

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

**Relatório de Gestão | Exercício de 2020**

Handwritten signature in blue ink, consisting of stylized initials and a surname, located in the bottom right corner of the page.



ÍNDICE

RELATÓRIO DE GESTÃO

1. INTRODUÇÃO.....	1
2. EVOLUÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO .....	2
3. ATIVIDADE EM 2020 .....	2
4. PERSPETIVAS PARA 2021 .....	9

<u>DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS</u> .....	11
--	----

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

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	nº de UP's	%
Turismo de Portugal, lp	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%
	51 535 000	1 030 700	100%

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 ano 2020, tendo sido iniciado com níveis de atividade sem precedentes nos diferentes segmentos do mercado imobiliário, caracterizou-se por um ano com um ritmo disruptivo, imposto pela situação totalmente inesperada de pandemia de Covid-19 ocorrida em março. Esta situação afetou de forma diversa os diferentes segmentos de mercado, sendo o balanço geral positivo, constatando-se que o imobiliário foi um dos setores mais resilientes ao embate da pandemia. Assim, depois de um 2º trimestre de pânico num quadro de quase total desconhecimento e incerteza, o 3º trimestre foi trazendo normalidade ao setor e, no 4º trimestre, com o início do processo de vacinação, assistiu-se a uma maior confiança e uma maior dinâmica ao mercado.

### HOTELARIA E TURISMO

A pandemia de Covid-19 e as medidas restritivas adotadas pelos vários governos determinaram, praticamente, a impossibilidade de viajar, afetando, assim, profundamente a atividade turística. Nesta medida, todos os indicadores de ocupação e desempenho, incluindo número de hóspedes e dormidas, taxas de ocupação, RevPAR e fluxos nos aeroportos, foram negativamente afetados, prevendo-se que 2020 encerre com quedas de 60% a 70% na generalidade destes indicadores.

Apesar destas adversidades, o mercado imobiliário turístico português continua ativo, tendo sido, genericamente, mantidas as operações de investimento que estavam em curso e continuado a aparecer novas oportunidades.

## 3. ATIVIDADE EM 2020

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

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

Igualmente com o objetivo de apoiar as empresas a superar as consequências da crise provocada pela pandemia COVID-19 e retomar a sua

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

### 3.1. EVOLUÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA DO FUNDO

Em 2020, 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 2020 não foram efetuadas quaisquer operações de alienação, tendo sido adquirido um único imóvel: o "Hotel Miramar", sito na Nazaré. O custo de aquisição deste imóvel foi €3.574.909.

Em 31 de dezembro de 2020 o património imobiliário do FIIFT II era pois constituído por dezanove imóveis, cujo valor venal global ascendia a €92.302.817 (quadro 2)

imóvel	data de aquisição	valor	localização
Vilamoura Garden Hotel	26/jun/01	7 128 250 €	Vilamoura
Grd. Hotel das Cldas. da Felgueira	30/jul/01	3 430 000 €	Nelas
Hotel Faro	23/jul/02	6 233 500 €	Faro
Hotel Páteo dos Solares	24/mar/03	2 508 500 €	Estremoz
Hotel da Aldeia	03/set/03	8 359 500 €	Albufeira
Imóvel Campo Pequeno	09/dez/03	694 000 €	Lisboa
	08/jun/06	132 000 €	
Hotel Tábua	15/abr/04	2 410 000 €	Tábua
Hotel Termas de Monção	15/mar/05	2 666 500 €	Monção
Campo Real	01/mar/06	2 899 290 €	Turcifal
	06/dez/18	137 054 €	
Imóvel Miguel Bombarda	28/jun/07	1 619 754 €	Lisboa
Hotel Lux Fátima	27/jun/08	5 264 537 €	Fátima
Hotel Apartamento Atântico Residence	04/dez/14	13 225 972 €	Monte Estoril
Altis Suites	28/set/16	6 665 800 €	Lisboa
The Prime Energize Hotel Monte Gordo	21/dez/16	8 223 000 €	Monte Gordo
Hotel Amazónia Jamor	14/dez/17	6 594 094 €	Oeiras
Hotel Meliá Setúbal	28/dez/17	6 712 500 €	Setúbal
Hotel Castrum Villae	17/dez/18	986 711 €	Castro Laboreiro
Hotel Dom Vasco	26/dez/18	2 790 356 €	Sines
Hotel Miramar	29/jan/20	3 621 500 €	Nazaré
<b>total</b>		<b>92 302 817 €</b>	

Quadro 2: carteira imobiliária em 31 de dezembro de 2020

O património imobiliário representa cerca de 85,48% 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 2020, o património imobiliário do Fundo encontrava-se distribuído pela totalidade do território nacional continental, nas proporções evidenciadas na figura 1.

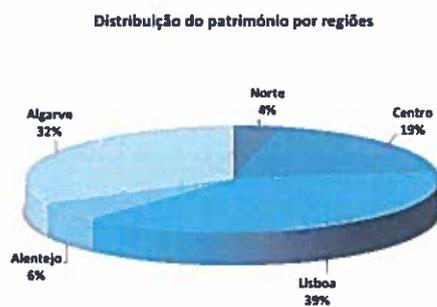


Figura 1: distribuição regional do património

Em 2020 a *yield* bruta média ponderada da carteira foi de 2,80%, o que corresponde a um ligeiro aumento face a 2019 (2,73%). 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 2, para os anos de 2018 e anteriores, estão sobrevalorizados, tendo-se verificado que o cálculo

da *yield* de 2019 e 2020 observando os pressupostos anteriormente adotados (3,14% e 3,2%) resultaria em valores superiores ao de 2018 (2,93%) (figura 2). A discriminação da *yield* bruta por imóvel encontra-se espelhada na figura 3, sobressaindo os imóveis "Miguel Bombarda" (4,88%), "Altis Suites" (3,75%), "The Prime Energize Monte Gordo" (3,67%), "Hotel Termas de Monção" (3,56%), e "Hotel Apartamento Atlântico Residence" (3,53%).

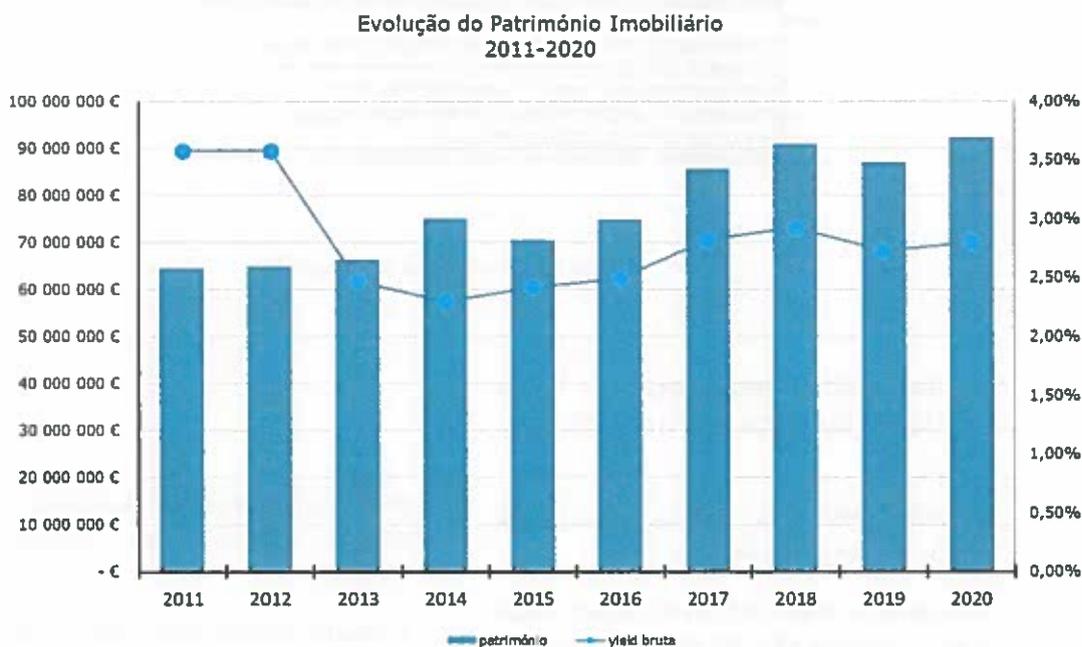


Figura 2: evolução da carteira (valor e *yield*), 2011-2020

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the letter 'A' at the bottom.

Evolução da yield bruta por imóvel  
2016-2020

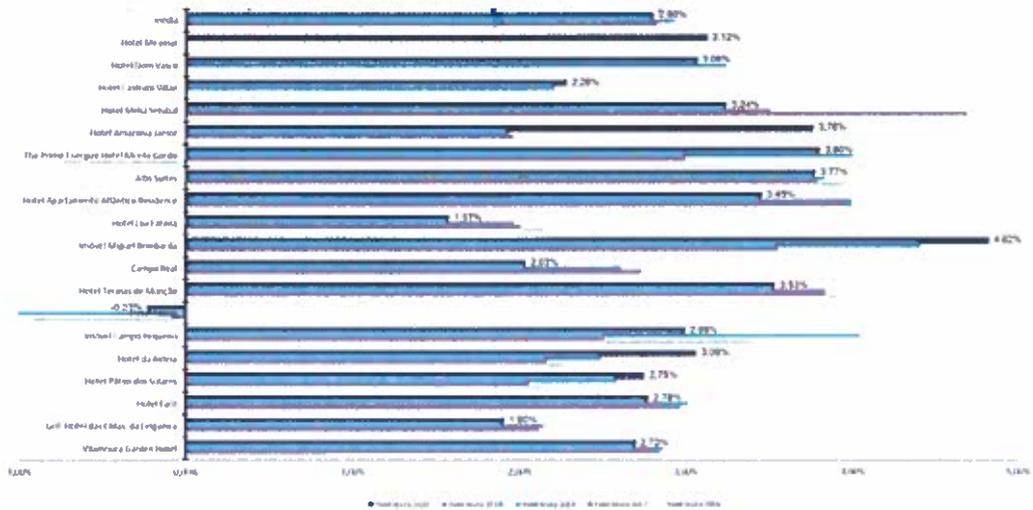


Figura 3: Yield bruta por imóvel, 2016-2020

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

Em 2020, como acima descrito, ocorreu uma redução do capital base do Fundo.

Em 31 de dezembro de 2020 o Valor Líquido Global do FII FT II ascendia a €92.662.687 correspondendo a um decréscimo de 2% face a 2019, em resultado da redução de capital ocorrida.

Em 2020 a unidade de participação valorizou-se em €0,8165, cifrando-se em €89,9027 (2019: €89,0861).

O Valor Líquido Global do Fundo e a rentabilidade da unidade de participação, no final de cada exercício, apresentam a evolução patente na figura 4.

Evolução do valor líquido global  
2011-2020

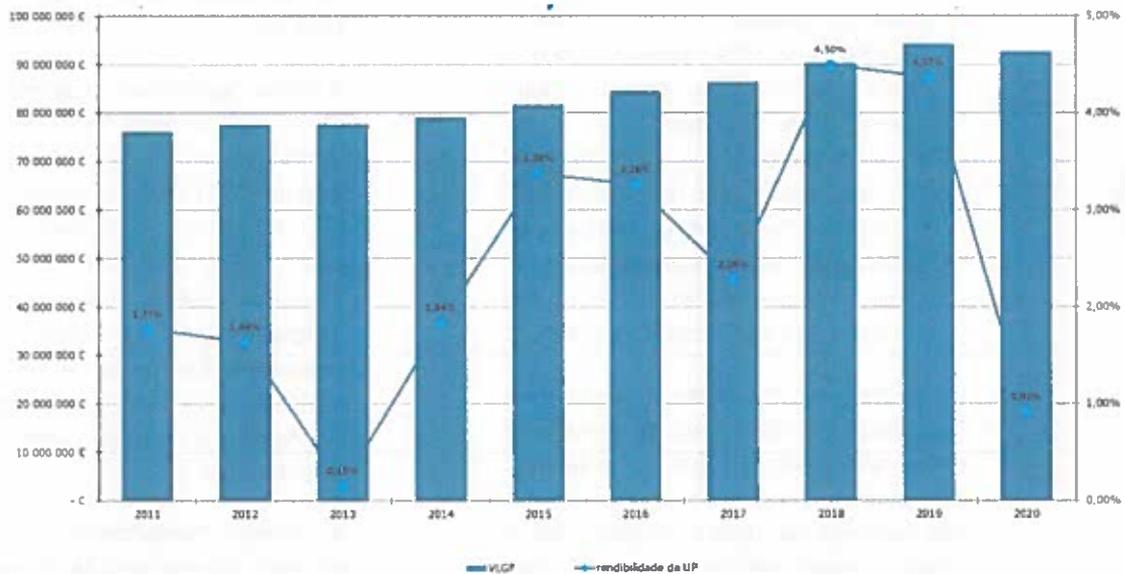


Figura 4: evolução do Valor Líquido Global do Fundo, 2010-2019

### 3.3. EVOLUÇÃO ECONÓMICO-FINANCEIRA

- O ativo líquido registou uma ligeira diminuição de 0,62% face ao ano transato, fixando-se, em 31 de dezembro de 2020, em €107.227.464.
- O total das disponibilidades ascendia, em 31 de dezembro de 2020, a €13.841.680, correspondendo a uma diminuição de 33,1% face a 31 de dezembro de 2019 (€20.696.785), em resultado da redução de capital e da aquisição de um imóvel.
- O total de proveitos obtidos no exercício de 2020 atingiu o valor de 3.648.491€, denotando um decréscimo de 37% face ao ano anterior (€5.781.306), em resultado, essencialmente, da diminuição das rubricas ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários e outros ganhos eventuais.
- Os ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários cifraram-se em €1.265.704, correspondendo aos ajustamentos

favoráveis em imóveis que constituem a carteira, resultante da valorização decorrente das avaliações realizadas em 2020 e aos ajustamentos em opções sobre imóveis. Esta rubrica corresponde a 35% do total dos proveitos e observou uma diminuição de 52% face a 2019.

- Os rendimentos de imóveis ascenderam a €2.359.398, representando cerca de 65% do total dos proveitos e um aumento face ao ano anterior de 5%. Este aumento decorre, essencialmente, do efeito conjugado da aquisição do imóvel "Hotel Miramar", em janeiro de 2020, da alienação do imóvel "M'Ar de Ar", em março de 2019 e do aumento da renda do imóvel "Hotel Amazônia", na sequência da realização de obras. Os contributos mais significativos para este aumento têm origem no "Hotel Amazônia Jamor" e no imóvel "Hotel Miramar", adquirido em janeiro de 2020.

*[Handwritten signature]*

- Não se registaram quaisquer reversões de provisões ao longo do ano de 2020.
- A rubrica “proveitos e ganhos eventuais” ascendeu a €22.694, correspondendo a menos de 1% do total dos proveitos e a um decréscimo de 98% face a 2019. Esta enorme diminuição deve-se ao facto de em 2019 ter sido recebido o reembolso do IMT do imóvel “Hotel Meliá Setúbal” na sequência de decisão arbitral favorável ao Fundo, após impugnação judicial da sua cobrança por parte da Autoridade Tributária.
- O total de custos suportados no exercício de 2020 cifrou-se em €2.792.585, correspondendo a um acréscimo de 52% face ao ano anterior. Este acréscimo é explicado, essencialmente, pelo aumento da rubrica “ajustamentos e provisões”, espelhando o impacto das medidas excecionais implementadas na decorrência da situação de pandemia.
  - A rubrica “comissões”, que corresponde às comissões de gestão e de depositário, representa cerca de 26% do total dos custos, e ascendeu, em 2020, a €731.128, o que significa um aumento de cerca de 2% face ao ano transato. Importa referir que, do total das comissões, cerca de 89% (€653.499) referem-se à comissão de gestão, 6% (€46.600) à comissão de depositário e 4% a taxas de supervisão e Interbolsa (€31.030).
  - A rubrica “perdas em operações financeiras e ativos imobiliários”, que se refere a ajustamentos desfavoráveis nos imóveis decorrentes das avaliações realizadas, cifrou-se em €503.563, representando 18% do total dos custos e uma diminuição de 24% face a 2019.
- Os impostos, que representaram 11% do total dos custos, observaram um acréscimo face ao ano anterior de 6%, cifrando-se em €300.164.
- A rubrica “ajustamentos e provisões”, que corresponde ao ajustamento de dívidas a receber por rendas vencidas, alcançou o valor de €1.141.986, representando 41% do total dos custos e um aumento de 2070% face a 2019. Este assinalável aumento decorre das medidas excecionais aprovadas, designadamente de moratórias no pagamento das rendas e redução de montantes de cauções e garantias associadas a alguns contratos de arrendamento.
- A rubrica “fornecimentos e serviços externos” cifrou-se em €104.205, registando um decréscimo de 4% face ao ano transato.
- Em 2020 os custos e perdas correntes totalizaram €10.190.
- O resultado líquido do Fundo em 2020 foi de €855.907, registando um decréscimo de 78% face a 2019 (€3.939.337).

Não houve distribuição de rendimentos durante 2020 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 5.



Figura 5: evolução do resultado líquido, 2011-2020

#### 4. PERSPETIVAS PARA 2021

O Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico 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.

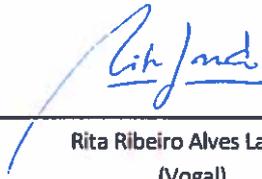
A estratégia de atuação no âmbito do FIIFT II em 2021 centrar-se-á numa rigorosa gestão do património e na captação de investimentos que se enquadrem na política de investimento do fundo.

Lisboa, 11 de março de 2021

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

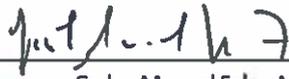
  
 Pedro Miguel dos Santos Moreira  
 (Presidente)

A  
A



---

Rita Ribeiro Alves Lavado  
(Vogal)



---

Carlos Manuel Sales Abade  
(Vogal)



---

Miguel Correia Marques dos Santos  
(Vogal)



---

Isabel Cristina de Almeida Pereira da Rocha  
(Vogal)



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIAR FECHADO TURMETICO II  
BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020  
(Comparativo a 31 de Dezembro de 2019)

Código	Descrição	Nota	ATIVO		PASSIVO		2020	2019	2020	2019
			Bruto	Líquido	Bruto	Líquido				
31	ATIVOS IMOBILIÁRIOS	1, 3	57 107	57 107	61	51 535 000	52 829 800			
32	Terreno	1, 3	89 452 327	91 735 710	62	2 291 628	4 041 004			
34	Adiantamentos por compra de imóveis		70 059 435	92 302 817	66	37 290 712	3 929 337			
	TOTAL DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS		209 616	209 616		52 657 340	56 799 141			
412	CONTAS DE TERCEIROS	4, 11	2 620 515	1 002 263						
	Devidores por vendas vencidas		2 620 515	1 002 263						
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		2 620 515	1 002 263						
12	DISPONIBILIDADES	7	13 841 600	13 841 600	424, -429	20 698 785	20 698 785			
	Depósitos à ordem		13 841 600	13 841 600		20 698 785	20 698 785			
	TOTAL DE DISPONIBILIDADES		13 841 600	13 841 600		20 698 785	20 698 785			
52	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS	14 a)	704	704	53	296 832	278 847			
	Despesas com custo diferido		704	704	56	164 839	153 795			
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFER. ATIVOS		704	704	58	13 832 311	12 653 247			
	TOTAL DO ATIVO		86 532 434	107 272 464		3 925 623	107 894 046			
	TOTAL DO PASSIVO					1 030 700	1 057 196			
	TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL					85 907	85 061			

Total do Ativo de Unidades de Participação

Total do Passivo de Unidades de Participação

O Conselho de Administração do IF Turismos Funchal - SGOP, S.A.

O Conselho de Administração do IF Turismos Funchal - SGOP, S.A.

*[Assinatura]*  
José Filipe Marques

*[Assinatura]*  
Pedro Miguel dos Santos Moreira

*[Assinatura]*  
Rita Regina Alves Lemos

*[Assinatura]*  
Cecilia Manuel Sales Almeida

*[Assinatura]*  
Isabel Cristina de Almeida Pereira da Rocha

*[Assinatura]*  
Alguet Correia Marques dos Santos

10

11

12

13

14

15

16

17

12

18  
19  
20  
21

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO II**  
**DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020**  
 Comparativa a 31 de Dezembro de 2019

Código	CUSTOS E PERDAS		PROJETOS E GANHOS		(em mil)	
	Designação	2020	2019	Designação	2020	2019
724* - 728	CUSTOS E PERDAS CORRENTES Comissões Outras de operações correntes	731.128	770.192	PROJETOS E GANHOS CORRENTES Juros e Proventos Equiparados Outros, de operações correntes	696	1.629
733	PERDAS OPER. FINANÇAS E ACT. IMOBILIÁRIOS Em ativos imobiliários	503.543	665.136	GANHOS EM OPER. FINANÇAS E AT. IMOBILIÁRIOS Em ativos imobiliários Outros, de operações correntes	671.211 594.492	736.785 1.679.513
7412* 7422 7418* 7428	IMPOSTOS Impostos Indirectos Outros Impostos	74.387 225.777	71.331 210.943			
751	PROVISÕES DO EXERCÍCIO Ajustamentos de débitos a receber	1.141.066	52.814			
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	104.205	108.014			
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	10.190	3.129			
	<b>TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)</b>	<b>2.791.236</b>	<b>1.831.390</b>	<b>TOTAL DOS PROJETOS E GANHOS CORRENTES (B)</b>	<b>3.625.797</b>	<b>4.982.770</b>
784* - 788	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS Outras perdas eventuais	1.349	10.569			
	<b>TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)</b>	<b>1.349</b>	<b>10.569</b>			
	<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO</b>	<b>665.907</b>	<b>3.685.337</b>			
	<b>TOTAL</b>	<b>3.648.691</b>	<b>5.781.306</b>	<b>TOTAL</b>	<b>3.648.691</b>	<b>5.781.306</b>
843-86-743-76 8-A-742	Resultados de Ativos Imobiliários Resultados Correntes	2.622.841 814.562	2.208.477 3.031.390	Resultados Eventuais Resultados Antes de Imposto e Fundament Resultado Líquido do Período	21.345 655.907 655.907	907.947 3.939.337 3.939.337

O Gestor da Companhia nº 33122

*Luís Filipe Magalhães*  
Luís Filipe Magalhães

O Conselho de Administração da JT Turismo Fundos - S.O.O.F.C., S.A.

*Pedro Manuel dos Santos Moreira*  
Pedro Manuel dos Santos Moreira  
(Vogel)

*Rita Ribeiro Alves Lencin*  
Rita Ribeiro Alves Lencin  
(Vogel)

*Carlos Manuel Santos Almeida*  
Carlos Manuel Santos Almeida  
(Vogel)

*Isabel Cristina de Almeida Pereira de Rocha*  
Isabel Cristina de Almeida Pereira de Rocha  
(Vogel)

*António Correia Marques dos Santos*  
António Correia Marques dos Santos  
(Vogel)



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO II  
 DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS - EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020  
 (Comparativos a 31 de Dezembro de 2019)

(euros)

Descrição dos Fluxos	2020	2019
<b>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</b>		
<b>PAGAMENTOS:</b>		
Resgates de unidades de participação	2 374 736	
<b>Fluxos das operações sobre as unidades do fundo</b>	<b>2 374 736</b>	
<b>OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS</b>		
<b>RECEBIMENTOS:</b>		
Alienação de imóveis		5 241 256
Rendimentos de imóveis	490 921	2 286 093
<b>Fluxos das operações sobre valores imobiliários</b>	<b>490 921</b>	<b>7 527 349</b>
<b>PAGAMENTOS:</b>		
Aquisição de imóveis	3 677 419	1 908 541
Despesas correntes (FSE) com imóveis	93 778	99 563
<b>Fluxos das operações sobre valores imobiliários</b>	<b>3 771 198</b>	<b>2 008 104</b>
	<b>-3 280 276</b>	<b>5 519 245</b>
<b>OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</b>		
<b>RECEBIMENTOS:</b>		
Juros de depósitos bancários	696	1 629
<b>Fluxos das operações de gestão corrente</b>	<b>696</b>	<b>1 629</b>
<b>PAGAMENTOS:</b>		
Comissão de gestão	653 521	645 121
Comissão de depósito	46 570	47 203
Impostos e taxas	502 108	523 992
Outros pagamentos correntes	21 284	10 646
<b>Fluxos das operações de gestão corrente</b>	<b>1 223 484</b>	<b>1 226 962</b>
	<b>-1 222 788</b>	<b>-1 225 333</b>
<b>OPERAÇÕES EVENTUAIS</b>		
<b>RECEBIMENTOS:</b>		
Ganhos extraordinários		917 645
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	22 694	
<b>Fluxos das operações eventuais</b>	<b>22 694</b>	<b>917 645</b>
	<b>22 694</b>	<b>917 645</b>
<b>Saldo dos fluxos monetários do período ... (A)</b>	<b>-6 855 106</b>	<b>5 211 558</b>
<b>Disponibilidades no início do período ... (B)</b>	<b>20 696 785</b>	<b>15 485 228</b>
<b>Disponibilidades no fim do período ... (C)=(B)+-(A)</b>	<b>13 841 680</b>	<b>20 696 785</b>

O Contabilista Certificado nº 33122

Luis Fiça 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 2020**

(Valores expressos em euros)

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

.....

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

As notas que se seguem estão organizadas segundo o 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 crescer ou a deduzir ao valor do imóvel, por contrapartida das rubricas de ganhos ou perdas em operações financeiras e ativos imobiliários da Demonstração dos Resultados. Na data da alienação dos imóveis os ajustamentos acumulados, desfavoráveis ou favoráveis, são anulados por contrapartida de resultados, nas contas de Ganhos ou Perdas em Operações Financeiras e Ativos Imobiliários, respetivamente.

#### b) Especialização dos exercícios

O Fundo respeita, na preparação das suas contas, o princípio contabilístico da especialização dos exercícios. Nesta conformidade, os custos e os proveitos são contabilizados no exercício a que dizem respeito, independentemente da data do seu pagamento ou recebimento.

#### c) Despesas com imóveis

As despesas correntes incorridas com imóveis, nomeadamente as relativas a conservação e manutenção, decorrentes de fornecimentos e serviços prestados por

terceiros, são registadas em custos na rubrica de fornecimentos e serviços externos.

#### d)\*Comissões de gestão, de 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 líquida 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%. Esta comissão é suportada pela Sociedade Gestora.

#### e) Regime Fiscal

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

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

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

Para os imóveis integrados em empreendimentos a que tenha sido atribuída a utilidade turística está prevista uma isenção de IMI por um período de 7 anos (ao abrigo do artigo 47º do Estatuto dos Benefícios Fiscais), isenção de IMT e redução do Imposto do Selo a um quinto nas aquisições de prédios ou de frações autónomas com destino à instalação de empreendimentos qualificados de utilidade turística (conforme Decreto-Lei n.º 423/83 de 5 de dezembro).

#### f) Contas de terceiros

As dívidas de terceiros evidenciam o valor recuperável esperado. Assim, para os montantes em dívida sem garantia, ou em que o valor em dívida excede a garantia, é registada uma provisão para rendas a receber na totalidade do valor em mora não coberto por garantia. Este montante é reconhecido a deduzir ao ativo.

#### g) Unidades de participação

O valor de cada unidade de participação é calculado dividindo o valor líquido global do Fundo pelo número de unidades de participação em circulação. O valor líquido do património corresponde ao somatório das rubricas do Capital do Fundo, ou seja, unidades de participação, resultados transitados e distribuídos e o resultado líquido do período.

#### NOTA 1 VALIAS POTENCIAIS

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

Imóveis	Valor contabilístico	Média dos valores das avaliações	Valor da Opção de Compra	Ajustamentos em opções sobre Imóveis	Valia potencial registada
Aparthotel Ocean View	7.128.250	7.128.250	4.300.000	2.828.250	3.603.437
Hotel Caldas da Felgueira	3.430.000	3.430.000	0	0	1.146.180
Hotel Faro	6.233.500	6.233.500	5.306.818	926.682	2.191.599
Estalagem Páteo dos Solares	2.508.500	2.508.500	2.700.000	0	335.693
Hotel da Aldeia	8.359.500	8.359.500	8.484.210	0	3.569.437
Campo Pequeno					
Restaurante	704.704	694.000	0	0	-1.664
Estacionamentos (Fracções: BM, BN)	36.000	41.000	0	0	7.495
Estacionamentos (Fracções: BL, BI, BJ, BO)	85.296	91.000	0	0	17.088
Hotel Tábua	2.410.000	2.410.000	1.497.558	912.442	644.760
Hotel Termas de Monção	2.666.500	2.666.500	3.124.946	0	-201.860
Campo Real (Fracção A + B + D)	3.036.344	3.036.344	4.912.634	0	-1.572.131
Miguel Bombarda					
Fracções A+B	1.619.754	1.619.754	0	0	711.045
Hotel Lux Fátima	5.264.537	5.264.537	6.673.778	0	-282.998
Hotel Atlântico	13.225.972	13.225.972	10.412.611	2.813.362	3.999.242
Altis Suites	6.665.800	6.665.800	5.275.589	1.390.211	1.502.675
The Prime Energize Hotel Monte Gordo	8.223.000	8.223.000	4.707.247	3.515.753	3.765.880
Hotel Amazónia Jamor	6.594.094	6.594.094	6.236.551	357.542	1.225.869
1022)	6.712.500	6.712.500	6.232.805	479.695	1.347.500
Hotel Castrum Villae	986.711	986.711	826.252	160.459	233.100
Hotel Dom Vasco	1.920.183	1.920.183	3.119.251	0	-348.623
Hotel Dom Vasco - Terreno	870.174	870.174	0	246.323	303.066
Hotel Miramar	3.621.500	3.621.500	3.734.740	1.611	46.591
<b>TOTAL</b>	<b>92.302.817</b>	<b>92.302.817</b>	<b>77.544.989</b>	<b>13.632.331</b>	<b>22.243.383</b>

Os montantes acumulados de ajustamentos potenciais desfavoráveis e favoráveis registados em balanço, no montante de -2.407.276 € e 24.650.658 €, respetivamente, correspondem ao reconhecimento para cada imóvel da diferença entre o respetivo valor contabilístico e o valor correspondente da média aritmética simples das avaliações periciais.

Os ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários e as perdas em operações financeiras e ativos imobiliários, na demonstração de resultados, apresentam valores de

671.211 € e 503.563 €, 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 2020 apresentam-se como segue:

Descrição	No Início	Subscrição	Resgates	Dist. Result.	Outros	Res. Período	No fim
Valor base	52.859.800		-1.324.800				51.535.000
Variações patrimoniais	4.041.004		-1.049.936				2.991.068
Resultados distribuídos							
Resultados acumulados	33.341.375				3.939.337		37.280.712
Resultados do período	3.939.337				3.939.337	855.907	855.907
<b>SOMA</b>	<b>94.181.516</b>		<b>-2.374.736</b>			<b>855.907</b>	<b>92.662.687</b>
Nº de unidades participação	1.057.196		-26.496				1.030.700
Valor unidade participação	89,0861						89,9027

A 23 de abril de 2020, realizou-se uma redução do capital do Fundo em cerca de 2,5% (2.374.736€), correspondente ao resgate das unidades de participação detidas pelos participantes Accor – Hotéis e Serviços SGPS, S.A. (1,45%), Fundação Oriente (0,82%) e Grupo Visabeira – SGPS, S.A. (0,24%), na sequência do respetivo voto desfavorável à prorrogação do prazo de duração do FIIFT II até 20 de novembro de 2025.

Os resultados acumulados de 37.280.712 € correspondem à soma dos resultados acumulados de exercícios anteriores a 31 de dezembro de 2019 no valor de 33.341.375 € e do resultado líquido do exercício de 2019 no valor de 3.939.337 €.

De acordo com o regulamento de gestão, sendo um fundo de capitalização, o Fundo tem como política não proceder à distribuição de rendimentos, efetuando assim em cada exercício o reinvestimento dos resultados. No entanto, e também de acordo com o regulamento de gestão, a Sociedade Gestora pode determinar que ocorra a distribuição de rendimentos líquidos nos termos, datas e valores a definir pela própria.

### NOTA 3 INVENTÁRIO DOS ATIVOS DO FUNDO

O Inventário das aplicações em imóveis assim como o detalhe dos restantes ativos apresenta-se conforme segue em 31 de dezembro de 2020:

Descrição	Área (m <sup>2</sup> )	Data de Aquisição	Valor de Custo	Valor de Avaliação		Valor de Avaliação		Valor do Imóvel (em euros)	Localização	
				Data de Avaliação 1	Valor de Avaliação 1	Data de Avaliação 2	Valor de Avaliação 2		País	Município
<b>1. Imóveis situados em Portugal</b>										
<b>1.2 Construções Acabadas</b>										
<b>1.2.1 Arrendadas</b>										
<i>Serviços</i>										
Aparthotel Ocean View	6.255	26/jun/01	5.524.823	20/fev/20	7.117.500	20/fev/20	7.139.000	7.128.250	Portugal	Vilamoura
Hotel Caldas da Felgueira	1.472	30/jul/01	2.283.820	01/mar/20	3.296.000	01/mar/20	3.564.000	3.430.000	Portugal	Nelas
Hotel Faro	3.220	23/jul/02	4.041.901	20/fev/20	6.217.000	20/fev/20	6.250.000	6.233.500	Portugal	Faro
Estalagem Fátima dos Solares	4.816	24/mar/03	2.172.807	01/mar/20	2.500.000	01/mar/20	2.517.000	2.508.500	Portugal	Estremoz
Hotel de Aidsia	11.200	03/set/03	4.790.063	01/mar/20	8.190.000	01/mar/20	8.529.000	8.359.500	Portugal	Área de S. João
Campo Pequeno (Restaurante)	171	09/dez/03	706.368	01/mar/20	693.000	01/mar/20	695.000	704.704	Portugal	Lisboa
Hotel Termas de Monção	10.000	19/mar/05	2.868.360	01/mar/20	2.594.000	01/mar/20	2.739.000	2.666.500	Portugal	Monção
Miguel Bombarda	560	28/jun/07	908.708	01/mar/20	1.481.507	01/mar/20	1.758.000	1.619.754	Portugal	Lisboa
Campo Real	514.239	01/mar/06	4.608.475	20/fev/20	2.086.900	20/fev/20	3.185.788	3.036.344	Portugal	Turcifal
Hotel Lux Fátima	4.441	27/jun/08	5.547.535	20/fev/20	5.236.000	20/fev/20	5.293.074	5.264.537	Portugal	Fátima
Hotel Atlântico	12.007	04/dez/14	9.226.730	01/mar/20	12.809.819	01/mar/20	13.642.125	13.225.973	Portugal	Cascais
Altis Suites	1.258	28/set/16	5.163.125	01/fev/20	6.415.175	01/fev/20	6.916.425	6.665.800	Portugal	Lisboa
Hotel Amadónia Jamar	6.495	14/dez/17	5.368.224	20/fev/20	6.334.500	20/fev/20	6.853.687	6.594.094	Portugal	Oeiras
Hotel Mellé Setúbal	6.171	28/dez/17	5.365.000	20/fev/20	6.591.400	20/fev/20	6.833.600	6.712.500	Portugal	Setúbal
Campo Pequeno (Estacionamentos BM e BN)	26	08/jun/06	28.505	01/mar/20	40.000	01/mar/20	42.000	36.000	Portugal	Lisboa
Hotel Tábua	5.960	15/abr/04	1.765.240	20/fev/20	2.208.000	20/fev/20	2.612.000	2.410.000	Portugal	Tábua
The Prime Energia Hotel Monte Gordo	6.389	21/abr/16	4.457.120	13/out/20	8.050.000	15/out/20	8.396.000	8.223.000	Portugal	Monte Gordo
Hotel Castrum Villas	502	17/dez/18	753.611	20/fev/20	986.000	20/fev/20	987.422	985.711	Portugal	Malveira
Hotel Dom Vasco	1.324	26/dez/18	2.268.806	09/nov/20	1.894.278	09/nov/20	1.946.087	1.920.183	Portugal	Sines
Hotel Dom Vasco - Terreno	600	26/dez/18	567.107	09/nov/20	858.434	09/nov/20	881.913	870.174	Portugal	Sines
Hotel Miramar	2.545	29/jan/20	3.574.909	09/abr/20	3.611.000	09/abr/20	3.632.000	3.621.900	Portugal	Nazaré
<b>1.2.2 Não arrendadas</b>										
<i>Serviços</i>										
Campo Pequeno (Estacionamentos B1, B2, B3 e B4)	51	08/jun/06	68.208	01/mar/20	89.000	01/mar/20	93.000	85.294	Portugal	Lisboa
<b>TOTAL A</b>			<b>70.059.435</b>					<b>92.502.817</b>		
<b>7. Inscritos:</b>										
<b>7.1. À Vista</b>										
<b>7.1.2. Depósitos à Ordem</b>										
DO Banco Novo Banco		EUR		706.156		-		706.156		
DO Banco Millennium BCP		EUR		794.640		-		794.640		
DO Banco Santander		EUR		6.340.769		-		6.340.769		
DO Banco ABANCA		EUR		6.000.115		-		6.000.115		
<b>TOTAL B</b>				<b>13.841.680</b>				<b>13.841.680</b>		
<b>9. Outros Valores a Regularizar</b>										
<b>9.1.1 Valores Ativos</b>										
<b>9.1.2 Valores Passivos</b>										
<b>TOTAL C</b>								<b>(13.481.810)</b>		
<b>Valor Líquido Global do fundo: (A)-(B)+(C)</b>								<b>92.662.687</b>		

Em 2020 o total de rendimentos obtidos dos imóveis arrendados é de 2.359.398 € (2019: 2.244.843 €).

Durante o exercício de 2020 foi adquirido um único imóvel - "Hotel Miramar", pelo valor de 3.574.909 €.

Afigura-se importante referir que, não obstante o Conselho de Administração da Turismo Fundos considerar que a Covid-19, declarada pela OMS, em 11 de março de

2020, como uma pandemia internacional e que originou um choque exógeno negativo na economia mundial sem precedentes, em termos de magnitude e sincronização, constitui indubitavelmente uma circunstância suscetível de induzir alterações nos valores dos imóveis, entendeu que as evidências disponíveis relativamente ao mercado imobiliário, ao setor dos fundos de investimento imobiliário e, concretamente, às resultantes das

avaliações realizadas após 11 de março de 2020, apontavam no sentido de que os efeitos da pandemia de Covid-19 se tinham traduzido em alterações de valor dos imóveis inferiores a 10%, o que, tendo presente o pensamento legislativo subjacente, não correspondiam a alteração significativa na aceção da alínea c) do artigo 144.º do RGOIC, não se verificando, portanto, razões consubstanciadas nas regras do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC) para a reavaliação dos imóveis. Importa salientar que, no âmbito desta decisão, a Turismo Fundos teve presente o parecer jurídico solicitado para análise da eventualidade da situação epidemiológica provocada pela doença Covid-19 determinar a reavaliação dos ativos imobiliários que por força do disposto na alínea c) do artigo 144.º do RGOIC. Apesar da decisão de não reavaliação da carteira em 2020,

nos dois primeiros meses de 2021 foram avaliados os imóveis cuja avaliação de 2020 era anterior à situação de pandemia de Covid-19. Nesta medida, foram avaliados 16 dos 19 imóveis que constituem a carteira do FIIFT II, o que resultou num decréscimo de 3,37% do valor venal total destes imóveis, tendo permitido confirmar a fundamentação da decisão de não reavaliar a carteira por se entender que os efeitos da pandemia de Covid-19 não se traduziam em alterações significativas de valor dos imóveis. O impacto deste decréscimo do valor venal dos imóveis no VLGF (-1,12%) foi significativamente inferior em resultado de, na maioria dos imóveis, os respetivos inquilinos disporem de opção de compra cujo preço de compra do imóvel é inferior ao valor venal do imóvel. No quadro a seguir apresentado evidencia-se o detalhe das avaliações realizadas e o respetivo impacto no VLGF.

Imóvel	Valor de Custo	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel (em euros)	Δ Valor do Imóvel		Impacto no VLGF
							(em euros)	(em %)	
Aparthotel Ocean View	3 524 813	05/fev/21	6 702 000	05/fev/21	6 636 500	6 669 250	-459 000	-6,44%	0
Hotel Caldas da Felgueira	2 283 820	05/fev/21	3 465 000	05/fev/21	3 209 000	3 337 000	-93 000	-2,71%	-93 000
Hotel Faro	4 041 901	05/fev/21	5 953 000	05/fev/21	6 077 000	6 015 000	-218 500	-3,51%	0
Estalagem Pátio dos Solares	2 172 807	05/fev/21	2 401 000	05/fev/21	2 414 500	2 407 750	-100 750	-4,02%	-100 750
Hotel da Aldeia	4 790 063	05/fev/21	7 916 000	05/fev/21	7 579 000	7 747 500	-612 000	-7,32%	-612 000
Campo Pequeno (Restaurante)	706 368	05/fev/21	674 000	05/fev/21	647 000	660 500	-33 500	-4,83%	-33 500
Hotel Termas de Monção	2 868 360	05/fev/21	2 550 000	05/fev/21	2 600 000	2 575 000	-91 500	-3,43%	-91 500
Miguel Bombarda	908 708	05/fev/21	1 547 500	05/fev/21	1 661 000	1 604 250	-15 504	-0,96%	-15 504
Campo Real	4 608 475	05/fev/21	2 733 900	05/fev/21	3 164 000	2 948 950	-87 394	-2,88%	-87 394
Hotel Lux Fátima	5 547 535	05/fev/21	5 048 000	05/fev/21	5 270 000	5 159 000	-105 537	-2,00%	-105 537
Hotel Atlântico	9 226 730	05/fev/21	12 715 671	05/fev/21	13 292 000	13 003 836	-222 137	-1,68%	104 126
Altis Suites	5 163 125	05/fev/21	6 304 000	05/fev/21	6 601 700	6 452 850	-212 950	-3,19%	0
Hotel Amazônia Jamar	5 368 224	05/fev/21	6 510 000	05/fev/21	5 975 000	6 242 500	-351 594	-5,33%	0
Hotel Mellá Setúbal	5 365 000	05/fev/21	6 760 000	05/fev/21	6 490 000	6 625 000	-87 500	-1,30%	0
Campo Pequeno (Estacionamentos)	96 713	05/fev/21	135 000	05/fev/21	128 800	131 900	-100	-0,08%	-100
Hotel Tábuas	1 765 240	05/fev/21	2 434 688	05/fev/21	2 626 000	2 530 344	-120 344	-4,99%	0
Hotel Castrum Villae	753 611	05/fev/21	969 000	05/fev/21	918 000	943 500	-43 211	-4,38%	0
<b>TOTAL</b>	<b>59 191 482</b>					<b>75 054 130</b>	<b>-2 613 832</b>	<b>-3,37%</b>	<b>-1 035 158</b>
									<b>-1,12%</b>

#### 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	20 696 785	13 841 680
<b>TOTAL</b>	<b>20 696 785</b>	<b>13 841 680</b>

#### NOTA 8 DÍVIDAS DE COBRANÇA DUVIDOSA

No final de 2020 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.	228 556
Criva, Lda.	91 373
Advancesfera-Unipessoal, Lda.	329 081
A Padaria Portuguesa, Lda.	11 277
Summer Camp I, S.A.	182 726
Estoril 8023, S.A.	216 816
Companhia das Águas Medicinais da Felgueira, S.A.	24 279
Gexplora!, S.A.	118 689
Sun House II Property, Unipessoal, Lda.	150 804
Edmée, Lda.	71 103
Hoti Star, Lda.	66 327
Rotunda dos Sabores, Lda.	11 210
Tulita!, Lda.	390
Principal Segmento, Lda.	8 606
Serafim Silva, Lda.	7 116
<b>Total</b>	<b>1 518 352</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 2020 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	376 366	1 141 986			1 518 352
	<b>376 366</b>	<b>1 141 986</b>			<b>1 518 352</b>

Durante o exercício de 2020 e face a 2019, a provisão total para dívidas de cobrança duvidosa teve um aumento justificado pela constituição de provisões sobre os imóveis “Grande Hotel Caldas da Felgueiras”, “Estalagem Pateo dos Solares”, “Hotel da Aldeia”, “Imóvel Campo Pequeno – Padaria Portuguesa”, “Golfe Campo Real”, “Hotel Termas de Monção”, “Hotel Altis”, “Hotel Atlântico”, “Hotel Amazônia Jamor”, “Hotel Tryp Setúbal”, “Hotel Castrum Villae”, “The Prime Energize Hotel Monte Gordo” e “Hotel Miramar”.

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

Quanto às rendas, os inquilinos foram informados que:

Seja afastada toda e qualquer penalização por incumprimento contratual, no todo ou em parte, para com o FIIFT II, no estritamente respeitante ao pagamento atempado e integral de rendas, até 31 de dezembro de 2020.

O reembolso de tal dívida ao FIIFT II será nominal e deverá ser efetuado de acordo com o seguinte plano de pagamentos:

- Para contratos cujo término ocorra após 31/12/2024, através de até 48 prestações mensais de igual valor, com início em 1/1/2021;
- Para contratos cujo término ocorra antes de 31/12/2024, através de prestações mensais de igual valor, com início em 1/1/2021, e em número igual ao número de meses que decorrem entre janeiro de 2021 e o término do contrato.

Quanto aos contratos de arrendamento com caução, os inquilinos foram informados que:

O FIIFT II disponibilizou-se a devolver, às sociedades inquilinas que à data de 29 de fevereiro de 2020 se encontrassem em situação de cumprimento pontual e regular das rendas, um terço do montante da caução que tenha na sua posse. A devolução foi efetuada imediatamente após manifestação de interesse da sociedade inquilina. Em suma, verificou-se que a partir de março de 2020, o impacto da medida acima mencionada, representou um custo de 1.145.436,27 € (15 imóveis), na rubrica das “provisões do exercício – rendas vencidas” e o efeito da devolução de um terço da caução correspondeu a uma diminuição na liquidez em 190.880,41€ (6 imóveis).

## NOTA 12 IMPOSTOS RETIDOS

Descrição	2020		2019	
	Base incidência	Montante apurado	Base incidência	Montante apurado
Imposto do Selo - VGLF	371.062.240	46.383	366.401.360	45.800
Imposto do Selo - Comissão de Gestão	653.499	26.140		
Imposto do Selo - Comissão do Banco Depositário	46.600	1.864		
IMI	58.782.365	225.777	57.985.281	207.925
<b>Total</b>		<b>300.164</b>		<b>253.726</b>

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 2020 resulta da provisão para 2019 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	
	2020	2019
Imóveis	77.544.989	72.763.527
Valores recebidos em garantia	699.657	1.047.046
<b>Total</b>	<b>78.244.646</b>	<b>73.810.573</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 77.544.989 €.

## 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 2020.

### b) Outras contas de credores

Esta rubrica decompõe-se conforme segue:

Descrição	2020	2019
IVA a pagar	32.098	32.174
Outros	438.578	594.512
<b>Total</b>	<b>470.676</b>	<b>626.687</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	2020	2019
IMI	207.801	187.211
Comissão de Gestão	55.160	55.182
Comissão de Depósito	11.666	11.636
Taxa de Supervisão	2.409	2.449
Imposto de Selo	14.261	16.588
Outros custos a pagar	5.535	5.781
<b>Total</b>	<b>296.832</b>	<b>278.847</b>

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

O IMI referente a 2020 é pago apenas em 2021, nos termos legais, num total de 207.801 €, 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 2021 pagas antecipadamente em dezembro de 2020 pelos

arrendatários dos imóveis, de acordo com os respetivos contratos de arrendamento.

e) Outros Acréscimos e Diferimentos

Os imóveis são valorizados pela média simples dos valores atribuídos por dois peritos avaliadores de imóveis (cf. n.º 4 do artigo 144.º 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 653.499 € (2019: 644.093 €), à Comissão do Banco Depositário no montante de 46.600 € (2019: 45.659 €), à taxa de supervisão da CMVM 29.042 € e à Interbolsa 1.989 €.

g) Fornecimentos e serviços externos

A rubrica Fornecimentos e serviços externos no montante de 104.205 € (2019: 108.014 €) 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 10.190 € (2019: 3.139), refere-se a despesas bancárias.

i) Outras perdas eventuais

A rubrica de outras perdas eventuais no montante de 1.349 €, refere-se a despesas com elaboração do relatório de acompanhamento do imóvel "Hotel Termas de Monção" e imposto de selo sobre o contrato de arrendamento do imóvel "Hotel Miramar"

j) Ganhos de exercícios anteriores

A rubrica Ganhos de exercícios anteriores no montante de 11.066 €, refere-se a devolução das taxas de arbitragem inicial – CAAD (Impugnações judiciais).

k) Outros ganhos eventuais

A rubrica de Outros ganhos eventuais no montante de 11.628 €, refere-se a devolução do AIMI.

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

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

	31/12/2020	31/12/2019
Remunerações		
Orgãos de Gestão e de Fiscalização	182 107	170 933
Empregados	254 656	195 567
<b>TOTAL</b>	<b>436 763</b>	<b>366 500</b>

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

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

m) 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.

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

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

#### n) Eventos após a data de balanço

À data de preparação das presentes demonstrações financeiras pelo Conselho de Administração não se verifica nenhum acontecimento subsequente a 31 de dezembro de 2020 que exigisse ajustamentos ou divulgações suplementares às demonstrações financeiras.

## Relatório de Auditoria

### RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

#### Opinião 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 2020 (que evidencia um total de 107.227.464 euros e um total de capital próprio de 92.662.687 euros, incluindo um resultado líquido de 855.907 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 II, gerido por TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A. em 31 de dezembro de 2020, o seu desempenho financeiro e os seus fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data, de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para fundos de investimento imobiliário.

#### Bases para a opinião com reservas

A avaliação de cada imóvel que integra o património do OIC, cujo valor contabilístico global em 31 de dezembro de 2020 ascende a 92.302.817 Euros, foi realizada por dois peritos avaliadores independentes, em cumprimento das regras e periodicidade estipuladas no artigo 144.º do RGOIC. Não obstante, nessa data, a rubrica de ativos imobiliários inclui um conjunto de 16 imóveis no montante de 77.667.961 Euros, 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. Conforme referido na Nota 3 das demonstrações financeiras, em fevereiro de 2021 foram elaboradas novas avaliações dos referidos imóveis, das quais resultou uma desvalorização de 3,37% destes ativos, assim como uma revisão dos passivos relativos à opção de compra. Consequentemente, atendendo à natureza dos ativos e aos pressupostos considerados nas novas avaliações, estimamos que o ativo, o passivo e o resultado líquido do exercício do OIC se encontrem 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	Síntese da nossa resposta aos riscos de distorção material mais significativos
<p>Conforme detalhadamente divulgado nas notas 1 e 3 do Anexo às Demonstrações Financeiras, o OIC detém imóveis registados ao justo valor, na rubrica de Ativos imobiliários, no montante de 92.302.817 euros, os quais representam cerca de 86% do total do seu ativo. Na rubrica de Outros acréscimos e diferimentos é registada a diferença entre o valor dos imóveis em carteira e o valor de exercício das opções que sobre ele se encontrem constituídas, cujo montante em 31 de dezembro de 2020 ascende a 13.632.331 euros (cerca de 94% do total do passivo).</p> <p>De acordo com o previsto no Regulamento de Gestão, o OIC investe em imóveis afetos à atividade turística para posterior arrendamento.</p> <p>Os imóveis são valorizados pela média simples dos valores atribuídos por dois peritos avaliadores independentes, em cumprimento do disposto no n.º 4 do art.º 144.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC).</p> <p>Considerando a relevância do valor dos imóveis na totalidade do balanço e dado que as avaliações imobiliárias têm por base pressupostos, cuja influência da conjuntura económica e financeira bem como a capacidade do mercado em transacionar são determinantes, a concretização do valor de avaliação dependerá da verificação dos referidos pressupostos pelo que quaisquer alterações podem resultar em estimativas diferentes do justo valor apresentado.</p> <p>O elevado grau de incerteza quanto à extensão e profundidade da crise provocada pela COVID-19 aumenta o risco dos pressupostos e/ou julgamentos utilizados na valorização dos ativos não serem os adequados.</p>	<p>Realizámos procedimentos de auditoria nesta área, os quais incluíram:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Compreensão dos procedimentos de controlo relevantes associados ao processo de valorização dos ativos imobiliários;</li> <li>▶ Procedimentos analíticos para aferir sobre a evolução dos saldos nas demonstrações financeiras e entendimento dos fatores subjacentes às principais variações;</li> <li>▶ Verificação, por amostragem, da inscrição dos peritos avaliadores junto da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (“CMVM”) e da sua menção no Regulamento de Gestão do Fundo;</li> <li>▶ Análise da razoabilidade da valorização registada nas demonstrações financeiras para uma amostra selecionada de imóveis, com base nos relatórios de avaliação elaborados pelos peritos avaliadores independentes 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. Procedimentos executados com recurso a especialistas internos em avaliação de ativos imobiliários;</li> <li>▶ Teste ao cumprimento dos critérios de valorização de imóveis e das regras de pluralidade e rotatividade dos peritos avaliadores de imóveis definidas no RGOIC;</li> <li>▶ Inspeção dos contratos de arrendamento e determinação, quando aplicável, do valor de exercício da opção de compra conferida aos arrendatários, aferindo, sempre que a média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores é superior ao valor de exercício da opção de compra, se a diferença se encontrava contabilizada nas contas de Acréscimos e Diferimentos do OIC; e</li> <li>▶ Análise das divulgações efetuadas nas Demonstrações Financeiras do OIC e da respetiva conformidade com os requisitos contabilísticos aplicáveis.</li> </ul>

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

O órgão de gestão da Entidade gestora é responsável pela:

- ▶ preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa do OIC de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para fundos de investimento imobiliário;
- ▶ elaboração do Relatório de Gestão nos termos legais e regulamentares;

- ▶ criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorções materiais devido a fraude ou erro;
- ▶ adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- ▶ avaliação da capacidade do OIC de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

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

## Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

- ▶ declaramos ao órgão de fiscalização da Entidade gestora que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos-lhe todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percebidas 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

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

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

Dando cumprimento ao artigo 10.º do Regulamento (UE) n.º 537/2014 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de abril de 2014, e para além das matérias relevantes de auditoria acima indicadas, relatamos ainda o seguinte:

- ▶ Fomos nomeados auditores do OIC pela primeira vez em 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 nesta data.
- ▶ Declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, número 8, do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e que mantivemos a nossa independência face ao OIC e respetiva Entidade gestora durante a realização da auditoria.

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

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

- ▶ O adequado cumprimento das políticas de investimentos e de distribuição dos resultados definidas no regulamento de gestão do organismo de investimento coletivo;
- ▶ A adequada avaliação efetuada pela entidade responsável pela gestão dos ativos e passivos do organismo de investimento coletivo, em especial no que respeita aos instrumentos financeiros transacionados fora de mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral e aos ativos imobiliários;
- ▶ O controlo das operações com as entidades referidas no n.º 1 do artigo 147.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;

- ▶ O cumprimento dos critérios de valorização definidos nos documentos constitutivos e o cumprimento do dever previsto no n.º 7 do art.º 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- ▶ O controlo das operações realizadas fora do mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral;
- ▶ O controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação;
- ▶ O cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 17 de março de 2021

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

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