

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

**Relatório e Contas | Exercício de 2021**



## ÍNDICE

### RELATÓRIO DE GESTÃO

1.	INTRODUÇÃO.....	1
2.	EVOLUÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO .....	2
3.	ATIVIDADE EM 2021 .....	3
3.1.	EVOLUÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA DO FUNDO.....	4
3.2.	EVOLUÇÃO E RENDIBILIDADE DO VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO E DA UP.....	7
3.3.	EVOLUÇÃO ECONÓMICO-FINANCEIRA .....	8
4.	PERSPETIVAS PARA 2022.....	11

### DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

### NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

### RELATÓRIO DE AUDITORIA





## 1. INTRODUÇÃO

O Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico II (FIIFT II) é um fundo fechado de subscrição particular, autorizado por deliberação do Conselho Diretivo da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) de 20 de janeiro de 2000. O FIIFT II iniciou a sua atividade em 24 de abril de 2000, tendo sido constituído por um prazo de 10 anos. No término do prazo inicial, o FIIFT II foi prorrogado por um período adicional de 10 anos, isto é, até 23 de abril de 2020. Em 8 de maio de 2015, a Assembleia de Participantes do fundo deliberou, por maioria, prorrogar a duração do FIIFT II até 20 de novembro de 2025, tendo sido reservado aos participantes que votaram contra a prorrogação a possibilidade de, terminado o prazo de duração anteriormente previsto, exigir o resgate (reembolso) das respetivas unidades de participação. Nessa medida, em 23 de abril de 2020, data que corresponde ao último dia do período anteriormente previsto para a duração do FIIFT II, procedeu-se ao resgate de 26.496 unidades de participação, detidas pelo Grupo Visabeira-SGPS, S.A. (2.534), pela Accor Hotéis e Serviços, SGPS, S.A. (15.342) e pela Fundação Oriente (8.620).

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

### CAPITAL

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

O FIIFT II foi objeto de dois aumentos de capital:

- em 2003, em 364.007 unidades de participação para o valor correspondente a 863.007 unidades de participação, ou seja, €43.150.350 (considerando o valor inicial da UP).
- em 2005, mediante a emissão de 194.189 novas unidades de participação, para 1.057.196 unidades de participação, a que corresponde o valor de €52.859.800;

Em 2020, como acima referido o capital foi reduzido, através do reembolso de 26.496 unidades de participação, para 1.030.700 unidades de participação, a que corresponde o valor de €51.535.000.

A distribuição atual do capital é a patente no quadro 1.

(Euros)	valor	n.º de UP's	%
Turismo de Portugal, I.P.	39 404 500	788 090	76%
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	8 265 350	165 307	16%
Novo Banco, S.A.	3 615 200	72 304	7%
Outros	249 950	4 999	0%
	<b>51 535 000</b>	<b>1 030 700</b>	<b>100%</b>

Quadro 1: distribuição do capital

### POLÍTICA DE INVESTIMENTO

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

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

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

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

## 2. EVOLUÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O setor imobiliário exibiu ao longo do ano 2021 uma forte resiliência, tendo superado as melhores expectativas em diversos segmentos. Sobressaiu o desempenho dos setores residencial, logístico e de escritórios, tendo o setor do turismo, nomeadamente a hotelaria, aquele que mais sofreu com o impacto da pandemia nas fases anteriores, demonstrando, em 2021, uma recuperação bastante positiva, tanto nas perspetivas operacionais como de investimento.

O mercado português manteve a atratividade em termos de investimento, tendo-se assistido à entrada de novos investidores de referência e a uma tendência de maior diversificação na alocação de capital, privilegiando segmentos alternativos como o do arrendamento privado e da saúde, para além dos segmentos de escritórios e de hotéis.

Assim, no contexto de uma pandemia global, 2021 foi um ano bastante positivo para o mercado imobiliário, confirmando o carácter pontual e extraordinário da recessão de 2020 e a continuidade das atividades e operações curso, traduzida também na progressiva recuperação da confiança dos investidores.

### HOTELARIA E TURISMO

Prevê-se que 2022 seja um ano de recuperação no setor do turismo em função do desanuviar do contexto pandémico que assolou 2021 e das medidas restritivas associadas, ainda que para níveis aquém dos verificados em 2019. O fluxo turístico vem evidenciando sinais de retoma desde o início do segundo semestre de 2021, na sequência dos elevados níveis de vacinação da população europeia e consequente retoma da circulação. Neste sentido, espera-se para 2022 uma forte retoma das viagens internacionais, sobretudo de proximidade e associadas ao turismo de lazer, o que tenderá a beneficiar o mercado português. Por outro lado, concorrem ainda para o reforço das expectativas de recuperação o reativar de alguns projetos de desenvolvimento hoteleiro, cuja viabilidade, ainda que condicionada pelo aumento dos custos de construção, terá em conta o elevado apetite entre investidores e operadores e escassez de produto. Por fim, as alterações introduzidas ao contexto legal dos Golden Visa, tenderá

a canalizar investimentos para hotéis, hotéis de apartamentos e apartamentos turísticos, seja através da compra de ativos ou de ações em fundos.

Noutro sentido, emergem como riscos, para além dos pandémicos, o referido aumento dos custos de construção e, em termos de exploração, a falta de mão-de-obra e o aumento dos preços da energia e dos custos alimentares.



### 3. ATIVIDADE EM 2021

A atividade do FIIFT II em 2021 foi desenvolvida num contexto marcado ao longo de todo o ano pela pandemia de Covid-19.

Neste contexto, o Conselho de Administração da Turismo Fundos, com o objetivo de mitigar os impactos económicos e financeiros causados pela pandemia nas empresas inquilinas dos imóveis que constituem a carteira do Fundo, decidiu, ao longo do ano de 2021, reforçar as medidas excecionais implementadas em 19 de março de 2020. Assim, em 24 de fevereiro de 2021, foi decidido prorrogar o prazo da moratória de rendas até 30 de junho de 2021 (4ª prorrogação), em 20 de maio de 2021, o prazo foi estendido até 30 de setembro de 2021 (5ª prorrogação), em 8 de setembro de 2021, o prazo foi estendido até 31 de dezembro de 2021 (6ª prorrogação) e, em 15 de dezembro de 2021, o prazo foi estendido por mais 2 meses até final de fevereiro de 2022 (7ª prorrogação), com o período de regularização a ter início em 1 de maio de 2022. Afigura-se importante salientar que o impacto desta medida de apoio às sociedades arrendatárias no FIIFT II foi mais expressivo no ano de 2021 do que em 2020, conforme ilustrado na figura 1.



O custo total das moratórias em 2021, mensurado pela constituição de provisões por rendas vencidas, cifrou-se em €1.570.059, observando um acréscimo de 37% face ao ano de 2020, que tinha registado um valor de €1.145.436. Este aumento é explicado, por um lado, porque a medida, em 2020, abrangeu apenas 9 meses e em 2021, 12 meses, e, por outro lado, porque em 2021 o valor da dívida por rendas vencidas ultrapassou o valor das garantias para a totalidade dos contratos.

Outra medida decidida pelo Conselho de Administração da Turismo Fundos, com o objetivo de mitigar os impactos económicos e financeiros causados pela pandemia nas empresas inquilinas dos imóveis que constituem a carteira do Fundo, foi a renegociação dos contratos de arrendamento consubstanciada no aumento do preço de venda dos imóveis no âmbito da opção de compra por incorporação do valor da dívida por rendas vencidas, a pedido do inquilino e desde que o valor correspondente à diferença entre a média das avaliações e o preço de venda dos imóveis no âmbito da opção de compra fosse superior ao valor da dívida. O impacto desta medida no FIIFT II traduziu-se no decréscimo dos rendimentos de ativos imobiliários mais do que compensado pela reversão de provisões e pelos ajustamentos favoráveis em opções de compra (pela diminuição da diferença entre o valor da média das avaliações e o preço de venda no âmbito da opção de compra).

Em 16 de junho de 2020, igualmente com o objetivo de apoiar as empresas a superar as consequências da crise provocada pela pandemia COVID-19 e retomar a sua atividade normal após este período excepcional, em 16 de junho de 2020, foi lançada a *OpenCall2020*, enquadrada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 41/2020, de 6 de junho, que aprovou o Programa de Estabilização Económica e Social. A *OpenCall2020*, 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 empresas, manteve-se ativa ao longo de 2021.

Importa salientar que o Conselho de Administração da Turismo Fundos, atenta a opinião do Conselho Fiscal, considerou que a totalidade do património deveria ser avaliado no quarto trimestre. Nessa medida, grande parte dos imóveis, em 2021, foram avaliados duas vezes, permitindo que o valor venal global da carteira evoluísse em linha com a performance do mercado imobiliário turístico que no final do ano assistiu a uma recuperação bastante positiva.

### **3.1. EVOLUÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA DO FUNDO**

Em 2021, o FIIFT II centrou a sua atividade na rentabilização da sua carteira imobiliária, tendo em atenção as condições dos mercados financeiro, imobiliário e turístico.

Neste contexto, em 2021 foi efetuada uma operação de aquisição e alienado um imóvel.

Foram adquiridos 6 pequenos prédios que integram o “The Prime Energize Hotel Monte Gordo”. O custo de aquisição foi €485.489.

O preço global da alienação do imóvel “Intercontinental Estoril”, foi de €10.516.737.

Esta alienação, apesar de não ter gerado mais-valias, impactou nos resultados do Fundo, na medida que permitiu a reversão de provisões de dívidas por rendas vencidas, como a seguir será descrito.

Em 31 de dezembro de 2021, o património imobiliário do FIIFT II era constituído por dezanove imóveis, cujo valor venal global ascendia a €78.778.347 (quadro 2). Este valor corresponde a um decréscimo de 14,65% em relação ao ano transato, resultante do efeito da alienação acima referida.

Com exceção da Loja Miguel Bombarda e de parte do Estacionamento do Campo Pequeno, em 31 de dezembro de 2021, a generalidade dos imóveis que constituem a carteira de ativos do FIIFT II encontravam-se arrendados.



imóvel	data de aquisição	valor venal	localização
Vilamoura Garden Hotel	26/jun/01	6 907 750 €	Vilamoura
Grd. Hotel das Cldas. da Felgueira	30/jul/01	3 487 191 €	Nelas
Hotel Faro	23/jul/02	6 030 000 €	Faro
Hotel Páteo dos Solares	24/mar/03	2 526 250 €	Estremoz
Hotel da Aldeia	03/set/03	7 669 000 €	Albufeira
Imóvel Campo Pequeno	09/dez/03	799 350 €	Lisboa
Hotel Tábua	15/abr/04	2 718 150 €	Tábua
Hotel Termas de Monção	15/mar/05	2 637 500 €	Monção
Campo Real	01/mar/06	3 080 000 €	Turcifal
Imóvel Miguel Bombarda	28/jun/07	1 611 760 €	Lisboa
Hotel Lux Fátima	27/jun/08	5 185 000 €	Fátima
Altis Suites	28/set/16	6 541 050 €	Lisboa
The Prime Energize Hotel Monte Gordo	21/dez/16	8 356 900 €	Monte Gordo
Hotel Amazónia Jamor	14/dez/17	6 457 500 €	Oeiras
Hotel Meliá Setúbal	28/dez/17	6 646 250 €	Setúbal
Hotel Castrum Villae	17/dez/18	949 000 €	Castro Laboreiro
Hotel Dom Vasco	26/dez/18	3 040 462 €	Sines
Hotel Miramar	29/jan/20	3 658 579 €	Nazaré
The Prime Energize Hotel Monte Gordo	09/abr/21	476 655 €	Monte Gordo
<b>total</b>		<b>78 778 347 €</b>	

Quadro 2: carteira imobiliária em 31 de dezembro de 2021

O património imobiliário representa cerca de 76.5% do ativo líquido do Fundo, considerando o disposto no Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC) de que este rácio deve ser aferido tendo como referência a média dos valores verificados nos últimos seis meses.

Em 31 de dezembro de 2021, o património imobiliário do Fundo encontrava-se distribuído pela totalidade do território nacional continental, nas proporções evidenciadas na figura 2.



Figura 2: distribuição regional do património

Em 2021 a *yield* bruta média ponderada da carteira foi de 2,06%, o que corresponde a um ligeiro aumento face a 2020 (2,80%). Importa referir que, em 2019 foi implementada uma alteração metodológica no cálculo da *yield* bruta, no sentido de inclusão de custos até então não considerados, designadamente referentes a IMI e às avaliações. Nesta medida, os valores evidenciados no gráfico da figura 3, para os anos de 2018 e anteriores, estão sobrevalorizados, tendo-se verificado, desde 2019, que o cálculo da *yield* observando os pressupostos

anteriormente adotados resultaria em valores superiores aos obtidos de acordo com a metodologia em vigor. (figura 3).

A discriminação da *yield* bruta por imóvel encontra-se espelhada na figura 4, sobressaindo os imóveis "Altis Suites" (3,72%), "Hotel Apartamento Atlântico Residence" (3,43%), "Hotel Amazônia Jamor" (3,65%), "Hotel Termas de Monção" (3,34%), e "Hotel Miramar" (3,41%).

Evolução do Património Imobiliário  
2011-2021

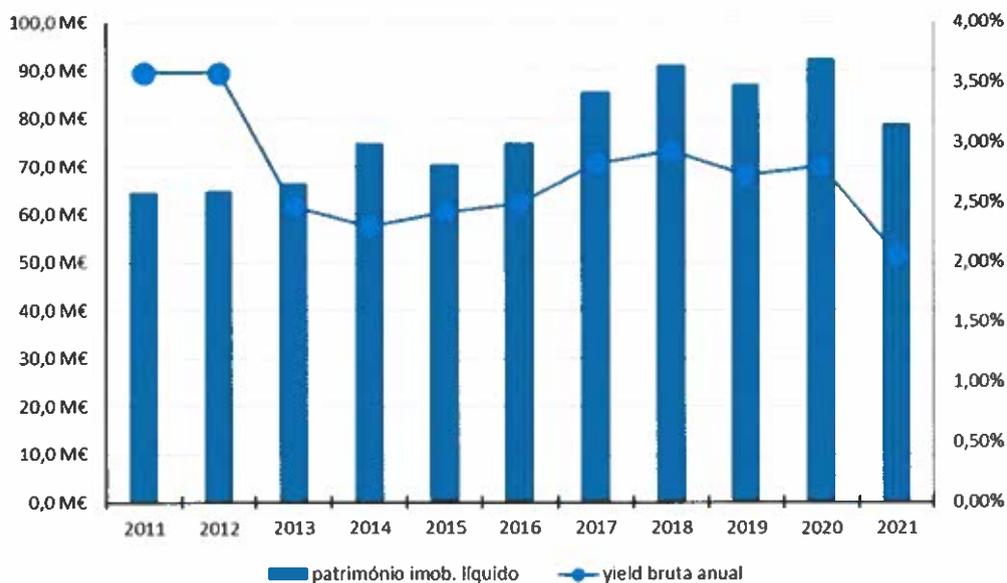


Figura 3: evolução da carteira (valor e *yield*), 2011-2021

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*

### Evolução da *yield* bruta por imóvel 2017-2021

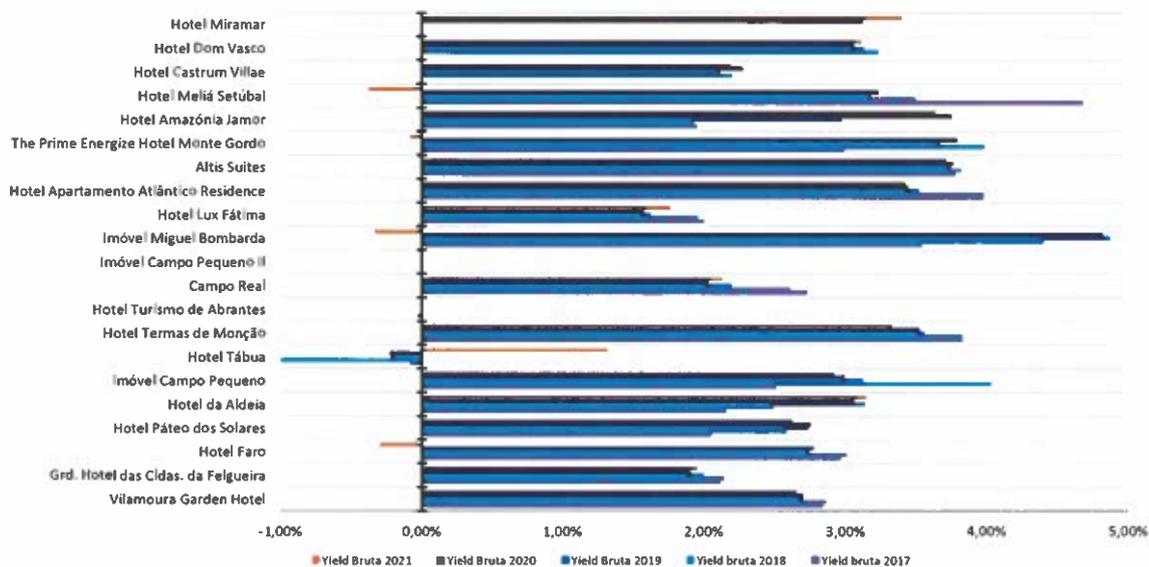


Figura 4: *Yield* bruta por imóvel, 2017-2021

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

Em 31 de dezembro de 2021 o Valor Líquido Global do FIIFT II ascendia a €92.826.274 correspondendo a um acréscimo marginal de 0,18% face a 2020.

Em 2021 a unidade de participação valorizou-se em 0,18%, cifrando-se em €90.0614 (2020: €89.9027).

O Valor Líquido Global do Fundo e a rendibilidade da unidade de participação, no final de cada exercício, apresentam a evolução patente na figura 5.

### Evolução do Valor Líquido Global 2011-2021

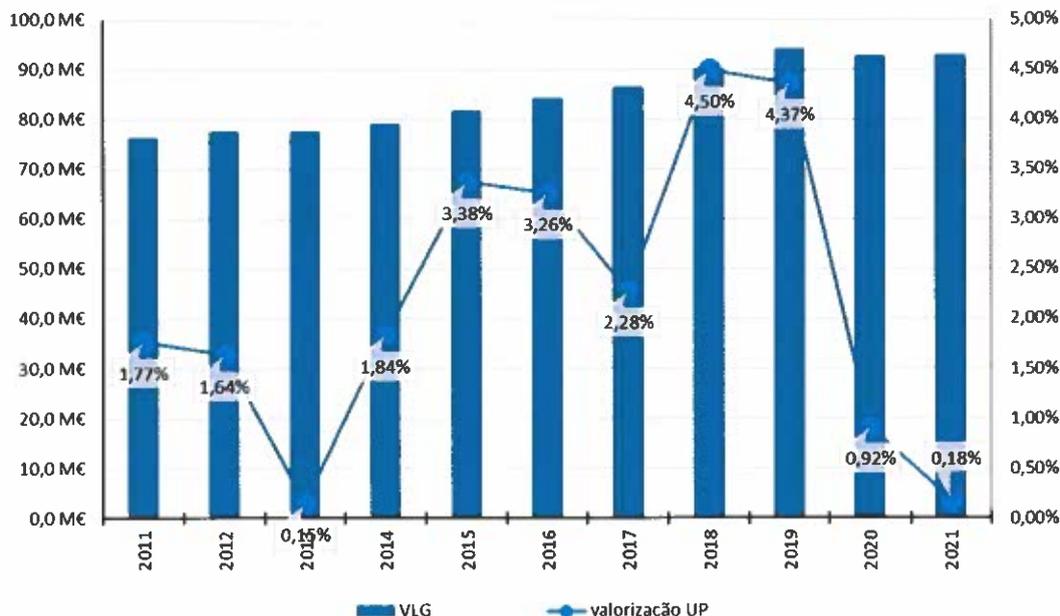


Figura 5: evolução do Valor Líquido Global do Fundo, 2010-2021

Apesar dos esforços desenvolvidos pela Turismo Fundos, a 31 de dezembro de 2021, a Loja Miguel Bombarda e parte do Estacionamento do Campo Pequeno encontravam-se devolutos. Deverá, no entanto, ser realçado que houve um esforço operacional para angariar novos contratos de arrendamento.

### 3.3. EVOLUÇÃO ECONÓMICO-FINANCEIRA

- O ativo líquido registou uma diminuição de 4% face ao ano transato, fixando-se, em 31 de dezembro de 2021, em €102.981.225.
- O total das disponibilidades ascendia, em 31 de dezembro de 2021, a €23.432.926, correspondendo a um acréscimo de 69% face a 31 de dezembro de 2020 (€13.841.680), explicado pela alienação do imóvel "Intercontinental Estoril".
- O total de proveitos obtidos no exercício de 2021 atingiu o valor de 4.131.190€, traduzindo um acréscimo de 13% face ao ano anterior (€3.648.491), explicado pelo efeito conjugado do aumento das rubricas ganhos em operações financeiras e ativos

imobiliários e reversões de ajustamentos e de provisões e da diminuição da rubrica "rendimentos de ativos imobiliários".

- Os ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários cifraram-se em €1.890.210, correspondendo aos ajustamentos favoráveis em imóveis que constituem a carteira, resultante da valorização decorrente das avaliações realizadas em 2021 e dos ajustamentos em opções sobre imóveis decorrentes das renegociações dos contratos dos imóveis "Hotel Faro", "The Prime Energize Hotel Monte Gordo" e Hotel Meliá Setúbal". Esta rubrica corresponde a 46% do total dos proveitos e observou um acréscimo de 49% face a 2020.
- Os rendimentos de imóveis ascenderam a €1.821.513,82, representando cerca de 44% do total dos proveitos e um decréscimo face ao ano anterior de 23%. Esta diminuição decorre, essencialmente, da renegociação dos contratos relativos aos imóveis "Hotel Faro", "The Prime

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*

Energize Hotel Monte Gordo” e Hotel Meliá Setúbal”.

- A rubrica “reversões de ajustamentos e de provisões”, cifrou-se em €416.862. Este valor reflete o efeito da regularização da dívida que precedeu a alienação do imóvel “Intercontinental Estoril” e, também, da renegociação dos contratos relativos aos imóveis “Hotel Faro”, “The Prime Energize Hotel Monte Gordo” e “Hotel Meliá Setúbal”;
- A rubrica “proveitos e ganhos eventuais” ascendeu a €2.128, correspondendo a 0,1% do total dos proveitos.
- O total de custos suportados no exercício de 2021 cifrou-se em €3.967.603, correspondendo a um acréscimo de 42% face ao ano anterior. Este acréscimo é explicado, essencialmente, pelo efeito do aumento das rubricas “perdas em operações financeiras e ativos imobiliários” e “provisões do exercício”.
  - A rubrica “comissões”, que corresponde às comissões de gestão e de depositário, representa cerca de 18% do total dos custos, e ascendeu, em 2021, a €720.533, o que significa um decréscimo de cerca de 1,5% face ao ano transato. Importa referir que, do total das comissões, cerca de 90% (€644.895) referem-se à comissão de gestão, 6% (€45.740) à comissão de depositário e 4% a taxas de supervisão e Interbolsa (€29.899);
  - A rubrica “perdas em operações financeiras e ativos imobiliários”, que se refere a ajustamentos desfavoráveis nos imóveis decorrentes das avaliações realizadas, cifrou-se em €916.630, representando 23% do total dos custos e um aumento de 82% face a 2020;
- Os impostos, que representaram 5% do total dos custos, observaram um decréscimo face ao ano anterior de 31%, cifrando-se em €206.803;
- Em 2021 foram constituídas provisões no valor de €1.570.059, representando 40% do total dos custos e um aumento de 37.5% face a 2020. Este aumento decorre das medidas excecionais aprovadas, designadamente de moratórias no pagamento das rendas;
- A rubrica “fornecimentos e serviços externos” cifrou-se em €136.666, registando um acréscimo de 31% face ao ano transato;
- Em 2021 os custos e perdas correntes totalizaram €19.386.
- O resultado líquido do Fundo em 2021 foi de €163.587, registando um decréscimo de 81% face a 2020 (€855.907).

Não houve distribuição de rendimentos durante 2021 pelo que o resultado líquido do exercício será integralmente reinvestido.

O Resultado Líquido do Fundo ao longo dos últimos 10 anos observou a evolução patente na figura 6.

### Evolução do Resultado Líquido 2012-2021

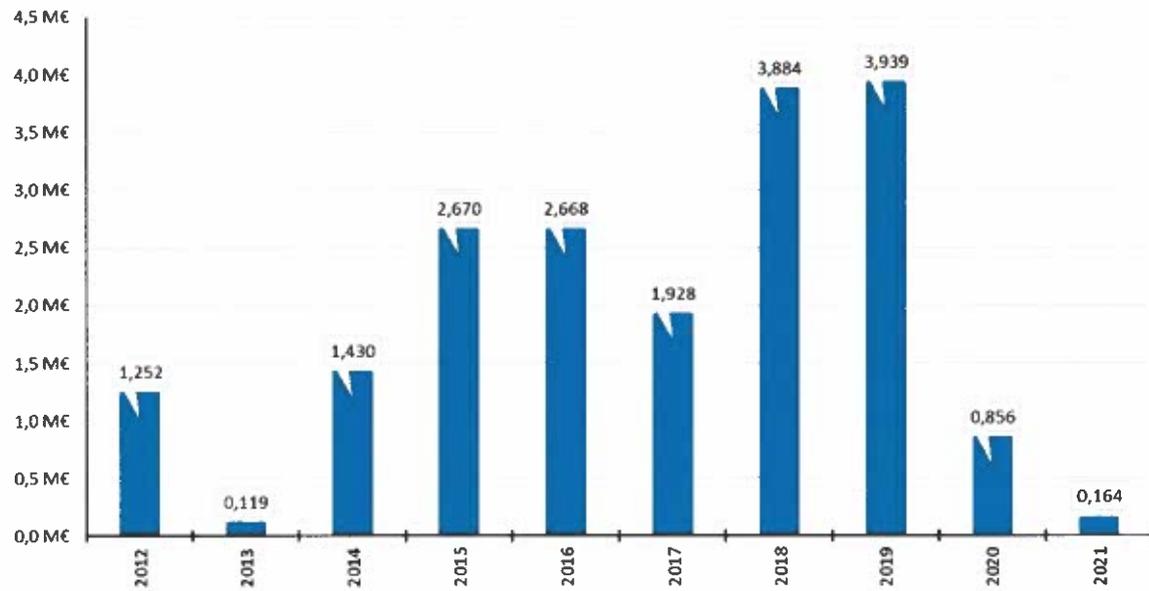


Figura 6: evolução do resultado líquido, 2012-2021

#### 4. PERSPETIVAS PARA 2022

O FIIFT II tem demonstrado ser um instrumento de dinamização do setor, evidenciando a vantagem da separação entre a propriedade (imobiliária) e a gestão (hoteleira).

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

recursos humanos e qualidade, possibilitando a melhoria e o redimensionamento da oferta hoteleira.

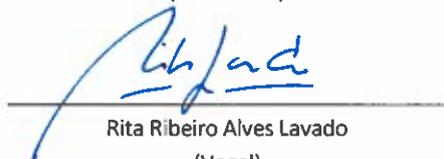
A estratégia de atuação no âmbito deste Fundo, em 2022, continuará a centrar-se na rigorosa gestão do património e na análise de oportunidades de investimentos que se enquadrem na política de investimento do fundo.

Lisboa, 22 de fevereiro de 2022

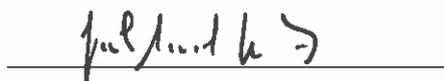
O Conselho de Administração da TF Turismo Fundos – SGOIC, S.A.



Pedro Miguel dos Santos Moreira  
(Presidente)



Rita Ribeiro Alves Lavado  
(Vogal)



Carlos Manuel Sales Abade  
(Vogal)



Miguel Correia Marques dos Santos  
(Vogal)



Isabel Cristina de Almeida Pereira da Rocha  
(Vogal)



**DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021**

**(valores expressos em euros)**



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIAR O FEGUADO TURÍSTICO II  
BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021  
(Comparativa a 31 de Dezembro de 2020)

Código	Designação	Nota	ATIVO				2020 (Líquido)	Código	Designação	Nota	PASIVO	
			2021		2020						2021	2020
			Bruto	Imp/M	Bruto	Líquido						
31	ATIVOS IMOBILIÁRIOS											
	Terracos	1 3	567 107	378 285		945 393	61	CAPITAL DO FUNDO				
	Construções	1 3	80 751 086	19 425 588	2 343 730	77 832 954	82	Unidades de Participação	2	51 535 000	51 535 000	
	Adiantamentos por compras de moedas						84	Reservas Patrimoniais	2	2 991 068	2 991 068	
	TOTAL DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS		81 318 193	19 803 874	2 343 730	78 778 347	86	Resultado Líquido do Período	2	36 136 619	37 260 712	
								TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		92 626 274	92 626 274	
412	CONTAS DE TERCEIROS						421+ 422	CONTAS DE TERCEIROS				
	Devedores por rendas e encargos	8 11	3 440 770		2 671 549	789 221	1 082 293	Outras contas de credores	14 h	512 679	470 678	
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		3 440 770		2 671 549	789 221	1 082 293	TOTAL DOS VALORES A PAGAR		512 679	470 678	
12	DISPONIBILIDADES											
	Depósitos a ordem	7	23 432 926			23 432 926	13 841 680					
	TOTAL DE DISPONIBILIDADES		23 432 926			23 432 926	13 841 680					
52	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS											
	Despesas com custo diferido	14 a)	732			732	264	53	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFER. ATIVOS		732			732	264	56	Acrescimos de outros	14 c)	222 685	296 832
	TOTAL DO ATIVO		88 192 620	19 803 884	5 015 279	102 981 029	107 227 454	58	Outros acrescimos e diferimentos	14 e)	9 842 271	14 094 102
									TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFER. PASSIVOS		10 064 956	14 390 934
									TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL		102 981 225	107 227 454
	Todal de Valores da Unidade de Participação					1 030 700	1 030 700		Valor Unitário da Unidade de Participação		90 9614	89 9027

O Contabilista Certificado nº 33122

*Luis Fape Nogueira*  
Luis Fape Nogueira

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

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

*Rita Rube Alves Lavado*  
Rita Rube 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)

*Miguel Correia Marques dos Santos*  
Miguel Correia Marques dos Santos  
(Vogal)



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO II  
 DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021  
 (Comparativos a 31 de Dezembro de 2020)

CUSTOS E PERDAS					PROVEITOS E GANHOS				
Código	Designação	Nota	2021	2020	Código	Designação	Nota	2021	2020
724+...+728	CUSTOS E PERDAS CORRENTES COMISSÕES Outras de operações correntes	14 f)	720 533	731 128	811-818	PROVEITOS E GANHOS CORRENTES JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS Outros de operações correntes		476	696
733 731+738	PERDAS OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS Em activos mobiliários Outras em operações correntes	1	916 630 107 174	503 563	833 831-838	GANHOS EM OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS Em activos mobiliários Outros de operações correntes	1	330 351 1 559 859	671 211 594 492
7411+7421 7412+7422 7418+7428	IMPOSTOS Impostos sobre o rendimento Impostos indirectos Outros impostos	12	10 438	74 387	851	REVERSOES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES De ajustamentos de débitos a receber	8.11	416 062	
751	PROVISÕES DO EXERCÍCIO Ajustamento de débitos a receber	8.11	1 570 059	1 141 988	86	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	3	1 821 514	2 359 398
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	14 g)	136 665	104 205		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES ( B )		4 120 083	3 625 292
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	14 h)	19 386	10 190					
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES ( A )		3 676 928	2 791 236					
784+...+788	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS Outras perdas eventuais TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS ( C )	14 i)	291 075 291 075	1 349 1 349	883 884+...+888	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS Ganhos de exercícios anteriores Outros ganhos eventuais TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS ( D )	14 j)	2 126 7 126	11 056 22 884
	RESULTADO LIQUIDO DO PERÍODO TOTAL		163 587 4 131 190	855 907 3 645 491		TOTAL		4 131 190	3 646 491
8+3-86-713-76 B-A+742	Resultados de Ativos Imobiliários Resultados Correntes		1 098 570 452 535	2 422 841 834 562	B-C B-D-A-C+7411+7421 B-D-A-C	Resultados Eventuais Resultados Antes do Impacto do Rendimento Resultado Líquido do Período		-288 947 174 025 163 587	21 345 855 907 855 907

O Contabilista Certificado nº 33122

Luis Filipe Nogueira

O Conselho de Administração da TP 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)



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO II  
 DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS - EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021  
 (Comparativos a 31 de Dezembro de 2020)

(euros)

Descrição dos Fluxos	2021	2020
<b>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</b>		
<b>PAGAMENTOS:</b>		
Resgates de unidades de participação		2 374 736
		2 374 736
<b>Fluxos das operações sobre as unidades do fundo</b>		-2 374 736
<b>OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS</b>		
<b>RECEBIMENTOS:</b>		
Alienação de imóveis	10 516 737	
Rendimentos de imóveis	896 377	490 921
	11 413 114	490 921
<b>PAGAMENTOS:</b>		
Aquisição de imóveis	485 489	3 677 419
Despesas correntes (FSE) com imóveis	126 613	93 778
	612 102	3 771 198
<b>Fluxos das operações sobre valores imobiliários</b>	10 801 012	-3 280 276
<b>OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</b>		
<b>RECEBIMENTOS:</b>		
Juros de depósitos bancários	476	696
	476	696
<b>PAGAMENTOS:</b>		
Comissão de gestão	645 085	653 521
Comissão de depósito	45 885	46 570
Impostos e taxas	488 131	502 108
Outros pagamentos correntes	33 269	21 284
	1 212 371	1 223 484
<b>Fluxos das operações de gestão corrente</b>	-1 211 894	-1 222 788
<b>OPERAÇÕES EVENTUAIS</b>		
<b>RECEBIMENTOS:</b>		
Ganhos extraordinários	2 128	
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores		22 694
	2 128	22 694
<b>Fluxos das operações eventuais</b>	2 128	22 694
<b>Saldo dos fluxos monetários do período ... (A)</b>	9 591 246	-6 855 106
<b>Disponibilidades no início do período ... (B)</b>	13 841 680	20 696 785
<b>Disponibilidades no fim do período ... (C)=(B)+-(A)</b>	23 432 926	13 841 680

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)



**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO  
TURÍSTICO II**

**NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021**

**(Valores expressos em euros)**



## NOTA INTRODUTÓRIA

O Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico II (FIIFT II) é um fundo fechado de subscrição particular, autorizado por deliberação do Conselho Diretivo da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) de 20 de janeiro de 2000. O FIIFT II iniciou a sua atividade em 24 de abril de 2000, tendo sido constituído por um prazo de 10 anos.

No término do prazo inicial, o FIIFT II foi prorrogado por um período adicional de 10 anos, isto é, até 23 de abril de 2020.

Em 8 de maio de 2015, a Assembleia de Participantes do fundo deliberou, por maioria, prorrogar a duração do FIIFT II até 20 de novembro de 2025, tendo sido reservado aos participantes que votaram contra a prorrogação a possibilidade de, terminado o prazo de duração anteriormente previsto, exigir o resgate (reembolso) das respetivas unidades de participação. Nessa medida, em 23 de abril de 2020, data que corresponde ao último dia do período anteriormente previsto para a duração do FIIFT II, procedeu-se ao resgate de 26.496 unidades de participação, detidas pelo Grupo Visabeira-SGPS, S.A. (2.534), pela Accor Hotéis e Serviços, SGPS, S.A. (15.342) e pela Fundação Oriente (8.620).

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, 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 2021 encontram-se expressos em euros e são comparáveis em todos os aspetos significativos com os valores de 2020.

As notas que se seguem estão organizadas segundo o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário (PCFII), com exceção da Nota introdutória e Nota 14 incluídas com outras informações relevantes para a compreensão das demonstrações financeiras. As notas omissas não são aplicáveis por inexistência ou irrelevância de valores e/ou informações a divulgar.

## Principais princípios contabilísticos e critérios valorimétricos

### a) Imóveis

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

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 acrescer 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 depósito e de supervisão

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

Esta comissão que é cobrada mensalmente e calculada diariamente sobre o valor líquido global do Fundo pode ser alterada, mediante aprovação prévia da CMVM. O cálculo da comissão de gestão obedece ao seguinte critério: (i) se o valor do património líquido do Fundo for inferior a 75€milhões, a comissão de gestão será de 0,75% ao ano; (ii) se o valor do património líquido se situar entre 75€milhões e 150€milhões, dividir-se-á este valor em duas partes, uma igual a 75€milhões à qual se aplicará a taxa de 0,75% ao ano e outra igual ao excedente a que se aplicará uma taxa de 0,5% ao ano; e (iii) quando o património líquido do Fundo for superior a 150€milhões, dividir-se-á este valor em duas partes, uma igual a 150€milhões à qual se aplicará a taxa de 0,625% ao ano e outra igual ao excedente, a que se aplicará uma taxa de 0,25% ao ano. As bases e método de cálculo encontram-se descritos no regulamento de gestão do Fundo. As comissões de gestão são liquidadas mensalmente e apresentam-se registadas na rubrica de Comissões de operações correntes da demonstração de resultados.

De acordo com o regulamento de gestão o Fundo liquida ao Novo Banco, S.A., em base trimestral, pelo exercício das suas funções de depositário, uma comissão correspondente a 0,05% ao ano sobre o valor do património líquido do Fundo, excluindo a comissão de gestão apurada para o mesmo período.

Na sequência da Portaria nº313-A/2000, de 29 de fevereiro e das alterações decorrentes da Portaria nº1338/2000, de 5 de setembro, ambas emitidas pela CMVM, os Fundos passaram a ser obrigados a pagar, a partir de 1 de janeiro de 2001, uma taxa de supervisão que é calculada tendo por base uma percentagem de 0,0033% aplicada sobre o valor líquido global do Fundo correspondente ao último dia útil do mês. No final de 2001 esta taxa foi alterada para 0,00266% ao abrigo da Portaria nº1303/2001, de 22 de novembro. Com a Portaria nº 342-B/2016 de 29 de novembro a taxa de supervisão foi alterada para 0,0026%.

#### e) Regime Fiscal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A partir de 1 de julho de 2015 e como decorre da aplicação do Decreto-Lei nº 7/2015 que aprovou o novo regime fiscal aplicável aos organismos de investimento coletivo, a tributação passou a ser efetuada essencialmente na esfera dos participantes (sistema de tributação "à saída").

Foi aditada a Verba 29 à Tabela Geral do Imposto do Selo, anexa ao Código do Imposto do Selo, aplicando-se aos fundos de investimento imobiliário a Verba "29.1 — Outros organismos de investimento coletivo" com uma taxa de 0,0125% incidente sobre o ativo global líquido dos organismos de investimento coletivo. O imposto é liquidado trimestralmente até ao último dia do mês subsequente ao nascimento da obrigação tributária (artigo 23.º n.º 8 do CIS). Para este efeito, a situação tributária considera-se constituída no último dia dos meses de março, junho, setembro e dezembro de cada ano (artigo 5.º n.º 1 alínea v) do CIS).

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).

## NOTA 1 VALIAS POTENCIAIS

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo apresenta as valias potenciais, conforme quadro seguinte:

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.

Imóveis	Valor contabilístico	Média dos valores das avaliações	Valor da Opção de Compra	Ajustamentos em opções sobre imóveis	Valia potencial registada
Aparthotel Ocean View	6 907 750	6 907 750	4 300 000	2 607 750	3 382 937
Hotel Caldas da Felgueira	3 487 191	3 487 191	3 430 000	57 191	1 203 371
Hotel Faro	6 030 000	6 030 000	5 604 957	425 043	1 988 099
Estalagem Páteo dos Solares	2 526 250	2 526 250	2 700 000	0	353 443
Hotel da Aldeia	7 669 000	7 669 000	8 526 631	0	2 878 937
Campo Pequeno					
Restaurante	684 704	674 000	0	0	-21 664
Estacionamentos (Fracções: BM, BN)	33 300	38 300	0	0	4 795
Estacionamentos (Fracções: BL, BI, BJ, BO)	81 346	87 050	0	0	13 138
Hotel Tábua	2 718 150	2 718 150	1 390 386	1 327 763	952 909
Hotel Termas de Monção	2 637 500	2 637 500	3 150 375	0	-230 860
Campo Real (Fracção A + B + D)	3 080 000	3 080 000	5 074 471	0	-1 528 475
Miguel Bombarda					
Fracções A+B	1 611 760	1 611 760	0	0	703 052
Hotel Lux Fátima	5 185 000	5 185 000	6 740 516	0	-362 535
Altis Suites	6 541 050	6 541 050	5 354 723	1 193 033	1 377 925
Gordo	8 833 555	8 833 555	5 666 782	3 256 059	3 890 946
Hotel Amazônia Jamor	6 457 500	6 457 500	6 489 936	0	1 089 276
Hotel Meliá Setúbal (Hotel + Art. 1019 + A)	6 646 250	6 646 250	6 702 983	1 739	1 281 250
Hotel Castrum Villae	949 000	949 000	859 822	89 178	195 389
Hotel Dom Vasco	2 095 070	2 095 070	3 245 983	0	-173 736
Hotel Dom Vasco - Terreno	945 393	945 393	0	296 196	378 285
Hotel Miramar	3 658 579	3 658 579	3 886 479	18 747	83 670
<b>TOTAL</b>	<b>78 778 347</b>	<b>78 778 347</b>	<b>73 124 043</b>	<b>9 272 699</b>	<b>17 460 154</b>

Os montantes acumulados de ajustamentos potenciais desfavoráveis e favoráveis registados em balanço, no montante de -2.343.730 € e 19.803.884 €, 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 ativos imobiliários e as perdas em ativos imobiliários, na demonstração de resultados, apresentam

valores de 330.351 € e 916.630 €, respetivamente que correspondem aos ajustamentos favoráveis e desfavoráveis do exercício decorrentes das avaliações dos imóveis em carteira.

#### NOTA 2 UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO

O número de unidades de participação emitidas e em circulação no período em referência e os movimentos no Capital do Fundo no exercício de 2021 apresentam-se como segue:

Descrição	No início	Subscrição	Resgates	Dist. Result.	Outros	Res. Período	No fim
Valor base	51 535 000						51 535 000
Variações patrimoniais	2 991 068						2 991 068
Resultados distribuídos							
Resultados acumulados	37 280 712				855 907		38 136 619
Resultados do período	855 907				-855 907	163 587	163 587
<b>SOMA</b>	<b>92 662 687</b>					<b>163 587</b>	<b>92 826 274</b>
Nº de unidades participação	1 030 700						1 030 700
Valor unidade participação	89,9027						90,0614

Os resultados acumulados de 38.136.619 € correspondem à soma dos resultados acumulados de exercícios anteriores a 31 de dezembro de 2020 no valor de 37.280.712 € e do resultado líquido do exercício de 2020 no valor de 855.907 €.

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 2021:

Descrição	Área (m2)	Data de Aquisição	Valor de Custo	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel (em euros)	Localização	
									País	Município
<b>1. Imóveis situados em Portugal</b>										
<b>1.2 Construções Acabadas</b>										
<b>1.2.1 Arrendadas</b>										
<b>Serviços</b>										
Aparthotel Ocean View	6.255	26/jun/01	3.524.813	10/nov/21	6.676.500	15/nov/21	7.139.000	6.907.750	Portugal	Vilamoura
Hotel Caldas da Felgueira	1.472	30/jul/01	2.283.820	10/nov/21	3.401.382	09/nov/21	3.573.000	3.487.191	Portugal	Nelas
Hotel Faro	3.220	23/jul/02	4.041.901	30/nov/21	6.023.000	30/nov/21	6.037.000	6.030.000	Portugal	Faro
Estalagem Pátio dos Solares	4.816	24/mar/03	2.172.807	10/nov/21	2.492.500	10/nov/21	2.560.000	2.526.250	Portugal	Estremoz
Hotel da Aldeia	11.200	03/set/03	4.790.063	20/dez/21	7.238.000	31/dez/21	8.100.000	7.669.000	Portugal	Área de S. João
Campo Pequeno (Restaurante)	171	09/dez/03	706.368	10/nov/21	645.600	10/nov/21	702.400	684.704	Portugal	Lisboa
Hotel Termas de Monção	10.000	15/mar/05	2.868.360	15/nov/21	2.609.000	15/nov/21	2.666.000	2.637.900	Portugal	Monção
Campo Real	514.239	01/mar/06	4.608.475	20/dez/21	2.976.000	31/dez/21	3.184.000	3.080.000	Portugal	Turcifal
Hotel Lusi Fátima	4.441	27/jun/08	5.547.535	30/nov/21	5.100.000	30/nov/21	5.270.000	5.185.000	Portugal	Fátima
Alts Suites	1.258	28/set/16	5.163.125	10/nov/21	6.435.600	10/nov/21	6.646.500	6.541.050	Portugal	Lisboa
Hotel Amazônia Jasmor	6.495	14/dez/17	5.368.224	15/nov/21	6.225.000	10/nov/21	6.690.000	6.457.900	Portugal	Oeiras
Hotel Meliá Setúbal	6.171	28/dez/17	5.365.000	10/nov/21	6.522.500	10/nov/21	6.770.000	6.646.250	Portugal	Setúbal
Campo Pequeno (Estacionamentos BM e BN)	26	08/jun/06	28.505	10/nov/21	36.400	10/nov/21	40.200	33.900	Portugal	Lisboa
Hotel Tábua	5.960	15/abr/04	1.765.240	10/nov/21	2.682.000	15/nov/21	2.754.299	2.718.150	Portugal	Tábua
The Prime Energize Hotel Monte Gordo	6.389	21/dez/16	4.942.609	15/out/21	5.179.280	15/out/21	9.113.550	8.833.555	Portugal	Monte Gordo
Hotel Castrom Villae	502	17/dez/18	753.611	11/nov/21	948.000	11/nov/21	950.000	949.000	Portugal	Melgaço
Hotel Dom Vasco	1.324	26/dez/18	2.268.806	08/nov/21	2.070.690	08/nov/21	2.119.449	2.095.070	Portugal	Sines
Hotel Dom Vasco - Terreno	600	26/dez/18	567.107	08/nov/21	930.310	08/nov/21	960.475	945.393	Portugal	Sines
Hotel Miramar	2.545	29/jan/20	3.574.909	20/dez/21	3.635.158	20/dez/21	3.682.000	3.658.579	Portugal	Nazaré
<b>1.2.2 Não arrendadas</b>										
<b>Serviços</b>										
Miguel Bombarda (Fracção A + B)	560	28/jun/07	908.708	05/nov/21	1.488.700	05/nov/21	1.618.760	1.611.760	Portugal	Lisboa
Campo Pequeno (Estacionamentos Bl, Bl e BN)	51	08/jun/06	68.208	10/nov/21	83.700	10/nov/21	90.400	81.346	Portugal	Lisboa
<b>TOTAL A</b>			<b>61.318.193</b>					<b>78.778.347</b>		
<b>2. Equilibr</b>										
<b>7.1. À Vista</b>										
<b>7.1.2. Depósitos à Ordem</b>										
DO Banco Novo Banco		EUR		22.547.822		-		22.547.822		
DO Banco Millennium BCP		EUR		794.517		-		794.517		
DO Banco ABANCA		EUR		90.587		-		90.587		
<b>TOTAL B</b>				<b>23.432.926</b>				<b>23.432.926</b>		
<b>9. Outros Valores a Regularizar</b>										
<b>9.1.1 Valores Ativos</b>										
		EUR						768.953		
<b>9.1.2 Valores Passivos</b>										
		EUR						(10.154.951)		
<b>TOTAL C</b>								<b>(9.384.998)</b>		
<b>Valor Líquido Global do Fundo: (A)+(B)+(C)</b>										
								<b>92.826.274</b>		

Em 2021 o total de rendimentos obtidos dos imóveis arrendados é de 1.821.514 € (2020: 2.359.398 €).

Durante o exercício de 2021 foram adquiridos 6 artigos do imóvel "The Prime Energize Hotel Monte Gordo" pelo valor de 485.489 € e alienado o imóvel "Intercontinental Estoril" pelo valor de 10.516.737 €

### NOTA 6 CRITÉRIOS E PRINCÍPIOS DE VALORIZAÇÃO

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

#### NOTA 7 LIQUIDEZ DO FUNDO

Descriminação da liquidez do fundo:

Contas	Saldo Inicial	Saldo Final
Depósitos à ordem	13 841 680	23 432 926
<b>TOTAL</b>	<b>13 841 680</b>	<b>23 432 926</b>

#### NOTA 8 DÍVIDAS DE COBRANÇA DUVIDOSA

No final de 2021 as dívidas de cobrança duvidosa incluídas na rubrica de devedores por rendas vencidas detalham-se como segue:

Contas / Entidades	Devedores por rendas vencidas
Algarve Developments, Lda.	469 334
Criva, Lda.	281 509
Lux Mondri, Lda	196 786
Advancesfera-Unipessoal, Lda.	464 381
A Padaria Portuguesa, Lda.	19 349
Summer Camp I, S.A.	432 551
Companhia das Águas Medicinais da Felgueira,	97 974
Gexplora, S.A.	353 787
Sun House II Property, Unipessoal Lda	180
WarriorTalent, Lda.	651
Edmée, Lda.	394 171
Hoti Star, Lda.	128 685
Rotunda dos Sabores, Lda.	25 277
OMTEL, S.A.	-400
MouraStock, Lda.	180 651
Tulital, Lda.	162 136
Summer Camp II, S.A.	425
Principal Segmento, Lda.	36 147
Serafim Silva, Lda.	197 176
<b>Total</b>	<b>3 440 770</b>

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

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

Em 2021 a rúbrica de ajustamentos de dívidas a receber teve o seguinte movimento:

Contas	Saldo inicial	Aumento	Redução	Utilização	Saldo Final
471 – Ajustamentos para crédito vencido	1.518.352	1.570.059	416.862		2.671.549
	<b>1.518.352</b>	<b>1.570.059</b>	<b>416.862</b>		<b>2.671.549</b>

Durante o exercício de 2021 e face a 2020, a provisão total para dívidas de cobrança duvidosa teve um aumento justificado pela constituição de provisões para rendas vencidas sobre os imóveis: "Ocean View", "Grande Hotel Caldas da Felgueiras", "Estalagem Pateo dos Solares", "Hotel da Aldeia", "Imóvel Campo Pequeno – Padaria Portuguesa e WarriorTalent", "Golfe Campo Real", "Hotel Termas de Monção", "Hotel Altis", "Hotel Amazônia Jamor", "Loja Miguel Bombarda", "Hotel Castrum

Villae", "Hotel Dom Vasco", "Hotel Lux Fátima" e "Hotel Miramar"

Durante o exercício de 2021 houve a reversão da provisão para rendas vencidas sobre os imóveis "Hotel Tryp Setúbal", "Hotel Atlântico" e "The Prime Energize Hotel Monte Gordo"

A Turismo Fundos, no âmbito das suas competências como sociedade gestora, implementou medidas excecionais a adotar,

tendo em conta o contexto único que atualmente enfrentamos no nosso país, motivado pela pandemia do COVID-19. O Conselho de Administração da Turismo Fundos, com o objetivo de mitigar os impactos económicos e financeiros causados pela pandemia nas empresas inquilinas dos imóveis que constituem a carteira do Fundo, decidiu, ao longo do ano de 2021, reforçar as medidas excecionais implementadas em 19 de março de 2020, Assim, em 24 de fevereiro de 2021, foi decidido prorrogar o prazo da moratória de rendas até 30 de junho de 2021 (4ª prorrogação), em 20 de maio de 2021, o prazo foi estendido até 30 de setembro de 2021 (5ª prorrogação), em 8 de setembro de 2021, o prazo foi estendido até 31 de dezembro de 2021 (6ª prorrogação) e, em 15 de dezembro de 2021, o prazo foi estendido por mais 2 meses até final de fevereiro de 2022 (7ª prorrogação), com o período de regularização a ter início em 1 de maio de 2022.

Em suma, verifica-se que desde 1 de janeiro de 2021 a 31 de dezembro de 2021, o impacto da medida acima mencionada, representou o seguinte custo na rubrica "provisões do exercício – rendas vencidas":

Entidade / Imóvel	Custo das moratórias
MouraStock, Lda.	80.651 €
G.H. Caldas da Felgueira	49.695 €
Crva, Lda.	190.137 €
Algarve Developments, Lda.	170.777 €
A Padaria Portuguesa, Lda./WarriorTalent - Campo Pequeno	3.173 €
Rotunda dos Sabores, Lda.	14.067 €
Summer Camp I, S.A.	207.624 €
Advancesfera-Unipessoal, Lda.	135.300 €
Hotel Lux Fátima	56.786 €
Gexploral, S.A.	220.163 €
Edmée, Lda.	215.741 €
Principal Segmento, Lda.   Castrum Villae	20.657 €
Tulital, Lda.	92.631 €
Serafim Silva, Lda.	112.657 €
	<b>1.570.059 €</b>

## NOTA 12 IMPOSTOS RETIDOS

Descrição	2021		2020	
	Base impositiva	Quantidade	Base impositiva	Quantidade
Impostos sobre o rendimento		10.438		
Imposto do Selo - VGLF	92.746.564	45.857	171.067.240	46.383
Imposto do Selo - Comissão de gestão	644.895	25.796	653.499	26.140
Imposto do Selo - Comissão do banco Depositário	45.740	1.830	46.000	1.884
IMI	56.747.601	120.495	58.782.365	225.777
Outros impostos		1.667		
<b>Total</b>		<b>206.083</b>		<b>300.164</b>

O imposto sobre o rendimento apurado é relativo à mais-valia de IRC na alienação do imóvel "Intercontinental Estoril".

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

O montante apurado de IMI em 2021 resulta da provisão para 2020 e acertos efetuados referentes a valores liquidados dos anos anteriores.

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

## NOTA 13 RESPONSABILIDADES COM E DE TERCEIROS

O montante das responsabilidades com e de terceiros, são de acordo com o quadro seguinte:

Tipo de responsabilidade	Montantes	
	2021	2020
Imóveis	73 124 043	77 544 989
Valores recebidos em garantia	649 042	699 657
<b>Total</b>	<b>73 773 085</b>	<b>78 244 646</b>

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

Para além das responsabilidades de terceiros acima referidas, o Fundo contratou com os arrendatários a opção de compra dos imóveis em carteira no final dos contratos. As opções de compra encontram-se registadas nas contas extrapatrimoniais e totalizam para os imóveis em causa 73.124.043 €.

## NOTA 14 OUTRAS INFORMAÇÕES

### a) Despesas com custo diferido

O saldo da rubrica Despesas com custo diferido refere-se na íntegra à especialização de seguros diversos existentes a 31 de dezembro de 2021.

### b) Outras contas de credores

Esta rubrica decompõe-se conforme segue:

Descrição	2021	2020
Imposto sobre o rendimento	10 438	
IVA a receber	-35 802	32 098
Outros	538 043	438 578
<b>Total</b>	<b>512 679</b>	<b>470 676</b>

O saldo da rubrica "Outros" refere-se essencialmente a cauções de vários imóveis.

### c) Acréscimo de custos

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

Descrição	2021	2020
IMI	137 668	207 801
Comissão de Gestão	54 970	55 160
Comissão de Depósito	11 521	11 666
Taxa de Supervisão	2 414	2 409
Imposto de Selo	14 268	14 261
Outros custos a pagar	1 845	5 535
<b>Total</b>	<b>222 685</b>	<b>296 832</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 2021 é pago apenas em 2022, nos termos legais, num total de 137.668 €, pelo que se encontra registado na rubrica de Acréscimos de Custos.

### d) Receitas com proveito diferido

A rubrica Receitas com proveito diferido refere-se na íntegra às rendas de janeiro de 2022 pagas antecipadamente em dezembro de 2021 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 644.895 € (2020: 653.499 €), à Comissão do Banco Depositário no montante de 45.739 € (2020: 46.600 €), à taxa de supervisão da CMVM 28.538 € e à Interbolsa 1.361 €.

g) Fornecimentos e serviços externos

A rubrica Fornecimentos e serviços externos no montante de 136.665 € (2020: 104.205 €) referem-se a encargos com seguros, condomínio, avaliações de imóveis, prestação de serviço em auditoria, entre outros conservação e vigilância e segurança de imóveis e prestação de serviço em auditoria.

h) Outras custos e perdas correntes

A rubrica de outros custos e perdas correntes no montante de 19.386 € (2020: 10.190), refere-se a despesas bancárias.

i) Outros custos e perdas eventuais

A rubrica de perdas de exercícios anteriores no montante de 291.075 €, refere-se a notas de crédito referentes às rendas em dívida de 2020 sobre os imóveis "Hotel Faro" e "The Prime Energize Hotel Monte Gordo".

j) Ganhos de exercícios anteriores

A rubrica Ganhos de exercícios anteriores no montante de 2.128 €, refere-se à devolução de Imposto de selo pela Autoridade Tributária e Aduaneira.

k) 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 2021 suportadas pela sociedade gestora do Fundo (TF Turismo Fundos):

	31/12/2021	31/12/2020
Remunerações		
Orgãos de Gestão e de Fiscalização	168 145	182 107
Empregados	279 923	254 656
<b>TOTAL</b>	<b>448 068</b>	<b>436 763</b>

O efetivo de trabalhadores remunerados, distribuído por grandes categorias profissionais ao serviço da Sociedade Gestora em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 era o seguinte:

	31/12/2021	31/12/2020
Conselho de Administração	3	3
Conselho Fiscal	2	2
Direção	1	1
Específicos/Técnicos	5	6
Secretariado	1	1
<b>TOTAL</b>	<b>12</b>	<b>13</b>

l) 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 com a flexibilização de pagamentos de rendas e afastamento de várias penalidades por incumprimento contratual.

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.

m) Eventos após a data de balanço

À data de preparação das presentes demonstrações financeiras pelo Conselho de Administração não se verifica nenhum acontecimento subsequente a 31 de dezembro de 2021 que exigisse ajustamentos ou divulgações suplementares às demonstrações financeiras.



## Relatório de Auditoria

### RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

#### Opinião com reservas

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico II (o OIC), gerido por TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A. (a Entidade gestora), que compreendem o Balanço em 31 de dezembro de 2021 (que evidencia um total de 102.981.225 euros e um total de capital próprio de 92.826.274 euros, incluindo um resultado líquido de 163.587 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, exceto quanto aos efeitos da matéria referida na secção “Bases para a opinião com reservas”, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico, gerido por TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A. em 31 de dezembro de 2021, 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 com reservas

O nosso relatório de auditoria com referência a 31 de dezembro de 2020, emitido em 17 de março de 2021, inclui uma reserva relacionada com a sobreavaliação de ativos imobiliários, cujo valor foi determinado com base em avaliações concluídas nos meses de fevereiro e março de 2020, antes dos desenvolvimentos resultantes da pandemia da Covid-19, a qual no nosso entendimento configura uma circunstância suscetível de induzir alterações significativas no valor dos imóveis que integram o património do OIC. Apesar desta sobreavaliação não se verificar em 31 de dezembro de 2021, os efeitos das perdas identificadas no exercício de 2020, não foram objeto de correção apropriada e, conseqüentemente, estimamos que o “Resultado líquido do período” de 2021 e os “Resultados transitados” se encontram subavaliados e sobreavaliados, respetivamente, em 1.035.158 euros, e que o ativo, passivo e o resultado líquido do exercício em 31 de dezembro de 2020, apresentado para efeitos comparativos, se encontram sobreavaliados em 2.613.832 Euros, 1.578.673 Euros e 1.035.158 Euros, respetivamente.

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 com reservas.

#### 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

Conforme detalhadamente divulgado nas notas 1 e 3 do Anexo às Demonstrações Financeiras, o OIC detém imóveis registrados ao justo valor, na rubrica de Ativos imobiliários, no montante de 78.778.347 euros, os quais representam cerca de 76% do total do seu ativo. Na rubrica de Outros acréscimos e diferimentos é registrada 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 2021 ascende a 9.272.699 euros (91% do total do passivo).

De acordo com o previsto no Regulamento de Gestão, o OIC investe em imóveis afetos à atividade turística para posterior arrendamento.

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).

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.

Acresce que os efeitos da pandemia da Covid-19 não estão ultrapassados, nem integralmente materializados, sendo ainda incerta a sua extensão total, o que aumenta o risco dos pressupostos e/ou julgamentos utilizados na valorização dos ativos não serem os adequados.

### Síntese da nossa resposta aos riscos de distorção material mais significativos

Realizámos procedimentos de auditoria nesta área, os quais incluíram:

- Compreensão dos procedimentos de controlo relevantes associados ao processo de valorização dos ativos imobiliários;
- Procedimentos analíticos para aferir sobre a evolução dos saldos nas demonstrações financeiras e entendimento dos fatores subjacentes às principais variações;
- Verificação, por amostragem, da inscrição dos peritos avaliadores junto da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários ("CMVM") e da sua menção no Regulamento de Gestão do Fundo;
- 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 contratados pela Entidade gestora, aferindo quanto à adequabilidade dos métodos de avaliação selecionados e à razoabilidade dos pressupostos utilizados, tendo por base dados de mercado;
- Teste ao cumprimento dos critérios de valorização de imóveis e das regras de pluralidade e rotatividade dos peritos avaliadores de imóveis definidas no RGOIC;
- 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
- Análise das divulgações efetuadas nas Demonstrações Financeiras do OIC e a respetiva conformidade com os requisitos contabilísticos aplicáveis.



## **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 contábilísticos geralmente aceitos 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 a erro;
- adoção de políticas e critérios contábilísticos adequados nas circunstâncias; e
- avaliação da capacidade do OIC de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

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

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

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

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

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade gestora;
- avaliamos a adequação das políticas contábilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contábilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- concluimos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do OIC para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o OIC descontinue as suas atividades;
- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;

- comunicamos com os encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade gestora, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria;
- das matérias que comunicamos aos encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade gestora, determinamos as que foram as mais importantes na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente e que são as matérias relevantes de auditoria. Descrevemos essas matérias no nosso relatório, exceto quando a lei ou regulamento proibir a sua divulgação pública; e
- declaramos ao órgão de fiscalização da Entidade gestora que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percecionadas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, as respetivas salvaguardas.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do Relatório de Gestão com as demonstrações financeiras e a pronúncia sobre as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo.

## RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

### Sobre o Relatório de Gestão

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

### Sobre os elementos adicionais previstos no artigo 10.º do Regulamento (UE) 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 5 de agosto de 2013 para um mandato compreendido entre 2013 e 2015. Fomos nomeados em 15 de novembro de 2019 para um terceiro 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 em nesta data.
- Declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 5.º do Regulamento (UE) n.º 537/2014 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de abril de 2014 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**

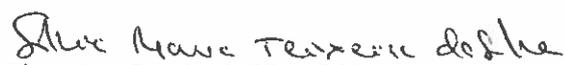
Nos termos do n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, devemos pronunciar-nos sobre o seguinte:

- 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; e
- O cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 14 de março de 2022

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

