografias de apresentação dos imóveis, avaliações e

levantamentos topográficos e arquitetónicos, consultoria jurídica, bem como os respeitantes aos procedimentos de regularização matricial e registral dos imóveis. Estão incluídos nesta rubrica, os custos incorridos com a constituição e operacionalização do Fundo, pagos antecipadamente pela Sociedade Gestora, no valor de €218.454;

- Os "Impostos", no montante de €8.020, referem-se aos custos suportados pelo Fundo com o pagamento do IMI de 2019 sobre imóveis que integram a carteira;
- A rubrica de "Outros Custos e Perdas Correntes" refere-se a serviços bancários e ascendeu a €174;
- A rubrica "Custos e Perdas ventuais" cifrou-se em €545 e respeita a serviços gráficos e de tradução.

A estrutura de custos do Fundo encontra-se espelhada no gráfico da figura seguinte:

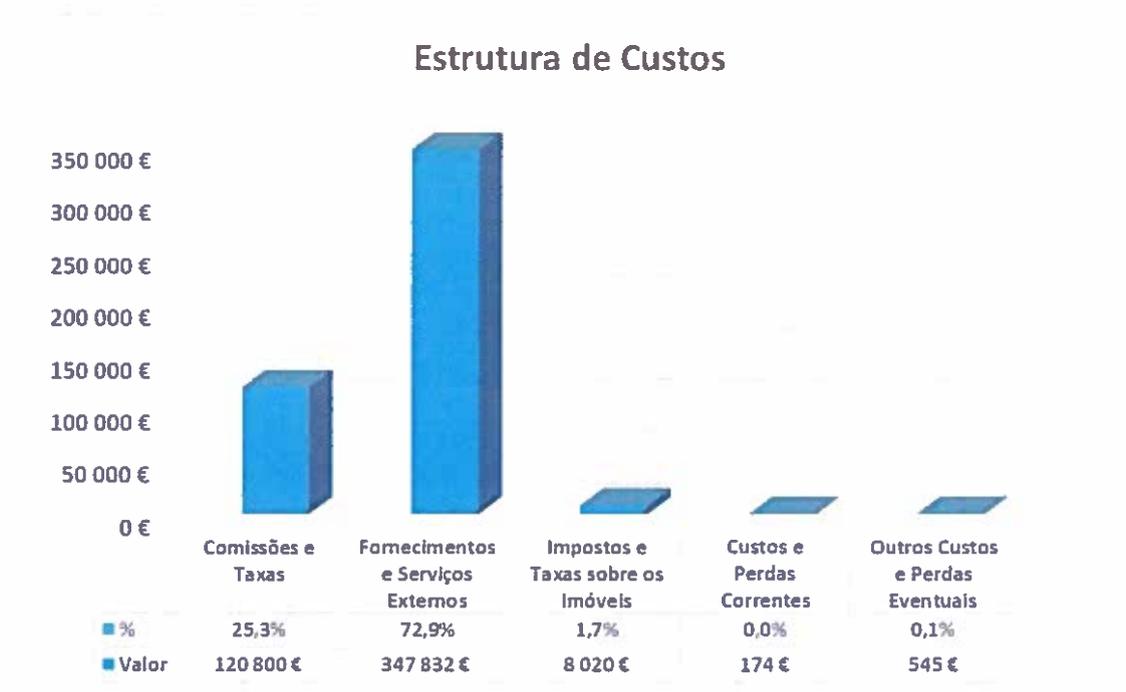


Figura 4: Estrutura de Custos do Fundo

De referir que, ao abrigo do disposto no artigo 9.º, alíneas f), j) e l), e no artigo 11.º, n.º 2, alíneas b) e j), do Anexo I ao Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro, o Conselho Geral aprovou o Regulamento de Encargos

do Fundo Revive Natureza, onde consta a discriminação de todos os custos supramencionados.

### 3. PERSPETIVAS PARA 2021

Constituindo-se o Fundo Revive Natureza como um singular e relevante instrumento de valorização do património edificado e natural, bem como de promoção do desenvolvimento regional através da dinamização de atividades com fins turísticos ou conexos, durante o ano de 2021, e com vista ao necessário crescimento da sua atividade, o seu capital inicial irá ser reforçado:

- pela eventual integração de novos ativos, consubstanciados em direitos sobre imóveis, do domínio privado ou abrangidos por regimes do domínio público;
- por força da integração de alguns dos imóveis localizados em baldios (n.º 2 do 13.º do Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro), bem como dos imóveis do Complexo do Lama Grande (n.º 5 da RCM n.º 15/2020, de 27 de março);
- em numerário, com vista à concessão de financiamento às entidades adjudicatárias dos direitos de exploração turística dos imóveis.

Neste âmbito, prevê-se que, até ao final do ano de 2021, sejam lançados concursos para:

- a atribuição de direitos de exploração sobre os imóveis identificados nos anexos II, III e IV do DL 161/2019, de 25 de outubro, logo que estejam reunidas as condições relativas aos registos dos mesmos;
- a subconcessão dos direitos de exploração turística de várias estações de caminho de ferro, no âmbito do Protocolo que foi assinado com o IP Património;
- a atribuição de direitos de exploração sobre alguns dos imóveis erigidos em terrenos baldios, identificados no anexo V ao Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro, (artigo 13.º) após serem negociados com as entidades administrantes destes territórios, os termos e as condições para o lançamento.

Manter-se-á, assim, uma atuação proativa na comercialização dos imóveis, promovendo a análise da situação jurídica e cadastral dos mesmos, com o objetivo de sanar eventuais irregularidades e de

estudar soluções que potenciem o lançamento de novos concursos.

Tendo em conta os objetivos de interesse público que presidiram à criação do Fundo Revive Natureza, a TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A., nos termos previstos na Portaria n.º 389/2019, de 29 de outubro, irá, durante ao no de 2021, selecionar novos imóveis, para propor ao Conselho Geral a integração no Fundo dos respetivos direitos.

Com vista a uma eficaz promoção e divulgação do Fundo Revive Natureza, antecipam-se:

- desenvolvimentos respeitantes à marca comercial e ao logótipo Revive Natureza por forma a permitir identificar o produto (posicionamento, arquitetura da marca, identidade visual e aplicações);
- criação de um plano de promoção e divulgação do Fundo, com uma linguagem e marca comum, nomeadamente no que respeita aos aspetos construtivos e de reabilitação, que deve ser associada à exploração dos imóveis do Fundo;
- definição do modelo de adesão à marca Revive Natureza para as entidades exploradoras dos imóveis;
- identificação de um plano de comunicação para redes sociais, imprensa, entre outros, com vista à divulgação do Fundo e dos imóveis a concurso;
- contactos com as Equipas do Turismo de Portugal no estrangeiro, para divulgação do Fundo e comunicação com o mercado externo.





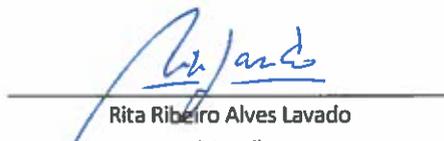
Lisboa, 11 de março de 2021

**O Conselho de Administração da TF Turismo Fundos SGOIC, S.A.**



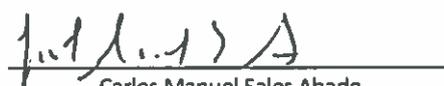
---

Pedro Miguel dos Santos Moreira  
(Presidente)



---

Rita Ribeiro Alves Lavado  
(Vogal)



---

Carlos Manuel Sales Abade  
(Vogal)



---

Miguel Correia Margues dos Santos  
(Vogal)



---

Isabel Cristina de Almeida Pereira da Rocha  
(Vogal)



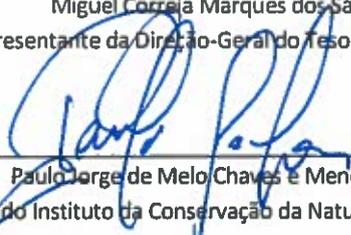
Lisboa, 11 de março de 2021

**O Conselho Geral do Fundo Revive Natureza**

15

  
\_\_\_\_\_  
Carlos Manuel Sales Abade  
(Presidente)

  
\_\_\_\_\_  
Miguel Correia Marques dos Santos  
(representante da Direção-Geral do Tesouro e Finanças)

  
\_\_\_\_\_  
Paulo Jorge de Melo Chaves e Mendes Salsa  
(representante do Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, I. P.)

  
\_\_\_\_\_  
Susana dos Santos Vasconcelos de Macedo  
(representante do Turismo de Portugal, I. P.)

  
\_\_\_\_\_  
Pedro Miguel dos Santos Moreira  
(representante da Sociedade Gestora)

1  
2

3 = 4 5

6

7

8 9





FUNDO REVIVE NATUREZA  
Demonstração dos Resultados em 31 de Dezembro de 2020

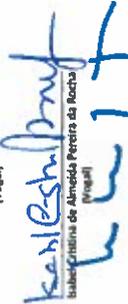
CUSTOS E PERDAS		PROFITOS E GANHOS		(em euros)	
Código	Designação	2020	Código	Designação	2020
724+...+728	CUSTOS E PERDAS CORRENTES			PROFITOS E GANHOS CORRENTES	
	COMISSÕES			RENTAS E PROJETOS EQUIPARADOS	
	Outras, de operações correntes	14 b)		REVERSOES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES	
	IMPOSTOS			RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	
	Outros impostos	13		OUTROS PROJETOS E GANHOS CORRENTES	
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO			TOTAL DOS PROJETOS E GANHOS CORRENTES (B)	
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	14 c)			347.832
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	14 d)			174
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)				476.826
784+...+788	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS			PROFITOS E GANHOS EVENTUAIS	
	Outras perdas eventuais	14 e)		Outras ganhos eventuais	
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)			TOTAL DOS PROJETOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	
	Outras perdas eventuais	545			545
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	545			-477.371
	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	-477.371			-477.371
	TOTAL	0		TOTAL	
843-86-743-76	Resultados de Ações Imobiliárias		D C	Resultados Eventuais	545
8-A-742	Resultados Correntes		B+D A C+74	Resultados Antes de Imposto y/ Rendimento	-477.371
			B+D-A-C	Resultado Líquido do Período	-477.371

O Conselho de Administração da YF Turismo Fundos - SGOP, S.A.

  
Pedro Miguel dos Santos Moreira  
(Presidente)

  
Ana Ribeiro Alves Laveado  
(Vogal)

  
Carlos Manuel Sales Abade  
(Vogal)

  
Isabel Cristina de Almeida Pereira da Rocha  
(Vogal)

  
Miguel Correia Marques dos Santos  
(Vogal)

O Conselho Geral do Fundo Revive Natureza

  
Carlos Manuel Sales Abade  
(Presidente)

  
Miguel Correia Marques dos Santos  
(representante da Sociedade Gestora do Fundo Revive Natureza, L.P.)

  
Pedro Miguel dos Santos Moreira  
(representante da Sociedade Gestora do Fundo Revive Natureza, L.P.)

  
Susana dos Santos Vasconcelos de Macedo  
(representante do Turismo de Portugal, L.P.)

  
Pedro Miguel dos Santos Moreira  
(representante da Sociedade Gestora)

  
Luis Filipe Inguiera

1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.

1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.

1.

2.

**FUNDO REVIVE NATUREZA**  
**Demonstração dos Fluxos Monetários em 31 de Dezembro de 2020**

(euros)

| Descrição dos Fluxos                                       | TOTAL<br>2020 |                  |
|--|---------------|------------------|
| <b>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</b>                |               |                  |
| <b>RECEBIMENTOS:</b>                                       |               |                  |
| Subscrição de unidades de participação                     | 5.000.000     |                  |
|  |               | 5.000.000        |
| <b>Fluxos das operações sobre as unidades do fundo</b>     |               | <b>5.000.000</b> |
| <b>OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</b>                        |               |                  |
| <b>PAGAMENTOS:</b>   |               |                  |
| Comissão de gestão   | 90.972        |                  |
| Impostos e taxas   | 3.603         |                  |
| Outros pagamentos correntes                                | 343.016       |                  |
|  |               | 437.591          |
| <b>Fluxos das operações de gestão corrente</b>             |               | <b>-437.591</b>  |
|  |               |                  |
| <b>Saldo dos fluxos monetários do período ... (A)</b>      |               | <b>4.562.409</b> |
| <b>Disponibilidades no início do período ... (B)</b>       |               |                  |
|  |               |                  |
| <b>Disponibilidades no fim do período ... (C)=(B)+(-A)</b> |               | <b>4.562.409</b> |

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

O Conselho Geral do Fundo Revive Natureza

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

\_\_\_\_\_  
 Carlos Manuel Sales Abade  
 (Presidente)

\_\_\_\_\_  
 Rita Ribeiro Alves Lavado  
 (Vogal)

\_\_\_\_\_  
 Miguel Correia Marques dos Santos  
 (representante do Director-Geral do Tesouro e Finanças)

\_\_\_\_\_  
 Carlos Manuel Sales Abade  
 (Vogal)

\_\_\_\_\_  
 Paulo Jorge de Melo Chaves e Mendes Salsa  
 (representante do Instituto  
 da Conservação da Natureza e das Florestas, I. P.)

\_\_\_\_\_  
 Isabel Cristina de Almeida Pereira da Rocha  
 (Vogal)

\_\_\_\_\_  
 Susana dos Santos Vasconcelos de Macedo  
 (representante do Turismo de Portugal, I. P.)

\_\_\_\_\_  
 Miguel Correia Marques dos Santos  
 (Vogal)

\_\_\_\_\_  
 Pedro Miguel dos Santos Moreira  
 (representante da Sociedade Gestora)

O Contabilista Certificado nº 33122

\_\_\_\_\_  
 Luísa Filipe Nogueira



## FUNDO REVIVE NATUREZA

NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020  
(valores expressos em euros)



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the left, a signature on the right, and several initials (e.g., 'A', 'A', 'A', 'A') scattered below.



## NOTA INTRODUTÓRIA

O Fundo Revive Natureza, criado através do Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro, é um fundo imobiliário especial que visa a requalificação e valorização de imóveis públicos devolutos, com o objetivo de compatibilizar a conservação, recuperação e salvaguarda dos valores em causa com novas utilizações, que beneficiem as comunidades locais, atraíam novos visitantes e fixem novos residentes.

O Fundo Revive Natureza é um instrumento de valorização do património edificado e natural e de promoção do desenvolvimento regional, através da dinamização de atividades com fins turísticos ou conexos.

O Fundo realiza a sua atividade através da integração, como ativos, de direitos respeitantes a imóveis abrangidos por regimes dos domínios públicos do Estado ou das autarquias locais, independentemente da afetação ou jurisdição, bem como de direitos respeitantes a imóveis dos domínios privados do Estado, autarquias locais, institutos públicos ou de outras entidades.

A Sociedade Gestora do Fundo é a TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A.

O capital inicial do Fundo corresponde ao valor das subscrições iniciais do Estado Português, do ICNF, I.P. e do Turismo de Portugal, I.P., sendo distribuído por 100 000 unidades do Fundo. A subscrição das unidades do Fundo correspondentes ao seu capital inicial foi efetuada do seguinte modo:

- a) O Estado Português, realizou em espécie, nos termos estabelecidos no diploma de constituição do Fundo, a subscrição de 43 486,785588 unidades do Fundo, no montante de € 4.302.800,00;
- b) O ICNF, I.P. realizou em espécie, nos termos estabelecidos no diploma de constituição do Fundo, a subscrição de 5 980,089949 unidades do Fundo no montante de € 591.700,00;
- c) O Turismo de Portugal I.P. realizou em numerário, a subscrição de 50 533,124463 unidades do Fundo, no montante de € 5 000.000,00.

## BASE DE APRESENTAÇÃO

As demonstrações financeiras, compostas pelo Balanço, Demonstração dos Resultados e Demonstração dos Fluxos Monetários, foram preparadas com base nos registos contabilísticos mantidos em conformidade com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário (PCFII), 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 2020 encontram-se expressos em euros.

As notas que se seguem estão organizadas segundo o PCFII, com exceção da Nota Introdutória e da Nota 14, incluídas como outras informações relevantes para uma compreensão das demonstrações financeiras. As notas omissas não são aplicáveis por inexistência ou irrelevância de valores e/ou informações a divulgar.

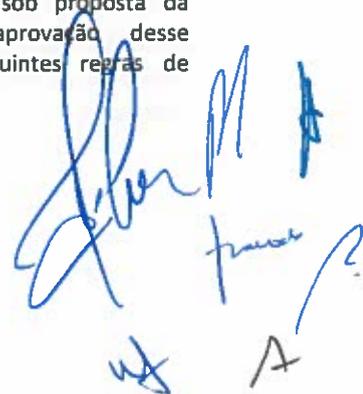
## PRINCIPAIS PRINCÍPIOS CONTABILÍSTICOS E CRITÉRIOS VALORIMÉTRICOS

### a) Imóveis

O património do FRN é constituído pelos direitos sobre imóveis que nele são integrados, originariamente ou em momento posterior, nos termos previstos no Decreto-Lei n.º 161/2019. O valor da avaliação dos direitos é o resultante da avaliação dos imóveis identificados nos anexos II, III e IV ao Decreto-Lei n.º 161/2019

A avaliação inicial dos direitos sobre os imóveis foi efetuada por peritos avaliadores de imóveis independentes, registados na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, nos termos estabelecidos no diploma de constituição do Fundo.

A valorização do ativo do Fundo é efetuada segundo as regras e procedimentos previstos em regulamento aprovado pelo Conselho Geral, sob proposta da sociedade gestora. Até à aprovação desse regulamento, aplicam-se as seguintes regras de valorização:



- a) Os direitos sobre imóveis adquiridos pelo Fundo são inscritos no seu ativo pelo valor resultante da respetiva avaliação imobiliária, efetuada por um perito avaliador independente, registado na CMVM;
- b) Os depósitos à ordem e a prazo são valorizados pelo respetivo valor facial ou nominal;
- c) Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no ativo do Fundo na proporção da parte adquirida;
- d) Os projetos e obras respeitantes aos ativos do Fundo são valorizados de acordo com o respetivo custo, devendo a decisão de investimento ou de financiamento para obras ser precedida de avaliação do ativo em causa, por um perito avaliador independente, registado na CMVM;
- e) No caso de projetos e obras, após a conclusão da obra é realizada nova avaliação imobiliária do ativo em causa, por um perito avaliador independente, registado na CMVM.

#### 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 dos mesmos, são registadas em custos na rubrica de fornecimentos e serviços externos.

#### d) Comissões de gestão

Pelo exercício das funções de sociedade gestora é devida uma comissão de gestão de 1,25% ao ano sobre o valor líquido global do Fundo, a pagar, trimestral e postecipadamente, pelo Fundo à sociedade gestora.

O valor líquido global do Fundo é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram, o montante das comissões e encargos suportados até ao momento da valorização.

#### e) Regime Fiscal

A TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A, na qualidade de sociedade gestora do Fundo Revive Natureza colocou uma série de questões em sede de discussão da Proposta de Lei do Orçamento do Estado quanto à natureza do Fundo, pressuposto essencial na identificação do enquadramento fiscal.

Sem prejuízo de qualquer alteração futura neste enquadramento, considera-se este Fundo de iniciativa e criação pública, sem natureza empresarial, sendo todos os seus participantes entidades públicas.

O regime fiscal aplicável enquadra as isenções previstas para os organismos do Estado, nomeadamente a isenção de IRC, conforme alínea a) do nº 1 do art.º 9º do CIRC e isenção do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), nos termos do disposto na alínea m) do artigo 6.º do Código do IMT.

#### 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 crédito vencido na totalidade do valor em mora não coberto por garantia. Este montante é reconhecido a deduzir ao ativo.

No ano em apreço não se verificou qualquer tipo de movimento nesta rubrica.

#### g) Unidades de participação

O valor de cada unidade é calculado mensalmente e determina-se pela divisão do valor líquido global do Fundo pelo número de unidades de participação. O valor líquido global do Fundo corresponde ao somatório do valor das unidades de participação, dos resultados transitados e do resultado líquido do período.

#### NOTA 1 VALIAS POTENCIAIS

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo apresenta as valias potenciais, conforme quadro seguinte:

| Imóveis  | Valor contabilístico | Média dos valores das avaliações | Valor da opção de compra | Ajustamento sem opções sobre imóveis | Valia potencial registada |
|--|----------------------|----------------------------------|--------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| <b>Concessão</b>   |                      |                                  |                          |                                      |                           |
| Antigo Posto Fiscal do Burgau  | 64 000               | 64 000                           | 0                        | 0                                    | 0                         |
| Antigo Posto Fiscal de Pampelido   | 48 200               | 48 200                           | 0                        | 0                                    | 0                         |
| Antigo Posto Fiscal dos Lavadores  | 241 600              | 241 600                          | 0                        | 0                                    | 0                         |
| Antigo Posto Fiscal da Amorosa   | 43 800               | 43 800                           | 0                        | 0                                    | 0                         |
| Antigo Posto Fiscal da Foz do Lima   | 29 100               | 29 100                           | 0                        | 0                                    | 0                         |
| <b>Superfície</b>  |                      |                                  |                          |                                      |                           |
| Antigo Posto Fiscal de São Jacinto   | 35 100               | 35 100                           | 0                        | 0                                    | 0                         |
| Casa Florestal do Rocião (D-030)   | 0                    | 0                                | 0                        | 0                                    | 0                         |
| Complexo da Ponte Internacional de Quintanilha   | 369 200              | 369 200                          | 0                        | 0                                    | 0                         |
| Antigo Posto Fiscal em Malpica do Tejo   | 1 700                | 1 700                            | 0                        | 0                                    | 0                         |
| Antigo Posto Fiscal em Alares  | 52 000               | 52 000                           | 0                        | 0                                    | 0                         |
| Antigo Posto Fiscal em Monte Fidalgo   | 17 200               | 17 200                           | 0                        | 0                                    | 0                         |
| Casa Florestal de Sul (D-152 )   | 16 700               | 16 700                           | 0                        | 0                                    | 0                         |
| Casa Florestal das Regalheiras (D-166)   | 0                    | 0                                | 0                        | 0                                    | 0                         |
| Casa da Vela (D-160)   | 48 200               | 48 200                           | 0                        | 0                                    | 0                         |
| Casa Florestal de Sapadores ou Casa Florestal de Nascente ou Casa do Sapador Florestal (D-159) | 45 000               | 45 000                           | 0                        | 0                                    | 0                         |
| Antigo Posto Fiscal de Quiaios   | 76 700               | 76 700                           | 0                        | 0                                    | 0                         |
| Antiga Sede da Guarda Fiscal na Figueira da Foz  | 309 700              | 309 700                          | 0                        | 0                                    | 0                         |
| Antiga Sede da Administração Florestal na Figueira da Foz (D-187)                              | 441 800              | 441 800                          | 0                        | 0                                    | 0                         |
| Antigo Posto Fiscal da Corte Velha   | 28 000               | 28 000                           | 0                        | 0                                    | 0                         |
| Antigo Posto Fiscal do Cinturão  | 45 000               | 45 000                           | 0                        | 0                                    | 0                         |
| Antigo Posto Fiscal da Junqueira   | 35 000               | 35 000                           | 0                        | 0                                    | 0                         |
| Antigo Posto Fiscal de Vilamoura   | 586 000              | 586 000                          | 0                        | 0                                    | 0                         |
| Antigo Posto Fiscal de Cabanas   | 38 000               | 38 000                           | 0                        | 0                                    | 0                         |
| Antigo Posto Fiscal de Sagres  | 141 000              | 141 000                          | 0                        | 0                                    | 0                         |
| Moinhos da Corredoura  | 15 600               | 15 600                           | 0                        | 0                                    | 0                         |
| Antiga Sede dos Serviços Florestais-Quinta do Seixal   | 865 500              | 865 500                          | 0                        | 0                                    | 0                         |
| Casa de Jones  | 19 300               | 19 300                           | 0                        | 0                                    | 0                         |
| Casa de Cantoneiros de Poio Negro ou da JAE ou Casa-Abrigo das Penhas Douradas                 | 8 700                | 8 700                            | 0                        | 0                                    | 0                         |
| Casa Florestal do Pedrogão (D-183)   | 11 000               | 11 000                           | 0                        | 0                                    | 0                         |
| Morada em Leiria (E-047)   | 103 000              | 103 000                          | 0                        | 0                                    | 0                         |
| Morada em Leiria (E-048)   | 89 000               | 89 000                           | 0                        | 0                                    | 0                         |
| Casa do Pinheiro Manso (E-106)   | 109 000              | 109 000                          | 0                        | 0                                    | 0                         |
| Chalet de S. Pedro (E-105)   | 132 000              | 132 000                          | 0                        | 0                                    | 0                         |
| Parque do Engenho  | 263 000              | 263 000                          | 0                        | 0                                    | 0                         |
| Antigo Posto Fiscal de São Pedro de Moel   | 70 000               | 70 000                           | 0                        | 0                                    | 0                         |
| Casas Florestais do Bloco do Talhão 1 (E-154 1ª e 2ª)  | 34 000               | 34 000                           | 0                        | 0                                    | 0                         |
| Casa Florestal de Praia / 'Posto GNR na Praia de Vieira' (E-012-1.ª e                          | 36 000               | 36 000                           | 0                        | 0                                    | 0                         |
| Edifício Florestal da Abrigada (F-022)   | 10 000               | 10 000                           | 0                        | 0                                    | 0                         |
| Edifício Florestal da Abrigada (F-022) [terreno]   | 0                    | 0                                | 0                        | 0                                    | 0                         |
| Antigo Posto Fiscal da Comporta ('garagem')  | 53 000               | 53 000                           | 0                        | 0                                    | 0                         |
| Antigo Posto Fiscal da Comporta ('quartel')  | 60 000               | 60 000                           | 0                        | 0                                    | 0                         |
| Antigo Posto Fiscal de Viana do Castelo  | 285 400              | 285 400                          | 0                        | 0                                    | 0                         |
| Antigo Posto Fiscal da Carvalha  | 17 000               | 17 000                           | 0                        | 0                                    | 0                         |
| <b>TOTAL</b>   | <b>4 894 500</b>     | <b>4 894 500</b>                 | <b>0</b>                 | <b>0</b>                             | <b>0</b>                  |

## 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 2020 apresentam-se como segue:

| Descrição                   | No início | Subscrição       | Resgates | Result. | Outros | Período         | No fim           |
|-----------------------------|-----------|------------------|----------|---------|--------|-----------------|------------------|
| Valor base                  | -         | 9.894.500        | -        | -       | -      | -               | 9.894.500        |
| Diferença em subs. resgates | -         | -                | -        | -       | -      | -               | -                |
| Resultados distribuídos     | -         | -                | -        | -       | -      | -               | -                |
| Resultados acumulados       | -         | -                | -        | -       | -      | -               | -                |
| Resultados do período       | -         | -                | -        | -       | -      | -477.371        | -477.371         |
| <b>SOMA</b>                 |           | <b>9.894.500</b> |          |         |        | <b>-477.371</b> | <b>9.417.129</b> |
| Nº de unidades participação |           | 100.000          |          |         |        |                 | 100.000          |
| Valor unidade participação  |           | 98.9450          |          |         |        |                 | 94.1713          |

O capital inicial do Fundo corresponde ao valor das subscrições do Estado Português, do Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, I.P. (ICNF, I.P.) e do Turismo de Portugal, I.P., representado por partes de conteúdo idêntico que asseguram aos seus titulares direitos iguais, sem valor nominal, e que se designam por unidades do Fundo, sendo distribuído por 100 000 unidades do Fundo. A subscrição das unidades do Fundo, correspondentes ao seu capital inicial, no montante total de €9.894.500, foi realizada do seguinte modo:

- O Estado Português, representado pela DGTF, realizou em espécie a subscrição de 43486,785588 unidades do Fundo, mediante a entrada dos direitos sobre os imóveis identificados nos anexos II e IV ao Decreto-lei que cria o Fundo, no montante de €4.302.800;
- O ICNF, I. P., realizou em espécie a subscrição de 5980,089949 unidades do Fundo, mediante a entrada dos direitos sobre os imóveis identificados no anexo III ao Decreto-lei que cria o Fundo, no montante de €591.700;

O Turismo de Portugal, I. P., realizou em numerário a subscrição das unidades do Fundo, no montante de €5.000.000.

## NOTA 3 INVENTÁRIO DOS ATIVOS DO FUNDO

O inventário dos ativos do Fundo, em 31 de dezembro de 2020, apresenta-se no quadro seguinte:

| Descrição  | Data de Afetação | Data da Avaliação | Valor da Avaliação | Valor do Imóvel  | Localização |                       |
|--|------------------|-------------------|--------------------|------------------|-------------|-----------------------|
|  |                  |                   |                    |                  | País        | Município             |
| <b>1. Imóveis situados em Portugal</b>   |                  |                   |                    |                  |             |                       |
| <b>1.2 Concessão</b>   |                  |                   |                    |                  |             |                       |
| Antigo Posto Fiscal do Burgau  | 02/01/2020       | 12/12/2019        | 64 000             | 64 000           | Portugal    | Vila do Bispo         |
| Antigo Posto Fiscal de Pampalido   | 02/01/2020       | 12/12/2019        | 48 200             | 48 200           | Portugal    | Matosinhos            |
| Antigo Posto Fiscal dos Lavadores  | 02/01/2020       | 12/12/2019        | 241 600            | 241 600          | Portugal    | Vila Nova de Gaia     |
| Antigo Posto Fiscal da Amorosa   | 02/01/2020       | 12/12/2019        | 43 800             | 43 800           | Portugal    | Viana do Castelo      |
| Antigo Posto Fiscal da Foz do Lima   | 02/01/2020       | 12/12/2019        | 29 100             | 29 100           | Portugal    | Viana do Castelo      |
| <b>1.2 Superfície</b>  |                  |                   |                    |                  |             |                       |
| Antigo Posto Fiscal de São Jacinto   | 02/01/2020       | 12/12/2019        | 35 100             | 35 100           | Portugal    | Aveiro                |
| Casa Florestal do Rocião (D-030)   | 02/01/2020       | 12/12/2019        | 0                  | 0                | Portugal    | Vagos                 |
| Complexo da Ponte Internacional de Quintanilha   | 02/01/2020       | 12/12/2019        | 369 200            | 369 200          | Portugal    | Bragança              |
| Antigo Posto Fiscal em Malpica do Tejo   | 02/01/2020       | 12/12/2019        | 1 700              | 1 700            | Portugal    | Castelo Branco        |
| Antigo Posto Fiscal em Alares  | 02/01/2020       | 12/12/2019        | 52 000             | 52 000           | Portugal    | Castelo Branco        |
| Antigo Posto Fiscal em Monte Fidalgo   | 02/01/2020       | 12/12/2019        | 17 200             | 17 200           | Portugal    | Castelo Branco        |
| Casa Florestal de Sul (D-152 )   | 02/01/2020       | 12/12/2019        | 16 700             | 16 700           | Portugal    | Coimbra               |
| Casa Florestal das Regaifeiras (D-166)   | 02/01/2020       | 12/12/2019        | 0                  | 0                | Portugal    | Figueira da Foz       |
| Casa da Vela (D-160)   | 02/01/2020       | 12/12/2019        | 48 200             | 48 200           | Portugal    | Figueira da Foz       |
| Casa Florestal de Sapadores ou Casa Florestal de Nascente ou Casa do Sapador Florestal (D-159) | 02/01/2020       | 12/12/2019        | 45 000             | 45 000           | Portugal    | Figueira da Foz       |
| Antigo Posto Fiscal de Oulaios   | 02/01/2020       | 12/12/2019        | 76 700             | 76 700           | Portugal    | Figueira da Foz       |
| Antiga Sede da Guarda Fiscal na Figueira da Foz  | 02/01/2020       | 12/12/2019        | 309 700            | 309 700          | Portugal    | Coimbra               |
| Antiga Sede da Administração Florestal na Figueira da Foz (D-187)                              | 02/01/2020       | 12/12/2019        | 441 800            | 441 800          | Portugal    | Coimbra               |
| Antigo Posto Fiscal da Corte Velha   | 02/01/2020       | 12/12/2019        | 28 000             | 28 000           | Portugal    | Castro Marim          |
| Antigo Posto Fiscal do Cinturão  | 02/01/2020       | 12/12/2019        | 45 000             | 45 000           | Portugal    | Castro Marim          |
| Antigo Posto Fiscal da Junqueira   | 02/01/2020       | 12/12/2019        | 35 000             | 35 000           | Portugal    | Castro Marim          |
| Antigo Posto Fiscal de Vilamoura   | 02/01/2020       | 12/12/2019        | 586 000            | 586 000          | Portugal    | Loulé                 |
| Antigo Posto Fiscal de Cabanas   | 02/01/2020       | 12/12/2019        | 38 000             | 38 000           | Portugal    | Tavira                |
| Antigo Posto Fiscal de Sagres  | 02/01/2020       | 12/12/2019        | 141 000            | 141 000          | Portugal    | Vila do Bispo         |
| Moinhos da Corredoura  | 02/01/2020       | 12/12/2019        | 15 600             | 15 600           | Portugal    | Celorico da Beira     |
| Antiga Sede dos Serviços Florestais-Quinta do Seixal   | 02/01/2020       | 12/12/2019        | 865 500            | 865 500          | Portugal    | Gouveia               |
| Casa de Jones  | 02/01/2020       | 12/12/2019        | 19 300             | 19 300           | Portugal    | Mantelgas             |
| Casa de Cantoneiros de Polo Negro ou da JAE ou Casa-Abrigo das Penhas Douradas                 | 02/01/2020       | 12/12/2019        | 8 700              | 8 700            | Portugal    | Mantelgas             |
| Casa Florestal do Pedregão (D-183)   | 02/01/2020       | 12/12/2019        | 11 000             | 11 000           | Portugal    | Leiria                |
| Morada em Leiria (E-047)   | 02/01/2020       | 12/12/2019        | 103 000            | 103 000          | Portugal    | Leiria                |
| Morada em Leiria (E-048)   | 02/01/2020       | 12/12/2019        | 89 000             | 89 000           | Portugal    | Leiria                |
| Casa do Pinheiro Manso (E-106)   | 02/01/2020       | 12/12/2019        | 109 000            | 109 000          | Portugal    | Marinha Grande        |
| Chalet de S. Pedro (E-105)   | 02/01/2020       | 12/12/2019        | 132 000            | 132 000          | Portugal    | Marinha Grande        |
| Parque do Engenho  | 02/01/2020       | 12/12/2019        | 263 000            | 263 000          | Portugal    | Marinha Grande        |
| Antigo Posto Fiscal de São Pedro de Moel   | 02/01/2020       | 12/12/2019        | 70 000             | 70 000           | Portugal    | Marinha Grande        |
| Casas Florestais do Bloco do Talhão 1 (E-154 1ª e 2ª)  | 02/01/2020       | 12/12/2019        | 34 000             | 34 000           | Portugal    | Marinha Grande        |
| Casa Florestal de Praia / 'Posto GNR na Praia de Vieira' (E-012-1ª e 2ª)                       | 02/01/2020       | 12/12/2019        | 36 000             | 36 000           | Portugal    | Marinha Grande        |
| Edifício Florestal da Abrigada (F-022)   | 02/01/2020       | 12/12/2019        | 10 000             | 10 000           | Portugal    | Alenquer              |
| Edifício Florestal da Abrigada (F-022) (terreno)   | 02/01/2020       | 12/12/2019        | 0                  | 0                | Portugal    | Alenquer              |
| Antigo Posto Fiscal da Comporta ('garagem')  | 02/01/2020       | 12/12/2019        | 53 000             | 53 000           | Portugal    | Alcácer do Sal        |
| Antigo Posto Fiscal da Comporta ('quartel')  | 02/01/2020       | 12/12/2019        | 60 000             | 60 000           | Portugal    | Alcácer do Sal        |
| Antigo Posto Fiscal de Viana do Castelo  | 02/01/2020       | 12/12/2019        | 285 400            | 285 400          | Portugal    | Viana do Castelo      |
| Antigo Posto Fiscal da Carvalha  | 02/01/2020       | 12/12/2019        | 17 000             | 17 000           | Portugal    | Vila Nova de Cerveira |
| <b>TOTAL A</b>   |                  |                   |                    | <b>4 894 500</b> |             |                       |
| <b>7. Liquidez</b>   |                  |                   |                    |                  |             |                       |
|  | Moeda            | Valor             | Juros Decorridos   | Valor Global     |             |                       |
| <b>7.1. À Vista</b>  |                  |                   |                    |                  |             |                       |
| <b>7.1.2. Depósitos à Ordem</b>  |                  |                   |                    |                  |             |                       |
| DO ABANCA  | EUR              | 4 562 409         |                    | 4 562 409        |             |                       |
| <b>TOTAL B</b>   |                  | <b>4 562 409</b>  |                    | <b>4 562 409</b> |             |                       |
| <b>9. Outros Valores a Regularizar</b>   |                  |                   |                    |                  |             |                       |
| <b>9.1.1 Valores ativos</b>  | EUR              |                   |                    |                  |             |                       |
| <b>9.1.2 Valores passivos</b>  | EUR              |                   |                    | (39 780)         |             |                       |
| <b>TOTAL C</b>   |                  |                   |                    | <b>(39 780)</b>  |             |                       |
| <b>Valor Líquido Global do Fundo: (A)+(B)+(C)</b>  |                  |                   |                    | <b>9 417 129</b> |             |                       |

M H
   
 A

## NOTA 7 LIQUIDEZ DO FUNDO

Apresenta-se, no quadro seguinte, a liquidez do Fundo:

| Contas                            | Saldo Inicial | Saldo Final      |
|-----------------------------------|---------------|------------------|
| Numerário                         | -             | -                |
| Depósitos à ordem                 | -             | 4 562 409        |
| Depósitos a prazo e com pré-aviso | -             | -                |
| Certificados de depósito          | -             | -                |
| Outras contas de disponibilidades | -             | -                |
| <b>TOTAL</b>                      | <b>0</b>      | <b>4 562 409</b> |

## NOTA 12 IMPOSTOS RETIDOS

O montante registado refere-se ao IMI de 2019 liquidado pelo Fundo e relativo a dois imóveis localizados ao Municípios de Loulé e de Vila Nova da Cerveira, no valor de € 8.020.

## NOTA 14 OUTRAS INFORMAÇÕES

### a) Acréscimos de Custos

O saldo desta rubrica refere-se ao acréscimo de custo com a comissão de gestão no montante de € 29.828 e os restantes € 9.953 são relativos às despesas de auditoria e do IMI relativas a 2020, a serem liquidadas em 2021.

### b) Comissões

O montante pago em 2020 referente à comissão de gestão devida à sociedade gestora, ascendeu a € 120.800.

### c) Fornecimentos e Serviços Externos

Esta rubrica respeita a custos associados à operacionalização do Fundo, nomeadamente, a despesas com consultoria jurídica, regularização matricial e registral dos imóveis, sistemas de informação e tecnologias, promoção e comunicação, despesas de auditoria.

Estão igualmente incluídos nesta rubrica, os custos incorridos com a constituição e operacionalização do Fundo, nomeadamente, custos com o pessoal (€ 51.613) pagos antecipadamente pela Sociedade Gestora, no valor de € 218.454.

### d) Outras Custos e Perdas Correntes

A rubrica de Outros Custos e Perdas Correntes no montante de € 174 refere-se a despesas bancárias.

### e) Outras Perdas Eventuais

A rubrica de Outras Perdas Eventuais, no montante de € 545, refere-se a serviços gráficos e de retroversão.

### f) Custos e efetivo de pessoal ao serviço da sociedade gestora

O montante total de remunerações do exercício de 2020 suportadas pela sociedade gestora do Fundo (TF Turismo Fundos) é o que se apresenta no quadro seguinte:

|                                    | 31/12/2020     | 31/12/2019     |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Remunerações                       |                |                |
| Orgãos de Gestão e de Fiscalização | 182.107        | 170.933        |
| Empregados                         | 254.656        | 195.567        |
| <b>TOTAL</b>                       | <b>436.763</b> | <b>366.499</b> |

O efetivo de trabalhadores remunerados, distribuído por grandes categorias profissionais ao serviço da Sociedade Gestora em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 era o seguinte:

|                           | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
|---------------------------|------------|------------|
| Conselho de Administração | 3          | 2          |
| Conselho Fiscal           | 1          | -          |
| Direcção                  | 1          | -          |
| Específicos/Técnicos      | 6          | 6          |
| Secretariado              | 1          | 1          |
| <b>TOTAL</b>              | <b>12</b>  | <b>9</b>   |

### g) Factos relevantes – COVID-19

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora fez um acompanhamento cuidadoso da evolução da Pandemia Covid-19, decretada pela Organização Mundial de Saúde, em 11 de março de 2020.

A sociedade Gestora continuará a monitorizar a evolução económica em Portugal e os efeitos no mercado imobiliário derivados desta Pandemia, considerando que as condições excepcionais que se vivem não colocam em causa a normalidade das operações do Fundo sob sua gestão.

### h) 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 2020 que exigisse ajustamentos ou divulgações suplementares às demonstrações financeiras.

## Relatório de Auditoria

### RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

#### Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do Fundo Revive Natureza (o Fundo), gerido por TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A. (a Entidade gestora), que compreendem o Balanço em 31 de dezembro de 2020 (que evidencia um total de 9.456.909 euros e um total de capital próprio de 9.417.129 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 477.371 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 de Fundo Revive Natureza, gerido por TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A. em 31 de dezembro de 2020 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data, de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para fundos de investimento imobiliário.

#### Bases para a opinião

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

#### Ênfase

Chamamos a atenção para o facto de o Conselho Geral ainda não ter aprovado, sob proposta da Entidade gestora, um regulamento que defina as regras e procedimentos de valorização do ativo do Fundo conforme previsto no n.º 1 do artigo 20.º do Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro. Nesta medida, aplicam-se as regras definidas nos n.ºs 2 e 3 do mesmo artigo. Acresce que o referido Decreto-Lei não estabelece qual o referencial contabilístico aplicável, tendo a entidade gestora, conforme referido na secção “Base de apresentação” das notas às demonstrações financeiras, preparado as demonstrações financeiras do Fundo com base no Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário (PCFII), definido pelo Regulamento n.º 2/2005 da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários. A nossa opinião não é modificada em relação a estas matérias.

#### Responsabilidades do órgão de gestão pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão 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 da Entidade 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 aplicáveis;
- ▶ 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 a erro;
- ▶ adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- ▶ avaliação da capacidade da Entidade de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

## 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 a 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;
- ▶ 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 da Entidade 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 a Entidade 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 os acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada; e
- ▶ comunicamos com os encarregados da governação, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do Relatório de Gestão com as demonstrações financeiras.

## RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

### **Sobre o Relatório de Gestão**

Dando cumprimento aos requisitos legais aplicáveis, somos de parecer que o Relatório de Gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor e a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras auditadas, e tendo em conta o conhecimento e apreciação sobre a entidade não identificámos incorreções materiais.

Lisboa, 17 de março de 2021

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

Sílvia Maria Teixeira da Silva - ROC n.º 1636  
Registada na CMVM com o n.º 20161246