

TURÍSTICO IV
FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO FECHADO

Relatório de Gestão | Exercício de 2018

ÍNDICE

RELATÓRIO DE GESTÃO

1. INTRODUÇÃO	1
2. ATIVIDADE EM 2018	1
3. PERSPETIVAS PARA 2019.....	2

<u>DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS</u>	5
--	---

<u>NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS</u>	11
---	----

<u>RELATÓRIO DE AUDITORIA</u>	17
-------------------------------------	----

h
RM.
RM.

1. INTRODUÇÃO

O organismo especial de investimento imobiliário, Turístico IV - Fundo Especial de Investimento Imobiliário é um fundo fechado de subscrição particular, cuja constituição foi autorizada por deliberação do Conselho de Administração da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) de 22 de dezembro de 2016. O Fundo iniciou a sua atividade em 30 de dezembro de 2016, tendo sido constituído por um prazo de 10 anos, isto é até 30 de dezembro de 2026.

Tendo em conta que, quer os condicionamentos inerentes aos fundos supervisionados pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), que impossibilitaram o investimento pelo Fundo nos ativos inicialmente previstos, quer a conclusão, decorrente do lançamento do Programa de Investimento em Territórios de Baixa Densidade, de que as características do investimento abrangido e a rentabilidade expectável para o mesmo, bem como, ainda, o diferente enquadramento fiscal das operações abrangidas, aconselham a que o investimento se concentre num fundo especificamente dirigido aos territórios em causa assistiu-se, no decurso de 2018, a uma reorientação estratégica. Nesta medida, foi decidido, em Assembleia de Participantes realizada em 23 de outubro de 2018, proceder à fusão deste fundo com o Turístico III e constituição de um novo fundo especial com uma política de investimento totalmente focada nos territórios de baixa densidade.

O Turístico IV é gerido pela TF Turismo Fundos – SGFII, S.A., tem como Depositário o Novo Banco, S.A., estando sujeito à supervisão da CMVM.

CAPITAL

O capital do Turístico IV, em 31 de dezembro de 2018, é de €7.500.00,00 encontrando-se totalmente subscrito e realizado. O capital foi integralmente realizado em numerário. O Fundo tem como único participante o Turismo de Portugal, I. P., que detém 100% do seu capital.

POLÍTICA DE INVESTIMENTO

A política de investimento do Fundo é especialmente vocacionada para a aquisição de imóveis, e de direitos de exploração sobre imóveis, para efeitos de arrendamento para o exercício de uma atividade turística ou que com esta atividade demonstre encontrar-se diretamente correlacionada. O Fundo poderá ainda realizar obras de melhoria, ampliação e requalificação dos imóveis em carteira bem como dos imóveis cujo direito de exploração tenha adquirido.

Os imóveis, ou respetivos direitos de exploração, a adquirir pelo Fundo, devem possuir características, particularmente ao nível da sua localização e do seu valor patrimonial do ponto de vista cultural ou natural, que lhes permita contribuir para o objetivo de reforço da coesão territorial nacional e de redução das assimetrias regionais.

2. ATIVIDADE EM 2018

Durante o ano de 2018 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. 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.

Nesta medida, em 31 de dezembro de 2018, o Fundo não tinha qualquer imóvel na sua carteira.

Em 2018 não houve aumentos ou diminuições do capital base do Fundo.

Em 31 de dezembro de 2018 o Valor Líquido Global do Fundo ascendia a €7.404.108, correspondendo a uma diminuição de cerca de 0,7% face a 2017 (€ 7.452.671).

A unidade de participação com um valor de subscrição de €100,00, atingiu, em 31 de dezembro de 2018, um valor de € 98,72, observando uma redução de € 0,65 face ao ano transato (€99,37 em 31 de dezembro de 2017).

Handwritten signature and initials:
RM

O ativo líquido, em 31 de dezembro de 2018, apresentava um valor de € 7.410.453, cingindo-se à rubrica “disponibilidades e carteira de títulos” e registando uma diminuição de cerca de 0,8% face a 31 de dezembro de 2017.

No exercício de 2018 não se registaram proveitos.

O total de custos suportados no exercício de 2018 cifrou-se em € 48.563, referindo-se às comissões de gestão, de depositário e à taxa de supervisão (€43.254),

a impostos (€ 3.713), a serviços de auditoria (€ 1.230) e a outros custos e perdas correntes (€ 367).

No exercício de 2018, o Resultado Líquido do Fundo cifrou-se em €-48.563, tendo diminuído cerca de 7% face ao valor registado em 2017 (€-45.455).

3. PERSPETIVAS PARA 2019

No primeiro trimestre de 2019, no seguimento do acima mencionado, será concretizada a fusão deste fundo com o Turístico III e a constituição de um novo Fundo especificamente dirigido aos territórios de baixa densidade.

Lisboa, 8 de março de 2019

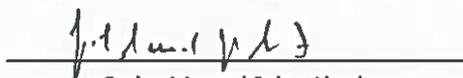
O Conselho de Administração da TF Turismo Fundos – SGFI, S.A.



Pedro Miguel dos Santos Moreira
(Presidente)



Rita Arez de Magalhães
(Vogal)



Carlos Manuel Sales Abade
(Vogal)



Maria José Martins Catarino
(Vogal)

TOMÍSTICO IV - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

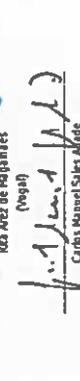
		CUSTOS E PERDAS			PROJETOS E GANHOS			[em reais]	
Código	Descrição	Nota	2018	2017	Código	Descrição	Nota	2018	2017
724 - 778	CUSTOS E PERDAS CORRENTES COMISSÕES Outras, de operações correntes	14 b)	43.253,50	43.821,56		PROJETOS E GANHOS CORRENTES Ganhos e projetos equiparados			3.576,00
	PERDAS OPER. FINANCEIRAS E ACT. IMOBILIÁRIOS					GANHOS EM OPER. FINANCEIRAS E ACT. IMOBILIÁRIOS			
7412-7422	IMPOSTOS Impostos Indiretos	14 c)	3.713,02	3.732,87	86	REVERSSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES			
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO				87	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS			
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	14 d)	1.230,00	1.230,00		OUTROS PROJETOS E GANHOS CORRENTES			
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	14 e)	366,54	246,73		TOTAL DOS PROJETOS E GANHOS CORRENTES (B)			3.576,00
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		48.563,06	49.030,96		PROJETOS E GANHOS EVENTUAIS			
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS					TOTAL DOS PROJETOS E GANHOS EVENTUAIS (D)			
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)					TOTAL			3.576,00
	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO					Resultados Eventuais			
	TOTAL		-48.563,06	-45.454,96		Resultados Antes de Imposto s/ Rendimento		-44.850,04	-41.722,29
B-2486-722-776	Resultados de Ativos Imobiliários	D-C	-1.230,00	-1.230,00		Resultado Líquido do Período		-48.563,06	-45.454,96
B-41742	Resultados Correntes	B1-D-A-C-74 B1-D-A-C	-44.850,04	-41.722,29					

O Conselho Administrativo nº 331122

 Luiz Felipe Negreiros

O Conselho de Administração do TF Tomasco Fundos - SCFI, S.A.

 Pedro Miguel das Santos Mendes
 (Presidente)

 Rita Anzedeu Magalhães
 (Voga)

 Riza Ariz de Magalhães
 (Voga)

 Carlos Manuel Sales Alade
 (Voga)

 Maria Inês de Sousa Calamit
 (Voga)

TURÍSTICO IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
 DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS - EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

(euros)

	2018	2017
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO		
RECEBIMENTOS:		
Subscrição de unidades de participação		
PAGAMENTOS:		
Resgates de unidades de participação		
Rendimentos pagos aos participantes		
Fluxos das operações sobre as unidades do fundo		
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE		
RECEBIMENTOS:		
Juros de depósitos bancários		3 576
		3 576
PAGAMENTOS:		
Comissão de gestão	37 160	34 825
Comissão de depósito	3 720	2 818
Impostos e taxas	6 119	5 317
Outros pagamentos correntes	1 597	1 477
Fluxos das operações de gestão corrente	48 596	44 437
	-48 596	-40 861
Saldo dos fluxos monetários do período ... (A)	-48 596	-40 861
Disponibilidades no início do período ... (B)	7 459 139	7 500 000
Disponibilidades no fim do período ... (C)=(B)+(-A)	7 410 543	7 459 139

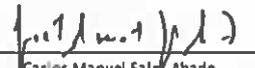
O Contabilista Certificado nº 33122


 Luis 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)

TURÍSTICO IV - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

11

NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Valores expressos em euros)


RM.

NOTA INTRODUTÓRIA

Turístico IV - Fundo Especial de Investimento Imobiliário é um fundo fechado de subscrição particular, cuja constituição foi autorizada por deliberação do Conselho de Administração da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) de 22 de dezembro de 2016. O Fundo iniciou a sua atividade em 30 de dezembro de 2016, tendo sido constituído por um prazo de 10 anos, até 30 de dezembro de 2026.

A Sociedade Gestora do Fundo é a TF Turismo Fundos - SGFII, S.A. sendo as funções de Banco Depositário exercidas pelo Novo Banco, S.A.

BASES DE APRESENTAÇÃO

As demonstrações financeiras, compostas pelo Balanço, Demonstração dos Resultados e Demonstração dos Fluxos Monetários, foram preparadas e apresentadas com base nos registos contabilísticos mantidos em conformidade com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário, definido pelo Regulamento nº 2/2005 da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários e de acordo com os princípios contabilísticos fundamentais da continuidade, da consistência, da especialização de exercícios, da prudência, da substância sobre a forma e da materialidade.

Os valores de 2018 encontram-se expressos em euros.

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

PRINCÍPIOS CONTABILÍSTICOS E CRITÉRIOS VALORIMÉTRICOS

a) Imóveis

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

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

Os ajustamentos que resultam das avaliações, correspondentes a mais e menos valias não realizadas, são registadas no ativo, respetivamente, a acrescer ou a deduzir ao valor do imóvel, por contrapartida das rubricas de ganhos ou perdas em operações financeiras e ativos imobiliários da Demonstração dos Resultados. Na data da alienação dos imóveis os ajustamentos acumulados, desfavoráveis ou favoráveis, são anulados por contrapartida de resultados, nas contas de Ganhos ou Perdas em Operações Financeiras e Ativos Imobiliários, respetivamente.

b) Especialização dos exercícios

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

c) Despesas com imóveis

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

d) Comissões de gestão, de depositário e de supervisão

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

Pelo exercício da sua atividade, a TF Turismo Fundos - SGFII, S.A., cobra 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:

a) se o valor líquido global do Fundo for inferior ou igual a € 7.500.000 (sete milhões de euros) a comissão de gestão será de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) ao ano;

b) se o valor líquido global do Fundo for superior a € 7.500.000 (sete milhões de euros) a comissão de gestão será de 0,75% (zero vírgula setenta e cinco por cento) ao ano.

RM.
JF
M

O Banco Depositário recebe no primeiro dia útil do trimestre seguinte àquele a que respeita, uma comissão de depósito de 0,05% (zero vírgula zero cinco por cento) ao ano, calculada diariamente sobre o valor líquido global do Fundo.

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

e) Regime Fiscal

Com a aplicação do Decreto-Lei nº 7/2015 que aprovou o novo regime fiscal aplicável aos organismos de investimento coletivo, a tributação passou a ser efetuada essencialmente na esfera dos participantes (sistema de tributação “à saída”).

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

O lucro tributável dos OIC corresponde ao resultado líquido do exercício expurgado dos rendimentos de capitais, prediais e mais-valias e dos gastos ligados a esses rendimentos.

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

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

f) Contas de terceiros

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

Este montante é reconhecido a deduzir ao ativo.

g) Unidades de participação

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

NOTA 2 UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO

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

Descrição	No início	Subscrição	Dist.		Res.		No fim
			Resgates	Result.	Outros	Período	
Valor base	7 500 000	-	-	-	-	-	7 500 000
Diferença em subs. resgates	-	-	-	-	-	-	-
Resultados distribuídos	-	-	-	-	-	-	-
Resultados acumulados	-1 874	-	-	-	-45 455	-	-47 329
Resultados do período	-45 455	-	-	-	45 455	-48 563	-48 563
SOMA	7 452 671	-	-	-	-	-48 563	7 404 108
Nº de unidades participação	75 000						75 000
Valor unidade participação	99.3690						98,7214

segue:

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

NOTA 7 LIQUIDEZ DO FUNDO

Discriminação da liquidez do fundo:

Contas	Saldo Inicial	Saldo Final
Numerário	-	-
Depósitos à ordem	7 459 139	7 410 543
Depósitos a prazo e com pré-aviso	-	-
Certificados de depósito	-	-
Outras contas de disponibilidades	-	-
TOTAL	7 459 139	7 410 543

NOTA 14 OUTRAS INFORMAÇÕES

a) Acréscimo de custos

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

Descrição	2018	2017
Comissão de Gestão	3 145	3 166
Comissão de Depósito	934	940
Taxa de Supervisão	200	200
Imposto do Selo	926	932
Outros Custos a Pagar	1 230	1 230
Total	6 434	6 468

b) Comissões - custos

A rubrica corresponde à Comissão de Gestão a cargo do Fundo, definida no nº 4 do capítulo II do respetivo Regulamento de Gestão no montante de 37 140 € (2017: 37 684 €) e à Comissão do Banco Depositário no montante de 3 714 € (2017: 3 738 €) e à taxa de Supervisão 2.400 € (2017: 2 400 €).

c) Impostos indiretos – Imposto do Selo

A rubrica corresponde à taxa de 0,0125%, incidente sobre o ativo global líquido dos organismos de investimento coletivo no montante de 3 713 € (2017: 3 733 €).

d) Fornecimentos e serviços externos

A rubrica Fornecimentos e serviços externos no montante de 1.230 € (2017: 1 230 €) refere-se a encargos com prestação de serviço em auditoria.

e) Outros custos e perdas correntes

A rubrica Outros custos e perdas correntes no montante de 367 € (2017: 247 €) refere-se a despesas bancárias.

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

Dando cumprimento ao exigido no nº 2 do art.º 161.º do RGOIC, apresenta-se de seguida o montante total de remunerações do exercício de 2018 suportadas pela sociedade gestora do Fundo (TF Turismo Fundo SGFII, S.A.)

	31-12-2018	31-12-2017
Remunerações		
Órgãos de Gestão e de Fiscalização	158 980	122 534
Empregados	197 384	147 813
TOTAL	356 364	270 347

O efetivo de trabalhadores remunerados, distribuído por grandes categorias profissionais ao serviço da Sociedade Gestora em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 era o seguinte:

	31-12-2018	31-12-2017
Conselho de Administração	2	3
Direção		
Específicos/Técnicos	5	4
Secretariado	1	1
TOTAL	8	8

g) 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 2018 que exigisse ajustamentos às demonstrações financeiras. Está prevista a extinção do Turístico III – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado, enquadrado num processo de fusão com outro Fundo, previsivelmente para o primeiro trimestre de 2019.

RM.
TJC
M

Relatório de Auditoria

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do Turístico IV - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado (o OIC), gerido por TF Turismo - SGFII, S.A. (a Entidade gestora), que compreendem o Balanço em 31 de dezembro de 2018 (que evidencia um total de 7.410.542,81 euros e um total de capital próprio de 7.404.108,33 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 48.563,06 euros), a Demonstração dos Resultados e a Demonstração dos Fluxos Monetários relativas ao ano findo naquela data, e as notas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do Turístico IV - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado, gerido por TF Turismo - SGFII, S.A. em 31 de dezembro de 2018, o seu desempenho financeiro e os seus fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data, de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para fundos de investimento imobiliário.

Bases para a opinião

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

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

Matérias relevantes de auditoria

As matérias relevantes de auditoria são as que, no nosso julgamento profissional, tiveram maior importância na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente.

O Fundo foi constituído em 30 de dezembro de 2016, não tendo realizado até 31 de dezembro de 2018 qualquer investimento em ativos imobiliários.

Assim, consideramos que não existiram matérias relevantes de auditoria.

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

O órgão de gestão da Entidade gestora é responsável pela:

- ▶ preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa do OIC de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para fundos de investimento imobiliário;
- ▶ elaboração do Relatório de Gestão, nos termos legais e regulamentares;
- ▶ criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorções materiais devido a fraude ou erro;
- ▶ adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- ▶ avaliação da capacidade do OIC de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do Relatório de Gestão com as demonstrações financeiras e a pronúncia sobre as matérias previstas no nº8 do artigo 161º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o Relatório de Gestão

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

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

Dando cumprimento ao artigo 10.º do Regulamento (UE) nº 537/2014 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de abril de 2014, e para além das matérias relevantes de auditoria acima indicadas, relatamos ainda o seguinte:

- ▶ Fomos nomeados auditores do OIC pela primeira vez em 7 de dezembro de 2016 para o mandato compreendido entre 2016 e 2018.
- ▶ O órgão de gestão da Entidade gestora confirmou-nos que não tem conhecimento da ocorrência de qualquer fraude ou suspeita de fraude com efeito material nas demonstrações financeiras. No planeamento e execução da nossa auditoria de acordo com as ISA mantivemos o ceticismo profissional e concebemos procedimentos de auditoria para responder à possibilidade de distorção material das demonstrações financeiras devido a fraude. Em resultado do nosso trabalho não identificámos qualquer distorção material nas demonstrações financeiras devido a fraude.
- ▶ Confirmamos que a opinião de auditoria que emitimos é consistente com o relatório adicional que preparámos e entregámos ao órgão de fiscalização da Entidade gestora nesta data.
- ▶ Declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, número 8, do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e que mantivemos a nossa independência face ao OIC e respetiva Entidade gestora durante a realização da auditoria.

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

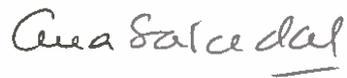
Nos termos do n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, devemos pronunciar-nos sobre o seguinte:

- ▶ O adequado cumprimento das políticas de investimentos e de distribuição dos resultados definidas no regulamento de gestão do organismo de investimento coletivo;
- ▶ A adequada avaliação efetuada pela entidade responsável pela gestão dos ativos e passivos do organismo de investimento coletivo, em especial no que respeita aos instrumentos financeiros transacionados fora de mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral e aos ativos imobiliários;
- ▶ O controlo das operações com as entidades referidas no n.º 1 do artigo 147.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- ▶ O cumprimento dos critérios de valorização definidos nos documentos constitutivos e o cumprimento do dever previsto no n.º 7 do art.º 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- ▶ O controlo das operações realizadas fora do mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral;

- ▶ O controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação;
- ▶ O cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

Lisboa, 13 de março de 2019

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



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

