

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

Relatório de Gestão | Exercício de 2017

ÍNDICE

RELATÓRIO DE GESTÃO

1. INTRODUÇÃO	1
2. ATIVIDADE EM 2017	2
3. PERSPETIVAS PARA 2017.....	7

<u>DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS</u>	9
--	---

<u>NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS</u>	15
---	----

<u>RELATÓRIO DE AUDITORIA</u>	25
-------------------------------------	----

IFE
A. J. RM.
RM
JRM

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 de 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.

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 de 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.

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

CAPITAL

O capital do FIIFT II, em 31 de dezembro de 2017, é de €52.859.800, representado por 1.057.196 unidades de participação. A distribuição do capital é a patente no quadro 1.

(Euros)	valor	nº de UP's	%
Turismo de Portugal, lp	39.404.500	788.090	75%
Caixa Geral de Depósitos	8.265.350	165.307	16%
Novo Banco, S.A.	3.615.200	72.304	7%
Outros	1.574.750	31.495	3%
	52.859.800	1.057.196	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 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.

TRC
RM.
[Handwritten signatures]

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

2. ATIVIDADE DE 2017

2.1. EVOLUÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA DO FUNDO

Em 2017 o Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico II centrou a sua atividade na rentabilização da sua carteira imobiliária, tendo em atenção as condições dos mercados financeiro, imobiliário e turístico.

Em 2017 realizou-se apenas uma alienação. Em julho o imóvel "Vintage House Hotel" foi vendido, pelo valor de €6.251.000, na sequência do exercício da opção de compra pela inquilina.

Em dezembro de 2017 foram adquiridos dois imóveis: o "Hotel Amazônia Jamor", pelo valor de €5.000.000 e o "Hotel Mélia Setúbal", igualmente pelo valor de €5.000.000.

2

imóvel	data de aquisição	valor	localização
Hotel M'Ar de Ar Muralhas	19-mar-01	5.228.500 €	Évora
Vilamoura Garden Hotel	26-jun-01	6.960.295 €	Vilamoura
Grd. Hotel das Cldas. da Felgueira	30-jul-01	2.944.049 €	Nelas
Hotel Faro	23-jul-02	5.354.000 €	Faro
Estalagem Páteo dos Solares	24-mar-03	2.458.708 €	Estremoz
Hotel da Aldeia	03-set-03	8.433.944 €	Albufeira
Imóvel Campo Pequeno	09-dez-03	684.200 €	Lisboa
	08-jun-06	121.296 €	
Hotel Tábua	15-abr-04	1.281.500 €	Tábua
Hotel Termas de Monção	15-mar-05	2.506.500 €	Monção
Hotel Turismo de Abrantes	15-dez-05	3.333.000 €	Abrantes
Campo Real	01-mar-06	3.653.500 €	Turcifal
Imóvel Miguel Bombarda	28-jun-07	1.107.489 €	Lisboa
Hotel Lux Fátima	27-jun-08	5.229.750 €	Fátima
Hotel Apartamento Atântico Residence	04-dez-14	11.755.560 €	Monte Estoril
Altis Suites	28-set-16	6.113.100 €	Lisboa
The Prime Energize Hotel Monte Gordo	21-dez-16	7.834.390 €	Monte Gordo
Hotel Amazônia Jamor	14-dez-17	5.368.224 €	Oeiras
Hotel Meliá Setúbal	28-dez-17	5.365.000 €	Setúbal
total		85.733.004 €	

Quadro 2: carteira imobiliária em 31 de dezembro de 2017

Em 31 de dezembro de 2017 o património imobiliário do FIIFT II, constituído por dezoito imóveis, ascendia, considerando o seu valor venal, a € 85.733.004, (quadro 2, supra).

O património imobiliário representa cerca de 75,52% 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.

O património imobiliário do Fundo, em 31 de dezembro de 2017, encontrava-se distribuído pela totalidade do território nacional, exceto Açores e Madeira (figura 1).

Distribuição do património por regiões

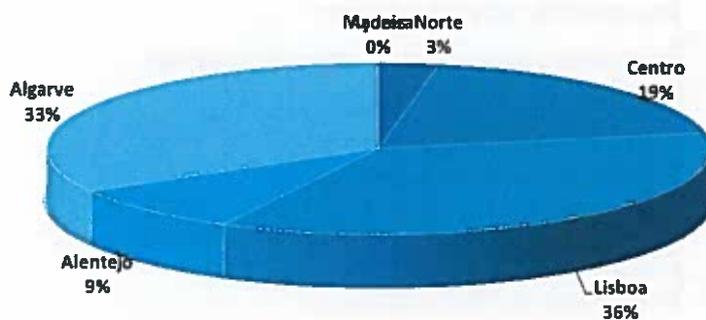
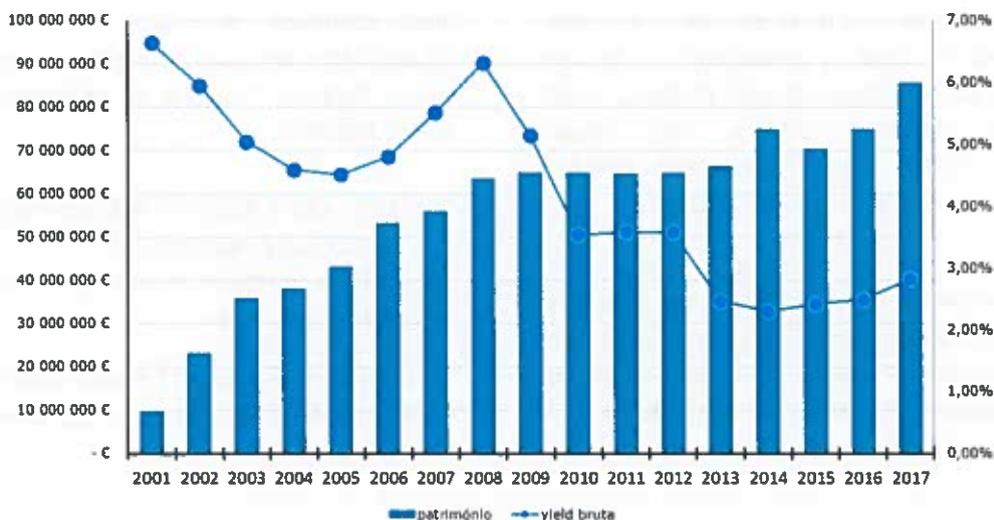


Figura 1: distribuição regional do património

Evolução do Património Imobiliário 2001-2017



Handwritten signatures and initials, including "AS", "RM.", and "MA".

Figura 2: evolução da carteira (valor e *yield*), 2001-2017

Evolução da *yield* bruta por imóvel 2015-2017

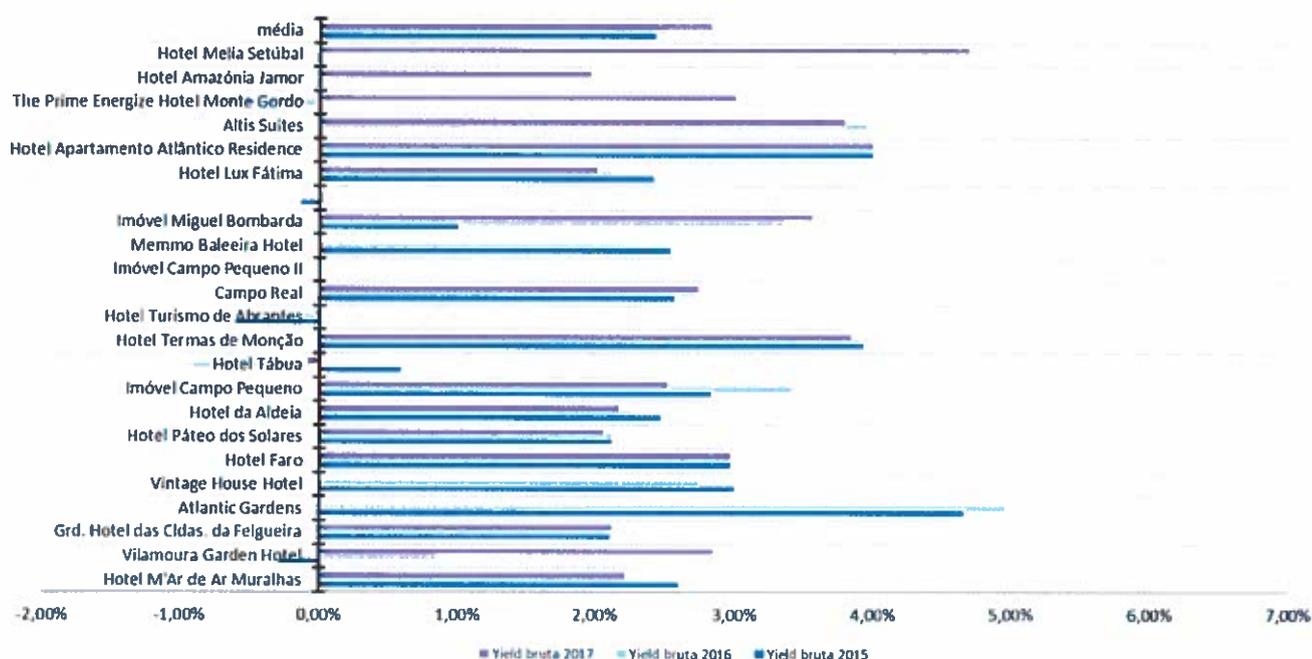


Figura 3: Yield bruta por imóvel, 2015-2017

Em 2017 a *yield* bruta média ponderada da carteira foi 2,82%, observando um aumento face a 2016 (2,49%) (figura 2).

A discriminação da *yield* bruta por imóvel encontra-se espelhada na figura 3, sobressaindo os imóveis “The Prime Energize Monte Gordo” (3,00%) , “Hotel Termas de Monção” (3,83%), “Loja Miguel Bombarda” (3,55%), “Hotel Apartamento Atlântico Residence” (3,99%), e “Altis Suites” (3,79%).

Em 2017, fruto, por um lado, da recuperação da atividade económica iniciada em 2014 e, por outro, dos esforços desenvolvidos pela Turismo Fundos, assistiu-se a uma diminuição de situações de incumprimento do pontual pagamento das rendas. Em 2017 não ocorreu qualquer insolvência de empresas inquilinas, bem como

não se verificou nenhuma resolução de contratos de arrendamento.

Da totalidade da carteira de imóveis os únicos que ainda continuam devolutos, apesar dos esforços desenvolvidos para a sua promoção e comercialização, são o “Hotel de Tábua” e os “estacionamentos do Campo Pequeno”.

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

Em 2017 não se registaram aumentos ou diminuições do capital base do Fundo.

Em 31 de dezembro de 2017 o Valor Líquido Global do Fundo ascendia a €86.358.026 correspondendo a um aumento de 2,28%.

Em 2017 a unidade de participação valorizou-se em € 1,8240, cifrando-se em € 81,6859 (2016: €79,8619).

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



Figura 4: evolução do Valor Líquido Global do Fundo, 2000-2017

2.3. EVOLUÇÃO ECONÓMICO-FINANCEIRA

- O ativo líquido, em 2017, registou um aumento de 11%, fixando-se, em 31 de dezembro de 2017, em €103.837.383.
- O total das disponibilidades e da carteira de títulos ascendia, em 31 de dezembro de 2017, a €17.951.640, correspondendo a uma diminuição de 1% face a 2016 (18.202.157€).
- O total de proveitos obtidos no exercício de 2017 atingiu o valor de €3.431.447, denotando um decréscimo de 16% face ao ano anterior (€4.076.545).

- A rubrica "juros e proveitos equiparados" cifrou-se em € 34.656, correspondendo a 1% dos proveitos e a uma diminuição de 20% face ao ano anterior.
- Os ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários cifraram-se em €1.405.968, correspondendo aos ganhos com alienações e aos ajustamentos favoráveis dos imóveis que constituem a carteira, resultante da valorização decorrente das avaliações realizadas em 2017, e aos ajustamentos em opções sobre imóveis. Esta rubrica corresponde a 41% do total dos proveitos e observou um decréscimo de 34% face a 2016.

AS RM.

- Os rendimentos de imóveis ascenderam a €1.741.259, representando cerca de 51% do total dos proveitos e uma redução face ao ano anterior de 4%. Esta diminuição reflete o efeito da quebra constante nas taxas de juro ao longo de 2017, na medida em que as rendas, na sua maioria, se encontram indexadas à taxa Euribor a 12 meses.
 - A rubrica “reversões de provisões”, no valor de €151.258, que corresponde à anulação de provisões por rendas vencidas, observou um aumento de 165%, espelhando a recuperação de rendas vencidas.
 - A rubrica “proveitos e ganhos eventuais” ascendeu a €98.306, correspondendo, essencialmente, a reembolsos da Autoridade Tributária, referentes ao pagamento em excesso de IRC do ano de 2016 e a restituições de imposto do selo de anos anteriores.
 - O total de custos suportados no exercício de 2017 cifrou-se em €1.503.107, correspondendo a um acréscimo de 7%. Este incremento é explicado, essencialmente, pelo acréscimo da rubrica “outros impostos”.
 - A rubrica “comissões”, que corresponde às comissões de gestão e de depositário, representa cerca de 45% do total dos custos, e ascendeu, em 2017, a € 683.603, o que significa um aumento de cerca de 10% face ao ano transato. Importa referir que do total das comissões cerca de 90% (€614.472) são comissão de gestão, 6% (€40.545) da comissão de depositário e 4% de taxas de supervisão e Interbolsa (€28.585).
 - A rubrica “perdas em operações financeiras e ativos imobiliários”, que se refere a ajustamentos desfavoráveis nos imóveis decorrentes das avaliações realizadas, cifrou-se em €357.741, representando 24% do total dos custos e uma diminuição de 15% face a 2016.
 - Os impostos, que representaram 24% do total dos custos, aumentaram face a 2016 42%, cifrando-se em €359.385. Este valor é explicado pelo incremento dos valores cobrados de IMI.
 - Em 2017 não houve qualquer movimento na rubrica “ajustamentos e provisões”, que corresponde ao ajustamento de dívidas a receber por rendas vencidas, não garantidas.
 - A rubrica “fornecimentos e serviços externos” cifrou-se em € 100.420, registando um acréscimo de 2% face ao ano transato.
 - A rubrica outros custos e perdas correntes cifrou-se em € 853.
 - Em 2017 os custos e perdas eventuais totalizaram €1.105.
 - O resultado líquido do Fundo em 2017 foi de €1.928.339, registando uma diminuição de 28% face a 2016 (€ 2.667.772). Esta diminuição justifica-se essencialmente pela diminuição da rubrica “Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários”.
- Não houve distribuição de rendimentos durante 2017 pelo que o resultado líquido do exercício será integralmente reinvestido.
- O Resultado Líquido do Fundo, desde o início da sua atividade observou a evolução patente na figura 5.

Evolução do Resultado Líquido 2000-2017

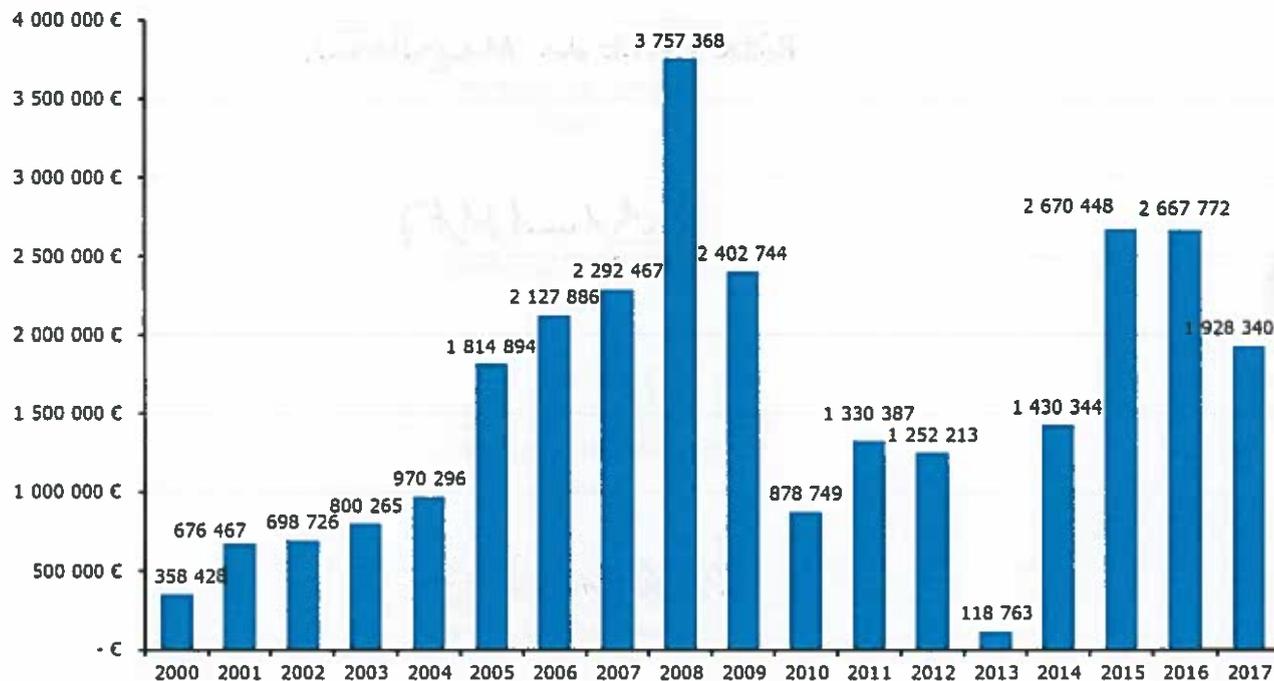


Figura 5: evolução do resultado líquido, 2000-2017

3. PERSPETIVAS PARA 2018

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.

Lisboa, 22 de fevereiro de 2018

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


Pedro Miguel dos Santos Moreira
(Presidente)

Rita Arez de Magalhães.
Rita Arez de Magalhães
(Vogal)

Carlos Manuel Sales Abade
Carlos Manuel Sales Abade
(Vogal)

Maria José Martins Catarino
Maria José Martins Catarino
(Vogal)

Hélia Maria Gonçalves Pereira
Hélia Maria Gonçalves Pereira
(Vogal)

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO II
BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

Código	Designação	Nota	ATIVO		2017		2018		2017	2018	Nota	Designação	PASSIVO		
			Bruto	líquido	Bruto	líquido	2017	2018							
31	ATIVOS IMOBILIÁRIOS	1, 3													
32	Terrenos		69.002.720	18.658.077	1.937.793	65.733.004	74.978.365		52.859.800		2	Unidades de Participação	52.859.800		
34	Adiantamentos por compra de imóveis		69.002.720	18.658.077	1.937.793	65.733.004	74.978.365		4.041.004		2	Variações Patrimoniais	4.041.004		
	TOTAL DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS														
412	CONTAS DE TERCEIROS	8, 11	460.204		308.394	151.893	167.357								
	Débitos por rendas vendidas		460.204		308.394	151.893	167.357								
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER														
12	DISPONIBILIDADES	7	17.951.641		17.951.641	11.077.157	4.241.429		506		14 b)	Contas e contas encargos a pagar	506		
13	Débitos a prazo e com pré-aviso		17.951.641		17.951.641	11.077.157	4.241.429		3.548.138		14 c)	Outras contas de ordens	3.548.138		
	TOTAL DE DISPONIBILIDADES														
51	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS	14 a)	829		829	2.165	56		286.446		14 g)	Acrescimos de custos	286.446		
52	Despesas com custos diferido		829		829	2.165	56		132.953		14 e)	Reservas com provisão diferido	132.953		
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFER ATIVOS								13.511.315		14 i)	Outros acréscimos e diferimentos	13.511.315		
	TOTAL DO ATIVO		87.415.494	18.658.077	2.246.188	103.837.343	83.350.638		103.837.343			TOTAL DOS PASSIVOS E DIFER PASSIVOS	103.837.343		
	TOTAL DO NÚMERO DE UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO					1.057.196			81.889			TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL	103.837.343		
	Valor Unitário da Unidade de Participação								81,889						

O Controlista Certificado nº 33122

[Assinatura]
José Fábio Nogueira

O Conselho de Administração da IF Turismo Fundos - SGFI, S.A.

[Assinatura]
Pedro Miguel dos Santos Moreira
Presidente

[Assinatura]
Rita Armit de Magalhães
Rita Armit de Magalhães

[Assinatura]
Carlos Manuel Sales Abade
Carlos Manuel Sales Abade

[Assinatura]
Mário José Martins Gaudino
Mário José Martins Gaudino

[Assinatura]
Hélia Maria Gonçalves Pereira
Hélia Maria Gonçalves Pereira

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO II
 DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS EXERCÍCIO FIMDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017
 (Comparativos a 31 de Dezembro de 2016)

CUSTOS E PERDAS		PROVEITOS E GANHOS		(em mil)			
Código	Designação	2017	2016	Código	Designação	2017	2016
724+...+726	CUSTOS E PERDAS CORRENTES (COMISSÕES Outros, de operações correntes	683.600	621.136	811+810	PROVEITOS E GANHOS CORRENTES Juros e proveitos equiparados Outros, de operações correntes	34.666	43.149
733	PERDAS OPER. FINANCEIRAS E ACT. IMOBILIÁRIOS Em activos imobiliários	29.459	311.368	833	GANHOS EM OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS Em activos imobiliários	1.172.940	2.117.660
831+830	Outros, de operações correntes	328.282		831+830	Outros, de operações correntes	233.028	
7411+7421	IMPOSTOS Impostos sobre o rendimento	42.760	110.560	851	REVERSSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES De ajustamento de dívidas a receber	151.250	57.020
7412+7422	Impostos indirectos	41.666	41.666				
7418+7428	Outros impostos	316.625	100.232				
751	PROVISÕES DO EXERCÍCIO Ajustamentos de dívidas a receber		91.363	86	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	1.741.259	1.806.615
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	100.420	98.643	87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	653	475		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	3.333.142	4.024.442
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	1.502.002	1.375.453				
783	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS Perdas de escrituras anteriores	1.105	32.886	882	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS Ganhos eventuais	98.306	52.102
784+...+788	Outras perdas eventuais	1.105	34	884+...+888	Ganhos de escrituras anteriores Outros ganhos eventuais	98.306	52.102
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	1.105	33.280		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	98.306	52.102
	RESULTADO LIQUIDO DO PERÍODO	1.928.340	2.667.771		TOTAL	3.431.447	4.076.544
	TOTAL	3.431.447	4.076.544				
843+867+1-76	Resultados de Activos Imobiliários	2.784.319	3.514.233	B-C	Resultados Eventuais	97.206	16.822
B-A+742	Resultados Correntes	1.873.900	2.890.634	B+D-A-C+741+7421	Resultados Antes do Imposto de Rendimento	1.978.340	2.778.321
				B+D-A-C	Resultado Líquido do Período	1.978.340	2.667.771

O contabilista Certificado nº 33122


 Rui Figueira

O Conselho de Administração da TIT Turismo Fundos - SGFI, S.A.


 Pedro Miguel dos Santos Morais
 (Presidente)


 Rita Azeiteiro de Megalhães
 (Vogal)


 Carlos Manuel Sales Abreu
 (Vogal)


 Maria José Martins Catarino
 (Vogal)


 Helena Maria Gonçalves Perety
 (Vogal)

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO II
 DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS - EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

(em reais)

	2017		2016	
OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS				
RECEBIMENTOS				
Alienação de imóveis	6.251.000		15.479.861	
Rendimentos de imóveis	2.322.130		2.102.122	
		8.573.130		17.581.983
PAGAMENTOS				
Aquisição de imóveis	7.716.459		9.620.245	
Despesas correntes (FSE) com imóveis	249.201		85.653	
Outros pagamentos de valores imobiliários			50.000	
		7.965.660		9.755.898
Fluxos das operações sobre valores imobiliários		607.470		7.826.085
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE				
RECEBIMENTOS				
Juros de depósitos bancários	36.812		45.960	
Outros recebimentos correntes	146.909		4.800	
		183.720		50.760
PAGAMENTOS				
Comissão de gestão	613.464		603.149	
Comissão de depósito	33.928		16.502	
Impostos e taxas	461.477		530.407	
Outros pagamentos correntes	5.914		7.549	
		1.114.783		1.157.608
Fluxos das operações de gestão corrente		-931.063		-1.106.848
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
RECEBIMENTOS				
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	84.521		44.789	
		84.521		44.789
PAGAMENTOS				
Perdas extraordinárias			736	
		11.445		736
Fluxos das operações eventuais		73.076		44.053
Saldo dos fluxos monetários do período (A)		-250.516		6.763.291
Disponibilidade no início do período (B)		18.202.157		11.438.866
Disponibilidade no fim do período (C)=(B)+(A)		17.951.641		18.202.157

O Contabilista Certificado nº 33122

Luis Filipe Nogueira
 Luis Filipe Nogueira

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

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

Rita Anziz de Magalhães
 Rita Anziz de Magalhães
 (Vogal)

Carlos Manuel Sales Abade
 Carlos Manuel Sales Abade
 (Vogal)

Maria José Mendes Catarino
 Maria José Mendes Catarino
 (Vogal)

Hélia Maria Gonçalves Pereira
 Hélia Maria Gonçalves Pereira
 (Vogal)

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
TURÍSTICO II**

15

**NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017**

(Valores expressos em euros)

IRE
A. S. RU. 

NOTA INTRODUTÓRIA

O Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico II ("Fundo"), foi autorizado pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 20 de janeiro de 2000 tendo sido constituído em 24 de abril de 2000 por um período inicial de dez anos, até 23 de abril de 2010, sendo este prazo prorrogável, uma ou mais vezes, por períodos não superiores a 10 anos. Em 22 de janeiro de 2010 a assembleia de participantes deliberou no sentido de prorrogar a duração do Fundo mais 10 anos até 23 de abril de 2020.

Conforme dispõe o Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC) a prorrogação do prazo de duração do Fundo tem de ocorrer com uma antecedência de seis meses em relação ao termo da duração do Fundo. Apesar de não haver necessidade formal de alteração do prazo de duração do Fundo, o Conselho de Administração da TF Turismo Fundos-SGFII, S.A., deliberou submeter à apreciação da assembleia de participantes a prorrogação do prazo com o objetivo de fazer coincidir a data de termo dos Fundos geridos, dando maior estabilidade e um horizonte temporal uniformizado.

Reunida a assembleia de Participantes a 8 de maio de 2015 foi apresentada uma proposta de prorrogação até 20 de novembro de 2025, sendo a mesma aprovada por maioria. Dispõe também o Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC) que esta prorrogação já não carece da autorização da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), dependendo única e exclusivamente apenas da deliberação da assembleia de participantes.

A política de investimentos do Fundo é vocacionada para o desenvolvimento de projectos e para a aquisição de imóveis afectos à actividade turística.

A Sociedade Gestora do Fundo é a TF Turismo Fundos - SGFII, 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 2017 encontram-se expressos em euros e são comparáveis em todos os aspetos significativos com os valores de 2016.

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

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,

AS RM.
M.A.

desfavoráveis ou favoráveis, são anulados por contrapartida de resultados, nas contas de Ganhos ou Perdas em Operações Financeiras e Ativos Imobiliários, respetivamente.

b) Especialização dos exercícios

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

c) Despesas com imóveis

As despesas correntes incorridas com imóveis, nomeadamente as relativas a conservação e manutenção, decorrentes de fornecimentos e serviços prestados por terceiros, são registadas em custos na rubrica de fornecimentos e serviços externos.

d) Comissões de gestão, de depósito e de supervisão

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

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

De acordo com o regulamento de gestão o Fundo liquida ao Novo Banco, S.A., em base trimestral, pelo exercício das suas funções de depositário, uma comissão correspondente a 0,02% 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. 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 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 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 liquidados 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 incide sobre 50% da diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias realizadas no exercício.

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "RM." and "AS".

NOTA 1 VALIAS POTENCIAIS

Em 31 de dezembro de 2017, 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 Mar d'Ar Muralhas	5 228 500	5 228 500	5 189 362	39 138	1 173 598
Aparthotel Ocean View	6 960 295	6 960 295	4 300 000	2 660 295	3 435 482
Hotel Caldas da Felgueira	2 944 049	2 944 049	Não existe	Não existe	660 229
Hotel Faro	5 354 000	5 354 000	5 075 000	279 000	1 312 099
Estalagem Páteo dos Solares	2 458 708	2 458 708	2 700 000	0	285 901
Hotel da Aldeia	8 433 944	8 433 944	5 887 615	2 546 329	3 643 881
Campo Pequeno					
Restaurante	684 200	684 200	Não existe	Não existe	-22 168
Estacionamentos (Frações: BM, BN)	36 000	36 000	Não existe	Devolut	7 495
Estacionamentos (Frações: BL, BI, BJ, BO)	85 296	85 296	Devolut	Devolut	17 088
Hotel Tábua	1 281 500	1 281 500	Devolut	Devolut	-483 740
Hotel Termas de Monção	2 506 500	2 506 500	3 048 590	0	-361 860
Hotel Turismo de Abrantes	3 333 000	3 333 000	1 339 800	1 993 200	1 077 448
Campo Real (Fração A + D)	3 653 500	3 653 500	5 186 165	0	-752 241
Miguel Bombarda					
Frações A+B	1 107 489	1 107 489	Não existe	Não existe	198 780
Hotel Lux Fátima	5 229 750	5 229 750	6 477 503	0	-317 785
Hotel Atlântico	11 755 560	11 755 560	10 207 441	1 548 119	2 528 829
Alis Suites	6 113 100	6 113 100	5 045 135	1 067 965	949 975
The Prime Energize Hotel Monte	7 834 390	7 834 390	4 457 120	3 377 270	3 377 270
Hotel Amazônia Jamor	5 368 224	6 431 500	5 368 224	0	0
Hotel Tryp Setúbal	5 365 000	6 296 067	5 365 000	0	0
TOTAL	85 733 004	87 727 347	69 646 956	13 511 315	16 730 284

Os montantes acumulados de ajustamentos potenciais desfavoráveis e favoráveis registados em balanço, no montante de -1.937.793 € e 18.668.077 €, 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 1.172.940 € e 29.459 €, 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 2017 apresentam-se como segue:

Descrição	No início	Subscrição	Resgates	Dist. Result.	Outros	Res. Período	(€) No fim
Valor base	52 859 800						52 859 800
Variações patrimoniais	4 041 004						4 041 004
Resultados distribuídos							
Resultados acumulados	24 861 111				2 667 772		27 528 883
Resultados do período	2 667 772				-2 667 772	1 928 340	1 928 340
SOMA	84 429 686					1 928 340	86 358 026
Nº de unidades participação	1 057 196						1 057 196
Valor unidade participação	79,8619						81,6859

Os resultados acumulados de 27.528.883 € correspondem à soma dos resultados acumulados de exercícios anteriores a 31 de dezembro de 2016 no valor de 24.861.111 € e do resultado líquido do exercício de 2016 no valor de 2.667.772 €.

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.

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

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 2017:

Descrição	Área (m ²)	Data de Aquisição	Valor de Custo	Data de Avaliação 1	Valor de Avaliação 1	Data de Avaliação 2	Valor de Avaliação 2	Valor de Invest. em Euros	País	Município
I. Imóveis obtidos em Portugal										
1.2 Construções Acabadas										
1.2.1 Arrendadas										
Serviços										
Hotel APAR de Ar Marinhos	9 208	19-mar-01	4 054 902	01-mar-17	5 132 000	01-mar-17	5 325 000	5 228 500	Portugal	Évora
Apartotel Ocean View	6 255	26-jan-01	3 524 613	07-ago-17	6 529 000	07-ago-17	7 391 500	6 980 295	Portugal	Viana do Castelo
Hotel Caldas de Felpuras	1 472	30-jul-01	2 283 820	01-mar-17	2 818 000	01-mar-17	3 070 000	2 844 045	Portugal	Nelas
Hotel Faro	3 220	23-jul-02	4 041 901	24-mar-17	5 170 000	24-mar-17	5 538 000	5 354 000	Portugal	Faro
Estalagem Pádua dos Solares	4 816	24-mar-03	2 172 807	01-mar-17	2 450 000	01-mar-17	2 467 418	2 458 708	Portugal	Estremoz
Hotel de Aldeia	11 200	03-ago-03	4 790 053	01-mar-17	8 431 884	01-mar-17	8 436 000	8 433 944	Portugal	Área de S. João
Campo Pequeno (Restaurante)	171	09-dez-03	706 364	01-mar-17	673 800	01-mar-17	684 800	684 200	Portugal	Leiria
Hotel Termas de Monção	10 000	15-mar-05	2 868 360	01-mar-17	2 430 000	01-mar-17	2 583 000	2 508 500	Portugal	Monção
Mogal Bombarda	500	28-jun-07	908 708	01-mar-17	1 025 977	01-mar-17	1 178 000	1 107 485	Portugal	Leiria
Hotel Termas de Azeitão	2 473	15-dez-05	2 255 552	18-jan-17	3 130 000	18-jan-17	3 538 000	3 333 000	Portugal	Azeitão
Campo Real	514 239	01-mar-06	4 425 741	30-jul-17	3 540 000	30-jul-17	3 767 000	3 853 500	Portugal	Trofa
Hotel Lux Fátima	4 441	27-jun-08	5 547 535	20-ago-17	4 697 500	20-ago-17	5 562 000	5 229 750	Portugal	Fátima
Hotel Atlântico	12 007	04-dez-14	9 278 730	01-mar-17	11 350 678	01-mar-17	12 160 443	11 795 560	Portugal	Cascaes
Alta Sente	1 258	28-ago-16	5 183 125	01-mar-17	6 100 000	01-mar-17	6 123 200	6 113 100	Portugal	Leiria
Hotel Amazônia Jamor	6 485	14-dez-17	5 368 224	20-ago-17	6 040 000	17-ago-17	6 823 000	5 368 224	Portugal	Ourense
Hotel Tryp Setúbal	6 171	28-dez-17	5 365 000	19-ago-17	6 008 000	19-ago-17	6 583 133	5 365 000	Portugal	Setúbal
Campo Pequeno (Estacionamentos BI e BT)	26	08-jan-05	28 505	01-mar-17	32 800	01-mar-17	39 200	36 000	Portugal	Leiria
1.2.2 Não arrendadas										
Serviços										
Campo Pequeno (Estacionamentos BI, BU, BL e BO)	51	08-jan-06	60 208	01-mar-17	78 952	01-mar-17	91 000	85 296	Portugal	Leiria
Hotel Tabas	5 980	15-ago-04	1 785 240	20-fev-17	1 274 000	20-fev-17	1 289 000	1 261 500	Portugal	Tabas
The Prime Energy Hotel Monte Gordo	6 389	21-dez-16	4 457 120	28-nov-17	7 478 780	28-nov-17	8 190 000	7 834 300	Portugal	Monte Gordo
TOTAL A			68 982 734				88 773 884	88 773 884		
F. Liquidez										
F.1. À Vista										
F.1.2. Depósitos à Ordem										
OO Banco Novo Banco		EUR		4 803 271				4 803 271		
OO Banco Millennium BCP		EUR		6 797 141				6 797 141		
OO Banco Santander		EUR		6 350 728				6 350 728		
OO Banco ABANCA		EUR		500				500		
TOTAL B				17 801 840				17 801 840		
B. Outros Valores a Regularizar										
B.1. Valores Ativos										
B.1.2 Valores Passivos										
TOTAL C								(17 479 357)		
Valor Líquido Global do Fundo: (A)-(B)+(C)								66 965 626		

Em 2017 o total de rendimentos obtidos dos imóveis arrendados é de 1.741.259 € (2016: 1.806.615 €).

Em dezembro de 2017, foram adquiridos 2 imóveis, "Hotel Amazônia Jamor" por 5.368.224 € e o imóvel "Hotel Tryp Setúbal" por 5.365.000 €.

Em julho de 2017 foi alienado o imóvel "Vintage House Hotel" que representou um desinvestimento de 5.048.907€.

NOTA 6 CRITÉRIOS E PRINCÍPIOS DE VALORIZAÇÃO

Handwritten signatures and initials:
 RA
 RM.
 MA
 MS

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
Numerário		
Depósitos à ordem	11 077 157	17 951 641
Depósitos a prazo e com pré-aviso	7 125 000	
Certificados de depósito		
Outras contas de disponibilidades		
TOTAL	18 202 157	17 951 641

Os depósitos a prazo têm uma duração residual não superior a 6 meses e vencem juros a taxas correntes de mercado.

NOTA 8 DÍVIDAS DE COBRANÇA DUVIDOSA

No final de 2017 as dívidas de cobrança duvidosa incluídas na rubrica de devedores por rendas vencidas detalham-se como segue:

Contas	Saldo inicial	Aumento	Redução	Utilização	Saldo Final
471 – Ajustamentos para crédito vencido	1.252.198		151.258	792.545	308.394
	1.252.198		151.258	792.545	308.394

Durante o exercício de 2017 e face a 2016, a provisão para dívidas de cobrança duvidosa teve uma redução, devendo-se essencialmente, às anulações das provisões para os imóveis: "Visages", "Sotiam", "Inplaza", "Ideal

Contas / Entidades	Devedores por rendas vencidas
Algarve Develpments, Lda.	142 529
Criva, Lda	17 685
Advancesfera, Lda.	148 181
Total	308 394

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 2017 a rúbrica de ajustamentos de dívidas a receber teve o seguinte movimento:

Partners", Hotel turismo de Abrantes" e "Orizon" e à redução das provisões para os imóveis "Algarve Development", "Criva" e "Advancesfera".

NOTA 12 IMPOSTOS RETIDOS

Descrição	2017		2016	
	Base incidência	Montante apurado	Base incidência	Montante apurado
Imposto - Mais valias			379 886	47 486
Imposto do Selo - VGLF	342 083 440	42 760	333 480 080	41 685
IMI	111 590 019	316 625	53 496 445	100 232
Outros Impostos			239 974	63 064
Total		359 385		252 467

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 2017 resulta da provisão para 2018 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 discriminação das responsabilidades com e de terceiros, são de acordo com o quadro seguinte:

Tipo de responsabilidade	Montantes	
	2016	2017
Subscrição de títulos	-	-
Operações a prazo de compra - Imóveis	-	-
Operações a prazo de compra - Outras	-	-
Operações a prazo de venda - Imóveis	-	-
Operações a prazo de venda - Outras	-	-
Valores recebidos em garantia	1 289 636	1 148 831
Valores cedidos em garantia	-	-
Outras	-	-
Total	1 289 636	1 148 831

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 69.646.956 €.

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 2017.

b) Comissões e outros encargos a pagar

O saldo da rubrica Despesas com custo diferido refere-se na íntegra à taxa de supervisão.

c) Outras contas de credores

Esta rubrica decompõe-se conforme segue:

Descrição	2017	2016
Imposto sobre o rendimento a pagar	656	139
IVA a pagar	30 510	8 376
Imposto sobre Mais-Valia	-	47 486
Outros	3 516 973	186 281
Total	3 548 139	242 281

O saldo da rubrica "Outros" refere-se essencialmente a obras de reabilitação, manutenção e conservação conforme consta do contrato de compra e venda referente ao imóvel "Hotel Amazônia Jamor" com um valor de 3.013.541 € sendo o restante referente a cauções de vários imóveis.

d) Acréscimo de custos

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

Descrição	2017	2016
IMI	206 601	98 714
Comissão de Gestão	52 518	51 510
Comissão de Depósito	10 848	4 231
Taxa de Supervisão	2 297	-
Imposto de Selo	10 796	10 555
Outros custos a pagar	3 384	3 384
Total	286 445	168 394

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).

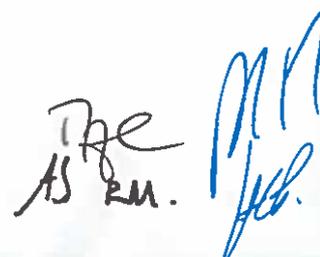
O IMI referente a 2017 é pago apenas em 2018, nos termos legais, num total de 206.601 €, pelo que se encontra registado na rubrica de Acréscimos de Custos.

e) Receitas com proveito diferido

A rubrica Receitas com proveito diferido refere-se na íntegra às rendas de janeiro de 2018 pagas antecipadamente em dezembro de 2017 pelos arrendatários dos imóveis, de acordo com os respetivos contratos de arrendamento.

f) Outros Acréscimos e Diferimentos

Os imóveis são valorizados pela média simples dos valores atribuídos por dois peritos avaliadores de imóveis

AS RM.


(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.

g) Comissões - Custos

A rubrica corresponde essencialmente à Comissão de Gestão a cargo do Fundo, no montante de 614.472 € (2016: 604.457 €), à Comissão do Banco Depositário no montante de 40.545 € (2016: 16.678 €), à taxa de supervisão da CMVM 27.297 €.

h) Fornecimentos e serviços externos

A rubrica Fornecimentos e serviços externos no montante de 100.420 € (2016: 98.643 €) referem-se a encargos com seguros, conservação e vigilância e segurança de imóveis e prestação de serviço em auditoria.

i) Ganhos de exercícios anteriores

A rubrica Ganhos de exercícios anteriores no montante de 98.306 €, refere-se a pagamentos por conta de IRC indevidamente contabilizados em 2016 no valor de 47.488, a reembolso de IRC por pagamento por conta em excesso 15.578 € e a restituições de imposto de selo de anos anteriores.

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

Dando cumprimento ao exigido no nº 2 do art.º 161.º do RGOIC, apresenta-se de seguida o montante total de remunerações do exercício de 2017 suportadas pela sociedade gestora do Fundo (TF Turismo Fundos)

	31-12-2017	31-12-2016
Remunerações		
Órgãos de Gestão e de Fiscalização	122.534	89.278
Empregados	147.813	158.183
TOTAL	270.347	247.461

O efetivo de trabalhadores remunerados, distribuído por grandes categorias profissionais ao serviço da Sociedade Gestora em 31 de dezembro de 2017 e de 2016 era o seguinte:

	31-12-2017	31-12-2016
Conselho de Administração	3	3
Direcção		
Específicos/Técnicos	4	4
Secretariado	1	1
TOTAL	8	8

k) 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 2017 que exigisse ajustamentos ou divulgações suplementares às demonstrações financeiras.

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico II (o OIC), gerido por TF Turismo - SGFII, S.A. (a Entidade gestora), que compreendem o Balanço em 31 de dezembro de 2017 (que evidencia um total de 103.837.383 euros e um total de capital próprio de 86.358.026 euros, incluindo um resultado líquido de 1.928.340 euros), a Demonstração dos Resultados e a Demonstração dos Fluxos Monetários relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico II, gerido por TF Turismo - SGFII, S.A. em 31 de dezembro de 2017, o seu desempenho financeiro e os seus fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data, de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para fundos de investimento imobiliário.

Bases para a opinião

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

Estamos convictos de que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

Matérias relevantes de auditoria

As matérias relevantes de auditoria são as que, no nosso julgamento profissional, tiveram maior importância na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente. Essas matérias foram consideradas no contexto da auditoria das demonstrações financeiras como um todo, e na formação da opinião, e não emitimos uma opinião separada sobre essas matérias.

Descrevemos de seguida as matérias relevantes de auditoria do ano corrente e os principais procedimentos de auditoria realizados:

1. Mensuração 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 registados ao justo valor, na rubrica de Ativos imobiliários, no montante de 85.733.004 euros, os quais representam cerca de 83% 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 encontram constituídas, cujo montante em 31 de dezembro de 2017 ascende a

Síntese da nossa resposta aos riscos de distorção material mais significativos

Realizámos procedimentos de auditoria nesta área, os quais incluíram, entre outros:

- I. Compreensão dos procedimentos de controlo interno da Entidade gestora na valorização dos ativos, nomeadamente no que respeita à atribuição de responsabilidade na realização destas funções e principais controlos sobre a carteira de imóveis;

Descrição dos riscos de distorção material mais significativos	Síntese da nossa resposta aos riscos de distorção material mais significativos
<p>13.511.315 euros (cerca de 77% 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>II. Procedimentos analíticos para aferir sobre a evolução dos saldos nas demonstrações financeiras e entendimento dos fatores subjacentes às principais variações;</p> <p>III. Inspeção dos relatórios de avaliação elaborados pelos peritos avaliadores independentes contratados pela Entidade gestora, aferindo quanto à adequabilidade dos métodos de avaliação utilizados e à razoabilidade dos pressupostos assumidos, tendo por base dados de mercado;</p> <p>IV. Teste ao cumprimento dos critérios de valorização de imóveis e das regras de pluralidade e rotatividade dos peritos avaliadores de imóveis definidas no RGOIC;</p> <p>V. 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</p> <p>VI. Análise das divulgações efetuadas nas Demonstrações Financeiras do OIC e a respetiva conformidade com os requisitos contabilísticos aplicáveis.</p>

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 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 nº8 do artigo 161º 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) nº 537/2014

Dando cumprimento ao artigo 10.º do Regulamento (UE) nº 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 o mandato compreendido entre 2013 e 2015. Fomos nomeados em 7 de novembro de 2016 para um segundo mandato compreendido entre 2016 e 2018.
- ▶ 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.

Lisboa, 5 de março de 2018

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

A handwritten signature in black ink, which reads 'Ana Rosa Ribeiro Salcedas Montes Pinto'. The signature is written in a cursive style.

Ana Rosa Ribeiro Salcedas Montes Pinto - ROC nº 1230
Registada na CMVM com o nº 20160841

