

**TERRITÓRIOS DE BAIXA DENSIDADE TURÍSTICOS**  
**FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO**  
**IMOBILIÁRIO FECHADO**

**Relatório de Gestão | Exercício de 2020**



ÍNDICE

RELATÓRIO DE GESTÃO

1. INTRODUÇÃO .....	1
2. ATIVIDADE EM 2020 .....	1
3. PERSPETIVAS PARA 2021 .....	4

<u>DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS</u> .....	7
--	---

<u>NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS</u> .....	13
---	----

RELATÓRIO DE AUDITORIA





## 1. INTRODUÇÃO

O organismo de investimento coletivo Territórios de Baixa Densidade Turísticos – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado é um fundo fechado de subscrição particular, cuja constituição foi autorizada por deliberação do Conselho de Administração da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) de 19 de dezembro de 2018. O Fundo iniciou a sua atividade em 1 de abril de 2019, tendo sido constituído por um prazo de 10 anos, isto é, até 1 de abril de 2029.

O Fundo foi constituído na sequência da fusão do TURÍSTICO III – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado e TURÍSTICO IV – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado (organismos especiais de investimento imobiliário incorporados), mediante a transferência do conjunto dos seus ativos e passivos para o fundo Territórios de Baixa Densidade Turísticos (TBDT).

O Fundo é gerido pela TF Turismo Fundos – SGOIC, S.A., tendo como depositário o Novo Banco, S.A. e encontrando-se sujeito à supervisão da CMVM.

A comissão de gestão paga pelo TBDT à TF Turismo Fundos-SGOIC, S.A. (Turismo Fundos), foi aumentada de 0,5 % para 1 % calculada diariamente sobre o valor líquido global do fundo, por decisão da Assembleia de Participantes realizada em 6 de dezembro de 2019, com efeitos a partir de 1 de janeiro de 2020.

### CAPITAL

O TBDT foi constituído com um capital de €19.718.953,41, correspondente a 200.000 unidades de participação, com o valor inicial de subscrição de €98,5948 cada. O capital do Fundo foi realizado através de entrada em numerário e espécie, consubstanciada na valorização das unidades de participação dos extintos Fundos Turístico III e Turístico IV. O capital do Fundo foi totalmente subscrito pelo Turismo de Portugal, I. P., único participante dos organismos especiais de investimento imobiliário incorporados no TBDT.

Em 2020 não houve lugar a aumentos ou diminuições do capital base do Fundo.

## POLÍTICA DE INVESTIMENTO

A política de investimento do TBDT é especialmente vocacionada a aquisição de imóveis que possuam características que lhes permitam contribuir para promover o desenvolvimento, a dinamização e a sustentabilidade das economias locais dos territórios de baixa densidade, contribuindo para a criação de emprego, bem como para a redução das assimetrias regionais e para a redução da sazonalidade na procura desses territórios.

## 2. ATIVIDADE EM 2020

O ano de 2020 ficou, em grande medida, marcado pela pandemia de Covid-19, declarada pela Organização Mundial de Saúde, em 11 de março de 2020. Esta situação originou um choque exógeno negativo na economia mundial sem precedentes, em termos de magnitude e sincronização, tendo associado um elevado nível de incerteza. Importa, igualmente, salientar que a resposta da política económica foi mais célere e de maior magnitude e abrangência do que no passado.

Neste contexto, o Conselho de Administração da Turismo Fundos, por deliberação de 19 de março de 2020, com o objetivo de contribuir para a mitigação dos impactos económicos e financeiros causados pela pandemia nas empresas inquilinas dos imóveis que constituem a carteira do fundo, decidiu implementar um conjunto de medidas excecionais. Assim, foi decidido, para o único contrato celebrados à data de 19 de março de 2020, o afastamento de toda e qualquer penalização por incumprimento contratual, no todo ou em parte, no estritamente respeitante ao pagamento atempado e integral de rendas, até 30 de junho de 2020, prevendo-se o reembolso da dívida entretanto acumulada através de até 48 prestações mensais de igual valor, com início em 1 de janeiro de 2021. Em 28 de maio de 2020 foi prorrogado o prazo do diferimento do pagamento das rendas que se vencessem até 30 de setembro e, em 2 de setembro de 2020, o prazo foi estendido até 31 de dezembro de 2020. Em 19 de novembro, foi decidido prorrogar o prazo da moratória de rendas até 31 de março de 2021, passando o período de regularização a ter início em 1 de julho de 2021. Foi, ainda, decidida a redução da caução, uma vez o contrato se encontrava numa

situação de cumprimento pontual e regular das rendas.

Igualmente com o objetivo de apoiar as empresas a superar as consequências da crise provocada pela pandemia de Covid-19 a retomar a sua atividade normal após este período excepcional, em 16 de junho de 2020, foi lançada a *OpenCall202020*, enquadrada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 41/2020, de 6 de junho, que aprovou o Programa de Estabilização Económica e Social e que tem como principal objetivo disponibilizar a liquidez que permita, em particular, o investimento na adaptação, requalificação, sustentabilidade e modernização dos imóveis afetos à atividade turística, ou a afetar à atividade turística, incluindo ao nível da eficiência energética e da economia circular, criando as condições para um crescimento mais sustentado e gerador de valor por parte das empresa.

## 2.1. EVOLUÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA DO FUNDO

imóvel	data de aquisição	valor	localização	tipo de operação
Hotel do Caramulo	27/fev/20	2 093 000 €	Caramulo	sale & lease
Hotel de Serpa	17/jul/20	1 052 500 €	Serpa	sale, investment & lease
Vivenda Monte Verde	14/ago/20	1 250 984 €	Faro	sale, investment & lease
Moradia em Sernancelhe	07/set/20	48 018 €	Sernancelhe	sale, investment & lease
Hotel & Spa Alfandega da Fé	29/dez/20	2 575 202 €	Alfandega da Fé	sale, investment & lease
<b>total</b>		<b>7 019 704 €</b>		

Quadro 1: carteira imobiliária em 31 de dezembro de 2020

O património imobiliário do Fundo representa 16,82% 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. Tendo presente o valor atual deste rácio e que a partir dos dois primeiros anos de atividade, o mesmo não poderá ser inferior a dois terços (cf. alínea a) do n.º 1 do artigo 211.º do RGOIC, aplicável por remissão da alínea c) do n.º 3 do artigo 215.º do mesmo diploma), foi requerida à CMVM a prorrogação

No âmbito do TBSDT são realizados dois tipos de operações:

- Operações de compra e arrendamento subsequente, com opção de compra (*sale&lease*);
- Operações de compra com investimento em obras de adaptação, ampliação e/ou requalificação do imóvel a adquirir e arrendamento subsequente, com opção de compra (*sale, investment&lease*).

O ano de 2020 caracterizou-se pelo início da concretização de operações de investimento. Assim, em 2020 foram adquiridos cinco imóveis: “Hotel do Caramulo”, “Hotel em Serpa”, “Vivenda Monte Verde”, “Moradia em Sernancelhe” e “Hotel & SPA Alfândega da Fé”. O preço global das aquisições foi de €5.150.637 (Hotel Caramulo: €843.508; Hotel em Serpa: €432.925; Vivenda Monte Verde: €1.250.984, Moradia em Sernancelhe: €48.018; Hotel&SPAAlfandega da Fé: €2.575.202).

Em 31 de dezembro de 2020 o património imobiliário do TBSDT era constituído por aqueles 5 imóveis, cujo valor venal global ascendia a €7.019.704, conforme demonstrado no quadro 1.

deste prazo por um período adicional de um ano, aguardando-se a decisão da mesma sobre o pedido.

O património imobiliário do TBSDT em 31 de dezembro de 2020 encontra-se distribuído pelo território nacional continental (figura 1). As regiões com peso mais significativo são o Norte (37%) e Centro (30%).

No que concerne a tipo de operação, 80% das operações realizadas são do tipo *sale, investment & lease* (figura 2).

### Distribuição do património por regiões



Figura 1: distribuição regional do património

No que concerne a tipo de operação, 80% das operações realizadas são do tipo *sale, investment & lease* (figura 2).

### Distribuição por tipo de operação

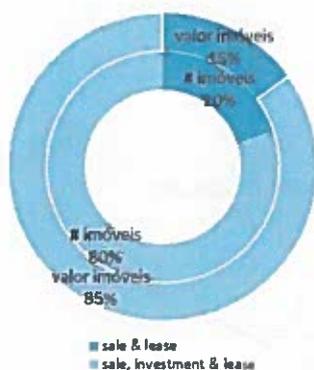


Figura 2: distribuição por tipo de operação

Em 2020 a *yield* bruta média ponderada da carteira foi de 1,00%.

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

Em 2020 não houve aumentos ou diminuições do capital base do Fundo. À data de 31 de dezembro de 2020, o Valor Líquido Global do Fundo ascendia a €20.425.753.

A unidade de participação aumentou €4,0407 em 2020 (€102,1288 no final do ano de 2020, contra €98,0880 no

final do ano de 2019), observando-se uma valorização de 4,12% face ao ano transato.

## 2.3. EVOLUÇÃO ECONÓMICO-FINANCEIRA

- O ativo líquido cifrou-se, em 31 de dezembro de 2020, em € 22.516.064, o que representa um aumento de 14,66% face a 2019.
- O total das disponibilidades, em 31 de dezembro de 2020, ascendia a €15.091.698, correspondendo a um decréscimo de cerca de 22,43% face a 31 de dezembro de 2019
- O ano de 2020 foi o primeiro ano em que foram obtidos proveitos, tendo-se totalizado o valor de €1.079.139, distribuído da seguinte forma:
  - Os ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários cifraram-se em €1.049.862, correspondendo aos ajustamentos favoráveis dos imóveis que constituem a carteira, resultantes da valorização decorrente das avaliações realizadas em 2020, e aos ajustamentos em opções sobre imóveis. Esta rubrica corresponde a cerca de 97% do total dos proveitos.
  - Os rendimentos de ativos imobiliários ascenderam a €25.294, representando cerca de 2% do total dos proveitos.
  - A rubrica proveitos e ganhos eventuais ascendeu a €3.982, representando menos de 1% do total dos proveitos.
- O total de custos suportados no exercício de 2020 ascendeu a €270.993, correspondendo a um aumento de 167% face a 2019. Este aumento é explicado, essencialmente, pelo facto da atividade do fundo ter tido início em abril de 2019.
  - A rubrica de comissões, que representa 79% do total dos custos, cifrou-se em €212.814, significando um aumento de 147% em 2020, face ao ano transato. Importa referir que do total das comissões, cerca de 92% referem-se à comissão de gestão, no montante de €3196.812, e 8% à

comissão de depositário e à taxa de supervisão, que totalizam €16.003.

- Os impostos, que representaram cerca de 13% do total dos custos, aumentaram cerca de 221% face ao ano transato, cifrando-se em €34.140.
- Os fornecimentos e serviços externos cifraram-se em €23.678, representando 9% do total dos custos.
- A rubrica custos e perdas correntes representou menos de 1% do total dos custos e cifrou-se em €362.
- O resultado líquido do Fundo em 2020 cifrou-se em €1.079.139, traduzindo uma melhoria significativa face ao valor negativo obtido em 2019 (-€101.346).

Não houve distribuição de rendimentos em 2020, pelo que o resultado líquido do exercício será integralmente reinvestido.

Lisboa, 11 de março de 2021

### 3. PERSPETIVAS PARA 2021

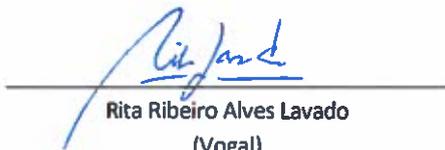
A estratégia de atuação do fundo TBDT para 2021 centrar-se-á na análise e concretização de oportunidades de investimento que se enquadrem na política de investimento do fundo, perspetivando-se que em 2021 se continuará o ciclo de investimento iniciado no ano em apreço, de modo a cumprir-se o objetivo de património imobiliário do Fundo representa dois terços do respetivo ativo líquido. O número de operações em análise, que neste momento ascende a 10, bem como o facto de em 2021 já ter sido realizada uma operação e outra se encontrar em fase de concretização, reforça a perspetiva de que em 2021 se manterá o ritmo de investimento registado em 2020.

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



---

Pedro Miguel dos Santos Moreira  
(Presidente)



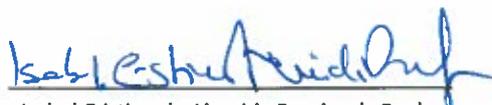
---

Rita Ribeiro Alves Lavado  
(Vogal)



---

Carlos Manuel Sales Abade  
(Vogal)



Isabel Cristina de Almeida Pereira da Rocha  
(Vogal)



Miguel Correia Marques dos Santos  
(Vogal)





**TERRITÓRIOS DE BAIXA DENSIDADE TURÍSTICOS - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO**  
 Balança em 31 de Dezembro de 2020  
 (Comparativos a 31 de Dezembro de 2019)

Código	Designação	Nota	ATIVO		2019 (Milhões)	Código	Designação	PASSIVO		2020	2019
			Bruto	líquido				Bruto	líquido		
31	ATIVOS IMOBILIÁRIOS	1,3	642.180		642.180	61	CAPITAL DO FUNDO		19.718.803	19.718.803	
32	Terrenos	1,3	4.308.457		6.377.820	64	Unidades de Participação		-103.346	-103.346	
34	Construções	1		939	181.941	66	Resultados transmitidos		808.148	808.148	
	Adiantamentos por compra de imóveis						Resultado Líquido do Período				
	TOTAL DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS		3.150.637	1.870.006	8.279.704		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		20.423.703	20.423.703	19.617.652
412	CONTAS DE TERCEIROS	8	9.812		9.812		ANISTAMENTOS E PROVISÕES				
	Devedores por vendas vendidas						TOTAL PROVISÕES AJUSTADAS				
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		9.812		9.812						
12	DISPONIBILIDADES	7	15.091.698		15.091.698	42	CONTAS DE TERCEIROS		1.218.576	1.218.576	
	Depósitos à ordem						Outras contas de terceiros				
	TOTAL DE DISPONIBILIDADES		13.081.638		13.079.678		TOTAL DOS VALORES A PAGAR		1.218.576	1.218.576	
52	ADMESCIOS E DIFERIMENTOS	14 a)	394.850		394.850	53	ADMESCIOS E DIFERIMENTOS		40.019	40.019	18.832
	Despesas com custo diferido					56	Acréscimos de juros		7.511	7.511	
	TOTAL DOS ADMESCIOS E DIFER. ATIVOS		394.850		394.850	58	Recargas com provisão diferida		819.204	819.204	
	TOTAL DO ATIVO		20.646.937	1.870.006	20.316.054		Outras acções e diferenças		871.174	871.174	18.832
							TOTAL DOS ADMESCIOS E DIFER. PASSIVOS		20.316.054	20.316.054	18.832
							TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL		20.316.054	20.316.054	18.832
											98,05

Tabela de Moedas de Unidades de Partilha em Euros

O Contabilista Certificado nº 33123

*Luis Filipe Nogueira*  
 Luís Filipe Nogueira

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

*Pedro Miguel dos Santos Morais*  
 Pedro Miguel dos Santos Morais  
 (Presidente)

*Rita Ribeiro Alves Lavado*  
 Rita Ribeiro Alves Lavado  
 (Vogal)

*Carlos Manuel Sales Abade*  
 Carlos Manuel Sales Abade  
 (Vogal)

*Isabel Cristina de Almeida Pereira da Rocha*  
 Isabel Cristina de Almeida Pereira da Rocha  
 (Vogal)

*Niguel Correa Marques dos Santos*  
 Niguel Correa Marques dos Santos  
 (Vogal)



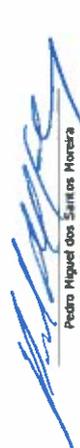
**TERRITÓRIOS DE BAIXA DENSIDADE TURÍSTICA - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO**  
 Demonstração dos Resultados em 31 de Dezembro de 2020  
 (Demonstração dos Resultados de período de 1 de Abril a 31 de Dezembro de 2019)

		(euros)					
Código	Designação	2020	2019	Código	Designação	2020	2019
	<b>CUSTOS E PERDAS</b>				<b>PROJETOS E GANHOS</b>		
	<b>CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b>				<b>PROJETOS E GANHOS CORRENTES</b>		
724+...+728	Outras, de operações correntes	212.814	86.211		JUROS E PROJETOS EQUIPARADOS		
	PERDAS OPER. FINANCEIRAS E ACT. IMOBILIÁRIOS			831+838	GANHOS EM OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS	1.049.862	
	IMPOSTOS				Outras, de operações correntes		
7412+7422	Impostos indirectos	18.139	10.633	86	REVERSOES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES		
7418+7428	Outros impostos	16.001		87	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	25.294	
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO				OUTROS PROJETOS E GANHOS CORRENTES		
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	23.678	4.205		TOTAL DOS PROJETOS E GANHOS CORRENTES ( B )	1.075.157	
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	362	196				
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES ( A )	270.993	101.246				
	<b>CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS</b>			884+...+888	<b>PROJETOS E GANHOS EVENTUAIS</b>		
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS ( C )				Outras ganhos eventuais	3.992	
	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	808.145	-101.246		TOTAL DOS PROJETOS E GANHOS EVENTUAIS ( D )	3.992	
	TOTAL	1.079.139	-101.246		TOTAL	1.079.139	
823+86-723-76	Resultados de Ativos Imobiliários	1.051.479	-4.205	D-C	Resultados Eventuais	3.992	-90.713
B-A+742	Resultados Correntes	804.163	-101.246	B+D-A-C+74	Resultados Antes de Imposto s/ Rendimento	826.284	-90.713
				B+D-A-C	Resultado Líquido do Período	808.145	-101.246

O Contabilista Certificado nº 33122

  
Luis Tiago Miguel

O Conselho de Administração da TT Turismo Fundes - SCODIC, S.A.

  
Pedro Miguel dos Santos Moreira  
(Presidente)

  
Raça Miguél Alves Lavado  
(Vogal)

  
Carlos Manuel Sáez Abade  
(Vogal)

  
Isabel Cristina de Almeida Pereira da Rocha  
(Vogal)

  
Miguel Correia Marques dos Santos  
(Vogal)



**TERRITÓRIOS DE BAIXA DENSIDADE TURÍSTICOS - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**  
**Demonstração dos Fluxos Monetários em 31 de Dezembro de 2020 (€)**  
**Demonstração dos Fluxos Monetários do período de 1 de Abril a 31 de Dezembro de 2019 (€)**

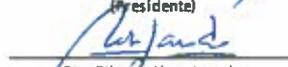
Descrição dos Fluxos	TOTAL	
	2020	2019
<b>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</b>		
<b>RECEBIMENTOS:</b>		
Subscrição de unidades de participação		19.718.953
		19.718.953
Fluxos das operações sobre as unidades do fundo		19.718.953
<b>OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS</b>		
<b>RECEBIMENTOS:</b>		
Rendimentos de Imóveis	220.996	
	220.996	
<b>PAGAMENTOS:</b>		
Aquisição de Imóveis	4.074.516	
Despesas correntes (FSE) com imóveis	265.681	
Adiantamentos por conta de aquisição de imóveis		181.941
Outros pagamentos de valores imobiliários	19.624	
	4.359.821	181.941
Fluxos das operações sobre valores Imobiliários	-4.138.825	-181.941
<b>OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</b>		
<b>PAGAMENTOS:</b>		
Comissão de gestão	188.157	67.593
Comissão de depósito	9.785	5.134
Impostos e taxas	25.103	9.709
Outros pagamentos correntes	4.913	78
	227.958	82.514
Fluxos das operações de gestão corrente	-227.958	-82.514
<b>OPERAÇÕES EVENTUAIS</b>		
<b>RECEBIMENTOS:</b>		
Ganhos extraordinários	3.982	
	3.982	
Fluxos das operações eventuais	3.982	
Saldo dos fluxos monetários do período ... (A)	-4.362.801	19.454.499
Disponibilidades no início do período ... (B)	19.454.499	
Disponibilidades no fim do período ... (C)=(B)+(A)	15.091.698	19.454.499

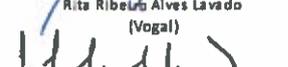
O Contabilista Certificado nº 33122

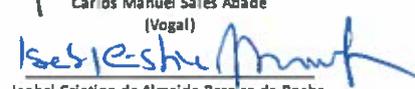
  
Luis Filipe Nogueira

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)

  
Isabel Cristina de Almeida Pereira da Rocha  
(Vogal)

  
Miguel Correia Marques dos Santos  
(Vogal)

• • • • •

**TERRITÓRIOS DE BAIXA DENSIDADE TURÍSTICOS**  
**FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**

13

**NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020**

(Valores expressos em euros)

  
  
uf P.  
7



## NOTA INTRODUTÓRIA

O Territórios de Baixa Densidade Turísticos - Fundo Especial de Investimento Imobiliário (TBDT ou Fundo) é um fundo fechado de subscrição particular, cuja constituição foi autorizada por deliberação do Conselho de Administração da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) de 19 de dezembro de 2018. O Fundo iniciou a sua atividade em 1 de abril de dezembro de 2019, tendo sido constituído por um prazo de 10 anos. O prazo de duração do Fundo é prorrogável, uma ou mais vezes, por períodos não superiores a dez anos mediante deliberação da assembleia de participantes.

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

## BASES DE APRESENTAÇÃO

As demonstrações financeiras, compostas pelo Balanço, Demonstração dos Resultados e Demonstração dos Fluxos Monetários, foram preparadas e apresentadas com base nos registos contabilísticos mantidos em conformidade com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário (PCFII), definido pelo Regulamento n.º 2/2005 da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários e de acordo com os princípios contabilísticos fundamentais da continuidade, da consistência, da especialização de exercícios, da prudência, da substância sobre a forma e da materialidade.

Os valores de 2020 encontram-se expressos em euros e são comparáveis em todos os aspetos significativos com os valores de 2019.

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 TBDT 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.

### 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.

Pelo exercício da sua atividade, a TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A., cobra no primeiro dia útil do mês seguinte àquele a que respeita, uma comissão de gestão de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) ao ano, calculada diariamente sobre o valor líquido global do Fundo. Esta comissão de gestão foi de 0,5% durante o ano de 2019 e, a partir de janeiro de 2020 por deliberação da Assembleia de Participantes, é de 1%.

O Banco Depositário recebe no primeiro dia útil do trimestre seguinte àquele a que respeita, uma comissão de depósito de 0,05% (zero vírgula zero cinco por cento) ao ano, calculada diariamente sobre o valor líquido global do Fundo.

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. Com a Portaria nº 342-8/2016 de 29 de novembro a taxa de supervisão foi alterada para 0,0026%. Esta comissão é suportada pela Sociedade Gestora.

#### e) Regime Fiscal

Com a 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).

Na sequência da publicação da Lei n.º 71/2018, de 31 de dezembro, que aprova o Orçamento de Estado para 2019, a partir de 1 de janeiro de 2019 as comissões de gestão e depósito deixam de beneficiar da isenção a Imposto do Selo de 4% (TGIS 17.3.4).

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.

#### 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 2020, o Fundo apresenta as valias potenciais, conforme quadro seguinte:

Imóveis	Valor contabilístico	Média dos valores das avaliações	Valor da Opção de Compra	Ajustamentos em opções sobre imóveis	Valia potencial registada
Hotel do Caramulo - Hotel Artº 1308	1 978 201	1 978 201	1 775 711	-202 490	1 179 221
Hotel do Caramulo - Edifício de apoio Artº 347	103 977	103 977	88 916	-15 061	63 916
Hotel do Caramulo - Terreno de Cultura e Pastagem Artº 6714	8 325	8 325	2 288	-6 037	7 294
Hotel do Caramulo - Pinhal Artº 6716	2 498	2 498	7 628		-939
Bento Gemas - Hotel Serpa	1 052 500	1 052 500	456 883	-595 617	619 575
Monte Verde - Vivenda Monte Verde	1 250 984	1 470 550	1 260 991		
Morada em Semancelhe	48 018	52 600	48 402		
Hotel & Spa Alfandega da Fé - Hotel Artº Matricial 889	1 530 376	1 594 152	1 530 376		
Hotel & Spa Alfandega da Fé - SPA Artº Matricial 965	407 113	452 348	407 113		
Hotel & Spa Alfandega da Fé - Terreno Artº Matricial 2657	12 663	14 070	12 663		
Hotel & Spa Alfandega da Fé - Terreno Artº Matricial 2597	21 241	23 602	21 241		
Hotel & Spa Alfandega da Fé - Terreno Artº Matricial 2648	31 885	35 428	31 885		
Hotel & Spa Alfandega da Fé - Terreno Artº Matricial 2646	23 090	25 655	23 090		
Hotel & Spa Alfandega da Fé - Terreno Artº Matricial 2661	542 799	603 110	542 799		
Hotel & Spa Alfandega da Fé - Terreno Artº Matricial 2643	6 036	6 707	6 036		
<b>TOTAL</b>	<b>7 019 704</b>	<b>7 423 720</b>	<b>6 216 022</b>	<b>-819 204</b>	<b>1 869 067</b>

Os montantes acumulados de ajustamentos potenciais desfavoráveis e favoráveis registados em balanço, no montante de -939 € e 1.870.006 €, 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.

Os ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários, na demonstração de resultados, apresentam valores de 1.049.862 € que correspondem aos ajustamentos favoráveis do exercício decorrentes das avaliações dos imóveis em carteira.

A rubrica "Adiantamentos por compra de imóveis" em 2019 no montante de 181.941 €, corresponde a 20%, do valor da proposta global da operação para a aquisição do "Hotel do Caramulo".

## 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	Dist.			Res. Período	No fim
			Resgates	Result.	Outros		
Valor base	19 718 953	-	-	-	-	-	19 718 953
Diferença em subs. resgates	-	-	-	-	-	-	-
Resultados distribuídos	-	-	-	-	-	-	-
Resultados acumulados	-	-	-	-	-101.346	-	-101.346
Resultados do período	-101.346	-	-	-	101.346	808.145	808.145
<b>SOMA</b>	<b>19.617.608</b>	-	-	-	-	<b>808.145</b>	<b>20.425.753</b>
Nº de unidades participação	200 000	-	-	-	-	-	200 000
Valor unidade participação	98,5948	-	-	-	-	-	102,1288

17

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 2020:

Descrição	Área (m <sup>2</sup> )	Data de Aquisição	Valor de Custo	Data de Avaliação 1		Data de Avaliação 2		Valor do imóvel (em euros)	Localização	
				Valor de Avaliação 1	Valor de Avaliação 1	Valor de Avaliação 2	Valor de Avaliação 2		País	Município
<b>1 Imóveis situados em Portugal</b>										
<b>1.2 Construções Acabadas</b>										
<b>1.2.1 Arrendadas</b>										
<b>Serviços</b>										
Hotel do Caramulo - Hotel Artº 1308	7 930	27/02/2020	798 980	30/10/2020	1 950 402	30/10/2020	2 006 000	1 978 201	Portugal	Caramulo
Hotel do Caramulo - Edifício de apoio Artº 347	922	27/02/2020	40 060	30/10/2020	102 653	30/10/2020	105 300	103 977	Portugal	Caramulo
Hotel do Caramulo - Terreno de Cultura e Pastagem Artº 6714	1 800	27/02/2020	1 031	30/10/2020	7 650	30/10/2020	9 000	8 325	Portugal	Caramulo
Hotel do Caramulo - Pinhal Artº 6716	540	27/02/2020	3 437	30/10/2020	2 295	30/10/2020	2 700	2 498	Portugal	Caramulo
Morada em Sernançães	246	07/09/2020	48 018	03/09/2020	50 100	03/09/2020	55 100	48 018	Portugal	Colômbio da Beira
Hotel & Spa Alameda da Fé - Hotel Artº Matocai 889	2 141	29/12/2020	1 530 376	16/10/2020	1 566 000	16/10/2020	1 622 304	1 530 376	Portugal	Tapadão
Hotel & Spa Alameda da Fé - SPA Artº Matocai 985	738	29/12/2020	407 113	16/10/2020	441 696	16/10/2020	463 000	407 113	Portugal	Tapadão
Hotel & Spa Alameda da Fé - Terreno Artº Matocai 2657	15 210	29/12/2020	12 663	16/10/2020	12 929	16/10/2020	15 210	12 663	Portugal	Tapadão
Hotel & Spa Alameda da Fé - Terreno Artº Matocai 2597	25 515	29/12/2020	21 241	16/10/2020	21 688	16/10/2020	25 515	21 241	Portugal	Tapadão
Hotel & Spa Alameda da Fé - Terreno Artº Matocai 2648	38 300	29/12/2020	31 885	16/10/2020	32 555	16/10/2020	38 300	31 885	Portugal	Tapadão
Hotel & Spa Alameda da Fé - Terreno Artº Matocai 2648	27 735	29/12/2020	23 090	16/10/2020	23 575	16/10/2020	27 735	23 090	Portugal	Tapadão
Hotel & Spa Alameda da Fé - Terreno Artº Matocai 2681	48 594	29/12/2020	542 799	16/10/2020	583 128	16/10/2020	623 092	542 799	Portugal	Tapadão
Hotel & Spa Alameda da Fé - Terreno Artº Matocai 2643	7 250	29/12/2020	6 036	16/10/2020	6 163	16/10/2020	7 250	6 036	Portugal	Tapadão
<b>1.2.2 Projetos de construção de reabilitação</b>										
Bento Gamas - Hotel Serpa	13 500	17/07/2020	432 925	27/11/2020	1 024 000	27/11/2020	1 081 000	1 052 500	Portugal	Serpa
Monte Verde - Vivenda Monte Verde	1 199	14/08/2020	1 250 984	02/03/2020	1 360 300	21/02/2020	1 580 800	1 250 984	Portugal	Castro Marm
<b>TOTAL A</b>			<b>9 150 637</b>					<b>7 819 704</b>		
<b>7. Liquidez</b>										
<b>7.1. À Vista</b>										
<b>7.1.2. Depósitos à Ordem</b>										
DO Banco Novo Banco		EUR		15 091 698				15 091 698		
<b>TOTAL B</b>				<b>15 091 698</b>				<b>15 091 698</b>		
<b>9. Outros Valores a Regularizar</b>										
<b>9.1.1 Valores ativos</b>										
<b>9.1.2 Valores passivos</b>										
<b>TOTAL C</b>								<b>(1 885 648)</b>		
<b>Valor Líquido Global do Fundo: (A)+(B)+(C)</b>								<b>20 425 753</b>		

## NOTA 7 LIQUIDEZ DO FUNDO

Apresentação da liquidez do fundo:

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*

Contas	Saldo Inicial	Saldo Final
Depósitos à ordem	19 454 499	15 091 698
<b>TOTAL</b>	<b>19 454 499</b>	<b>15 091 698</b>

#### NOTA 8 DEVEDORES POR RENDAS VENCIDAS

A rubrica Devedores por rendas vencidas no montante de 9.812 € refere-se às rendas em atraso do imóvel Hotel Caramulo.

#### NOTA 12 IMPOSTOS RETIDOS

O montante de Imposto de selo – VGLF no montante de 9.873 € é calculado pela aplicação de uma taxa de 0,0125 % sobre o valor global líquido dos fundos e o restante Imposto de Selo sobre as comissões de gestão e do banco depositário é calculado pela aplicação de uma taxa de 4%.

O montante apurado de IMI em 2020, corresponde a 15.753 €.

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

#### NOTA 13 RESPONSABILIDADES COM E DE TERCEIROS

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

Tipo de responsabilidade	Montantes	
	2020	2019
Operações a prazo de compra - Imóveis	6 216 022	-
Compromissos a título de indemnização por obras	7 148 527	-
<b>Total</b>	<b>13 364 549</b>	

O Fundo contratou com os arrendatários a opção de compra dos imóveis em carteira no final dos contratos. Os montantes apresentados no quadro acima dizem respeito, às opções de compra e compromissos a título de indemnização por obras registadas nas contas extrapatrimoniais e totalizam para os imóveis em causa 6.216.022 € e 7.148.527€, respetivamente.

#### NOTA 14 OUTRAS INFORMAÇÕES

##### a) Despesas com custo diferido

O saldo da rubrica Despesas com custo diferido refere-se na íntegra às despesas em obras no imóvel "Bento Gemas – Hotel Serpa" por indemnização de benfeitorias em operações extrapatrimoniais.

##### b) Outras contas de credores

Esta rubrica corresponde, essencialmente, à retenção de parte do preço dos imóveis, no momento da escritura, até à conclusão das obras nos prazos e termos definidos. Nesta rubrica estão registadas as respetivas cauções dos inquilinos.

##### c) Acréscimo de custos

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

Descrição	2020	2019
IMI	15 753	
Comissão de Gestão	17 323	8 335
Comissão de Depósito	2 530	2 475
Taxa de Supervisão	531	510
Imposto de Selo	3 347	3 207
Outros custos a pagar	5 535	4 305
<b>Total</b>	<b>45.019</b>	<b>18.832</b>

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

O IMI referente a 2020 é pago apenas em 2021, nos termos legais, num total de 15.753 €, pelo que se encontra registado na rubrica de Acréscimos de Custos e o montante da comissão de gestão é referente ao acréscimo mensal efetuado.

##### d) Receitas com proveito diferido

A rubrica Receitas com proveito diferido refere-se na íntegra às rendas de janeiro de 2021 pagas antecipadamente em dezembro de 2020 pelos arrendatários dos imóveis, de acordo com os respetivos contratos de arrendamento.

##### e) 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.

##### f) Comissões - Custos

A rubrica corresponde essencialmente à Comissão de Gestão a cargo do Fundo, no montante de 196.812 € (2019: 74.101 €), à Comissão do Banco Depositário no montante de 9.851 € (2019: 7.508 €) e à taxa de supervisão da CMVM 6.162 € (2019: 4.602 €).

g) Fornecimentos e serviços externos

A rubrica Fornecimentos e serviços externos no montante de 23.678 € (2019: 4.305 €) referem-se a encargos com serviços de fiscalização das obras no imóvel “Bento Gemas – Hotel Serpa” e à prestação de serviços em auditoria.

h) Outros custos e perdas correntes

A rubrica Outros custos e perdas correntes no montante de 362 € refere-se a despesas bancárias.

i) Outros ganhos eventuais

A rubrica de outros ganhos eventuais no montante de 3.982 € é referente à receita com o contrato de aluguer das antenas do imóvel “Hotel Caramulo”.

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

Dando cumprimento ao exigido no nº 2 do art.º 161.º do RGOIC, apresenta-se de seguida o montante total de remunerações do exercício de 2020 suportadas pela sociedade gestora do Fundo (TF Turismo Fundos).

	31/12/2020	31/12/2019
Remunerações		
Órgãos 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>

k) 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.

Foram implementadas um conjunto de medidas excecionais tendo em conta este contexto único de modo a minimizar potenciais impactos negativos, nomeadamente, a flexibilização de pagamentos de rendas e afastamento de diversas penalidades por incumprimento contratual.

Com a informação disponível não é expectável a esta data alterações significativas no valor dos imóveis da carteira do Fundo.

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

l) Eventos após a data de balanço

À data de preparação das presentes demonstrações financeiras pelo Conselho de Administração não se verifica nenhum acontecimento subsequente a 31 de dezembro de 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 Territórios de Baixa Densidade – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado Turístico (o OIC), 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 22.516.064 euros e um total de capital próprio de 20.425.753 euros, incluindo um resultado líquido de 808.145 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 Territórios de Baixa Densidade – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado Turístico, gerido por TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A. em 31 de dezembro de 2020, o seu desempenho financeiro e os seus 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 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:

##### 1. Valorização dos ativos imobiliários

Descrição dos riscos de distorção material mais significativos	Síntese da nossa resposta aos riscos de distorção material mais significativos
<p>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 7.019.704 euros, os quais representam cerca de 31% 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 montante em 31 de dezembro de 2020 ascende a 819.204 euros (cerca de 39% do total do passivo).</p> <p>De acordo com o previsto no Regulamento de Gestão, o OIC investe em imóveis localizados nos territórios de</p>	<p>Realizámos procedimentos de auditoria nesta área, os quais incluíram:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▶ Compreensão dos procedimentos de controlo relevantes associados ao processo de valorização dos ativos imobiliários;</li><li>▶ Procedimentos analíticos para aferir sobre a evolução dos saldos nas demonstrações financeiras e entendimento dos fatores subjacentes às principais variações;</li><li>▶ Verificação, por amostragem, da inscrição dos peritos avaliadores junto da Comissão do Mercado de Valores</li></ul>

Descrição dos riscos de distorção material mais significativos	Síntese da nossa resposta aos riscos de distorção material mais significativos
<p>baixa densidade 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>O elevado grau de incerteza quanto à extensão e profundidade da crise provocada pela COVID-19 aumenta o risco dos pressupostos e/ou julgamentos utilizados na valorização dos ativos não serem os adequados.</p>	<p>Mobiliários (“CMVM”) e da sua menção no Regulamento de Gestão do Fundo;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Análise da razoabilidade da valorização registada nas demonstrações financeiras para uma amostra selecionada de imóveis, com base nos relatórios de avaliação elaborados pelos peritos avaliadores independentes contratos pela Entidade gestora, aferindo quanto à adequabilidade dos métodos de avaliação selecionados e à razoabilidade dos pressupostos utilizados, tendo por base dados de mercado;</li> <li>▶ Teste ao cumprimento dos critérios de valorização de imóveis e das regras de pluralidade e rotatividade dos peritos avaliadores de imóveis definidas no RGOIC;</li> <li>▶ 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</li> <li>▶ Análise das divulgações efetuadas nas Demonstrações Financeiras do OIC e da respetiva conformidade com os requisitos contabilísticos aplicáveis.</li> </ul>

## 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 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 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-lhe 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 nº 8 do artigo 161º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo.

## 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.

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

Dando cumprimento ao artigo 10.º do Regulamento (UE) n.º 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 1 de abril de 2019 para um mandato compreendido entre 2019 e 2021.
- ▶ 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.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

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