



RELATÓRIO E CONTAS 2017

ÍNDICE

RELATÓRIO DE GESTÃO

SUMÁRIO EXECUTIVO

NOTA INTRODUTÓRIA	1
ESTRUTURA ACIONISTA.....	2
ORIENTAÇÃO ESTRATÉGICA E OBJETIVOS.....	2
ESTRUTURA ORGANIZACIONAL	3
ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO	6
ENQUADRAMENTO SETORIAL	6
ATIVIDADE DA TURISMO FUNDOS EM 2017	10
A SOCIEDADE	10
FIIFT	10
FIIFT II	11
FIEAE	11
TURÍSTICO III	12
TURÍSTICO IV.....	12
EVOLUÇÃO FINANCEIRA.....	12
A SOCIEDADE	12
Os FUNDOS SOB GESTÃO (FIIFT, FIIFT II, FIEAE, TURÍSTICO III e TURÍSTICO IV)	14
PROPOSTA DE APLICAÇÃO DOS RESULTADOS	14
EVOLUÇÃO PREVISÍVEL DA SOCIEDADE	15
DECLARAÇÃO	15
FATOS RELEVANTES	15
AGRADECIMENTOS.....	15
<u>DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS</u>	17
<u>NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS</u>	25

RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL

CERTIFICAÇÃO DE CONTAS

ANEXO I

M. RM. H. H.

SUMÁRIO EXECUTIVO

A atividade da TF Turismo Fundos–SGFII, S.A. em 2017 enquadrou-se nas linhas de orientação estratégica aprovadas para o triénio 2016-18, bem como no prosseguimento dos objetivos anuais estabelecidos na Assembleia Geral de 17 de março de 2017.

Nesta linha, o ano de 2017 foi particularmente bem sucedido ao nível dos diversos resultados atingidos. Com efeito, os onze objetivos fixados pela Assembleia Geral que incidiam sobre a atividade dos fundos sob gestão da sociedade, com metas ao nível do investimento a realizar, da promoção da rotação da carteira, da rendibilidade do património imobiliário sob gestão, dos níveis de incumprimento e da valorização das unidades de participação dos fundos, foram todos superados. A análise agregada do ano, com as ponderações estabelecidas no *Tableau de Bord*, permite verificar que o grau de concretização global dos objetivos quantificáveis definidos para o ano de 2017 superou, em 63%, o requerido pelos acionistas para o exercício em causa.

Os destaques do ano encontram-se, essencialmente, ao nível da apreciação do combinado do valor global líquido anual dos fundos sob gestão (€8.323.244) que permitiu à TF Turismo Fundos – SGFII, S.A. superar, pela primeira vez desde a sua constituição, a barreira dos 300 milhões (€302.475.920), e ao nível da rotação da carteira, onde se registaram dezoito novas operações distribuídas entre investimento (sete), desinvestimento (seis) e arrendamentos de segunda geração de imóveis devolutos (cinco).

No plano das valorizações, o ano de 2017, à semelhança dos oito anos anteriores, permitiu que cada um dos fundos maduros sob gestão (FIIFT, FIIFT II e FIEAE) atingisse o valor da unidade de participação mais elevado desde as respetivas constituições.

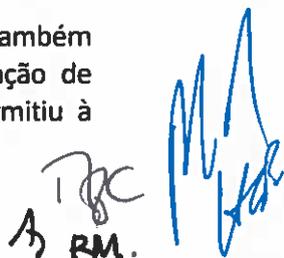
Contudo, o ano em análise destaca-se claramente dos anteriores por ter permitido alcançar a mais alta apreciação anual no conjunto dos valores líquidos globais dos fundos sob gestão (€8.323.244), expurgando, obviamente, os anos de constituição ou de aumento de capital dos diversos fundos.

Para esta criação de valor agregada contribuíram fundamentalmente os resultados líquidos record obtidos no FIIFT (€2.141.490; valorização anual da u.p. de 5,07%) e no FIEAE (€4.369.132; valorização anual da u.p. de 2,96%), mas também os excelentes resultados obtidos no FIIFT II (€1.928.340; valorização anual da u.p. de 2,28%). Em contrapartida, os novos fundos (Turístico III e Turístico IV) desvalorizaram imaterialmente, uma vez que a orientação estratégica do seu participante único tem estado focada na angariação de novos participantes públicos, com vista à entrada em espécie no capital, não tendo sido, nessa medida, iniciado o ciclo de investimentos.

No plano da rotação da carteira, o nível do investimento realizado pelos fundos em 2017, atingiu o montante agregado de €25.078.561 que, de per si, constitui o valor mais elevado nos fundos sob gestão da TF Turismo Fundos - SGFII, S.A., desde 2010.

Detalhando o investimento, o ano foi particularmente relevante do ponto de vista das aquisições de ativos turísticos (Hotel Cristal Resort €4.914.143, Hotel Amazônia Jamor €5.368.224, Hotel Mélia Setúbal €5.365.000 e cinco moradias na Guia €1.236.388), bem como em ativos industriais (ISQ €4.348.806, Dielmar €2.500.000 e Abreu & Abreu €1.346.000).

A rotação da carteira foi também fortemente sustentada pela alienação de seis ativos imobiliários, o que permitiu à

RM.


Sociedade a obtenção do seu melhor registo histórico anual ao nível do número de operações de desinvestimento, atingindo um montante global de (€19.137.810). Registe-se que as transações efetuadas em 2017 não só não implicaram o registo de qualquer imparidade, como ainda contribuíram, em conjunto, para a realização de mais-valias agregadas de €1.914.467 e, ainda, que o montante de desinvestimento realizado nos últimos dois anos ultrapassa os 42M€, o que, por si só, significa uma enorme viragem de página na história da sociedade que assumiu ao longo do tempo uma posição quase exclusivamente compradora.

As operações de desinvestimento foram concretizadas, quer pelo exercício de opções de compra pelos arrendatários (Cocheiras Valle Flôr €5.380.282; Vintage House Hotel €6.251.000; Vianatece €2.239.440), quer pela alienação de imóveis devolutos que integravam as carteiras do FIIFT e do FIEAE (respetivamente, Villas de Sesimbra €2.630.288 e Imporvenda 2.186.800), como ainda, pela alienação direta a um terceiro de um imóvel arrendado também da carteira do FIIFT (Geostar €450.000).

A sustentação de um ano excepcionalmente positivo para a colocação no mercado de imóveis em carteira deu-se também por via de cinco novos arrendamentos de imóveis devolutos sítos em Lisboa (dois estacionamento e um escritório), em Vila Nova de Gaia (uma fábrica) e em Vila Nova de Ourém (uma fábrica).

Concluído o sumário sobre o desempenho dos fundos sob gestão, destacam-se também os resultados obtidos pela TF Turismo Fundos-SGFII, S.A. que em 2017 deu sequência à trajetória, iniciada em 2010, de obtenção de resultados líquidos muito elevados (€1.547.150), num ano em que a diminuição de proveitos (-9%) decorrente, essencialmente, da redução da comissão de gestão cobrada ao FIEAE, não foi suficientemente acompanhada pela redução de custos (-8%) obtida, fundamentalmente, a partir da adequação ao novo quadro legal no tocante à transferência dos custos das avaliações imobiliárias dos imóveis em carteira e das taxas de supervisão para os respetivos fundos sob gestão.

Sobre os resultados da sociedade gestora, importa finalmente sublinhar que a TF Turismo Fundos - SGFII, S.A. registou no ano de 2017 uma saudável rentabilidade dos capitais próprios de 36,31%, tendo fechado o ano com um nível de autonomia financeira de 97,72% e ainda premiado os seus acionistas com uma proposta de distribuição de dividendo ilíquido (€1.392.435), superior em mais de três vezes e meia o capital social da sociedade (€375.000).

O balanço global que o Conselho de Administração faz da atividade da Sociedade é extremamente positivo e, nessa medida, agradece a todos os colaboradores da Sociedade pelo meritório trabalho desenvolvido ao longo do ano de 2017, que considera decisivo para os resultados alcançados.

NOTA INTRODUTÓRIA

A SOCIEDADE

A TF Turismo Fundos - SGFI, S.A. (Turismo Fundos) é uma sociedade comercial constituída em 28 de setembro de 1995, em resultado de uma parceria entre o atual Turismo de Portugal, I.P., a Caixa Geral de Depósitos, S.A., e o atual Novo Banco, S.A., tendo por objeto principal a administração, gestão e representação de fundos de investimento imobiliário, fechados ou abertos.

Em março de 2017, dando sequência a uma proposta do Conselho de Administração da Sociedade, a Assembleia Geral de acionistas deliberou, por unanimidade, alterar o objeto social da Turismo Fundos. Assim, em linha com o disposto no Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC), aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, a Sociedade deixou de ter como objeto exclusivo, a administração, gestão e representação de um ou mais fundos de investimento imobiliário, abertos ou fechados, e passou, a título acessório, a poder prestar, também, serviços de consultoria para investimento imobiliário, incluindo a realização de estudos e análises relativos ao mercado imobiliário.

Em 2017 conclui-se também o processo de renovação da autorização e registo da Turismo Fundos junto do Banco de Portugal e da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), iniciado em 2015 por força da publicação do RGOIC, diploma que, juntamente com as alterações ao Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras (RGICSF), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 298/92, de 31 de dezembro, e ao Regime jurídico do setor público empresarial (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 133/2013, de 3 de outubro) determinaram alterações profundas no modelo de governo da Sociedade e na sua estrutura organizacional.

MISSÃO DA TURISMO FUNDOS

A Turismo Fundos tem por missão contribuir para as políticas públicas visando o fortalecimento da

competitividade do turismo nacional, atuando sobre a componente imobiliária das empresas do setor.

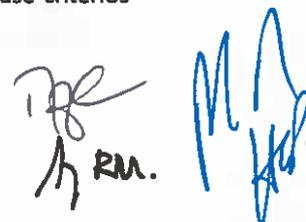
Esta intervenção materializa-se na gestão de cinco fundos de investimento imobiliários cuja política de investimento visa:

- Contribuir para reforço da capacidade financeira e empresarial das empresas, nomeadamente do setor do turismo, e para o incremento da sua competitividade (FIIFT e FIIFT II);
- Potenciar a melhoria e aumento da oferta hoteleira nacional, estimulando e potenciando a imagem de marca dos grupos hoteleiros nacionais (FIIFT II);
- Contribuir para a redução da excessiva concentração geográfica e da sazonalidade da atividade turística (FIIFT e FIIFT II);
- Apoiar empresas economicamente viáveis, ainda que enfrentando eventuais dificuldades financeiras (FIEAE);
- Contribuir para a valorização do património cultural nacional, de reabilitação urbana ou regeneração económica de áreas com vocação turística (TURÍSTICO III);
- Contribuir para o reforço da coesão territorial nacional e de redução das assimetrias regionais (TURÍSTICO IV).

OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Os Fundos de Investimento Imobiliário constituem importantes instrumentos financeiros podendo ser vocacionados para apoiar, especialmente, as pequenas e médias empresas, através de operações que consistem na aquisição e subsequente arrendamento de imóveis afetos à atividade das empresas. Estas operações permitem, por um lado, a separação entre a propriedade dos ativos imobiliários e a sua gestão e, por outro, a dotação das empresas de liquidez financeira imediata.

A decisão sobre operações de aquisição e de arrendamento de imóveis tem por base critérios



de rigor e rendibilidade, sendo o imóvel avaliado na ótica do rendimento.

ESTRUTURA ACIONISTA

O capital social da Turismo Fundos é de € 375.000 (trezentos e setenta e cinco mil euros) e a sua estrutura acionista é a seguinte:

TURISMO FUNDOS (Euros)			
	valor	n.º de ações	%
Turismo de Portugal, I.P.	199.500	39.900	53,2%
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	125.500	25.100	33,5%
Novo Banco, S.A.	50.000	10.000	13,3%
	375.000	75.000	100%

2

ORIENTAÇÃO ESTRATÉGICA E OBJETIVOS

Em maio de 2016, a Assembleia Geral da Sociedade aprovou as grandes linhas de orientação estratégica da empresa para o triénio 2016-2018. O “*Tableau de Bord*” aprovado para a Sociedade na Assembleia Geral de Acionistas para o triénio assenta nas seguintes sete linhas de orientação estratégica:

1. Promover uma política de investimentos, no contexto de apoio público às empresas, alinhada com a estratégia definida para o setor do turismo, prosseguindo, nomeadamente, uma política ativa de seleção de projetos inovadores que contribuam para o desenvolvimento e sustentabilidade das empresas e do setor;
2. Promover uma política de investimento focada no preenchimento de falhas de mercado através, nomeadamente, da indução da desconcentração geográfica e temporal da procura, da diversificação de produtos e da criação de valor, sem prejuízo dos critérios de rendibilidade associados à demonstração da viabilidade económico-financeira das empresas;
3. Promover a afetação da liquidez em ativos turísticos em respeito por um limite máximo indicativo de 5 M€ por investimento e pela efetiva necessidade de financiamento da empresa, contribuindo assim para

promover a sustentabilidade do negócio de um maior número de empresas;

4. Promover a rotação da carteira através do incentivo ao desinvestimento decorrente do exercício da opção de compra antecipada pelos arrendatários, bem como mediante colocação no mercado dos imóveis devolutos em carteira, contribuindo, assim, para o estabelecimento de novas operações com novas empresas;
5. Acompanhar, de forma proativa e próxima, o desenvolvimento da atividade das empresas arrendatárias, apoiando-as, nomeadamente, no sentido de prevenir o risco de incumprimento no pagamento das rendas aos fundos sob gestão;
6. Garantir uma rendibilidade do património imobiliário dos fundos sob gestão, num nível condizente com as suas políticas de investimento;
7. Promover a valorização contínua da unidade de participação dos fundos sob gestão.

Tendo sido constituídos, no final de 2016, dois fundos especiais, cuja gestão foi entregue à Turismo Fundos, verificou-se a necessidade de atualização das linhas de orientação estratégica da Sociedade fixadas, em maio daquele ano, para o triénio 2016-2018. Assim, na Assembleia Geral da Sociedade que teve lugar em 17 de março de 2017, foi alterada a primeira linha de orientação estratégica da Sociedade que passou a ser:

Promover uma política de investimentos, no contexto de apoio público às empresas, alinhada com a estratégia definida para o setor do turismo, prosseguindo, nomeadamente, uma política ativa de seleção de projetos inovadores que contribuam para a valorização do património e para o desenvolvimento e sustentabilidade das empresas e do setor.

Na mesma Assembleia Geral foram fixados os objetivos a atingir no ano de 2017. Os objetivos fixados incidiram sobre a atividade dos quatro Fundos sob gestão da Sociedade, consubstanciando-se em diversos objetivos

mensuráveis, nomeadamente, ao nível do investimento a realizar, da promoção da rotação da carteira, da rendibilidade do património imobiliário sob gestão, dos níveis de incumprimento, e da valorização das unidades de participação dos fundos. No tocante ao objetivo relativo ao investimento a realizar, importa salientar que, face à liquidez disponível, foi fixado um objetivo ambicioso de investimento num montante de €17.500.000.

O grau de concretização global dos objetivos quantificáveis definidos para o ano de 2017, atingiu os 163%. Assim, superou-se, em 63%, o requerido pelos acionistas para o exercício em causa sendo superadas todas as metas concretamente fixadas.

Em Anexo I ao presente Relatório e Contas, está o mapa dos objetivos para 2017 e o respetivo grau de execução.

ESTRUTURA ORGANIZACIONAL

Mesa da Assembleia Geral

Presidente Dra. Patrícia Afonso Fonseca Moraes Bastos
Vice-Presidente Dr. Nuno Moreira de Almeida Queiroz de Barros
Secretário Dra. Paula Cristina Rodrigues Morais

Conselho de Administração

Presidente Prof. Doutor Pedro Miguel dos Santos Moreira (Administrador executivo)
Vogal Dra. Rita Arez de Magalhães (Administradora executiva)
Vogal Turismo de Portugal, I.P., que nomeou o Dr. Carlos Manuel Sales Abade
Vogal Estado Português, que nomeou a Dra. Maria José Martins Catarino
Vogal Prof. Doutora Hélia Maria Gonçalves Pereira (Independente)

Órgão de Fiscalização

Conselho Fiscal

Presidente Dra. Isabel Gomes de Novais Paiva (Independente)
Vogal Dr. Manuel Maria Simões Nunes Agria (Independente)
Vogal Estado Português, que nomeou o Dr. Paulo Jorge Varela Dias
Vogal suplente Dr. José Luís Guerreiro Nunes (Independente)
ROC Ernest & Young-Audit & Associados, SROC, S.A., representada pela Dra. Ana Rosa Ribeiro Salcedas Montes Pinto, ROC

Comissão de Vencimentos

Presidente Turismo de Portugal, I.P. representado por Elsa Cristina Pinto Barbosa Gomes da Cruz Deus Vieira
Vogal Caixa Geral de Depósitos, S.A., representada por Dr. Fernando Manuel Simões Nunes Lourenço
Vogal Novo Banco, S.A., representado por Dr. Gonçalo Alves Ferreira Bouissou Costa e Sousa

Conselho Estratégico

Presidente: Turismo de Portugal, I.P., representado por Dr. Carlos Manuel Sales Abade
Vogal: Caixa Geral de Depósitos, S.A., representada por Dr. Alexandre Paulo Jesus Neves Ferreira Santos
Vogal: Novo Banco, S.A., representado por Dr. Gonçalo Alves Ferreira Bouissou Costa e Sousa
Vogal: Prof. Doutor Pedro Miguel dos Santos Moreira
Vogal: Dra. Rita Arez de Magalhães

Importa recordar que o atual modelo de governo da Sociedade, vigente desde 2016, resulta da adaptação da mesma à evolução do quadro legal respeitante à natureza jurídica da Sociedade e à

RM.
HCB

atividade de gestão de organismos de investimento coletivo desenvolvida. Essa adaptação, e de acordo com as orientações transmitidas pelo Banco de Portugal, implicou também que, para o mandato que se iniciou em 2016, e que está em curso, tenham sido tomados em consideração os objetivos fixados no sentido assegurar a diversidade de género nos órgãos de administração e fiscalização da Sociedade. Esse objetivo foi integralmente cumprido uma vez que, no conjunto da estrutura de administração e fiscalização da Sociedade, os dois géneros têm, atualmente, uma representação paritária.

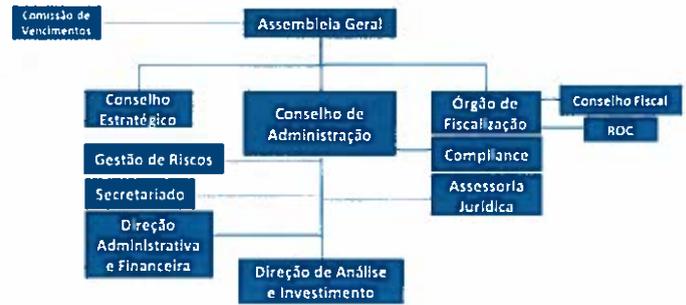
Com o atual modelo de governo da sociedade, foi possível manter uma das vantagens apontadas ao modelo anterior, a acentuada participação dos membros do Conselho de Administração nas decisões relativas à atividade da empresa, que se reflete na frequência as reuniões deste órgão social.

Genericamente, compete ao Conselho de Administração, gerir a Sociedade na sua globalidade, subordinando-se às deliberações dos acionistas ou do Conselho Fiscal apenas nos casos em que a lei ou o contrato de sociedade o determinarem. O Conselho de Administração tem exclusivos e plenos poderes de representação da Sociedade.

O Conselho de Administração é ainda responsável por acompanhar de uma forma contínua o cumprimento de todas as disposições legais e instruções ou diretivas emitidas pelas autoridades supervisoras no âmbito da atividade da sociedade. Nesse sentido, compete ao Conselho de Administração a implementação e manutenção de um sistema de controlo interno adequado e eficaz, em conformidade com os princípios e os objetivos definidos nas disposições legais e regulamentares aplicáveis, designadamente em matéria de prevenção do branqueamento de capitais e financiamento do terrorismo.

ORGANIGRAMA

A sociedade estrutura-se com base no seguinte organigrama:



QUADRO DE PESSOAL

Em 31 de dezembro de 2017, o quadro de pessoal da sociedade era composto por seis colaboradores, com as seguintes categorias: uma Assistente de Direção, um Adjunto da Direção Administrativa e Financeira, uma Jurista, que exerce as funções de responsável de Compliance (Controlo do Cumprimento), dois Adjuntos da Direção de Análise e Investimento e a Diretora da Direção de Análise e Investimento.

Relativamente a esta última trabalhadora importa referir que tendo a mesma sido nomeada Administradora executiva da Sociedade, por força do disposto no n.º 2 do artigo 398.º do Código das Sociedades Comerciais, o respetivo contrato de trabalho se encontra suspenso enquanto se mantiver o desempenho das referidas funções de Administradora.

No tocante aos adjuntos da Direção de Análise e Investimento, há a salientar que, em 15 de dezembro de 2017, e após obtenção das necessárias autorizações, o contrato de trabalho a termo resolutivo incerto, ao abrigo do qual um dos adjuntos da Direção de Análise e Investimento exercia as respetivas funções foi convertido em contrato de trabalho por tempo indeterminado.

Ainda neste âmbito e com relevância no tocante ao quadro de pessoal, há a referir, por último, que durante o ano de 2017 se manteve a situação verificada desde 1 de novembro de 2014, do Adjunto da Direção Administrativa e Financeira exercer as funções correspondentes à categoria de Diretor Administrativo e Financeiro, ao abrigo de um acordo de mobilidade funcional celebrado

em 31 de outubro de 2014, por um período de 2 anos (até 31 de outubro de 2016). Em 31 de outubro de 2016 este acordo de mobilidade funcional foi prorrogado por um período adicional de 2 anos (até 31 de outubro de 2018). Por este colaborador são ainda exercidas as funções de responsável pelo Sistema de Gestão de Riscos.

RM.
The [Signature]

ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO

A Economia Internacional

Em 2017 continuou a assistir-se a um fortalecimento da atividade económica mundial. As projeções do FMI, divulgadas em janeiro de 2018, apontam para um crescimento da economia mundial de 3,7% em 2017, o que significa um aumento de meio ponto percentual face ao registado em 2016.

A estimativa do FMI reflete a expectativa de que as condições financeiras globais favoráveis e o sentimento económico forte vão manter a recente aceleração na procura, especialmente no investimento, com um impacto notório no crescimento das economias exportadoras.

O FMI indica ainda que reforma fiscal nos Estados Unidos e os estímulos fiscais associados devem aumentar temporariamente o crescimento económico do país, com impacto também nos seus parceiros comerciais, especialmente Canadá e México, durante esse período.

Nesse sentido, espera-se que a economia mundial cresça 3,9% em 2018 e 2019.

A União Europeia

A Comissão Europeia considera, nas previsões económicas intermédias de inverno, divulgadas no início de fevereiro de 2018, que o crescimento registado em 2017 confirma a passagem da fase de retoma económica à fase de expansão.

De acordo com os números do executivo comunitário, em 2017 o PIB cresceu 2,4%, tanto nos países da moeda única como na UE a 28. Bruxelas estima que o crescimento económico atinja os 2,3% em 2018 e 2,0% em 2019, tanto no espaço monetário único como na EU.

Segundo a Comissão Europeia, nos últimos meses de 2017 e início de 2018 assistiu-se a uma melhor dinâmica conjuntural na Europa, onde a situação dos mercados de trabalho melhorou. Por outro lado, a confiança monetária é particularmente elevada, existindo uma recuperação mais vincada do que o previsto da atividade económica mundial e das trocas comerciais internacionais.

Relativamente à inflação, a Comissão Europeia aponta que a taxa de inflação na zona euro atingiu os 1,5% em 2017, antecipando que esta se mantenha "moderada" e sem grandes variações (o mesmo valor em 2018 e ligeira subida para 1,6% em 2019).

A Economia Portuguesa

Nas previsões publicadas em fevereiro de 2018, a Comissão Europeia revelou um otimismo reforçado em relação à evolução da economia portuguesa.

A Comissão estima que a economia portuguesa tenha registado um crescimento de 2,7% em 2017.

A Comissão prevê que, depois de ter regressado a um rumo de convergência com o resto da zona euro em 2017, Portugal registe, tanto em 2018 como em 2019, taxas de crescimento ligeiramente inferiores à média dos parceiros da zona euro (2,2% e 1,9% respetivamente).

De acordo com a informação divulgada em janeiro pelo Instituto Nacional de Estatística, os preços em Portugal aceleraram em 2017. A taxa de inflação média situou-se nos 1,4% em 2017, acompanhando a melhoria da economia e dos preços da energia. Em 2016, os preços subiram 0,6%.

ENQUADRAMENTO SETORIAL

O SETOR DO TURISMO

O ano de 2017 caracterizou-se por um crescimento sustentado em muitos destinos e pela recuperação em latitudes que sofreram declínios em anos anteriores. Os resultados devem-se, em parte, à recuperação económica e à forte procura de muitos mercados tradicionais e de mercados emergentes, particularmente, o Brasil e a Rússia.

De acordo com a Organização Mundial de Turismo (OMT), o turismo internacional registou, em 2017, um aumento notável de 7%, atingindo um total de 1.322 milhões de turistas.

A Europa movimentou 671 milhões de turistas em 2017, registando um notável crescimento de 8%. O crescimento foi impulsionado pelos fortes resultados da Europa do Sul e do Mediterrâneo (+ 13%), Europa Ocidental (+ 7%), Europa do Norte e Europa Central e Oriental (ambos + 5%)

A região Ásia-Pacífico (+ 6%) representou 324 milhões de chegadas internacionais de turistas em 2017. O sul da Ásia cresceu 10%, o Sudeste Asiático 8%, o Nordeste Asiático 3% e a Oceânia 7%.

As Américas (+ 3%) receberam 207 milhões de turistas em 2017. A América do Sul (+ 7%) liderou o crescimento, seguido pela América Central e Caraíbas (ambos + 4%), esta última região a mostrar claros sinais de recuperação após os furacões Irma e María. Na América do Norte (+ 2%), os bons resultados do México e do Canadá contrastam com a queda nos Estados Unidos, o maior destino da região.

Com base nos dados disponíveis para a África, o crescimento em 2017 foi estimado em 8%. A região consolidou a recuperação de 2016 e chegou a um recorde de 62 milhões de turistas. O Norte de África experimentou uma recuperação clara (13%) enquanto que a África subsariana cresceu 5%.

O Médio Oriente (+ 5%) recebeu 58 milhões de turistas em 2017, com crescimento sustentado em alguns destinos e uma forte recuperação em outros.

As previsões indicam que o forte impulso do turismo continuará em 2018, com uma taxa entre 4% e 5%.

As previsões indicam que em 2018 continuará a assistir-se a um forte crescimento, embora com um ritmo mais sustentável após oito anos de expansão constante, na sequência da crise económica e financeira de 2009.

Prevê-se que a Europa e as Américas cresçam entre 3,5% e 4,5%, Ásia e Pacífico entre 5% e 6%, África entre 5% e 7% e Oriente Médio entre 4% e 6%.

No tocante ao setor do turismo em Portugal, em 2017 as receitas cifraram-se em 3,39 mil milhões de euros, traduzindo-se num aumento de 16,6% face ao ano anterior.

As globalidades dos estabelecimentos hoteleiros receberam 20,6 milhões de hóspedes em 2017 (mais 8,9% do que em 2016), o equivalente a 57,5 milhões de dormidas (aumentando 7,4% face a 2016). Segundo o INE, em 2017, 41,6 milhões de dormidas tiveram origem em estrangeiros, enquanto que o mercado nacional representou 15,9 milhões de dormidas (mais 8,6% e 4,1% do que em 2016 respetivamente).

De acordo com o boletim estatístico de dezembro de 2017 do Turismo de Portugal os principais países emissores estrangeiros de dormidas são os seguintes:

<u>Dormidas do estrangeiro (milhares)</u>	<u>41 622,5</u>
Reino Unido	9 280,5
Alemanha	5 645,6
Espanha	4 055,1
França	3 956,7
Holanda	2 385,3
Brasil	2 014,9
Irlanda	1 511,2
EUA	1 565,6
Itália	1 323,6
Bélgica	881,3
Outros	9 002,7

A EVOLUÇÃO DO MERCADO DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS EM PORTUGAL

Em 2017, o mercado dos fundos de investimento imobiliário cresceu ligeiramente, comparativamente a 2016. Em termos de valor líquido global (VLG) observou-se um aumento de 2,7%, fixando-se em € 10.289, milhões. Em 2017 assistiu-se, no entanto, a uma redução do número de fundos em atividade, de 230 para 223.

Os fundos fechados possuem o maior volume sob gestão com €4.772,2 milhões, seguidos pelos fundos abertos com €2.942,3 milhões e, por fim, os fundos especiais com €2.574,9 milhões. Os fundos fechados e especiais cresceram, em relação a 2016, 4,6% e 5,5% respetivamente, enquanto que os fundos abertos diminuíram 2,5% em relação ao mesmo período.

RM.
FJC
MSM
H.A.

A totalidade dos fundos em atividade são geridos por 30 sociedades gestoras. As sete maiores sociedades gestoras ganharam algum peso, em termos relativos, comparativamente ao ano transato. Em 31 de dezembro de 2017, eram

responsáveis pela gestão de 65,64 % do volume líquido sob gestão correspondendo a um total de €6.191,9 milhões (62,03% e € 6.214,2 milhões em 2016).

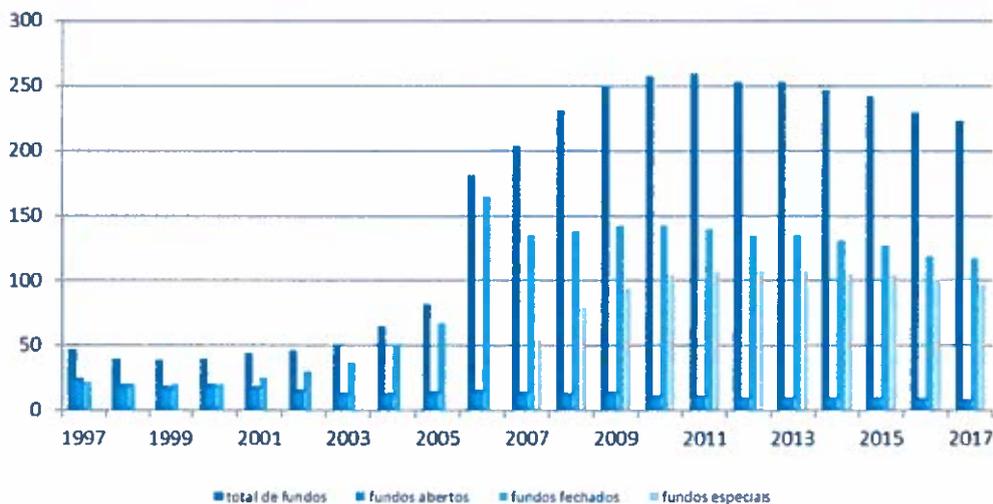
8

Evolução do VLG dos Fundos de Investimento Imobiliário em Portugal



Fonte: CMVM, dezembro de 2017

Evolução do número de Fundos de Investimento Imobiliário em Portugal



Fonte: CMVM, dezembro de 2017

Em dezembro de 2017, a Turismo Fundos detinha uma quota de mercado de 1,6% dos fundos imobiliários sujeitos à supervisão da CMVM, correspondente a um VLG de aproximadamente

€151,06 milhões (o FIEAE está excluído). O aumento do VLG dos fundos geridos pela Turismo Fundos (em cerca de 3%) contribuiu para a subida

da Turismo Fundos do 17º para o 16º lugar (em 30) do ranking global.

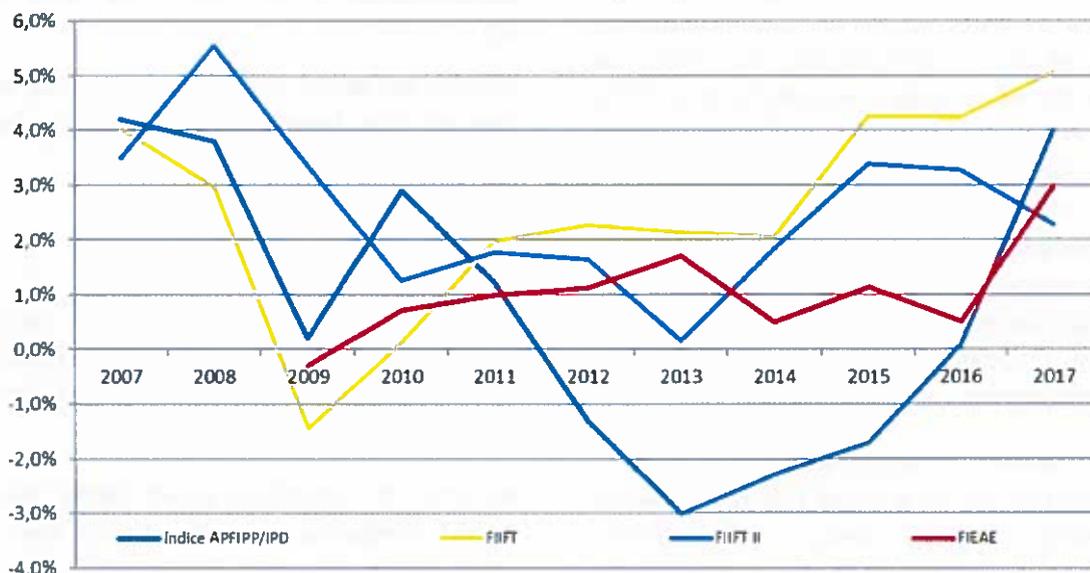
(milhões de euros)			
ranking	sociedade gestora	valor (VLG)	quota de mercado
1	Interfundos	1 548,64	1,5%
2	GNB - SGFII	1 378,78	1,5%
3	Fundger	972,15	1,5%
(-)			
15	Gesfimo	193,29	2,0%
16	TF Turismo Fundos	151,06	1,6%
17	LYNX Asset Managers	95,12	1,0%
(-)			

Fonte: CMVM, dezembro de 2017

A rentabilidade dos fundos de investimento imobiliário portugueses em 2017, medida pelo Índice APFIPP/IPD, foi de 4% para o total dos fundos.

A análise do gráfico permite concluir, por um lado, que o ano de 2017 se caracterizou por uma forte melhoria do desempenho dos fundos de investimento imobiliário portugueses e, por outro, que a rentabilidade dos fundos geridos pela Turismo Fundos é menos volátil do que a generalidade dos fundos.

Evolução da rentabilidade dos Fundos de Investimento Imobiliário em Portugal
Índice APFIPP/IPD vs Fundos geridos pela Turismo Fundos



Fonte: APFIPP/MSCI, dezembro de 2017

RM.

ATIVIDADE DA TURISMO FUNDOS EM 2017

I. A SOCIEDADE

A atividade da Turismo Fundos em 2017 enquadrou-se nas linhas de orientação estratégica aprovadas para o triénio 2016-18, bem como no prosseguimento dos objetivos fixados pela Assembleia Geral de 17 de março de 2017, ao nível do investimento a realizar, da promoção da rotação da carteira, da rendibilidade do património imobiliário sob gestão, dos níveis de incumprimento e da valorização das unidades de participação dos fundos.

Nesta linha, durante o ano de 2017 a atividade da Turismo Fundos centrou-se, fundamentalmente, na gestão e administração do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico (FIIFT), do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico II (FIIFT II) e do Fundo Imobiliário Especial de Apoio às Empresas (FIEAE), traduzindo-se, essencialmente, no acompanhamento da carteira dos mesmos e, complementarmente, na aquisição e alienação de imóveis, bem como na avaliação de novas oportunidades de investimento e arrendamento.

Foi mantido o acompanhamento regular e sistemático das carteiras de imóveis dos Fundos Imobiliários sob gestão promovendo-se, nomeadamente, a realização de visitas sempre que o risco de eventuais incumprimentos e/ou a monitorização do respetivo estado físico o aconselhava.

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 das situações de incumprimento do pontual pagamento das rendas. Diminuíram também as situações de insolvência das empresas inquilinas e as resoluções de contratos de arrendamento.

Também como reflexo da conjuntura económico-financeira e dos esforços desenvolvidos pela Turismo Fundos na angariação de novos inquilinos foram realizados novos arrendamentos, que permitiram a redução da taxa de desocupação.

Ao nível do investimento, em 2017, os Fundos Imobiliários sob gestão da Turismo Fundos adquiriram sete imóveis no montante total de €24 milhões. No que concerne ao desinvestimento, em 2017 foram alienados 6 imóveis pelo valor total de € 19,1 milhões.

Os dois fundos especiais constituídos no final de 2016 (Turístico III e Turístico IV), por orientação do seu participante único, ainda não iniciaram o ciclo de investimento.

Em 31 de dezembro de 2017, os Fundos Imobiliários geridos pela Turismo Fundos detinham, no seu conjunto, 84 imóveis correspondendo a um valor venal total de €261.817.307.

Apresenta-se abaixo uma síntese da atividade de cada um dos fundos sob gestão da Turismo Fundos.

II. FIIFT

Durante o ano de 2017, a atividade do Fundo centrou-se na rentabilização da carteira imobiliária, tendo em atenção as condições dos mercados financeiros, imobiliário e turístico.

Em 2017, foi adquirido o imóvel “Hotel Cristal Resort”, contíguo ao imóvel “Hotel Cristal Vieira”, propriedade do FIIFT, pelo valor de € 4.576.800.

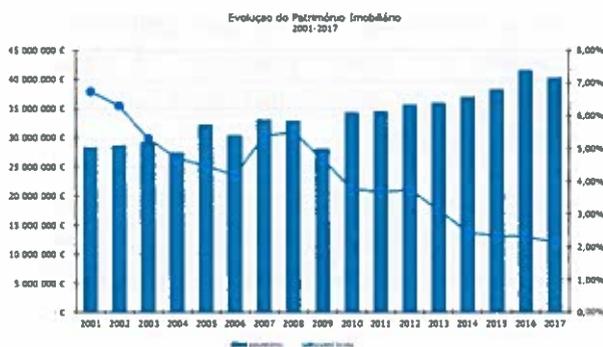
No que respeita a desinvestimento, em 2017 foram alienados três imóveis, pelo valor global de € 8.460.570. O imóvel “Geostar”, que se encontrava arrendado, foi alienado a terceiros pelo valor de € 450.000. O imóvel “Cocheiras Valle Flor” foi vendido pelo montante de € 5.380.282 na sequência do exercício da opção de compra pela inquilina. O imóvel “Villas de Sesimbra”, que se encontrava devoluto, foi alienado pelo preço de € 2.630.288.

Em 2017 foi celebrado um contrato-promessa de compra e venda, relativamente ao imóvel “Hotel Cristal Marinha”, com a respetiva inquilina.

Em 31 de dezembro de 2017, o património imobiliário do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico, constituído por 12 imóveis,

ascendia, considerando o seu valor venal, a €40.348.900, correspondendo a uma diminuição de 3% em relação ao ano transato.

Em 2017 a *yield* bruta média ponderada do património imobiliário do Fundo foi de 2,13%, mantendo-se a tendência de queda iniciada em 2009 (em linha com a queda da Euribor a 12 meses), conforme evidenciado no gráfico a seguir apresentado:



III. FIIFT II

O Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico II centrou a sua atividade durante o período em análise na rentabilização da carteira imobiliária, tendo em conta as condições dos mercados financeiros, imobiliário e turístico. Em 2017 foram adquiridos dois imóveis: o imóvel "Hotel Amazónia Jamor", em Oeiras, pelo valor de €5.000.000 e o "Hotel Melia Setúbal", em Setúbal, também pelo valor de € 5.000.000. Em 2017 foi alienado um único imóvel: o "Vintage House Hotel", sito no Pinhão. Este imóvel foi vendido pelo valor de € 6.251.000 na sequência do exercício da opção de compra pela inquilina.

Em 31 de dezembro de 2017 o património imobiliário do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico II, constituído por 18 imóveis, ascendia, considerando o seu valor venal, a €85.733.004, observando um aumento de 14% face ao ano transato.

Em 2017 a *yield* bruta média ponderada do património imobiliário do Fundo foi de 2,82%, consolidando a inversão da tendência de queda iniciada em 2009 (em linha com a queda da Euribor a 12 meses), conforme evidenciado no

gráfico a seguir apresentado. Esta situação decorre da concretização de renegociações de renda no sentido da não indexação à Euribor e, também, do facto de nos contratos de arrendamento celebrados recentemente a renda não estar indexada à Euribor.



IV. O FUNDO IMOBILIÁRIO ESPECIAL DE APOIO ÀS EMPRESAS (FIEAE)

A atividade do FIEAE em 2017 centrou-se na rentabilização da carteira imobiliária, tendo em atenção as condições dos mercados financeiros, imobiliário e turístico. Em 2017 foram adquiridos um imóvel afeto à atividade turística – "Guia" -, e três imóveis não afetos à atividade turística – "Abreu&Abreu", "ISQ" e "Dielmar". O preço global das aquisições foi de € 9.424.745 (Guia: €1.234.040, Abreu & Abreu: € 1.346.000, ISQ: €4.344.705 e Dielmar: €2.500.000). Ao nível do desinvestimento foram alienados dois imóveis, ambos afetos à atividade não turística. O valor total de venda foi € 4.426.240 (Vianatece: €2.239.440 e Imporvenda: € 2.186.000).

Em 2017 foram celebrados dois novos contratos de arrendamento de imóveis que se encontravam devolutos: uma fábrica localizada em Ourém e um escritório sito em Lisboa.

Em 31 de dezembro de 2017 o património imobiliário do FIEAE, constituído por 54 imóveis, ascendia, considerando o seu valor venal, a €135.735.404, tendo aumentado cerca de 7% face ao ano transato (€126.728.284).

Em 2017 a *yield* bruta média ponderada do património imobiliário do Fundo foi de 3,67%,

RM.
A

registando um aumento face ao valor de 2016 (3,49%), conforme evidenciado no gráfico a seguir apresentado:



12

V. O TURÍSTICO III – FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO

O Turístico III - Fundo Especial de Investimento Imobiliário iniciou a sua atividade em 30 de dezembro de 2016.

Durante o ano de 2017 a atividade do Fundo centrou-se na identificação e análise de imóveis que pudessem vir a integrar o Fundo por aquisição direta ou por via de subscrição em espécie de aumentos de capital. Não obstante, em 2017 não foi realizada nenhuma operação de investimento, nem concretizados aumentos de capital em espécie.

VI. O TURÍSTICO IV – FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO

O Turístico IV - Fundo Especial de Investimento Imobiliário iniciou a sua atividade em 30 de dezembro de 2016.

Durante o ano de 2017 a atividade do Fundo centrou-se na identificação e análise de imóveis que pudessem vir a integrar o Fundo por aquisição ou por via de subscrição em espécie de aumentos de capital. Neste contexto, foram visitados e estudados um conjunto significativo de imóveis propriedade (direta ou indiretamente) do Estado Português. Não obstante, por razões de natureza jurídico-legal, não foi, ainda, possível concretizar nenhuma operação de aumento de capital em espécie.

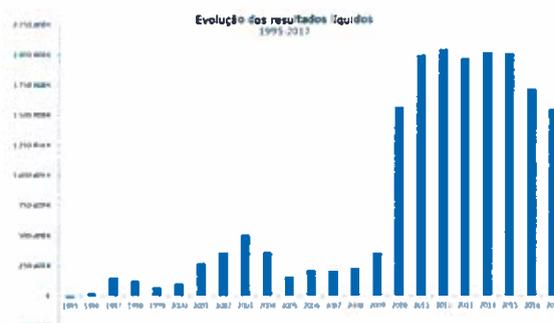
EVOLUÇÃO FINANCEIRA

I. TURISMO FUNDOS

A Turismo Fundos deu sequência em 2017 à trajetória iniciada em 2010 de apresentação de excelentes resultados líquidos, ainda que, à semelhança do verificado no ano transato, o valor atingido tenha registado uma quebra de cerca de 10%.

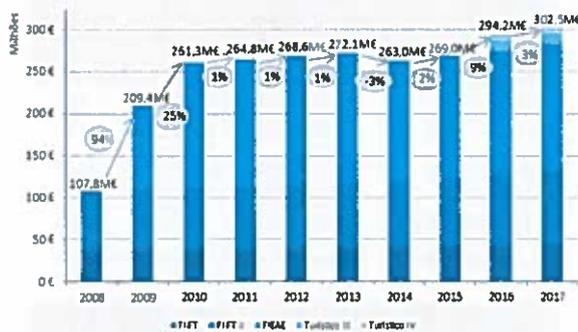
Esta diminuição decorre, essencialmente, da redução da comissão de gestão paga pelo FIEAE à Sociedade. Esta comissão passou de 1,75 % para 1,25 % do capital subscrito do fundo a partir de 1 de agosto de 2016.

No gráfico seguinte pode constatar-se o acréscimo substancial que os últimos oito anos trouxeram em relação ao comportamento da Turismo Fundos nos 15 anos precedentes.



Em 31 de dezembro de 2017 o volume total sob gestão fixou-se no montante de €302 milhões, isto é, 3% acima do registado em 2016. Este aumento denota o bom desempenho dos fundos geridos pela Turismo Fundos.

O gráfico a seguir apresentado revela a evolução do volume de fundos sob gestão da Sociedade desde 2008, ano precedente ao da constituição do FIEAE, evidenciando que volume de fundos sob gestão, neste período, multiplicou quase três vezes.



Este padrão de evolução confirma que o FIIFT, FIIFT II e FIEAE se encontram numa fase de maturidade.

TURISMO FUNDOS (Euros)			
	2017	2016	variação homóloga
Fundos sob gestão	302.475.920	294.152.676	3%
FIIFT	44.363.380	42.221.890	5%
FIIFT II	86.358.026	84.429.686	2%
FIEAE	151.874.238	147.505.106	3%
Turístico III	12.427.605	12.497.868	-1%
Turístico IV	7.452.671	7.498.126	-1%
Fundos próprios	2.714.317	2.542.818	7%

No exercício de 2017, o resultado líquido observou uma redução de cerca de 10%, passando de € 1.714.998, em 2016, para €1.547.150 em 2017. Esta situação resulta do efeito conjugado da:

- Diminuição dos proveitos, em cerca de 9%, explicada essencialmente pelo decréscimo da rubrica comissões de gestão cobradas, resultante da redução da comissão de gestão do FIEAE ocorrida em agosto de 2016, já referida;
- Decréscimo registado nos custos, que observaram uma diminuição de cerca de 8%, em consequência, essencialmente, da redução da rubrica gastos gerais administrativos em cerca de 12% (explicada pelo facto dos custos com as avaliações dos ativos imobiliários que integram as carteiras dos fundos sob gestão, bem como a taxa de supervisão dos quatro fundos regulados, terem passado, a partir de 2017, a ser suportados por cada um dos fundos sob gestão).

TURISMO FUNDOS (Euros)			
	2017	2016	variação homóloga
Resultado Líquido	1.547.150	1.714.998	-10%
Proveitos	2.791.271	3.077.754	-9%
juros e rendimentos similares	6.886	18.953	-64%
rendimentos de serviços e comissões	2.770.343	3.048.600	-9%
FIIFT	324.917	309.584	5%
FIIFT II	614.472	604.457	2%
FIEAE	1.730.961	2.133.909	-19%
Turístico III	62.309	342	n/a
Turístico IV	37.684	307	n/a
outros resultados de exploração	14.041	10.202	n/a
Custos	753.318	822.301	-8%
juros e encargos similares	1.454	2.418	-40%
encargos com serviços e comissões	4.656	42.594	-89%
custos com pessoal	354.533	322.627	10%
gastos gerais administrativos	373.897	426.549	-12%
outros impostos			
amortizações do exercício	18.779	24.855	-24%
imparidades de outros ativos financeiros		3.257	n/a
Impostos correntes	490.802	540.456	-9%

O produto bancário foi de € 2.785.162, o qual deduzido dos custos com pessoal, gastos gerais administrativos, amortizações do exercício, imparidades e da dotação para impostos sobre os lucros de € 490.802 determinou um resultado líquido do exercício de €1.547.150. Assim, em relação a 2016, verificou-se uma diminuição do produto bancário (-8%), bem como do resultado do resultado líquido (-10%).

TURISMO FUNDOS (Euros)			
	2017	2016	variação homóloga
Ativo líquido	4.360.936	4.323.697	1%
Capitais próprios	4.261.468	4.257.815	0%
RCP	36,31%	40,28%	-10%
Autonomia financeira [capitais próprios/ativo líquido]	97,72%	98,48%	-1%

O ativo líquido, no montante de €4.360.936, registou um aumento face ao ano de 2016, de cerca de 1%. Por seu turno, os capitais próprios da sociedade ascenderam a € 4.261.468, registando um tímido aumento face ao ano anterior. Este aumento resultou do efeito conjugado das rubricas resultados transitados e resultados líquidos. Importa referir que a distribuição anual de dividendos aos acionistas também contribuiu para limitar o acréscimo dos capitais próprios. É de salientar que o valor dos dividendos líquidos anuais pagos aos acionistas, nos últimos cinco anos, tem sido superior em mais de quatro vezes ao capital social da sociedade.

Nestas circunstâncias, a autonomia financeira da sociedade gestora, apesar de muito elevada (97,72%), observou em 2017 uma diminuição face a 2016 (98,48%).

RU.

Uma vez que o resultado líquido registou uma redução e os capitais próprios aumentaram, a rentabilidade dos capitais próprios observou uma diminuição face a 2016, cifrando-se em 36,31% em 2017 versus o valor de 40,28% verificado em 2016.

II. OS FUNDOS SOB GESTÃO (FIIFT, FIIFT II, FIEAE, TURÍSTICO III E TURÍSTICO IV)

O FIIFT, FIIFT II e FIEAE, à semelhança do que vem sucedendo consecutivamente desde 2010, registaram em 2017, resultados líquidos positivos e concomitantes crescimentos dos seus valores globais líquidos e dos valores das suas unidades de participação.

O Turístico III e o Turístico IV, constituídos no final de 2016 e cuja atividade em 2017 se centrou, essencialmente, na análise de oportunidades de investimento, apresentaram resultados líquidos negativos, pouco expressivos.

Nos quadros abaixo resumem-se os principais indicadores dos fundos sob gestão e a comparação das suas evoluções face ao ano precedente.

PRINCIPAIS INDICADORES

FIIFT (Euros)	2017		2016		variação homóloga
	2017	2016	2017	2016	
VLGF	44.363.380	42.221.890	44.363.380	42.221.890	5%
UP	8,87	8,44	8,87	8,44	5%
Proveitos	3.288.064	2.193.527	3.288.064	2.193.527	50%
Custos	1.146.573	473.052	1.146.573	473.052	142%
Resultado Líquido	2.141.490	1.720.474	2.141.490	1.720.474	24%

FIIFT II (Euros)	2017		2016		variação homóloga
	2017	2016	2017	2016	
VLGF	86.358.026	84.429.686	86.358.026	84.429.686	2%
UP	81,69	79,86	81,69	79,86	2%
Proveitos	3.431.447	4.076.544	3.431.447	4.076.544	-16%
Custos	1.503.107	1.408.772	1.503.107	1.408.772	7%
Resultado Líquido	1.928.340	2.667.772	1.928.340	2.667.772	-28%

FIEAE (Euros)	2017		2016		variação homóloga
	2017	2016	2017	2016	
VLGF	151.874.238	147.505.106	151.874.238	147.505.106	3%
UP	1.096,75	1.065,20	1.096,75	1.065,20	3%
Proveitos	11.546.736	8.149.160	11.546.736	8.149.160	42%
Custos	7.177.604	7.398.361	7.177.604	7.398.361	-3%
Resultado Líquido	4.369.132	750.799	4.369.132	750.799	482%

Turístico III (Euros)	2017		2016		variação homóloga
	2017	2016	2017	2016	
VLGF	12.427.605	12.497.868	12.427.605	12.497.868	-1%
UP	99,42	99,98	99,42	99,98	-1%
Proveitos	10.869	0	10.869	0	n/a
Custos	81.132	2.132	81.132	2.132	3705%
Resultado Líquido	-70.263	-2.132	-70.263	-2.132	3196%

Turístico IV (Euros)	2017		2016		variação homóloga
	2017	2016	2017	2016	
VLGF	7.452.671	7.498.126	7.452.671	7.498.126	-1%
UP	99,37	99,98	99,37	99,98	-1%
Proveitos	3.576	0	3.576	0	n/a
Custos	49.031	1.874	49.031	1.874	2517%
Resultado Líquido	-45.455	-1.874	-45.455	-1.874	2326%

RESPONSABILIDADE SOCIAL

A Turismo Fundos, consciente da importância do desenvolvimento de uma política de responsabilidade social, atribuiu um donativo a dois projetos de implementação de zonas de proteção das aldeias Ferraria de São João e Casal de São Simão, da rede Aldeias do Xisto, afetadas pelos incêndios ocorridos no mês de junho de 2017 na Região Centro, no montante de até €20.000.

PROPOSTA DE APLICAÇÃO DOS RESULTADOS

O Conselho de Administração propõe à Assembleia Geral que o resultado líquido do exercício no valor de €1.547.150,29 tenha a seguinte aplicação:

Reserva Legal.....	€ 154.715,03
Distribuição aos Acionistas.....	€ 1.392.435,26

EVOLUÇÃO PREVISÍVEL DA SOCIEDADE

Os cinco fundos sob gestão da TF Turismo Fundos - SGFII, S.A., apresentam-se em 2018 com uma liquidez disponível para investimento em torno dos 69M€, em resultado por um lado, de dois anos absolutamente excecionais em termos de desinvestimento em sede do FIIFT, FIIFT II e do FIEAE, em que o combinado de alienações de imóveis em carteira ultrapassou os 42M€ e, por outro lado, da constituição dos novos fundos (Turístico III e IV) que, em conjunto, realizaram 20M€ em capital inicial a 30 de dezembro de 2016.

Neste contexto, perspetiva-se em 2018 dar sequência em alta ao novo ciclo de investimento encetado em 2016 com a aquisição de imóveis no montante total de 11,7 M€ e acelerado em 2017 com um novo patamar de investimento agregado de 25M€. Perante os altos níveis de liquidez atingidos, a sociedade planeia lançar um programa de captação de investimento no decorrer do primeiro quadrimestre de 2018, com vista a captar investimentos que se enquadrem nas linhas de orientação estratégica aprovadas para o triénio 2016-18 e que, simultaneamente, sejam consentâneas com as políticas de investimento de cada um dos fundos turísticos.

Esta perspetiva é transversal aos quatro fundos turísticos, mas estende-se também ao FIEAE, na medida em que com a prorrogação do prazo do fundo deliberada em 2016 por um período bem mais amplo do que o decidido em anteriores prorrogações, dar-se-á mais conforto à sociedade nas futuras decisões de investimento através deste fundo.

Complementarmente, a sociedade manter-se-á empenhada no projeto liderado pelo Turismo de Portugal I. P. - participante único dos Fundos Turísticos III e IV - de angariação de novos participantes públicos, para efeitos de aumentos de capital mediante o pagamento em espécie da subscrição de unidades de participação dos fundos recentemente constituídos.

Assim, para além do reforço do enfoque no investimento em ativos imobiliários e no interesse de diferentes participantes nos novos fundos, a

Turismo Fundos continuará a manter uma importante componente de acompanhamento da carteira, com especial destaque para a concentração de esforços nos arrendamentos de segunda geração e nas alienações de imóveis devolutos que os fundos sob gestão, especialmente o FIEAE, ainda mantêm em carteira.

DECLARAÇÕES

A sociedade gestora não tem ações próprias e durante o exercício em análise não adquiriu nem alienou ações próprias.

A sociedade não tem sucursais.

Os objetivos e as políticas da sociedade em matéria de gestão dos riscos financeiros encontram-se devidamente explanados na Nota 3 às Demonstrações Financeiras.

Durante o exercício em análise não foram concedidas autorizações para negócios entre a sociedade e os administradores, abrangidos pelo artigo 397º do Código das Sociedades Comerciais.

FACTOS RELEVANTES

O Conselho de Administração não tem conhecimento de outras ocorrências de fatos relevantes após o termo do exercício.

AGRADECIMENTOS

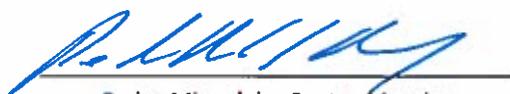
O Conselho de Administração agradece aqueles que colaboraram com a empresa ao longo deste ano de atividade, querendo destacar:

- Os seus colaboradores diretos pelo excelente desempenho obtido;
- O Conselho Fiscal e o ROC, pelo acompanhamento atento da atividade da Sociedade;
- Os Acionistas, pela forma como distinguiram e apoiaram a Sociedade;
- As Autoridades de Supervisão pelo apoio prestado.

R.M.
FAC
M.
M.
H.C.

Lisboa, 22 de fevereiro de 2018

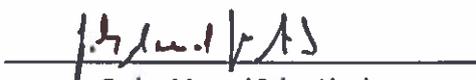
O Conselho de Administração da TF Turismo Fundos – SGFI, S.A.



Pedro Miguel dos Santos Moreira
(Presidente)



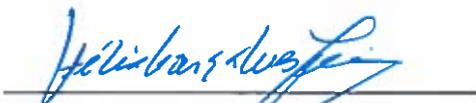
Rita Arez de Magalhães
(Vogal)



Carlos Manuel Sales Abade
(Vogal)



Maria José Martins Catarino
(Vogal)



Hélia Maria Gonçalves Pereira
(Vogal)

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Contém:

Balanço

Demonstração do Rendimento Integral

Demonstração de Alterações no Capital Próprio

Demonstração dos Fluxos de Caixa

Notas às Demonstrações Financeiras

RM.
FC
A



1. *...*
2. *...*
3. *...*

TF TURISMO FUNDOS-SGFII, S.A.

BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

Ativo	Nota	31-dez-17		31-dez-16		Nota	31-dez-17	31-dez-16
		Ativo Bruto	Imparidade e Amortização	Ativo Líquido	Ativo Líquido		(euros)	(euros)
Caixa e disponibilidades em Bancos Centrais	12	250		250	250	17	21.535	
Disponibilidades à vista sobre instituições de crédito	13	3.200.964		3.200.964	348.983	18	77.932	65.681
Aplicações em instituições de crédito	14				2.401.169			
Outros ativos tangíveis	15	915.907	307.836	608.070	619.742		99.468	65.681
Ativos por impostos correntes					14.852			
Outros ativos	16	579.475	27.824	551.651	538.500	19	375.000	375.000
						20	2.339.317	2.167.818
							1.547.150	1.714.998
TOTAL DO ATIVO		4.696.596	335.660	4.360.936	4.323.697		4.261.468	4.257.815
							4.360.936	4.323.697

O Contabilista Certificado nº 33122


Luis Filipe Nogueira

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


Pedro Miguel dos Santos Moreira
(Presidente)


Rita Arez de Magalhães
(Vogal)

Rita Arez de Magalhães

(Vogal)


Carlos Manuel Sales Abade
(Vogal)


Maria José Martins Cotarino
(Vogal)

Maria José Martins Cotarino

(Vogal)


Hélia Maria Gonçalves Pereira
(Vogal)

Hélia Maria Gonçalves Pereira

(Vogal)

TF TURISMO FUNDOS - SGFI, S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO RENDIMENTO INTEGRAL DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

		(euros)	
	Nota	31-dez-17	31-dez-16
Juros e rendimentos similares	5	6.886	18.953
Juros e encargos similares	5	-1.451	-2.418
Margem Financeira		5.433	16.535
Rendimentos de serviços e comissões	6	2.770.343	3.048.600
Encargos com serviços e comissões	6	-4.656	-42.594
Resultados de alienação de outros activos			
Outros resultados de exploração	7	14.041	10.202
Produto Bancário		2.785.162	3.032.742
Custos com pessoal	8,9,10	-354.533	-322.627
Gastos gerais administrativos	11	-373.897	-426.549
Amortizações do exercício	16	-18.779	-24.855
Imparidade de outros activos financeiros líquida de reversões e recuperações			-3.257
Resultado antes de impostos		2.037.952	2.255.453
Impostos			
Correntes	17	-490.802	-540.456
Diferidos			
Resultado após impostos		1.547.150	1.714.998
Do qual: Resultado líquido após impostos de operações descontinuadas			
Resultado líquido		1.547.150	1.714.998
Resultado por acção		20,63	22,87

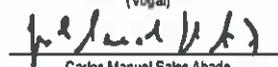
O Contabilista Certificado n.º 33122

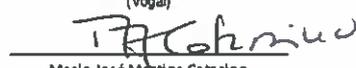

Luís Filipe Nogueira

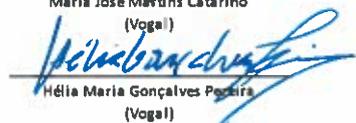
O Conselho de Administração da TF Turismo Fundos - SGFI, S.A.


Pedro Miguel dos Santos Moreira
(Presidente)


Rita Arez de Magalhães
(Vogal)


Carlos Manuel Sales Abade
(Vogal)


Maria José Martins Catarino
(Vogal)


Hélia Maria Gonçalves Pereira
(Vogal)

1. $\frac{1}{2} \times \frac{1}{3} = \frac{1}{6}$
 2. $\frac{1}{4} \times \frac{1}{5} = \frac{1}{20}$
 3. $\frac{1}{6} \times \frac{1}{7} = \frac{1}{42}$
 4. $\frac{1}{8} \times \frac{1}{9} = \frac{1}{72}$
 5. $\frac{1}{10} \times \frac{1}{11} = \frac{1}{110}$
 6. $\frac{1}{12} \times \frac{1}{13} = \frac{1}{156}$
 7. $\frac{1}{14} \times \frac{1}{15} = \frac{1}{210}$
 8. $\frac{1}{16} \times \frac{1}{17} = \frac{1}{272}$
 9. $\frac{1}{18} \times \frac{1}{19} = \frac{1}{342}$
 10. $\frac{1}{20} \times \frac{1}{21} = \frac{1}{420}$

TF TURISMO FUNDOS-SGFII, S.A.
DEMONSTRAÇÃO DE ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO
DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

(euros)

	Capital	Outras reservas e resultados transitados		Resultado do exercício	Total
		Reserva legal	Resultados transitados		
Saldos em 31 de Dezembro de 2015	375.000	1.287.705	679.031	2.010.820	4.352.555
Distribuição do resultado líquido de 2015					
- Constituição reserva legal		201.082		-201.082	0
- Incorporação em resultados transitados				0	0
Distribuição de dividendos				-1.809.738	-1.809.738
Reservas de reavaliação					0
Resultado do exercício				1.714.998	1.714.998
Saldos em 31 de Dezembro de 2016	375.000	1.488.787	679.031	1.714.998	4.257.815
Distribuição do resultado líquido de 2016					
- Constituição reserva legal		171.500		-171.500	0
- Incorporação em resultados transitados				0	0
Distribuição de dividendos				-1.543.498	-1.543.498
Reservas de reavaliação					0
Resultado do exercício				1.547.150	1.547.150
Saldos em 31 de Dezembro de 2017	375.000	1.660.287	679.031	1.547.151	4.261.468

TF TURISMO FUNDOS-SGFII, S.A.
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 (euros)

	Nota	2017	2016
ACTIVIDADES OPERACIONAIS			
Recebimentos de Juros e Proveitos Equiparados		8.255	20.963
Recebimento Comissão de Gestão FIIFT		323.352	308.431
Recebimento Comissão de Gestão FIIFT II		613.464	603.149
Recebimento Comissão de Gestão FIEAE		1.729.770	2.309.620
Recebimento Comissão de Gestão TURÍSTICO III		57.371	
Recebimento Comissão de Gestão TURÍSTICO IV		34.825	
Recebimento Avaliações FIEAE		31.299	10.000
Pagamentos a Credores		-330.471	-386.060
Pagamentos de IRS-Tdi		-264.516	-279.781
Pagamentos de IVA/IMUT		-16.134	-1.455
Pagamentos de Imposto de Selo			
Pagamentos de Contribuições para a Segurança Social /FGC-FGCT		-75.987	-66.397
Pagamentos de Remunerações		-195.143	-178.365
Pagamentos CGA/ADSE		-22.432	-21.247
Pagamento/Recebimento do Imposto sobre o Rendimento		-454.415	-566.746
Pagamentos Consultores/Avaliadores FIEAE			-88.351
Fluxos das actividades operacionais (1)		1.439.238	1.663.762
ACTIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Recebimentos provenientes de:			
Reembolso de Aplicações Financeiras		4.600.000	5.650.000
Pagamentos respeitantes a:			
Ativos tangíveis			-410
Subscrição de Aplicações Financeiras		-1.800.000	-5.550.000
Fluxos das actividades de investimento (2)		2.800.000	99.590
ACTIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Pagamentos respeitantes a:			
Amortização de contratos de locação financeira e AOV		-16.199	-13.514
Dividendos		-1.371.058	-1.607.554
Fluxos das actividades de financiamento (3)		-1.387.257	-1.621.068
VARIAÇÃO DE CAIXA E SEUS EQUIVALENTES (4)=(1)+(2)+(3)		2.851.981	142.283
CAIXA E SEUS EQUIVALENTES NO INÍCIO DO PERÍODO	2.9	349.233	206.950
CAIXA E SEUS EQUIVALENTES NO FIM DO PERÍODO	2.9	3.201.214	349.233

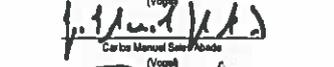
O Contabilista Certificado nº 33122


Luís Figueira

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


Pedro Miguel dos Santos Moreira
(Presidente)


Rita Azeiteiro de Magalhães
(Vogal)


Carlos Manuel Sá Pereira
(Vogal)


Maria José Martins Catarino
(Vogal)


Mária Marta Gonçalves Pereira
(Vogal)

1. $\frac{1}{x^2} = x^{-2}$
 $\frac{d}{dx} x^{-2} = -2x^{-3} = -\frac{2}{x^3}$

NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

25

EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

(Valores expressos em euros)

Ad
RM.
Tje



NOTA INTRODUTÓRIA

A TF Turismo Fundos - SGFI, S.A. ("Sociedade"), criada em 28 de setembro de 1995 como resultado da parceria entre o Turismo de Portugal, I.P., a Caixa Geral de Depósitos, S.A., e o Novo Banco, S.A., tem por objeto exclusivo a administração, gestão e representação de fundos de investimento imobiliário, fechados ou abertos, podendo, designadamente, adquirir e alienar quaisquer valores e exercer os direitos direta ou indiretamente relacionados com os bens dos fundos.

Em 31 de dezembro de 2017 a Sociedade geria os seguintes Fundos imobiliários com um Valor Líquido Global sob gestão de cerca de 302 milhões de euros (2016: 294 milhões de euros):

- Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico (Fundo Turístico)
- Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico II (Fundo Turístico II)
- Fundo Imobiliário Especial de Apoio às Empresas (FIEAE)
- Turístico III – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado Turístico
- Turístico IV – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado Turístico

A Sociedade tem sede na Rua Ivone Silva, 6 – 8º Dtº, em Lisboa, desenvolvendo a sua atividade apenas nestas instalações.

NOTA 1 BASES DE APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E COMPARABILIDADE

As Demonstrações Financeiras referidas a 31 de dezembro de 2017 e comparativas ao exercício de 2016 foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Sociedade em 8 de fevereiro de 2018, devendo as mesmas ser sujeitas à aprovação da Assembleia Geral, convocada para o efeito, a realizar em 23 de março de 2018.

As Demonstrações Financeiras reportam-se à Sociedade enquanto instituição individual e encontram-se expressas em Euros (€), sendo os montantes indicados nas Demonstrações Financeiras referidos à unidade daquela moeda.

As Demonstrações Financeiras foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações, com base nas Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na União Europeia (na sequência do Regulamento

(CE) nº 1606/2002 do Parlamento e do Conselho Europeu), nos termos do Aviso nº 5/2015, de 7 de dezembro, do Banco de Portugal no uso da competência que lhe é conferida pelo número 1 do art.º 115º do Regime Geral das Instituições Financeiras de Crédito e Sociedades Financeiras, aprovado pelo Decreto-Lei nº 298/92, de 31 de dezembro, e pelo art.º 5º do Decreto-Lei nº 158/2009, de 13 de julho.

Até 31 de dezembro de 2016, a elaboração das demonstrações financeiras da Sociedade obedecia aos princípios consagrados nas Normas de Contabilidade Ajustadas (NCA), conforme consagradas no âmbito do Aviso nº 1/2005, de 21 de fevereiro, do Banco de Portugal (revogado pela publicação do Aviso nº 5/2015).

As NCA correspondiam genericamente às Normas Internacionais de Relato Financeiro com exceção de algumas matérias especificamente reguladas pelo Banco de Portugal, a saber, valorimetria e provisões da carteira de crédito e garantias, valorimetria dos ativos tangíveis e contabilização de responsabilidades com pensões e benefícios pós emprego, sendo apenas aplicável à Sociedade as relativas à valorimetria dos ativos tangíveis. De acordo com o referido Aviso, os ativos tangíveis deveriam ser obrigatoriamente mantidos ao custo de aquisição, salvo quando se verificassem reavaliações extraordinárias, legalmente autorizadas, caso em que as mais-valias daí resultantes seriam incorporadas em sub-rúbrica apropriada da conta "Reservas legais de reavaliação".

A alteração de referencial contabilístico não resultou em impactos nas demonstrações financeiras da Sociedade.

As IFRS incluem as normas contabilísticas emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB) e as interpretações emitidas pelo *International Financial Reporting Interpretation Committee* (IFRIC) e pelos respectivos órgãos antecessores.

Durante o exercício de 2017, entraram em vigor alterações às Normas Internacionais de Relato Financeiro decorrentes do projeto de melhorias que o IASB tem prosseguido e em resultado do qual foram publicadas alterações de dois tipos: as que traduziram alterações das políticas contabilísticas com efeitos na apresentação, reconhecimento ou mensuração e as que apenas refletiram alterações de terminologia ou editoriais, estas últimas com impacto mínimo para as entidades, ou mesmo sem qualquer impacto, em termos contabilísticos. As referidas alterações deram lugar a novos *standards*, a alterações aos existentes e a interpretações. Das várias alterações ocorridas, e, entretanto, adotadas pela União Europeia, para os exercícios iniciados em ou após 1 de janeiro de 2017 foi analisado o respetivo impacto nas demonstrações

RM.
AIFC

financeiras da Sociedade tendo-se concluído não terem os mesmos impactos relevantes, tendo em consideração a especificidade da atividade.

Relativamente às alterações às IFRS e novas interpretações a serem adotadas para exercícios a iniciarem em ou após 1 de Janeiro de 2017, assim como as que entraram em vigor anteriormente, mas ainda não endossadas pela União Europeia, é entendimento do Conselho de Administração que as mesmas não têm impacto relevante ou sequer aplicação nas demonstrações financeiras da Sociedade. Para as normas já adotadas pela União Europeia, mas que ainda não entraram em vigor no exercício de 2017, a Sociedade não procedeu à sua adoção antecipada.

NOTA 2 PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS E CRITÉRIOS VALORIMÉTRICOS

As principais políticas contabilísticas e critérios valorimétricos utilizados na preparação das demonstrações financeiras são apresentados em seguida.

2.1. OUTROS ATIVOS TANGÍVEIS

As imobilizações corpóreas são registadas pelo seu custo de aquisição. As amortizações são calculadas por duodécimos com base no método das quotas constantes. As taxas de amortização utilizadas são as máximas fiscalmente aceites como custo, as quais refletem a vida útil esperada dos bens:

Equipamento	Anos de Vida Útil
Edifícios	50
Mobiliário e material	8
Máquinas e ferramentas	1
Equipamento informático	3 - 4
Instalações interiores	5 - 10
Material de transporte	4

2.2. OUTROS ATIVOS INTANGÍVEIS

Podem ser objeto de depreciação ou amortização os elementos do ativo sujeitos a deprecimento, considerando-se como tais os ativos intangíveis contabilizados ao custo histórico que, com caráter sistemático, sofrerem perdas de valor resultantes da sua utilização ou do decurso do tempo.

Os custos incorridos são amortizados de forma linear ao longo da vida útil esperada destes ativos a qual se situa normalmente entre 3 a 6 anos, a partir da sua aquisição ou do início de atividade, se for posterior, ou, ainda, quando se trate de elementos especificamente associados à obtenção de rendimentos, a partir da sua utilização com esse fim.

2.3. LOCAÇÕES

As operações de locação são classificadas como locação financeira ou locação operacional em função da sua substância, cumprindo os critérios definidos na IAS 17 – Locações. São classificadas como locações financeiras as operações em que os riscos e benefícios inerentes à propriedade de um ativo são transferidos para o locatário. Todas as restantes operações de locação são classificadas como locações operacionais.

Os ativos adquiridos em regime de locação financeira são registados, por igual montante, no ativo imobilizado e no passivo, processando-se as respetivas amortizações.

As rendas relativas a contratos de locação financeira são desdobradas de acordo com o respetivo plano financeiro, reduzindo-se o passivo pela parte correspondente à amortização do capital. Os juros e encargos suportados são registados como custos financeiros durante o prazo da locação.

Os pagamentos efetuados pela Sociedade, devido a contratos de locação operacional são registados em custos nos períodos a que dizem respeito.

2.4. BENEFÍCIOS AOS EMPREGADOS

Os empregados da Sociedade estão abrangidos pelo Regime Geral de Segurança Social. A Sociedade não tem qualquer responsabilidade por pensões, complementos de reforma ou outros benefícios de longo prazo a atribuir aos seus empregados.

As remunerações variáveis (prémios de desempenho) aos colaboradores são decididas pelo Conselho de Administração e registadas diretamente na rubrica de custos com o pessoal. Em 2017, não houve atribuição de prémios de desempenho.

2.5. RECONHECIMENTO DE RENDIMENTO DE COMISSÕES

Comissão de Gestão

Conforme previsto nos respetivos Regulamentos de Gestão dos Fundos Turístico e Turístico II é calculada mensalmente uma comissão de gestão sobre o valor do património líquido de cada Fundo, apurado com referência ao último dia de cada mês. Relativamente ao FIEAE a comissão de gestão está prevista no Decreto-Lei nº 104/2009, de 12 de maio, que constituiu o Fundo. A comissão de gestão é destinada à cobertura de todas as despesas de gestão, com exceção das despesas incorridas com a compra, venda e arrendamento de imóveis por conta do Fundo que são suportadas diretamente por este.

As comissões de gestão aplicáveis a cada um dos Fundos são as seguintes:

- **Fundo Turístico:** (i) se o valor do património líquido do Fundo for inferior a 9.975.958 euros, a comissão de gestão será de 1,75% ao ano; (ii) se o valor do património líquido se situar entre 9.975.958 euros e 19.951.916 euros, a comissão de gestão será de 1,25% ao ano; e (iii) quando o valor do património líquido for superior a 19.951.916 euros a comissão de gestão será de 0,75% ao ano.
- **Fundo Turístico II:** (i) se o valor do património líquido do Fundo for inferior a 75 milhões de euros, a comissão de gestão será de 0,75% ao ano, (ii) se o valor do património líquido se situar entre 75 milhões de euros e 150 milhões de euros, dividir-se-á este valor em duas partes: uma, igual a 75 milhões de euros à qual se aplicará a taxa de 0,75% ao ano; outra igual ao excedente a que se aplicará uma taxa de 0,5% ao ano, (iii) quando o património líquido do Fundo for superior a 150 milhões de euros, dividir-se-á este valor em duas partes: uma, igual a 150 milhões de euros à qual se aplicará a taxa de 0,625% ao ano; outra igual ao excedente, a que se aplicará uma taxa de 0,25% ao ano.
- **FIEAE:** incide sobre o capital subscrito à taxa anual de 1,25%, ao ano, desde 1 de agosto de 2016, cobrada em base trimestral, conforme determinado pelo Despacho nº 9594/2016 do Secretário de Estado da Indústria, publicado em 26 de julho de 2016.
- **Turístico III:** é calculada uma comissão de gestão apurada no primeiro dia útil do mês seguinte àquele a que respeita, uma comissão de gestão anual calculada diariamente sobre o valor líquido global do Fundo, de acordo com o seguinte critério: (i) se o valor líquido global do Fundo for inferior ou igual a € 15.000.000 (quinze milhões de euros) a comissão de gestão será de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) ao ano; (ii) se o valor líquido global do Fundo for superior a € 15.000.000 (quinze milhões de euros) a comissão de gestão será de 0,75% (zero vírgula setenta e cinco por cento) ao ano.
- **Turístico IV:** é calculada uma comissão de gestão apurada no primeiro dia útil do mês seguinte àquele a que respeita, uma comissão de gestão anual calculada diariamente sobre o valor líquido global do Fundo, de acordo com o seguinte critério: (i) se o valor líquido global do Fundo for inferior ou igual a € 7.500.000 (sete milhões e quinhentos mil euros) a comissão de gestão será de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) ao ano; (ii) se o valor líquido global do Fundo for superior a € 7.500.000 (sete milhões e quinhentos mil euros) a

comissão de gestão será de 0,75% (zero vírgula setenta e cinco por cento) ao ano.

Os rendimentos de comissões obtidos são reconhecidos em resultados no período a que se referem os serviços prestados, independentemente do momento do seu pagamento ou recebimento.

2.6. IMPOSTO SOBRE LUCROS

Os impostos sobre os lucros compreendem os impostos correntes e os impostos diferidos. Os impostos sobre os lucros são reconhecidos em resultados, exceto quando estão relacionados com itens que são reconhecidos diretamente nos capitais próprios, caso em que são também registados por contrapartida dos capitais próprios. Os impostos reconhecidos nos capitais próprios, decorrentes da reavaliação de investimentos disponíveis para venda, são reconhecidos em resultados no momento em que forem reconhecidos os ganhos e perdas que lhes deram origem.

Os impostos correntes são os que se esperam que sejam pagos com base no resultado tributável apurado de acordo com as regras fiscais em vigor e utilizando a taxa de imposto aprovada.

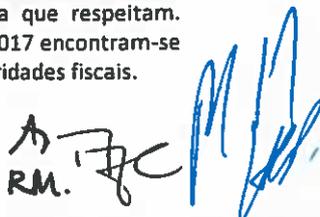
Os impostos diferidos são calculados sobre as diferenças temporárias entre os valores contabilísticos dos ativos e passivos e a sua base fiscal, utilizando as taxas de imposto aprovadas e que se espera virem a ser aplicadas quando as diferenças temporárias se reverterem.

Os impostos diferidos passivos são reconhecidos para todas as diferenças temporárias tributáveis, das diferenças resultantes do reconhecimento inicial de ativos que não afetam quer o lucro contabilístico quer o fiscal.

Os impostos diferidos ativos são reconhecidos apenas na medida em que seja expetável que existam lucros tributáveis no futuro capaz de absorver as diferenças temporárias dedutíveis.

A sociedade encontra-se sujeita a tributação em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC) e às correspondentes derramas (municipal e estadual). Em 31 de dezembro de 2016 a taxa de imposto aprovada era de 21%, sendo em 31 de dezembro de 2017 de 21%, acrescida da derrama de 1,5% calculada sobre o lucro tributável e da derrama Estadual. A taxa aplicável à derrama Estadual é de 3% e incide sobre a parte do lucro tributável, superior a € 1.500.000 até € 7.500.000, sujeito e não isento de IRC, de 5% para valores superiores a € 7.500.000 até € 35.000.000, e de 7% para valores superiores a € 35.000.000.

De acordo com a legislação em vigor, as declarações fiscais da Sociedade estão sujeitas a correção por parte das autoridades fiscais durante um período de quatro anos contado a partir do exercício a que respeitam. Desta forma, os exercícios de 2014 a 2017 encontram-se ainda pendentes de revisão pelas autoridades fiscais.

RM. 

A Administração da Sociedade entende que as eventuais correções que possam vir a resultar de revisões/inspeções por parte das autoridades fiscais àquelas declarações fiscais de impostos não deverão ter um efeito significativo nas Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2017.

2.7. RECONHECIMENTO DE JUROS

Os juros relativos às aplicações financeiras são reconhecidos no período a que dizem respeito na rubrica de juros e proveitos similares, utilizando a taxa efetiva, por contrapartida das respectivas rubricas do ativo.

2.8. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Para efeitos da preparação da demonstração dos fluxos de caixa, são considerados na rubrica de "Caixa e seus equivalentes" os valores registados no balanço de aplicações de muito curto prazo, disponíveis de imediato sem perda de valor, com maturidade inferior a 3 meses a contar da data de início da aplicação, onde se incluem os valores em caixa e as disponibilidades em outras instituições de crédito.

2.9. PRINCIPAIS ESTIMATIVAS E INCERTEZAS ASSOCIADAS À APLICAÇÃO DAS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

Na elaboração das demonstrações financeiras a Sociedade apenas utilizou estimativas no apuramento dos impostos sobre os lucros do exercício. Relativamente aos restantes ativos e passivos o grau de incerteza é relativamente reduzido e apenas aplicável à imparidade associada, dado tratarem-se, na generalidade, de valores que não decorrem de estimativas, nem têm associado ao seu apuramento a utilização de pressupostos.

NOTA 3 GESTÃO DO RISCO FINANCEIRO

A atividade da Sociedade, dada a sua natureza, encontra-se exposta a uma variedade de riscos financeiros que requerem a sua análise, avaliação, aceitação e gestão de um certo nível de risco ou combinações de risco. Assumir o risco é a essência da atividade financeira e o risco operacional é uma consequência inevitável desta. O objetivo da Sociedade consiste, portanto, em obter equilíbrio apropriado entre o risco que assume e o proveito da sua atividade, minimizando potenciais efeitos adversos da sua performance financeira.

A atividade desenvolvida pela Sociedade compreende exclusivamente a gestão de ativos de Fundos de Investimento Imobiliários.

3.1 Risco de Crédito

A Sociedade não se encontra significativamente exposta ao risco de crédito, uma vez que a atividade de concessão de crédito não lhe é permitida. O risco de crédito é aplicável apenas às suas aplicações financeiras e mesmo neste caso é pouco expressivo considerando as limitações existentes às aplicações que podem ser realizadas por uma sociedade gestora de fundos de investimento imobiliário, conforme decorre do respetivo regime jurídico.

Na perspetiva da atividade dos fundos, e enquanto gestora dos mesmos, o risco de crédito dos ativos que compõem a carteira dos mesmos é avaliado de acordo com a política de investimento definida nos prospetos dos fundos.

3.2 Risco de Mercado

O risco de mercado pelas características específicas da atividade da Sociedade e pela composição do seu balanço, não é um risco significativo. A Sociedade não assume riscos de mercado relevantes, contudo o risco de mercado dos ativos, que compõem a carteira dos fundos, está essencialmente associado ao risco de flutuações da taxa de juro, por via das atualizações das rendas e do risco da taxa de ocupação dos imóveis que são fatores importantes no desempenho da atividade dos fundos e que, em situações de mercado adversas, provocam um aumento da exposição dos fundos a riscos não controlados diretamente, o que tem impacto na valorização dos ativos dos fundos e desta forma um efeito indireto na Sociedade por via da comissão de gestão cobrada aos Fundos.

3.2.1 Risco Cambial

A Sociedade detém exclusivamente ativos e passivos denominados em euros, pelo que o seu risco cambial é nulo.

3.2.2 Risco de Taxa de Juro

O risco de taxa de juro associado a fluxos de caixa corresponde ao risco dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro, variarem devido a alterações nas taxas de juro de mercado.

Uma vez que os proveitos da Sociedade advêm do desempenho dos fundos por si geridos, e tendo em consideração que as alterações nas taxas de juro de mercado têm um impacto na performance dos fundos, o risco a que a Sociedade está exposta traduz-se num impacto indireto por via da comissão de gestão que é cobrada.

3.3 Risco de Liquidez

A Sociedade assume deliberadamente uma posição prudente e conservadora em matéria de gestão de liquidez, procurando manter em níveis confortáveis os principais indicadores.

No que diz respeito à análise ao risco de liquidez, para além das obrigações de solvabilidade a que se encontra sujeito por força da regulamentação prudencial do Banco de Portugal, a Sociedade recorre ainda ao conceito de Gap de liquidez, que lhe permite o planeamento das responsabilidades de tesouraria, rentabilizando a utilização dos fundos sem provocar oscilações significativas na sua solvabilidade. Compondo o Balanço pelos prazos de vencimento das operações ativas, obtém-se uma posição desagregada (positiva) segundo os prazos residuais de vencimento das operações.

NOTA 4 JUSTO VALOR DE ATIVOS E PASSIVOS FINANCEIROS

O justo valor, sempre que possível, é estimado, utilizando cotações em mercados ativos.

Nas rúbricas em que não é contabilisticamente registada alteração do justo valor, tal fato é justificado pela aproximação razoável ao justo valor da quantia escriturada, tendo por comparação taxas aplicáveis a estes ativos à data de referência das demonstrações financeiras para os mesmos prazos.

Tendo em conta a maturidade das operações e o tipo de taxa de juro, a Sociedade considera não significativa a diferença entre o justo valor e o valor por que se encontram registadas, atendendo a que as taxas aplicáveis a estes ativos e passivos são taxas de mercado:

- Caixa e disponibilidades em Bancos Centrais - são constituídas por notas e moedas e depósitos à ordem, e, atendendo ao curto prazo destes ativos, o justo valor é idêntico ao valor por que se encontram registados;
- Disponibilidades em outras instituições de crédito - são constituídas por depósitos à ordem, e, dado que são ativos de curto prazo, o justo valor é idêntico ao valor por que se encontram registados;
- Aplicações em instituições de crédito - são constituídas maioritariamente por aplicações em depósitos a prazo, de curto prazo, sendo o justo valor idêntico ao valor por que se encontram registados;
- Outros ativos e passivos financeiros - referem-se a operações de curto prazo, pelo que o seu valor de balanço é próximo do justo valor.

NOTA 5 MARGEM FINANCEIRA

O valor desta rúbrica é composto por:

	31-12-2017	31-12-2016
Juros e rendimentos similares		
Juros de aplicações em inst. de crédito	6 886	18 953
	<u>6 886</u>	<u>18 953</u>
Juros e encargos similares		
Outros juros e encargos similares	1 454	2 418
	<u>1 454</u>	<u>2 418</u>
TOTAL	5 433	16 535

NOTA 6 RENDIMENTOS DE SERVIÇOS E COMISSÕES

Pelo exercício da atividade de gestão e representação do Fundo Turístico, do Fundo Turístico II, Fundo Turístico III, Turístico IV e do FIEAE, a Sociedade cobra mensalmente uma comissão de Gestão para os quatro primeiros e trimestralmente para o último, correspondendo à maioria dos proveitos realizados.

O valor desta rúbrica é composto por:

	31-12-2017	31-12-2016
Rendimentos de serviços e comissões		
Comissão de Gestão	2 770 343	3 048 600
	<u>2 770 343</u>	<u>3 048 600</u>
Encargos com serviços e comissões		
Outras comissões pagas	4 656	42 594
	<u>4 656</u>	<u>42 594</u>
TOTAL	2 765 687	3 006 006

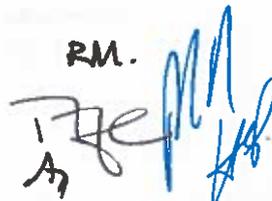
NOTA 7 OUTROS RESULTADOS DE EXPLORAÇÃO

O valor desta rúbrica é composto por:

	31-12-2017	31-12-2016
Outros proveitos operacionais		
Outros ganhos e rendimentos operacionais	28 325	12 103
	<u>28 325</u>	<u>12 103</u>
Outros custos operacionais		
Impostos indirectos	314	446
Impostos directos	10 969	1 455
Outros encargos e gastos operacionais	3 000	
	<u>14 284</u>	<u>1 901</u>
TOTAL	14 041	10 202

NOTA 8 CUSTOS COM PESSOAL

O valor dos custos com pessoal é composto por:

RM.


	31-12-2017	31-12-2016
Remunerações	270 347	247 461
Órgãos de gestão e de fiscalização	122 534	89 278
Empregados	147 813	158 183
Encargos sociais obrigatórios	67 214	60 125
Outros encargos sociais obrigatórios	4 487	4 096
Outros custos com pessoal	12 486	10 946
TOTAL	354 533	322 627

A rubrica “Outros encargos sociais obrigatórios” inclui os encargos incorridos com o seguro de acidentes de trabalho e a medicina no trabalho. A rubrica de “Outros custos com pessoal” inclui os encargos com o seguro de saúde dos empregados.

NOTA 9 EFETIVO DE PESSOAL AO SERVIÇO DA SOCIEDADE

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

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

Durante o exercício de 2017 o número médio de empregados ao serviço da sociedade foi de 8 (2016: 8).

As alterações na constituição dos órgãos sociais em 2016 tiveram duas origens, por um lado a necessidade de adequação dos Estatutos da TF Turismo Fundos - SGFII, S.A., ao quadro legal atualmente em vigor, designadamente às alterações ao Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras, introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 157/2014, de 24 de outubro, ao Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, e ao atual regime jurídico do Setor Público Empresarial e das Empresas Públicas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 133/2013, de 3 de outubro, por outro lado a aprovação da eleição para os membros dos órgãos sociais para o triénio 2016/2018.

O Conselho de Administração, com estas alterações passou a ser constituído pelos seguintes membros remunerados: um Presidente, Prof. Doutor Pedro Miguel dos Santos Moreira (administrador executivo); uma Vogal, Dra. Rita Arez de Magalhães (administradora executiva); e uma vogal, Prof. Doutora Hélia Maria Gonçalves Pereira (administradora não executiva, independente).

A nomeação, em julho de 2016, da Dra. Rita Magalhães, com funções de administradora da TF Turismo Fundos -

SGFII, S.A., originou que o departamento de Análise e Investimento (DAI) ficasse a dispor de apenas um elemento — um adjunto. Sendo manifestamente inviável o adequado funcionamento da DAI com apenas um elemento considerando a amplitude e relevância das competências deste departamento, e não sendo possível o recurso aos restantes colaboradores, uma vez que existe a obrigatoriedade legal de segregação de funções entre os vários departamentos da empresa, designadamente entre as áreas de Compliance e de gestão de riscos e o departamento operacional da empresa, por deliberação do Conselho de Administração de 4 de julho de 2016 foi desencadeado um procedimento de contratação externa, que após cumprimento das formalidades prévias obrigatórias e obtenção de autorização do membro do Governo responsável pelo setor de atividade da Turismo Fundos (Secretária de Estado do Turismo), culminou com a celebração de um contrato de trabalho a termo resolutivo incerto para o exercício das funções de adjunto da Direção de Análise e Investimento com o Dr. Pedro Rebelo

Em 15 de dezembro de 2017, e novamente após cumprimento das formalidades legais e obtenção das competentes autorizações, o contrato de trabalho a termo resolutivo incerto do Dr. Pedro Rebelo foi convertido em contrato de trabalho por tempo indeterminado.

NOTA 10 POLÍTICA DE REMUNERAÇÃO E REMUNERAÇÕES ATRIBUÍDAS AOS ÓRGÃOS DE ADMINISTRAÇÃO E DE FISCALIZAÇÃO

A Comissão de Vencimentos, em reunião, do dia 1 de julho de 2016, definiu a remuneração a atribuir aos administradores da Sociedade, para o triénio 2016/2018.

No âmbito das suas competências, a Comissão de Vencimentos estabeleceu os parâmetros de remuneração dos membros da administração com funções executivas, atendendo, especialmente, à complexidade, exigência e responsabilidade inerentes às funções a desempenhar, à situação económica da Sociedade e à consonância com as remunerações praticadas no mercado para funções idênticas em sociedades congéneres.

Os membros do Conselho de Administração não executivos, designados pelo Turismo de Portugal, I.P e pelo Estado Português (Direção Geral do Tesouro e Finanças), não auferem qualquer remuneração.

Atendendo ao regime consagrado na Lei nº 159-A/2015, de 30 de dezembro, que determinou a reversão faseada das reduções remuneratórias em vigor, a Comissão entendeu que passaria a ser aplicada às remunerações

dos órgãos sociais exclusivamente a redução de 5% decorrente da Lei nº 12-A/2010, de 30 de junho, e, nos termos legais, até 30 de setembro de 2016, a redução de 10%, com a reversão prevista na Lei nº 159-A/2015, de 30 de dezembro.

Nos termos estatutários, os acionistas da Sociedade podem deliberar, em cada assembleia-geral ordinária de aprovação das contas do exercício, a atribuição casuística de prémios de gestão aos administradores, de acordo com o estabelecido nas disposições legais aplicáveis à Sociedade e à atividade desenvolvida por esta.

Seguindo uma política de contenção, desde 2005 que não são atribuídos prémios de gestão aos administradores.

Não existe qualquer tipo de plano de atribuições de ações ou de opções de aquisição de ações por parte dos membros dos órgãos de administração e de fiscalização.

Da mesma forma, não houve qualquer remuneração paga sob a forma de participação nos lucros, bem como qualquer indemnização paga a ex-administradores, executivos ou não executivos, relativamente à cessação das suas funções, não existindo qualquer tipo de acordo ou política definida quanto aos termos de eventuais compensações a pagar a administradores da sociedade nestes casos.

Não existe também nenhum regime complementar de pensões ou de reformas para os administradores da sociedade.

Os administradores não auferem, a título de remuneração, qualquer benefício não pecuniário relevante.

A remuneração do Revisor Oficial de Contas (ROC) é objeto de acordo entre a Sociedade e a entidade designada para o exercício das funções de revisão legal, para o triénio para o qual a entidade é nomeada. O acordo a estabelecer com o ROC tem em conta a remuneração devida pelo trabalho previsível a efetuar com vista à Certificação Legal de Contas e à emissão de pareceres a que os quadros regulamentares obrigam, tendo em vista as atividades para as quais a Sociedade se encontra registada e autorizada a desenvolver. No âmbito destas funções podem ser acordados com o ROC pagamentos adicionais e pontuais que se tornem necessários em virtude da ocorrência não prevista de trabalho extraordinário, quer em apoio ao Conselho de Administração, quer em apoio ao Conselho Fiscal.

As remunerações atribuídas durante o exercício de 2017 e de 2016 são as seguintes:

	Remunerações 2017		Remunerações 2016	
	Fixa	Variável	Fixa	Variável
Conselho de Administração				
Presidente	73.068	-	33.037	-
Administrador-executiva em nome próprio	-	-	39.002	-
Administradora-executiva em nome próprio	58.454	-	31.326	-
Administradora não executiva, independente	10.348	-	5.639	-
Vogal em nome próprio	-	-	-	-
Vogal não executivo (CGD, S.A.)	-	-	6.741	-
Vogal não executivo (Novo Banco, S.A.)	-	-	7.319	-
Total Conselho de Administração	141.871	-	123.064	-
Conselho Fiscal				
Presidente	7.137	-	5.144	-
Vogal em nome próprio	6.548	-	5.559	-
Total Conselho Fiscal	13.685	-	10.702	-
Assembleia Geral				
Presidente	-	-	-	-
Vice-Presidente	269	-	484	-
Total Assembleia Geral	269	-	484	-
Revisor Oficial de Contas				
Serviço de revisão legal de contas	3.075	-	3.075	-
Outros serviços de garantia de fiabilidade	6.150	-	6.150	-
Total Revisor Oficial de Contas	9.225	-	9.225	-

NOTA 11 GASTOS GERAIS ADMINISTRATIVOS

O valor desta rubrica é composto por:

RM.
TFC
A

	31-12-2017	31-12-2016
Água, energia e combustíveis	14.198	13.170
Material de consumo corrente	2.210	1.678
Publicidade e publicações	228	398
Material de Higiene e Limpeza	977	832
Outros Fornecimentos	7.128	7.202
Rendas e alugueres	13.613	7.181
Comunicações e expedição	9.271	9.461
Deslocações e representação	45.663	35.441
Conservação e reparação	14.779	11.900
Formação de Pessoal	4.094	3.042
Seguros	1.690	2.341
Avenças e honorários	175.092	116.974
Judiciais, contencioso e notariado	12.818	21.489
Outros serviços especializados		
Estudos e consultas	21.033	7.835
Consultores e Auditores Externos	2.091	9.840
Avaliadores externos	36.418	160.739
Serviço BPnet	1.581	1.733
Outros serviços de terceiros		
Arquivo e Depósito	877	850
Outros custos	10.137	14.445
TOTAL	373.897	426.549

A rúbrica de Gastos Gerais Administrativos apresentou uma diminuição 426.549 € em 2016 para 373.897 € em 2017 justificando-se esta variação principalmente com a diminuição nos gastos com Avaliadores externos.

NOTA 12 CAIXA E DISPONIBILIDADES EM BANCOS CENTRAIS

Esta rúbrica refere-se na íntegra ao saldo de caixa.

NOTA 13 DISPONIBILIDADES EM OUTRAS INSTITUIÇÕES DE CRÉDITO

Esta rúbrica, a 31 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro de 2016, é analisada como se segue:

	31-12-2017	31-12-2016
Depósitos à ordem	3 200 964	348 983

NOTA 14 APLICAÇÕES EM INSTITUIÇÕES DE CRÉDITO

Esta rúbrica no final do exercício de 2017 e 2016 é analisada como se segue:

	31-12-2017	31-12-2016
Aplicações em instituições de crédito no país		
Depósitos a prazo		2 800 000
Juros		1 369
		2 801 369

A 31 de dezembro de 2017 não existia qualquer aplicação em instituições de crédito, as aplicações sobre instituições de crédito em 31 de dezembro de 2016 dizem respeito a depósitos a prazo com vencimento não superior a 6 meses, a taxas correntes de mercado.

NOTA 15 OUTROS ATIVOS TANGÍVEIS

Esta rúbrica no final do exercício de 2017 e 2016 é analisada como se segue:

	31-12-2017	31-12-2016
Imóveis		
De serviço próprio		
Edifícios	589 661	589 661
Terrenos	95 970	95 970
	<u>685 631</u>	<u>685 631</u>
Equipamento		
Mobiliário e material	45 494	45 494
Máquinas e ferramentas	2 437	2 437
Equipamento informático	112 127	107 389
Instalações interiores	66 381	66 381
Outro equipamento	3 836	1 467
	<u>230 275</u>	<u>223 168</u>
	915 907	908 799
Depreciação acumulada	(307 836)	(289 057)
Valor líquido	608 070	619 742

O movimento desta rubrica foi o seguinte:

	Imóveis	Equipamento	Total
Saldo líquido a 31-12-2015	617 645	21 491	639 136
Adições	-	5 462	5 462
Abates/vendas	-	-	-
Amortizações do período	(11 793)	(13 062)	(24 855)
Transferências	-	-	-
Saldo líquido a 31-12-2016	605 852	13 890	619 742
Adições	-	7 108	7 108
Abates/vendas	-	-	-
Amortizações do período	(11 793)	(6 986)	(18 779)
Transferências	-	-	-
Saldo líquido a 31-12-2017	594 058	14 012	608 070

R.M.


NOTA 16 OUTROS ATIVOS

Esta rubrica "Outros ativos" no final de 2017 e 2016 decompõe-se da seguinte forma:

	31-12-2017	31-12-2016
Devedores e Outras Aplicações		
Outros devedores diversos	20 035	22 445
Outros rendimentos a receber		
Comissão de Gestão	525 629	514 068
Avaliações - FIEAE		
Outras despesas com encargo diferido		
Seguros	5 922	4 096
Medicina no trabalho		82
Contratos de suporte informático	27 889	25 633
Publicações	-	-
Total Activo Bruto	579 475	566 324
Imparidade	(27 824)	(27 824)
Total Activo Líquido	551 651	538 500

36

NOTA 17 IMPOSTOS

Conforme referido na Nota 2.7 a Sociedade encontra-se sujeita a tributação em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC) e às correspondentes derramas municipal e estadual. O cálculo do imposto corrente do exercício de 2017 foi apurado com base numa taxa nominal de imposto de 21% (2016: 21%), de derrama de 1,5% sobre o lucro tributável e de derrama estadual de 3% (2016: 3%) sobre a parte do lucro tributável

superior a € 1.500.000 até € 7.500.000 sujeito e não isento de IRC, de acordo com o Orçamento de Estado para 2017. A diferença entre as taxas nominal e efetiva não é significativa face ao enquadramento da sociedade.

A carga fiscal corrente da Sociedade pode ser analisada como se segue:

	31-12-2017	31-12-2016
Carga fiscal imputada no exercício	490 802	540 456
Correcções a exercícios anteriores		
Carga fiscal total	490 802	540 456
Carga fiscal paga		
Exercícios anteriores	1 051	1 051
Imposto retido	2 064	5 119
Pagamentos por conta	447 024	520 290
Pagamentos adicionais por conta	19 128	28 848
Carga fiscal a pagar	(21 535)	-
Carga fiscal a receber	-	14 852

NOTA 18 OUTROS PASSIVOS

A rubrica "Outros passivos" a 31 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro de 2016 é analisada como se segue:

	31-12-2017	31-12-2016
Credores e outros recursos		
Sector público administrativo	16 512	17 622
Credores diversos		
Outros credores	32 635	14 421
Encargos a pagar		
Outros custos a pagar		
Gastos com pessoal	25 299	25 299
Gastos gerais administrativos	960	8 539
Outros encargos a pagar	2 526	
	77 932	65 881

A rubrica de "Gastos com pessoal" contém encargos com remunerações a pagar aos empregados, nomeadamente, férias e subsídio de férias.

Na rubrica de "Gastos gerais administrativos" estão refletidos encargos com a taxa mensal de supervisão da CMVM, energia, nbnetwork, taxa da CML com a conservação de esgotos e IML.

NOTA 19 CAPITAL

O capital, totalmente subscrito e realizado por 3 acionistas, está representado por 75.000 ações de valor nominal de cinco euros cada, distribuídos da seguinte forma:

	%	Nº de ações	Valor
Turismo de Portugal, ip			
31-12-2017	53,20	39 900	199 500
31-12-2016	53,20	39 900	199 500
Caixa Geral de Depósitos			
31-12-2017	33,47	25 100	125 500
31-12-2016	33,47	25 100	125 500
Novo Banco			
31-12-2017	13,33	10 000	50 000
31-12-2016	13,33	10 000	50 000
	100,00	75 000	375 000

NOTA 20 OUTRAS RESERVAS E RESULTADOS TRANSITADOS

Reserva Legal

A reserva legal só pode ser utilizada para cobrir prejuízos acumulados ou para aumentar o capital. A legislação portuguesa aplicável ao setor bancário, nomeadamente o

art. 97º do Decreto-lei n.º 298/92, de 31 de dezembro, exige que a reserva legal seja anualmente creditada com pelo menos 10% do lucro líquido anual, até à concorrência do capital ou o somatório das reservas livres constituídas e dos resultados transitados, se superior.

Os movimentos ocorridos nestas rubricas foram os seguintes:

(€)

Out. Reservas e Res. Trans.

	Reserva Legal	Outras reservas	Resultados Transitados	Total
Saldo em 31-12-2015	1.273.683	14.021	679.031	1.966.736
Constituição de reservas	201.082			201.082
Saldo em 31-12-2016	1.474.765	14.021	679.031	2.167.818
Constituição de reservas	171.500			171.500
Saldo em 31-12-2017	1.646.265	14.021	679.031	2.339.317

NOTA 21

ADMINISTRAÇÃO DE FUNDOS

RM. A

Conforme referido na Nota introdutória, a Sociedade administra em nome próprio, mas por conta de outrem, os FUNDOS IMOBILIÁRIOS TURÍSTICO e TURÍSTICO II, o FIEAE, TURÍSTICO III e TURÍSTICO IV.

O Fundo Turístico iniciou a sua atividade em 21 de novembro de 1995, o Fundo Turístico II em 24 de abril de

2000, o FIEAE em 17 de julho de 2009, o TURÍSTICO III a 30 de dezembro de 2016 e o TURÍSTICO IV a 30 de dezembro de 2016.

Em 31 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro de 2016 os principais dados financeiros relativos aos Fundos geridos pela Sociedade podem ser resumidos na tabela abaixo:

	31-12-2017	31-12-2016
Fundo Investimento Imobiliário Fechado Turístico		
Total do activo	47.957.683	45.021.226
Total do capital do Fundo	44.363.380	42.221.890
Valor das unidades de participação	8.8727	8.4444
Unidades de participação em circulação	5.000.000	5.000.000
Fundo Investimento Imobiliário Fechado Turístico II		
Total do activo	103.837.383	93.350.638
Total do capital do Fundo	86.358.026	84.429.686
Valor das unidades de participação	81.6859	79.8619
Unidades de participação em circulação	1.057.196	1.057.196
Fundo Imobiliário Especial de Apoio às Empresas		
Total do activo	161.095.676	154.209.185
Total do capital do Fundo	151.874.238	147.505.106
Valor das unidades de participação	1.096.7470	1.065.1957
Unidades de participação em circulação	138.477	138.477
Turístico III - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado		
Total do activo	12.437.632	12.500.000
Total do capital do Fundo	12.427.605	12.497.868
Valor das unidades de participação	99.4208	99.9829
Unidades de participação em circulação	125.000	125.000
Turístico IV - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado		
Total do activo	7.459.139	7.500.000
Total do capital do Fundo	7.452.671	7.498.126
Valor das unidades de participação	99.3690	99.9750
Unidades de participação em circulação	75.000	75.000

IV) e os participantes no capital, o Turismo de Portugal, I.P., a Caixa Geral de Depósitos, S.A. e o Novo Banco, S.A..

NOTA 22 PARTES RELACIONADAS

As entidades relacionadas com a Sociedade resumem-se aos fundos sob a sua gestão, ou seja, o Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico (FIIFT), o Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico II (FIIFT II), o Fundo de Investimento Especial de Apoio às Empresas (FIEAE), o Turístico III – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado (TURÍSTICO III), o Turístico IV – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado (TURÍSTICO

Em 31 de dezembro de 2017 o saldo a receber dos fundos pela Sociedade era de 525.629 €, relativo ao acréscimo de proveitos associado à comissão de Gestão do FIIFT, FIIFT II, Turístico III e Turístico IV referente a dezembro de 2017, e do FIEAE, referente ao último trimestre de 2017.

As transações com os fundos dizem respeito apenas à comissão de gestão que ascende ao montante anual de 2.770.343 €.

valores expressos em euros

	Comissões a receber	Comissões do exercício
FIIFT	28 369	324 917
FIIFT II	52 518	614 472
FIEAE	436 297	1 730 961
FIIFT III	5 280	62 309
FIIFT IV	3 166	37 684

A Sociedade tinha aplicações financeiras (DO e DP) junto da CGD e do Novo Banco e do BCP, cujos saldos e transações em 31 de dezembro de 2017 resumem-se como segue:

valores expressos em euros

	Saldo DO/DP	Juros obtidos
CGD	90 543	
NOVO BANCO	3 103 488	6 886
BCP	6 933	

NOTA 23 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.

RM.
17/12
17



RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL

Senhores Acionistas,

De acordo com o disposto no artigo 420º do Código das Sociedades Comerciais compete-nos elaborar um relatório sobre a ação fiscalizadora efetuada durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017, e dar parecer sobre o relatório, contas e proposta de distribuição de resultados apresentada pela Administração da TF Turismo Fundos, SGFII SA.

Acompanhámos regularmente a evolução das atividades, verificámos com a profundidade que considerámos adequada a regularidade dos livros e registos contabilísticos e da respetiva documentação, procedemos na extensão considerada necessária às inspeções físicas de bens e valores patrimoniais, vigiámos pela observância da lei e dos estatutos e tomámos conhecimento dos atos da Administração.

Analisámos também o relatório de gestão e as demonstrações financeiras referentes ao exercício findo naquela data, compreendendo estas o balanço, a demonstração do rendimento integral, a demonstração de alterações ao capital próprio, a demonstração dos fluxos de caixa e as notas às demonstrações financeiras, verificando também se as políticas contabilísticas e os critérios valorimétricos adoptados pela sociedade conduzem a uma correta avaliação do património e dos resultados.

Reunimos regularmente com a Administração e com o Revisor Oficial de Contas, tendo acompanhado o processo de preparação e divulgação da informação financeira acima referida, bem como da revisão de contas efetuada, da qual resultou a emissão da Certificação Legal das Contas sem reservas e sem ênfases datada de 5 de março de 2018.

Como resultado das informações recebidas e das verificações efetuadas, somos de parecer que sejam aprovados o relatório de gestão e os restantes elementos de prestação de contas, respeitantes ao exercício de 2017, bem como a proposta de aplicação de resultados.

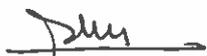
Finalmente, desejamos expressar o nosso agradecimento à Administração pela valiosa colaboração recebida no desempenho das nossas funções.

Lisboa, 5 de março de 2018

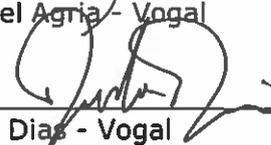
O Conselho Fiscal



Isabel Paiva - Presidente



Manuel Agria - Vogal



Paulo Dias - Vogal

Certificação Legal das Contas

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas de TF - Turismo Fundos - SGFII, S.A. (a Entidade), que compreendem o Balanço em 31 de dezembro de 2017 (que evidencia um total de 4.360.936 euros e um total de capital próprio de 4.261.468 euros, incluindo um resultado líquido de 1.547.150 euros), a Demonstração dos Resultados por Naturezas, a Demonstração das Alterações no Capital Próprio e a Demonstração dos Fluxos de Caixa 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 de TF - Turismo Fundos - SGFII, S.A. em 31 de dezembro de 2017, o seu desempenho financeiro e os seus fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data, de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro, tal como adotadas na União Europeia.

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 da Entidade 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.

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

O órgão de gestão 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 da Entidade de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro, tal como adotadas na União Europeia;
- ▶ 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 da Entidade de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

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

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;
- ▶ 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 da Entidade 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 a Entidade 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; e
- ▶ comunicamos com os encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização, 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.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do Relatório de Gestão com as demonstrações financeiras.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o Relatório de Gestão

Dando cumprimento ao artigo 451, n.º 3, al. e) do Código das Sociedades Comerciais, somos de parecer que o Relatório de Gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor, a informação nele constante é concordante com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e apreciação sobre a Entidade, não identificámos incorreções materiais.

Lisboa, 5 de março de 2018

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



Ana Rosa Ribeiro Salcedas Montes Pinto - ROC n.º 1230
Registada na CMVM com o n.º 20160841

ANEXO I

RM. 17



TABLEAU DE BORD DA TURISMO FUNDOS SGPS, S.A. - Objetivos Quantificáveis para 2017 (Indicadores/Metas) | 2017

ID	Estratégia para o Trimestre 2016-2018	Indicador	FIIFT		FIIFT II		PREAE		Turístico III		Turístico IV		Total		Ponderação	Total	
			objetivo	% execução	objetivo	% execução	objetivo	% execução	objetivo	% execução	objetivo	% execução	objetivo	% execução			
107	Promover uma política de investimentos, no âmbito do apoio público às empresas, alinhada com a estratégia definida para o setor do turismo, prosseguindo, nomeadamente, uma política ativa de seleção de projetos inovadores que contibuaam para a valorização do património e para o desenvolvimento e sustentabilidade das empresas e do setor.	Montante de investimento	n/a	n/a	4.914.143 €	n/a	n/a	n/a	9.427.093 €	n/a	n/a	0 €	n/a	17.500.000 €	25,0%	143,00%	35,75%
	Promover uma política de investimento focada no preenchimento de falhas do mercado através, nomeadamente, da indução do desinvestimento progressiva e temporal da procura, da diversificação de produtos e da criação de valor, sem prejuizo dos critérios de rentabilidade associados à demonstração da viabilidade económico-financiera das empresas																
	Promover a afeição da liquidez em ativos turísticos em respeito por um limite máximo indicativo de 5 M€ por investimento e pela efetiva necessidade de financiamento da empresa, contribuindo assim para promover a sustentabilidade do negócio de um maior número de empresas																
	Promover a rotação da carteira através do incentivo ao desinvestimento decorrente do exercício da opção de compra antecipada pelos arrendatários, bem como mediante colocação no mercado dos imóveis devolvidos em carteira, contribuindo, assim, para o estabelecimento de novas operações com novas empresas	Número de Desinvestimentos e Arrendamentos de 2ª geração	n/a	n/a	3	n/a	n/a	n/a	5	n/a	n/a	0	n/a	7	20,0%	157,00%	31,40%
	Acompanhar, de forma proativa e próxima, o desenvolvimento da atividade das empresas arrendatárias, apoiando-as, nomeadamente, no sentido de prevenir o risco de incumprimento no pagamento das rendas aos fundos sob gestão	Rendas Recebidas/Rendas Faturadas	97,69%	117,07%	86%	108%	79%	102%	128,72%	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	20,0%	123,75%	24,76%
	Garantir uma rentabilidade do património imobiliário dos fundos sob gestão, num nível condizente com as suas práticas de investimento	Rendas Recebidas/Valor Investido	2,59%	100,40%	2,65%	2,95%	2,99%	3,82%	127,64%	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	15,0%	113,09%	16,96%
	Promover a valorização continua da unidade de participação dos fundos sob gestão	(up(n)/up(n-1)) - 1	2,46%	206,54%	1,36%	2,02%	0,64%	2,96%	459,94%	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	20,0%	271,51%	54,30%
																	163%

RM.

