

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

Relatório e Contas | Exercício de 2021

ÍNDICE

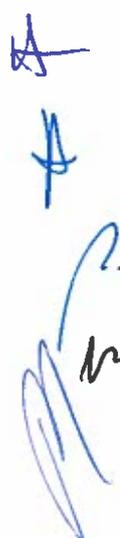
RELATÓRIO DE GESTÃO

1.	INTRODUÇÃO.....	1
2.	EVOLUÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO	2
3.	ATIVIDADE EM 2021	3
3.1.	EVOLUÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA DO FUNDO	3
3.2.	EVOLUÇÃO E RENDIBILIDADE DO VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO E DA UP.....	6
3.3.	EVOLUÇÃO ECONÓMICO-FINANCEIRA.....	7
4.	PERSPETIVAS PARA 2022	10

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

RELATÓRIO DE AUDITORIA



1. INTRODUÇÃO

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

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

CAPITAL

O capital do FIIFT, em 31 de dezembro de 2021, é de €24.939.895, encontrando-se totalmente subscrito e realizado. A distribuição do capital é a patente no quadro 1.

(Euros)	valor	n.º de UP's	%
Turismo de Portugal, I.P.	17 458 425	3 500 100	70%
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	5 736 924	1 150 150	23%
Novo Banco, S.A.	1 744 546	349 750	7%
	24 939 895	5 000 000	100%

Quadro 1: distribuição do capital

POLÍTICA DE INVESTIMENTO

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

- Imóveis de animação turística com carácter inovador;
- Imóveis hoteleiros e de animação turística que envolvam a recuperação de património arquitetónico histórico e cultural;
- Imóveis hoteleiros que necessitem de modernização e redimensionamento;

- Imóveis turísticos que envolvam a recuperação de edifícios não concluídos, cujas obras se encontrem paradas há mais de cinco anos e que constituam fator de degradação ambiental;
- Saneamento financeiro de empreendimentos economicamente viáveis.

Excecionalmente, no caso de imóveis em carteira que se encontrem devolutos revelando dificuldades significativas na realização de operações de arrendamento para a atividade turística, poderão as operações de arrendamento a realizar ter como finalidade a afetação dos imóveis a atividades de comércio ou serviços. Os imóveis que constituem a carteira de aplicações do Fundo estão, na sua totalidade, afetos à atividade turística.

2. 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 a escassez de produto. Por fim, as alterações introduzidas ao contexto legal dos Golden

Visa, tenderá a canalizar investimentos para hotéis, hotéis apartamento e apartamentos turísticos.

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 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 foi muito mais expressivo no ano de 2021 do que em 2020, conforme ilustrado na figura 1.

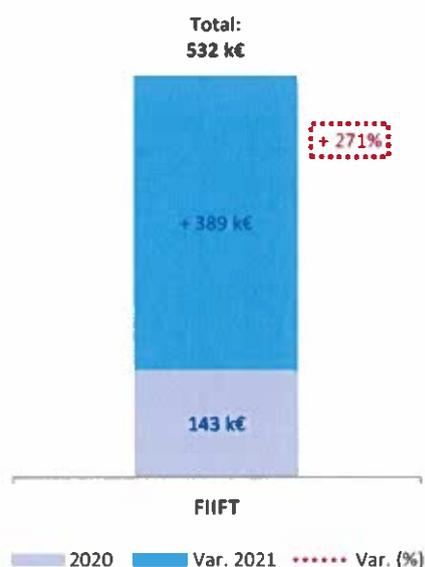


Figura 1: custo das moratórias

O custo total das moratórias em 2021, mensurado pela constituição de provisões por rendas vencidas, cifrou-se em €532.109, observando um acréscimo de 271% face ao ano de 2020, que tinha registado um valor de €143.390. Este aumento expressivo é explicado, por um lado, porque esta 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.

Em 16 de junho de 2020, igualmente com o objetivo de apoiar as empresas a superar as consequências da crise provocada pela pandemia de Covid-19 e a retomar a sua atividade normal após este período excepcional, 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. A *OpenCall202020*, 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 e dos Auditores, 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

Durante o ano de 2021, a atividade do FIIFT centrou-se na rentabilização da carteira imobiliária, tendo em

atenção as condições dos mercados financeiros, imobiliário e turístico.

No que respeita a investimento e desinvestimento, o ano de 2021, ficou marcado pela alienação de dois imóveis ("Palácio Belmonte" e "Beco do Maldonado"), não tendo havido quaisquer aquisições de imóveis.

O preço global das alienações, que resultaram do exercício da opção de compra pela arrendatária, foi de €5.086.964 (Palácio Belmonte: €3.945.039; Beco do Maldonado: €1.141.925).

Estas alienações tiveram um impacto bastante expressivo, na medida que não só geraram mais valias, como permitiram a reversão de provisões de dívidas por rendas vencidas, como a seguir será descrito.

Em 31 de dezembro de 2021, a carteira imobiliária do FIIFT era constituída por 12 imóveis, cujo valor venal global ascendia a €45.394.962, conforme demonstrado no quadro 2. Este valor corresponde a um decréscimo de 10,38% em relação ao ano transato, resultante do efeito das alienações acima referidas, ainda que atenuado pelo aumento generalizado do valor venal dos imóveis.

Com exceção do Grande Hotel da Curia, cujo contrato de arrendamento foi resolvido no final de 2021, em 31 de dezembro de 2021, a generalidade dos imóveis que constituem a carteira de ativos do FIIFT encontravam-se arrendados.

imóvel	data de aquisição	valor venal	localização
Hotel Cristal Caldas	30/dez/97	2 742 500 €	Caldas da Rainha
Hotel Castelo de Vide	14/abr/98	1 118 159 €	Castelo de Vide
Hotel D. Luís	15/jun/98	4 416 500 €	Coimbra
Hotel Cristal Vieira	09/mar/00	3 817 500 €	Vieira de Leiria
Grande Hotel da Curia	28/dez/00	2 690 826 €	Curia
Hotel de S. Vicente	07/fev/07	2 387 577 €	Braga
Hotel Martinhal	25/nov/10	8 857 500 €	Vila do Bispo
Casa Anexa à Pousada de Óbidos	17/ago/12	1 339 500 €	Óbidos
Hotel Cristal Resort	19/dez/17	5 582 000 €	Vieira de Leiria
OMID LX HOTEL	20/jul/18	6 500 000 €	Lisboa
Hotel Prime Évora	17/dez/18	2 795 150 €	Évora
Palácio da Lousã	13/dez/18	3 147 750 €	Lousã
total		45 394 962 €	

Quadro 2: carteira imobiliária em 31 de dezembro de 2021

O património imobiliário do Fundo representa cerca de 83,73% 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.

O património imobiliário do FIIFT em 31 de dezembro de 2021 encontra-se distribuído pelo território nacional continental (figura 2). As regiões com peso mais significativo são o Centro (46%) e o Algarve (20%).



Figura 2: distribuição regional do património

Em 2021 a *yield* bruta média ponderada da carteira foi 2,05%, o que corresponde a um ligeiro decréscimo face a 2020 (2,09%). 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 está espelhada na figura 4, sobressaindo pela positiva o "Hotel Prime Évora", o "OMID LX", o "Grand Hotel da Curia" e o "Hotel Cristal Caldas".



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

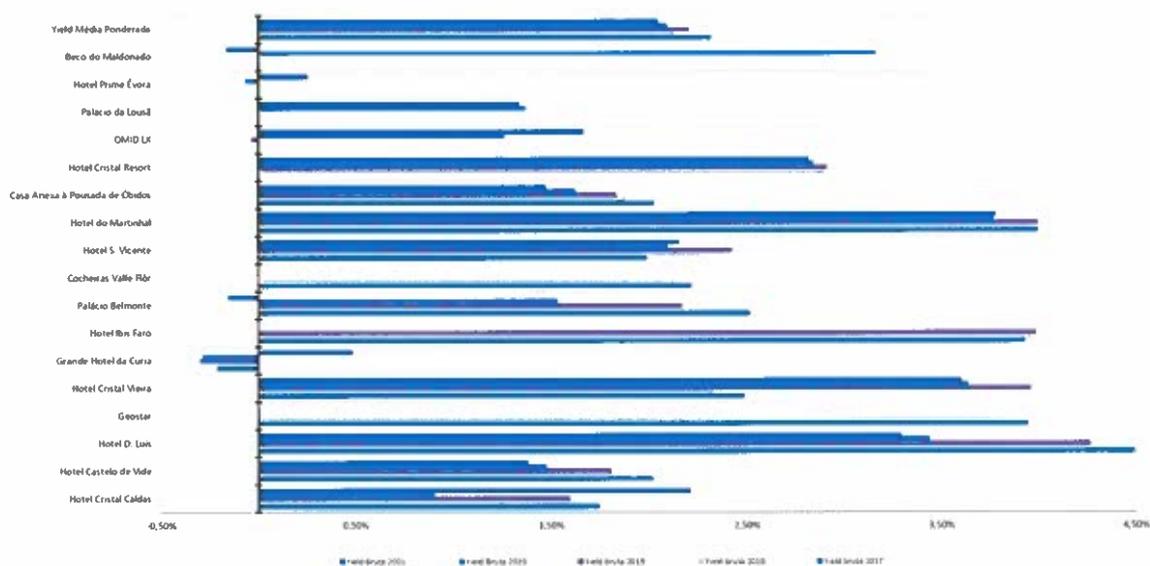


Figura 4: *Yield* bruta por imóvel, 2017-2021

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

Em 2021 não houve aumentos ou diminuições do capital base do Fundo. À data de 31 de dezembro de 2021, o Valor Líquido Global do Fundo ascendia a €48.410.934. A evolução do Valor Líquido Global do Fundo e a rentabilidade da unidade de participação nos últimos 10 anos estão patentes na figura 5.

A unidade de participação aumentou residualmente, €0,007 em 2021 (€9,6822, no final do ano de 2021 e €9,6752, no final do ano de 2020).

[Handwritten signature]

Evolução do Valor Líquido Global 2011-2021



Figura 5: evolução do Valor Líquido Global do Fundo, 2011-2021

3.3. EVOLUÇÃO ECONÓMICO-FINANCEIRA

- O ativo líquido cifrou-se, em 31 de dezembro de 2021, em €54.215.520,67, o que representa um decréscimo de 0,82% face a 2020.
- O total das disponibilidades, em 31 de dezembro de 2021, ascendia a € 8.111.401, correspondendo a um acréscimo de cerca de 135% face a 31 de dezembro de 2020, explicado pelas alienações de imóveis efetuadas em 2021.
- O total de proveitos obtidos no exercício de 2021 registou um acréscimo de cerca de 11,75% face ao ano de 2020, tendo-se cifrado em € 1.718.817. Este acréscimo é explicado, essencialmente, pelo significativo aumento da rubrica de ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários.
 - Os ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários cifraram-se em €798.596, correspondendo aos ganhos com a alienação dos imóveis “Palácio Belmonte” e “Beco do

Maldonado” (€207.730), aos ajustamentos favoráveis dos imóveis que constituem a carteira, resultantes da valorização decorrente das avaliações realizadas em 2021 (€503.700), e aos ajustamentos em opções sobre imóveis (€87.166). Esta rúbrica corresponde a 41% do total dos proveitos e observou um acréscimo de 28,25% face a 2020.

- A rúbrica reversões de ajustamentos e de provisões cifrou-se em € 44.539, correspondendo a anulação de provisões decorrente da regularização da dívida por rendas vencidas, especialmente as que antecederam as alienações dos imóveis “Palácio Belmonte” e “Beco do Maldonado”;
- Os rendimentos de ativos imobiliários ascenderam a €866.184, representando cerca de 50% do total dos proveitos e um decréscimo de 3% face ao ano anterior;

[Handwritten signature]

- A rubrica proveitos e ganhos eventuais ascendeu a €9.008, representando cerca de 0,5% do total dos proveitos.
- O total de custos suportados no exercício de 2021 ascendeu a € 1.683.806, correspondendo a um aumento de 56% face a 2020. Este aumento é explicado, essencialmente, pela significativo aumento da rubrica provisões, espelhando o impacto das medidas excecionais implementadas na decorrência da situação de pandemia:
 - A rubrica de comissões, que representa 25% do total dos custos, cifrou-se em €414.186, significando um ligeiro decréscimo de 0,6% em 2021, face ao ano transato. Importa referir que do total das comissões, cerca de 87% referem-se à comissão de gestão, no montante de €362.232, 9% à comissão de depositário, totalizando €36.223 e 4% à taxa de supervisão devida à CMVM (€15.065) e a outros custos diversos (€666);
 - A rubrica perdas em operações financeiras e ativos imobiliários representa 28% do total de custos, totalizando €477.165 e observando um aumento de cerca de 31%. Este valor decorre de ajustamentos desfavoráveis ao valor dos imóveis em função das avaliações realizadas;
 - Os impostos, que representaram cerca de 11% do total dos custos, aumentaram cerca de 63% face ao ano transato, cifrando-se em €178.593;
 - Em 2021 foram constituídas provisões no valor de €532.109, que representam 32% do total dos custos e um aumento de 273%. Este aumento decorre das medidas excecionais aprovadas, designadamente de moratórias no pagamento das rendas;
 - Os fornecimentos e serviços externos cifraram-se em €45.608, representando 3% do total dos custos e um aumento de 28% face ao ano transato;
 - A rubrica outros custos e perdas correntes cifrou-se em €3.944;
 - A rubrica custos e perdas eventuais representou 2% do total dos custos e cifrou-se em €32.199.
- O resultado líquido do Fundo em 2021 observou uma quebra de 92% face ao ano transato cifrando-se em €35.012. Não houve distribuição de rendimentos em 2021, pelo que o resultado líquido do exercício será integralmente reinvestido.

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

Handwritten signatures in blue and black ink, located in the bottom right corner of the page.

Evolução do Resultado Líquido
2012-2021

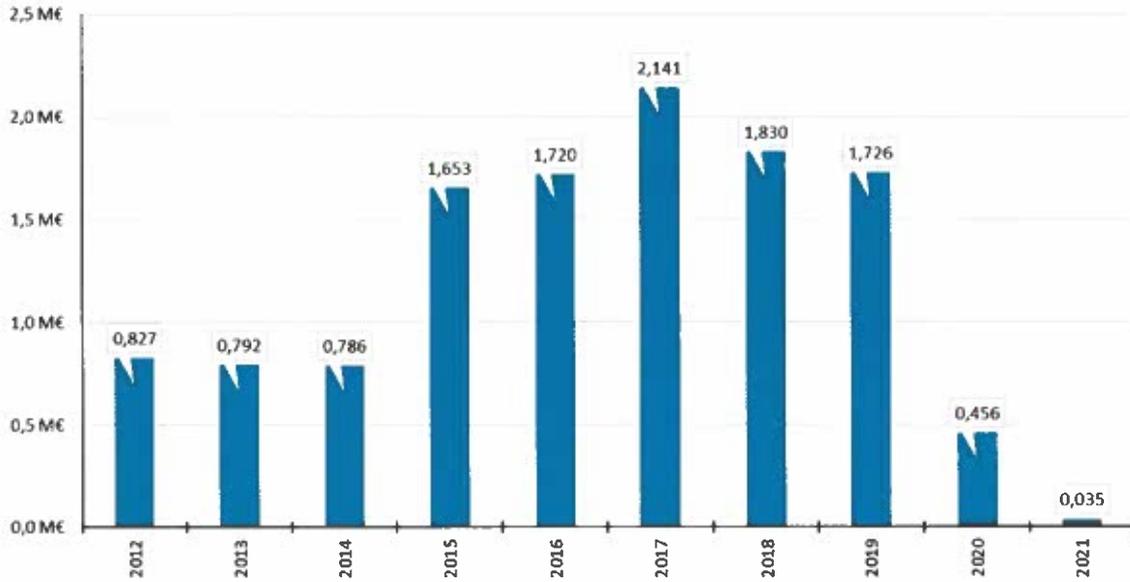


Figura 6: evolução do resultado líquido, 2012-2021

[Handwritten signatures and marks in blue ink]

4. PERSPETIVAS PARA 2022

O FIIFT 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.

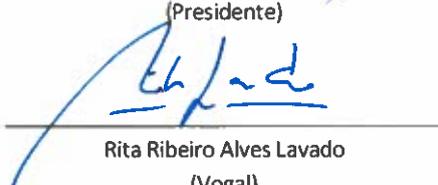


Lisboa, 22 de fevereiro de 2022

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

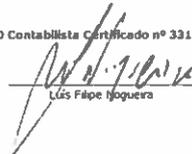
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021

(valores expressos em euros)

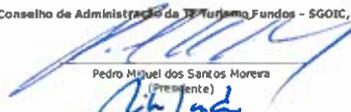
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO
 DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021
 (Comparativos a 31 de Dezembro de 2020)

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 e)	414.186	416.650	811-818	PROVEITOS E GANHOS CORRENTES JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS Outros de operações correntes		490	212
733	PERDAS OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS Em ativos mobiliários	1	302.612	364.841	833	GANHOS EM OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS Em ativos mobiliários	1	711.430	554.722
731-738	Outras em operações correntes	1	174.553		831-838	Outros de operações correntes	1	87.166	49.348
7411-7421	IMPOSTOS Impostos sobre os rendimentos	12	84.735			REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES De ajustamentos de dividendos a receber	11	44.539	
7412-7422	Impostos indiretos	12	40.067	40.232					
7419-7428	Outros impostos	12	53.772	69.483					
751	PROVISÕES DO EXERCÍCIO Ajustamentos de dividendos a receber	11	532.109	142.494	851				
752	Provisões para encargos	11							
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	14 f)	45.808	35.545	86	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	3	866.184	889.098
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	14 g)	3.944	2.280		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		1.709.808	1.433.360
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		1.851.606	1.071.565					
783	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS Perdas de exercícios anteriores			10.025	882	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS Ganhos extraordinários	14 h)	3.500	
788	Outros custos e perdas eventuais	14 h)	32.199		883	Ganhos de exercícios anteriores			44.706
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		32.199	10.025	884-888	Outros ganhos eventuais	14 i)	5.568	
	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		35.012	456.496		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)		9.068	44.706
	TOTAL		1.718.817	1.538.066		TOTAL		1.718.817	1.538.066
8-3-86 7+3-75	Resultados de Ativos Imobiliários		1.229.394	1.043.435	D-C	Resultados Eventuais		-23.191	34.681
8-A-742	Resultados Correntes		58.204	421.815	B-D-A-C+7411+7421	Resultados Antes de Imposto s/ Rendimento		119.747	456.496
					B-D-A-C	Resultado Líquido do Período		35.012	456.496

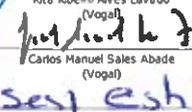
O Contabilista Certificado nº 33.122

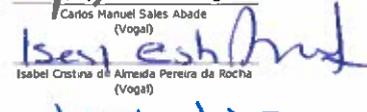

Luís Filipe Nogueira

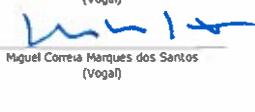
O Conselho de Administração da TP Turismo Fundos - SGOIC, S.A.


Pedro Miguel dos Santos Moreira
(Presidente)


Rita Ribeiro Alves Lavado
(Vogal)


Carlos Manuel Sales Abade
(Vogal)


Isabel Cristina d'Almeida Pereira da Rocha
(Vogal)


Miguel Correia Marques dos Santos
(Vogal)

11

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

(Euros)

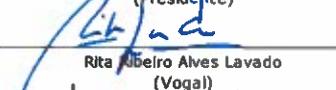
Descrição dos Fluxos	2021	2020
OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS		
RECEBIMENTOS:		
Alienação de imóveis	5 086 964	
Rendimentos de imóveis	206 273	291 552
	5 293 237	291 552
PAGAMENTOS:		
Aquisição de imóveis	5 960	1 002 821
Despesas correntes (FSE) com Imóveis	35 774	29 764
	41 734	1 032 585
Fluxos das operações sobre valores imobiliários	5 251 504	-741 033
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE		
RECEBIMENTOS:		
Juros de depósitos bancários	490	212
	490	212
PAGAMENTOS:		
Comissão de gestão	362 129	363 574
Comissão de depósito	36 239	36 151
Impostos e taxas	186 632	207 213
Outros pagamentos correntes	17 714	7 989
	602 714	614 927
Fluxos das operações de gestão corrente	-602 223	-614 715
OPERAÇÕES EVENTUAIS		
RECEBIMENTOS:		
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	9 008	342 198
	9 008	342 198
Fluxos das operações eventuais	9 008	342 198
Saldo dos fluxos monetários do período ... (A)	4 658 288	-1 013 551
Disponibilidades no início do período ... (B)	3 453 113	4 466 663
Disponibilidades no fim do período ... (C)=(B)+(A)	8 111 401	3 453 113

O Contabilista Certificado nº 33122

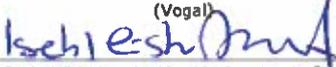
O Conselho de Administração da TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A.


Luis Filipe Nogueira


Pedro Miguel dos Santos Moreira
(Presidente)


Rita Albeiro 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

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 (FIIFT) é um fundo fechado, de subscrição particular, autorizado através da Portaria n.º 229/95, publicada no Diário da República n.º 172, II Série, de 27 de julho de 1995.

O Fundo iniciou a sua atividade em 21 de novembro de 1995, tendo sido constituído por um prazo de 20 anos. Em 8 de maio de 2015, a Assembleia de Participantes do fundo deliberou por unanimidade prorrogar a duração do FIIFT por um período de dez anos, isto é, até 20 de novembro de 2025.

A Sociedade Gestora do Fundo é a TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A. sendo as funções de Banco Depositário exercidas pela Caixa Geral de Depósitos, S.A.

BASES DE APRESENTAÇÃO

As demonstrações financeiras, compostas pelo Balanço, Demonstração dos Resultados e Demonstração dos Fluxos Monetários, foram preparadas e apresentadas com base nos registos contabilísticos mantidos em conformidade com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário, definido pelo Regulamento 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 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.

PRINCÍPIOS CONTABILÍSTICOS E CRITÉRIOS VALORIMÉTRICOS

a) Imóveis

O valor dos bens que constituem o património do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico corresponde ao seu custo de aquisição, incluindo custos notariais, de registo e outros indispensáveis à concretização da transmissão do imóvel, acrescido, quando aplicável, das despesas incorridas subsequentemente com obras de remodelação e beneficiação de vulto ou com obras de construção que alterem substancialmente as condições em que o imóvel é colocado

para arrendamento no mercado, dado resultarem num potencial acréscimo no valor intrínseco do imóvel.

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

Os ajustamentos que resultam das avaliações, correspondentes a mais e menos valias não realizadas, são registadas no ativo, respetivamente, a 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 depositário e de supervisão

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

Esta comissão, que é cobrada mensalmente é calculada diariamente sobre o valor líquido global do Fundo, pode ser alterada mediante aprovação prévia da CMVM. O cálculo da comissão de gestão obedece ao seguinte critério: se o valor do património líquido do Fundo for inferior a 9.975.958€, a comissão de gestão será de 1,75% ao ano, se o valor do património líquido se situar entre 9.975.958€ e 19.951.916€, a comissão de gestão será de 1,25% ao ano, quando o valor do património líquido for superior a 19.951.916€ a comissão de gestão será de 0,75% ao ano. As bases e método de cálculo encontram-se descritos no regulamento de gestão do Fundo. As comissões de gestão são liquidadas mensalmente e

apresentam-se registadas na rúbrica de Comissões de operações correntes da demonstração de resultados.

De acordo com o regulamento de gestão o Fundo líquida à Caixa Geral de Depósitos, em base trimestral, pelo exercício das suas funções de depositário, uma comissão correspondente a 0,075% ao ano sobre o valor do património líquido do Fundo, excluindo a comissão de gestão apurada para o mesmo período.

Na sequência da Portaria nº313-A/2000, de 29 de fevereiro e das alterações decorrentes da Portaria nº1338/2000, de 5 de setembro, ambas emitidas pela CMVM, os Fundos passaram a ser obrigados a pagar, a partir de 1 de janeiro de 2001, uma taxa de supervisão que é calculada tendo por base uma percentagem de 0,0033% aplicada sobre o valor líquido global do Fundo correspondente ao último dia útil do mês. No final de 2001 esta taxa foi alterada para 0,00266% ao abrigo da Portaria nº1303/2001, de 22 de novembro. 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 que ser entregue no prazo de 120 dias a contar desta data.

Deste modo o regime em vigor até 30 de junho de 2015 para os fundos de investimento imobiliário, 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 rúbrica 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 salda").

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.

Desde 1 de janeiro que as isenções de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), relativamente a prédios integrados ou em que sejam instalados empreendimentos qualificados de utilidade turística, deixaram de ser benefícios fiscais automáticos e passaram a depender da decisão de cada município. Esta alteração foi introduzida pela Lei n.º 43/2018, de 9 de agosto, no que concerne ao IMI, e pela Lei n.º 71/2018, de 31 de dezembro (LOE 2019), no que respeita ao IMT, ambas com efeitos a partir de 1 de janeiro de 2019.

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 2021, 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 Castelo de Vide	1 118 159	1 118 159	1 480 940	0	-169 187
Hotel D. Luís	4 416 500	4 416 500	2 530 607	1 885 893	2 421 140
Hotel Cristal Caldas	2 742 500	2 742 500	2 742 500	0	1 014 021
Hotel Cristal Vieira	3 817 500	3 817 500	3 817 500	0	2 146 863
Grande Hotel da Curja	2 690 826	2 690 826	0	0	251 536
Hotel São Vicente	2 387 577	2 387 577	2 387 577	0	-95 761
Hotel Martinhal	8 857 500	8 857 500	7 321 139	1 536 361	1 845 850
Casa Anexa - Pousada Óbidos	1 339 500	1 339 500	1 500 000	0	50 474
Hotel Cristal Resort	5 582 000	5 582 000	5 940 973	0	667 857
OMID LX HOTEL	6 500 000	6 500 000	4 700 460	1 799 540	3 112 830
Hotel Prime Évora - Art. 2568	2 165 991	2 165 991	2 934 773	0	-154 225
Hotel Prime Évora - Art. 2567	629 159	629 159	851 343	0	-43 831
Palácio da Lousã - Art. 6122	3 058 266	3 058 266	3 131 300	0	320 342
Palácio da Lousã - Art. 1848	89 484	89 484	97 833	0	4 022
TOTAL	45 394 962	45 394 962	39 436 944	5 221 794	11 371 931

Os montantes acumulados de ajustamentos potenciais desfavoráveis e favoráveis registados em balanço, no montante de -463.003 € e 11.834.935 € (que corresponde a uma mais-valia potencial líquida de 11.371.931 €), 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.

NOTA 2 UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO

O número de unidades de participação emitidas e em circulação no período em referência apresentam-se como se segue:

Descrição	No início	Subscrição	resgate	Dist.		Res.		No fim
				Result.	Outros	Período		
Valor base	24 939 895	-	-	-	-	-	-	24 939 895
Diferença em subs. resgates	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados distribuídos	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados acumulados	22 979 532	-	-	-	456 496	-	-	23 436 027
Resultados do	456 496	-	-	-	456 496	35 012	-	35 012
SOMA	48 375 922	-	-	-	-	35 012	-	48 410 934
Nº de unidades	5 000 000	-	-	-	-	-	-	5 000 000
Valor unidade participação	9,6752	-	-	-	-	-	-	9,6822

Os resultados acumulados de 23.436.027 €, correspondem à soma dos resultados acumulados de exercícios anteriores em 31 de dezembro de 2020 no valor de 22.979.532 € e do resultado líquido do exercício de 2020 no valor de 456.496 €.

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 (m ²)	Data de Aquisição	Valor de Custo	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel (em Euros)	Localização	
									País	Município
1. Imóveis situados em Portugal										
1.2 Construções Acabadas										
1.2.1 Arrendadas										
Serviços										
Hotel Castelo de Vide	3 215	14/04/1998	1 287 346	10/11/2021	1 042 000	10/11/2021	1 194 318	1 118 159	Portugal	Castelo de Vide
Hotel D. Luís	1 500	15/06/1998	1 995 360	11/10/2021	4 255 000	04/10/2021	4 578 000	4 416 500	Portugal	Coimbra
Hotel Cristal Caldas	889	30/12/1997	1 728 479	28/10/2021	2 500 000	28/10/2021	2 985 000	2 742 500	Portugal	Caldas da Rainha
Hotel Cristal Vieira	3 100	09/03/2000	1 670 637	15/11/2021	3 752 000	15/11/2021	3 883 000	3 817 500	Portugal	Vieira de Leiria
Grande Hotel da Curia	3 212	28/12/2000	2 439 290	20/12/2021	2 645 651	31/12/2021	2 736 000	2 690 826	Portugal	Curia
Hotel São Vicente	3 950	07/02/2007	2 483 338	10/11/2021	2 342 000	10/11/2021	2 433 154	2 387 577	Portugal	Braga
Hotel Martinhal	2 692	25/11/2010	7 011 650	15/11/2021	8 647 000	15/11/2021	9 068 000	8 857 500	Portugal	Vila do Bispo
Casa Anexa - Pousada de Óbidos	375	17/08/2012	1 289 026	11/11/2021	1 329 000	11/11/2021	1 350 000	1 339 500	Portugal	Óbidos
Hotel Cristal Resort	2 915	19/12/2017	4 914 143	11/11/2021	5 556 000	11/11/2021	5 608 000	5 582 000	Portugal	Vieira de Leiria
OMID LX HOTEL	357	20/07/2018	3 387 170	10/12/2021	6 490 000	10/12/2021	6 510 000	6 500 000	Portugal	Lisboa
Hotel Prime Évora - Art. 2568	1 203	17/12/2018	2 320 216	25/10/2021	2 112 600	11/10/2021	2 219 382	2 165 991	Portugal	Évora
Hotel Prime Évora - Art. 2567	406	17/12/2018	672 990	25/10/2021	613 700	11/10/2021	644 618	629 159	Portugal	Évora
Palácio da Lousã - Art. 6122	2 133	13/12/2018	2 737 924	07/10/2021	3 009 000	29/10/2021	3 107 532	3 058 266	Portugal	Lousã
Palácio da Lousã - Art. 1848	106	13/12/2018	85 462	07/10/2021	82 500	29/10/2021	96 468	89 484	Portugal	Lousã
TOTAL A			34 023 030					45 394 962		
7. Liquidez										
7.1. À Vista										
7.1.2. Depósitos à Ordem										
DO Banco CGD		EUR		194 104	-	-	-	194 104		
DO Banco Millennium BCP		EUR		-	-	-	-	-		
DO Banco Novo Banco		EUR		7 917 297	-	-	-	7 917 297		
TOTAL B				8 111 401				8 111 401		
9. Outros Valores a Regularizar										
9.1.1 Outros ativos										
9.1.2 Valores ativos										
9.2.2 Valores passivos										
TOTAL C								(5 095 428)		
Valor Líquido Global do Fundo: (A)+(B)-(C)								48 410 934		

Em 2021 o total de rendimentos obtidos dos imóveis arrendados é de 866.184 € (2020: 889.098 €).

Durante o exercício de 2021 foram alienados os imóveis "Palácio Belmonte" (3.945.039 €) e "Beco do Maldonado" (1.141.925 €).

O valor de 23.985 € da rubrica "Outros ativos" corresponde a um ajustamento face à irrecuperabilidade dos ativos adquiridos em 29 de janeiro de 2016 no leilão do espólio do Grande Hotel da Curia, que pela sua natureza não foram integrados no valor do imóvel.

NOTA 5 CRITÉRIOS E PRINCÍPIOS DE VALORIZAÇÃO

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

NOTA 7 LIQUIDEZ DO FUNDO

Apresentação da liquidez do fundo:

Contas	Saldo Inicial	Saldo Final
Depósitos a ordem	3 453 113	8 111 401
TOTAL	3 453 113	8 111 401

NOTA 8 DÍVIDAS DE COBRANÇA DUVIDOSA

No final de 2021 as dívidas de cobrança duvidosa incluídas em cada uma das rubricas das contas de terceiros apresenta-se conforme segue:

Contas / Entidades	Devedores por rendas vencidas	Outros devedores	Soma
Hotéis Cristal, S.A.	486 731		486 731
IPS, S.A.	0		0
Grupo Pestana Pousada, S.A.	37 619		37 619
Nelson Campos, Unipessoal, Lda	1		1
Sagrimar, S.A.	631 400		631 400
João Gomes, Agostinho e Belkis,	95 314		95 314
The Prime IV Tourism Manage	8 763		8 763
Serra da Lousã, S.A.	76 095		76 095
Hotéis Zenite, S.A.		13 965	13 965
Autoridade Tributária - IMT		11 280	11 280
Total	1 335 922	25 245	1 361 167

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

NOTA 11 MOVIMENTOS OCORRIDOS EM AJUSTAMENTOS DE DÍVIDAS A RECEBER

Durante o exercício de 2021, a provisão para dívidas de cobrança duvidosa teve um aumento, conforme se segue:

Contas	Saldo inicial	Aumento	Redução	Utilização	Saldo Final
471 – Ajustamentos para crédito vencido	164.438	532.109	44.539		652.009
TOTAL	164.438	532.109	44.539		652.009

Foram criadas provisões para rendas vencidas para os seguintes imóveis: “Hotel Martinhal”, “Hotel São Vicente”, “Hotel Cristal Resort”, “Hotel Cristal Vieira Praia” e “Palácio da Lousã”.

Foi criada uma provisão no ano de 2019 no valor total de 50.424 € para contingências fiscais, nomeadamente pelo não reconhecimento da responsabilidade com o imposto sobre mais-valias nas vendas de imóveis concretizadas em 2017 (para apuramento da mais/menos valia fiscal, a Entidade gestora do Fundo considerou o preço de venda constante do contrato de compra e venda do imóvel “Villas Sesimbra” apesar de este ser inferior ao seu VPT).

A Turismo Fundos, no âmbito das suas competências como sociedade gestora do FIIFT, implementou medidas excecionais a adotar, tendo em conta o contexto único que atualmente enfrentamos no nosso país, motivado pela pandemia do COVID-19.

Por deliberação de 8 de setembro de 2021, o Conselho de Administração, decidiu aprovar, no que concerne aos contratos celebrados pelos fundos e em data anterior a 19 de março de 2020, a sexta prorrogação do prazo da moratória no pagamento da renda até 31 de dezembro de 2021 e, relativamente ao reembolso da dívida entretanto acumulada, a alteração do plano de regularização aprovado em 19 de novembro de 2020, nos seguintes termos:

- a prorrogação da moratória até 31 de dezembro de 2021, para os contratos celebrados pelos fundos FIIFT e em data anterior a 19 de março de 2020;
- mantendo-se as condições do plano de regularização da dívida aprovado a 20 de maio de 2021:
- período de regularização da dívida com início em 1 de maio de 2022 e término a 30 de abril de 2026;
- o pagamento da dívida deverá efetuar-se em 48 prestações sucessivas, de valor correspondente ao resultante do rateio do montante total em dívida por 48, liquidadas juntamente com a renda do mês em causa;
- para contratos cujo término ocorra antes de 30 de abril de 2026, o pagamento deverá efetuar-se através de

prestações mensais de igual valor, com início em 1 de maio de 2022, e em número igual ao número de meses que decorrem entre maio de 2022 e o término do contrato.

Em suma, verifica-se que a partir de janeiro de 2021, o impacto da medida acima mencionada, representou um custo de 532.109 € (Hotel São Vicente – 28.674 € / Hotel Martinha) – 292.600 € / Hotel Cristal Resort – 147.029 € / Hotel Cristal Vieira Praia – 45.891 € / Palácio da Lousã – 17.915 €), na rubrica “provisões do exercício – rendas vencidas”.

NOTA 12 IMPOSTOS RETIDOS

Descrição	2021		2020	
	Base impositiva	Montante devido	Base impositiva	Montante devido
Imposto sobre o rendimento		54.735		0
Imposto do Selo - VGLF	48.392.789	24.148	193.500.640	14.398
Imposto do Selo - Comissão de gestão	362.232	14.489	366.422	14.577
Imposto do Selo - Comissão de banco Depositário	36.221	1.489	36.442	1.458
IMI	24.667.856	53.772	30.283.061	88.443
Total		178.589		169.735

O imposto sobre o rendimento apurado é relativo à mais-valia de IRC na alienação do imóvel “Palácio Belmonte”.

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

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

Tipo de responsabilidade	Montantes	
	2021	2020
Operações a prazo de compra – Imóveis	39.436.944	46.745.037
Valores recebidos em garantia	632.434	632.434
Total	40.069.378	47.377.471

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

Para além das responsabilidades de terceiros acima mencionadas, o Fundo contratou com os arrendatários a opção de compra dos imóveis em carteira no final dos contratos. As opções de compra encontram-se registadas nas contas extrapatrimoniais e totalizam para os imóveis em causa 39.436.944 €.

NOTA 14 OUTRAS INFORMAÇÕES

a) Outras contas de credores

Esta rubrica decompõe-se conforme segue:

Descrição	2021	2020
Imposto sobre o rendimento	84.735	0
IVA a pagar	8.933	8.933
Outros Custos a Pagar (i)	263.573	311.993
Total	357.241	320.926

O saldo na rubrica “Imposto sobre o rendimento” é referente à mais-valia de IRC decorrente da alienação do imóvel “Palácio Belmonte”.

O saldo na rubrica “Outros Custos a Pagar”, no valor de 263.573 €, refere-se às cauções prestadas pelos imóveis: “Grupo Pestana Pousadas”; “Hotel D. Luis”; “Hotel São Vicente” e “OMID LX Hotel”.

b) Acréscimos de custos

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

Descrição	2021	2020
IMI	64.916	77.567
Comissão de Gestão	30.927	30.824
Comissão de Depósito	9.156	9.172
Taxa de Supervisão	1.259	1.258
Imposto do Selo	7.658	7.650
Outros Custos a Pagar	1.845	5.781
Total	115.761	132.252

Tal como referido, os imóveis integrados em fundos de investimento imobiliário passaram a estar sujeitos a Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), desde o exercício de 2010. O IMI de 2021 é pago apenas em 2022, nos termos legais, num total de 64.916 €, pelo que se encontra registado na rubrica de Acréscimos de Custos.

c) Receitas com proveito diferido

A rubrica Receitas com proveitos diferidos refere-se na íntegra às rendas de janeiro de 2022 pagas em dezembro de 2021 pelos arrendatários dos imóveis, sendo que a maioria dos inquilinos pagam a renda antecipadamente, de acordo com o previsto nos contratos de arrendamento.

d) 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.

e) Comissões - custos

A rubrica corresponde essencialmente à Comissão de Gestão a cargo do Fundo, definida no nº 4 do artigo 6º do respetivo Regulamento de Gestão no montante de 362.232 € (2020: 364.422 €), à Comissão do Banco Depositário no montante de 36.223 € (2020: 36.442 €), à Taxa de Supervisão CMVM 15.065 € e à Interbolsa 666 €.

f) Fornecimentos e serviços externos

A rubrica Fornecimentos e serviços externos no montante de 45.608 € (2020: 35.545 €) referem-se a encargos com a avaliação, seguros, conservação e vigilância e segurança de imóveis e prestação de serviço em auditoria.

g) Outros custos e perdas correntes

A rubrica Outros custos e perdas correntes no montante de 3.944 € (2020: 2.280 €) referem-se a encargos com despesas bancárias.

h) Outros custos e perdas eventuais

A rubrica Perdas de exercícios anteriores no montante de 32.199 €, refere-se a emissão de notas de crédito referentes às rendas em dívida de 2020 sobre os imóveis "Palácio Belmonte" e "Beco Maldonado".

i) Ganhos extraordinários

A rubrica "Ganhos extraordinários" refere-se ao remanescente da caução do imóvel "Hotel da Curia".

j) Outros ganhos eventuais

A rubrica de outros ganhos eventuais refere-se à devolução da taxa de arbitragem inicial – CAAD (impugnações judiciais).

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		
Órgãos de Gestão e de Fiscalização	168 145	182 107
Empregados	279 923	254 656
TOTAL	448 068	436 763

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
TOTAL	12	13

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, a flexibilização de pagamentos de rendas e afastamento de diversas 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 (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 54.215.521 euros e um total de capital próprio de 48.410.934 euros, incluindo um resultado líquido de 35.012 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 309.819 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 422.058 euros, 112.239 euros e 309.819 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 45.394.962 euros, os quais representam cerca de 84% 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 5.221.794 euros (90% 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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

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

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do Relatório de Gestão com as demonstrações financeiras e a pronúncia sobre as matérias previstas no 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

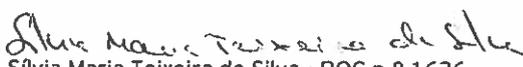
Nos termos do n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, devemos pronunciar-nos sobre o seguinte:

- ▶ 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

