

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

Relatório e Contas | Exercício de 2022

ÍNDICE

RELATÓRIO DE GESTÃO

1.	INTRODUÇÃO.....	1
2.	EVOLUÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO	2
3.	ATIVIDADE EM 2022	3
3.1.	EVOLUÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA DO FUNDO	3
3.2.	EVOLUÇÃO E RENDIBILIDADE DO VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO E DA UP.....	6
3.3.	EVOLUÇÃO ECONÓMICO-FINANCEIRA.....	7
4.	PERSPETIVAS PARA 2023.....	10

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

RELATÓRIO DE AUDITORIA

Handwritten signature and initials in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature appears to be 'A' with a flourish, and there are other initials below it.

1. INTRODUÇÃO

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

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

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

CAPITAL

O capital do FIIFT, em 31 de dezembro de 2022, é de €24.939.895, encontrando-se totalmente subscrito e realizado. A distribuição do capital é a patente no quadro 1.

(Euros)	valor	nº de UP's	%
Turismo de Portugal, I.P.	17 458 425	3 500 100	70%
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	5 736 924	1 150 150	23%
Novo Banco, S.A.	1 744 546	349 750	7%
	24 939 895	5 000 000	100%

Quadro 1: distribuição do capital por participante

POLÍTICA DE INVESTIMENTO

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

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

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

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

2. EVOLUÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Apesar do contexto geopolítico e tumulto económico provocado pelo aumento da inflação e taxas de juro, tudo indica que o setor imobiliário português deverá manter-se dinâmico e atrair investimento este ano. De acordo com estudos realizados por consultoras do setor, são estimados em 2023, pelo menos, 1.800 milhões de euros em investimento. O montante poderá, no entanto, mudar, face à volatilidade das operações. Apesar de tudo, as perspetivas de negócio são otimistas.

O ano 2022 estabeleceu novos recordes na transação de habitação, com vendas estimadas de € 31.000 milhões, e no investimento em imobiliário comercial, cujo volume ultrapassou a barreira inédita dos € 3.400 milhões - trata-se de um novo recorde anual e com aumento e 71% face a 2021. O volume de absorção também tocou novos máximos, atingindo-se a ocupação de 272.000 metros quadrados (m2) de escritórios em Lisboa, acima do anterior máximo histórico registado em 2008. Os preços da habitação intensificaram a trajetória de crescimento ao longo do ano e as rendas quer da habitação quer dos imóveis não residenciais, incluindo escritórios, logística e retalho, exibiram igualmente uma tendência positiva.

O sentimento de "otimismo cauteloso" entre os interlocutores de mercado, antecipa um ano de 2023 dinâmico para o imobiliário português, apesar dos desafios socioeconómicos exponenciados pelo incremento das taxas de juros, instabilidade na Europa e crise energética. Contudo, poderá acontecer algum abrandamento na procura.

HOTELARIA E TURISMO

No que diz respeito ao turismo em Portugal, a sua recuperação tem sido surpreendentemente positiva e quase chegou aos níveis pré-pandemia. Até novembro de 2022, o país tinha atingido 65,8 milhões de dormidas. O mesmo período de 2019 teve um total de 66,6 milhões dormidas, uma ligeira diferença de apenas -1,2%. Em 2022 as estatísticas do setor hoteleiro foram otimistas, mesmo considerando os eventos e desafios que surgiram, nomeadamente a instabilidade socioeconómica provocada pela Guerra na Ucrânia. Considerando os números de 2022, 44,3

milhões de estadias tiveram a sua proveniência internacional, contra 21,5 milhões de estadias domésticas, representando 67,3% e 32,7% do valor total, respetivamente.

Portugal é um país que tem vindo a reforçar continuamente o seu lugar no panorama turístico. Ainda que se tenha verificado um aumento dos custos de construção e mão-de-obra, o setor de investimento hoteleiro continua a ser extremamente atrativo para quem procura investir em Portugal. Os números atuais mostram que é apenas uma questão de tempo até se atingirem novos recordes no setor do turismo, superando inclusive os níveis pré-pandémicos. Além de regiões tradicionalmente apelativas para este setor, como Lisboa, Porto e Algarve, outras geografias nacionais, nomeadamente Alentejo, Açores e Madeira, têm merecido muita atenção de investidores e turistas internacionais. As recentes alterações introduzidas às regras de atribuição de Vistos *Gold* (incluindo os nómadas digitais) e o facto de a pandemia ter trazido uma nova forma de viajar, focada no bem-estar físico e mental ("*slow travel*"), sustentabilidade e ecoturismo, contribuíram para a evolução de investimentos turísticos em novas regiões.

O trabalho remoto tem contribuído para o aumento das taxas em períodos de baixa ocupação turística, o qual combinado com o facto do nosso país ter a presença de empresas internacionais com necessidades de alojamento para expatriados e com o desenvolvimento de apartamentos com serviços focados na área residencial, torna as operadoras turísticas especializadas no segmento de estadias prolongadas, como uma das mais enérgicas atualmente, tentando garantir locais para a sua expansão, nomeadamente em Lisboa e no Porto.

O sector MICE (*meetings, incentives, conferences and exhibitions*) também registou uma forte recuperação, pela qual Portugal também se tornou conhecido. O país oferece espaços modernos e opções hoteleiras tão diversas e de alta qualidade, além de contar com ótimas conexões com as principais cidades europeias.

3. ATIVIDADE EM 2022

O ano de 2022 ficou marcado, em grande medida pelo recomeço, após dois anos de moratória, do pagamento de rendas por parte dos inquilinos e pelo início da liquidação da dívida acumulada durante o período de moratória em prestações mensais.

Neste contexto, refira-se que o Conselho de Administração da Turismo Fundos, com o objetivo de mitigar os impactos económicos e financeiros causados pela pandemia nas empresas inquilinas dos imóveis que constituem a carteira do Fundo, por deliberação de 19 de março de 2020, decidiu implementar, entre outras medidas excecionais, a moratória no pagamento da renda. Esta medida veio a ser reforçada ao longo dos anos de 2020 e 2021 e até ao primeiro trimestre de 2022. Assim, foi decidido que:

- a moratória no pagamento das rendas terminasse em 31 de março de 2022, ou seja, que o pagamento mensal e integral da renda, nos termos definidos contratualmente, fosse retomado a partir de 1 de abril de 2022;
- a dívida acumulada (incluindo, nos casos aplicáveis, a dívida anterior ao período de pandemia por Covid-19) fosse reembolsada através de 48 prestações mensais de igual valor, com início em 1 de maio de 2022. Para contratos, cujo término ocorra antes de 30 de abril de 2026, o pagamento será efetuado através de prestações mensais de igual valor, com início em 1 maio de 2022, e em número igual ao número de meses que decorrem entre maio de 2022 e o término do contrato.

O plano de reembolso da dívida tem corrido de acordo com o previsto, apresentando no final de 2022 uma taxa de execução de 97,50%. No que diz respeito ao pagamento de rendas, retomado em 1 de abril de 2022, verifica-se uma taxa de execução de 95,91%.

Afigura-se importante salientar que o custo total desta medida, mensurado pela constituição de provisões, foi de € 676.643 (€ 142.494, em 2020, € 532.109 em 2021 e € 2.040 em 2022) e que parte deste custo já foi recuperado, conforme evidenciam as reversões de

provisões por rendas vencidas, no montante total de €116.830 (2021: € 44.539; 2022: € 72.291).

É ainda de destacar que em 2022, o montante recebido a título de rendas, aumentou mais de 400% face ao ano transato (2022: € 1.042.560; 2021: € 206.273).

Em 17 de novembro de 2022, igualmente com o objetivo de apoiar as empresas a superar as consequências da crise provocada pela pandemia de Covid-19 e a retomar a sua atividade normal após este período excepcional, foi lançada a *Call50 | Turismo e Indústria*, no âmbito das medidas de apoio financeiro à indústria e do Plano de Ação "Reativar o Turismo | Construir o Futuro". A Call tem como principal objetivo disponibilizar liquidez que permita, em particular, o investimento na adaptação, requalificação e modernização dos imóveis afetos à atividade turística ou industrial – ou na reconversão à atividade turística quando se situem em Territórios de Baixa Densidade – cumprindo os propósitos da sustentabilidade ambiental, social e económica.

3.1. EVOLUÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA DO FUNDO

Durante o ano de 2022, a atividade do FIIFT centrou-se na gestão e rentabilização da carteira imobiliária, tendo em atenção as condições dos mercados financeiros, imobiliário e turístico.

No que respeita a investimento e desinvestimento, o ano de 2022, ficou marcado pela alienação de dois imóveis ("Hotel D. Luís" e "Hotel Prime Évora"), não tendo havido aquisições de imóveis.

O preço global das alienações, que resultaram do exercício da opção de compra pelas arrendatárias, foi de €6.242.260 (Hotel D. Luís: €2.543.260; Hotel Prime Évora: €3.699.000).

Estas alienações tiveram um impacto bastante expressivo, na medida que geraram mais valias, muito significativas no caso do "Hotel Prime Évora" (€903.850).

Em 31 de dezembro de 2022, a carteira imobiliária do FIIFT era constituída por 10 imóveis, cujo valor venal global ascendia a €39.246.248, conforme demonstrado no quadro 2. Este valor corresponde a um decréscimo de 13,54% em relação ao ano transato, resultante do efeito

das alienações acima referidas, ainda que atenuado pelo aumento generalizado do valor venal dos imóveis.

dezembro de 2022, os restantes imóveis que constituem a carteira de ativos do FIIFT encontravam-se arrendados.

Com exceção do Grande Hotel da Curia, cujo contrato de arrendamento foi resolvido no final de 2021, em 31 de

imóvel	data de aquisição	valor venal	localização
Hotel Cristal Caldas	30/dez/97	2 820 000 €	Caldas da Rainha
Hotel Castelo de Vide	14/abr/98	1 158 500 €	Castelo de Vide
Hotel Cristal Vieira	09/mar/00	3 845 000 €	Vieira de Leiria
Grande Hotel da Curia	28/dez/00	2 582 313 €	Curia
Hotel de S. Vicente	07/fev/07	2 419 435 €	Braga
Hotel Martinhal	25/nov/10	8 947 000 €	Vila do Bispo
Casa Anexa à Pousada de Óbidos	17/ago/12	1 329 500 €	Óbidos
Hotel Cristal Resort	19/dez/17	5 738 500 €	Vieira de Leiria
OMID LX HOTEL	20/jul/18	7 218 000 €	Lisboa
Palácio da Lousã	13/dez/18	3 188 000 €	Lousã
total		39 246 248 €	

Quadro 2: carteira imobiliária em 31 de dezembro de 2022

O património imobiliário do Fundo representa cerca de 71,89% do respetivo ativo líquido, considerando o disposto no Regime Geral dos Organismos de Investimento Imobiliário (RGOIC) de que este rácio deve ser aferido tendo como referência a média dos valores verificados nos últimos seis meses.

Em 2022 a *yield* bruta média ponderada da carteira foi de 2,07%, o que corresponde a um ligeiro acréscimo face a 2021 (2,05%). Importa referir que, em 2019 foi implementada uma alteração metodológica no cálculo da *yield* bruta, no sentido de inclusão de custos até então não considerados, designadamente referentes a IMI e às avaliações. Nesta medida, os valores evidenciados no gráfico da figura 3, para os anos de 2018 e anteriores, estão sobrevalorizados, tendo-se verificado, desde 2019, que o cálculo da *yield* observando os pressupostos anteriormente adotados resultaria em valores superiores aos obtidos de acordo com a metodologia em vigor. (figura 3).

O património imobiliário do FIIFT em 31 de dezembro de 2022 encontra-se distribuído pelo território nacional continental (figura 2). As regiões com peso mais significativo são o Centro (43%) e o Algarve (23%).

A discriminação da *yield* bruta por imóvel está espelhada na figura 4, sobressaindo pela positiva o "Hotel Cristal Vieira" (3,75%), "OMID LX" (3,68%) e o "Hotel Prime Évora" (3,47%).



Figura 2: distribuição regional do património

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Evolução do Património Imobiliário 2012-2022

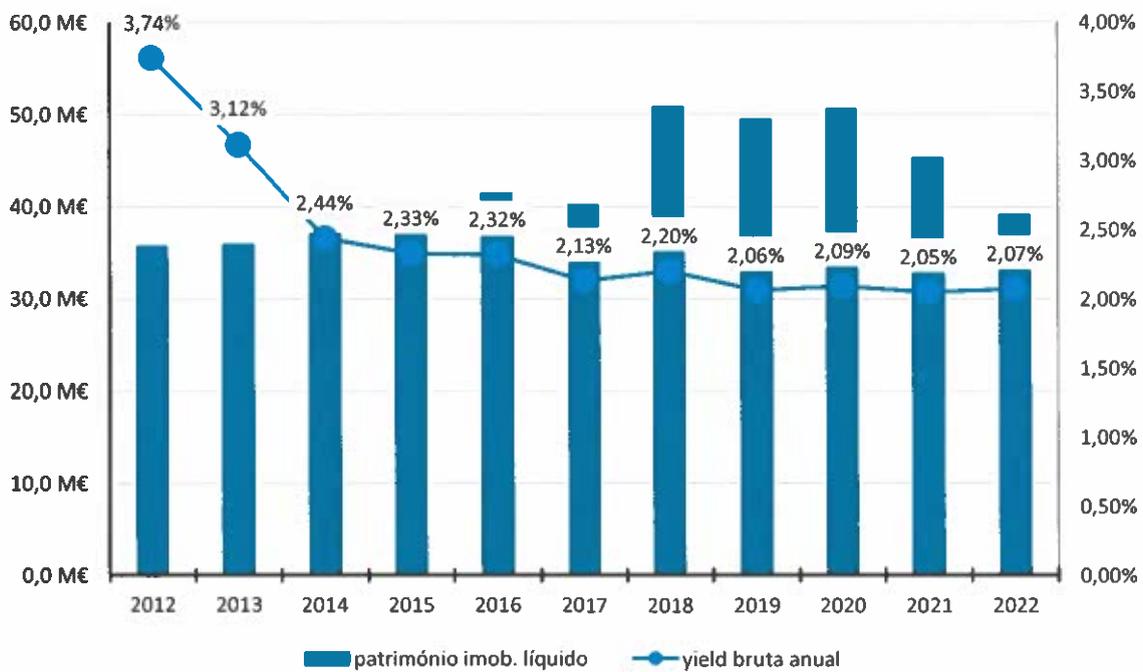


Figura 3: evolução da carteira (valor e yield), 2012-2022

[Assinatura manuscrita]

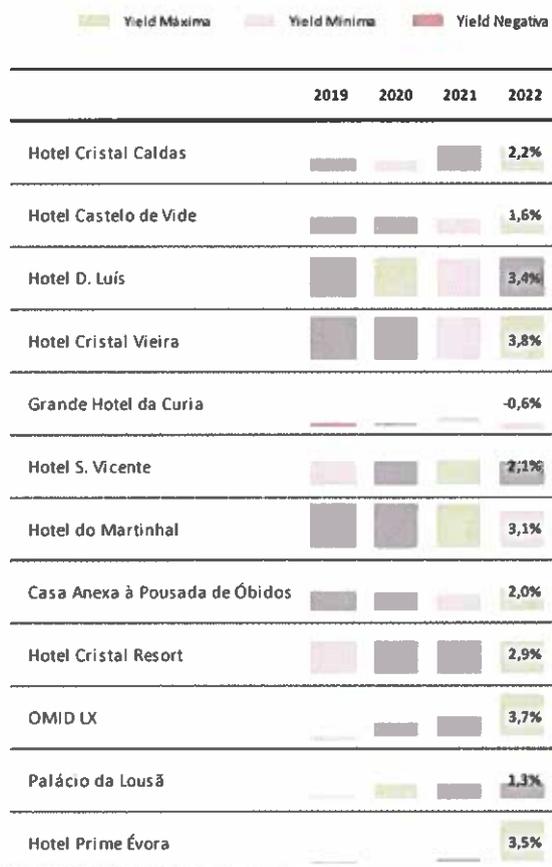


Figura 4: Yield bruta por imóvel, 2019-2022

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

Em 2022 não houve aumentos ou diminuições do capital base do Fundo. À data de 31 de dezembro de 2022, o Valor Líquido Global do Fundo ascendia a €49.954.522, correspondendo a um acréscimo de 3,19% face a 2021.

Em 2022 a unidade de participação valorizou 3,19% (€9,9909, no final do ano de 2022 e €9,6822, no final do ano de 2021).

A evolução do Valor Líquido Global do Fundo e a rentabilidade da unidade de participação nos últimos 10 anos estão patentes na figura 5.

Evolução do Valor Líquido Global

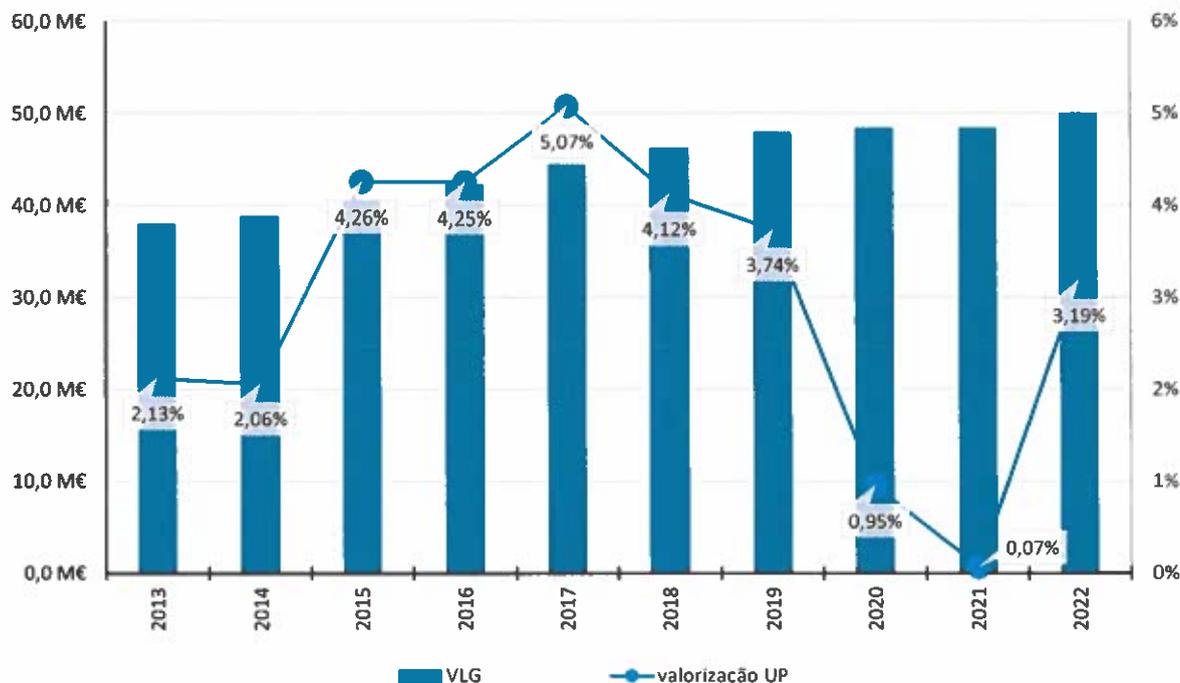


Figura 5. evolução do Valor Líquido Global do Fundo, 2013-2022

3.3. EVOLUÇÃO ECONÓMICO-FINANCEIRA

- O ativo líquido cifrou-se, em 31 de dezembro de 2022, em €54.592.726, o que representa um acréscimo de 0,70% face a 2021.
- O total das disponibilidades, em 31 de dezembro de 2022, ascendia a €14.678.433, correspondendo a um acréscimo de cerca de 80,96% face a 31 de dezembro de 2021, explicado, essencialmente, pelas alienações de imóveis efetuadas em 2022.
- O total de proveitos obtidos no exercício de 2022 registou um acréscimo de cerca de 34,63% face ao ano de 2021, tendo-se cifrado em €2.314.059. Este acréscimo é explicado, essencialmente, pelo significativo aumento da rubrica de ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários.
- Os ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários cifraram-se em €1.290.452, correspondendo aos ganhos com a alienação dos imóveis “Hotel Prime Évora” e “Hotel D. Luís”

(€916.503) e aos ajustamentos favoráveis dos imóveis que constituem a carteira, resultantes da valorização decorrente das avaliações realizadas em 2022 (€373.949). Esta rubrica corresponde a 56% do total dos proveitos e observou um acréscimo de 62% face a 2021.

- A rubrica reversões de ajustamentos e de provisões cifrou-se em €122.715, correspondendo a anulação de provisões decorrente da regularização da dívida por rendas vencidas e da prescrição de contingência fiscal. A regularização da dívida por rendas vencidas (€72.291) resulta de ter tido início, em maio de 2022, a liquidação do plano de pagamento da dívida resultante da moratória no pagamento das rendas;
- Os rendimentos de ativos imobiliários ascenderam a €899.934, representando cerca de 39% do total dos proveitos e um acréscimo de 4% face ao ano anterior;

[Handwritten signature and initials in blue ink]

- O total de custos suportados no exercício de 2022 ascendeu a €770.471, correspondendo a um decréscimo de 54,24% face a 2021. Este decréscimo é explicado, essencialmente, pela significativa redução da rubrica provisões, espelhando o impacto do término da moratória no pagamento da renda decorrente das medidas excecionais implementadas em 2020, na sequência da situação de pandemia:
 - A rubrica de comissões, que representa 54,19% do total dos custos, cifrou-se em €417.486, significando um ligeiro acréscimo de 0,8% em 2022, face ao ano transato. Importa referir que do total das comissões, cerca de 87,45% referem-se à comissão de gestão no montante de €365.080 e 8,74% à comissão de depositário, totalizando €36.508 e 3,81% à taxa de supervisão devida à CMVM (€15.266) e a outros custos diversos (€632);
 - A rubrica perdas em operações financeiras e ativos imobiliários representa 27,11% do total de custos, totalizando €208.880 e observando um decréscimo de cerca de 56,22%. Este valor decorre de ajustamentos desfavoráveis, em resultado, quer da diminuição do valor venal dos imóveis em função das avaliações realizadas (Grande Hotel da Curia e Casa Anexa à Pousada de Óbidos), quer do aumento da diferença entre o valor venal dos imóveis e o preço de venda no âmbito das opções de compra (Hotel Martinhal);
 - Os impostos, que representaram cerca de 12% do total dos custos, diminuíram cerca de 47% face ao ano transato, cifrando-se em €95.391;
 - Em 2022 foram constituídas provisões no valor de €2.040, que representam 0,26% do total dos custos e um decréscimo de 99,62% face a 2021 (€532.109). Este decréscimo, como já referido, decorre do término da moratória no pagamento da renda no âmbito das medidas excecionais implementadas em 2020 na sequência da situação de pandemia e do início da regularização da dívida;
 - Os fornecimentos e serviços externos cifraram-se em €43.617, representando 5,66% do total dos custos e um decréscimo de 4,36% face ao ano transato;
 - A rubrica outros custos e perdas correntes cifrou-se em €3.057.
 - O resultado líquido do Fundo em 2022 cifrou-se em €1.543.588, observando um crescimento exponencial face ao ano transato (€35.012) e voltando a estar em linha com os valores verificados anteriormente ao período pandémico. O resultado líquido do exercício será integralmente reinvestido.
- O Resultado Líquido do Fundo observou, ao longo dos últimos 10 anos, a evolução patente na figura 6.

Evolução do Resultado Líquido
2013-2022

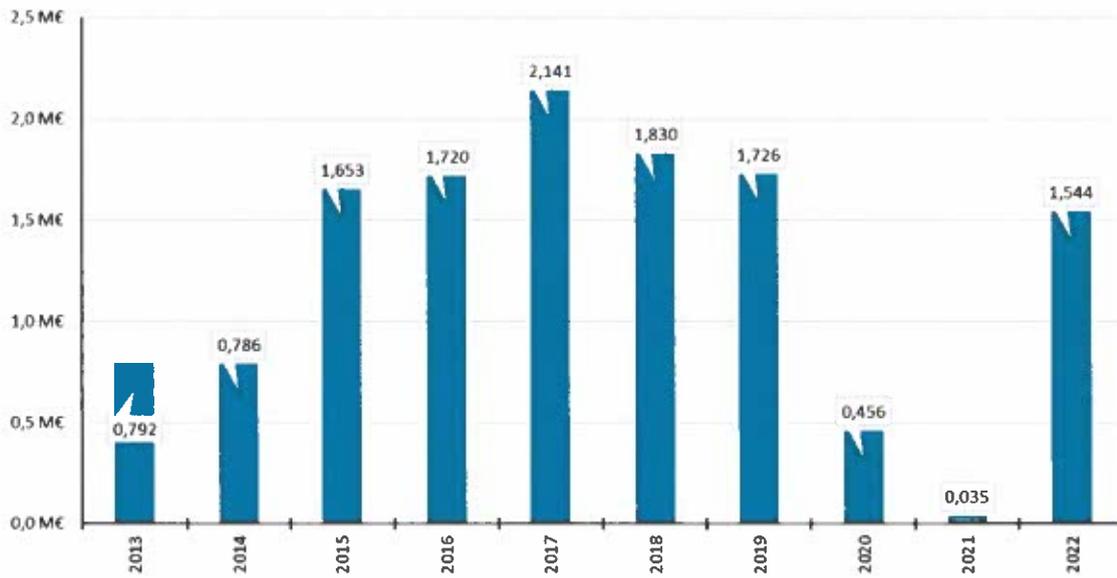


Figura 6 - evolução do resultado líquido, 2013-2022

4. PERSPETIVAS PARA 2023

O FIIFT tem demonstrado ser um instrumento de dinamização do setor, evidenciando a vantagem da separação entre a propriedade (imobiliária) e a gestão (hoteleira).

Esta separação permite a concentração dos gestores nos fatores de competitividade da empresa, nomeadamente através da adoção de novos conceitos de gestão e de boas práticas nas áreas de inovação, formação dos recursos humanos e qualidade, possibilitando a melhoria e o redimensionamento da oferta hoteleira.

A estratégia de atuação no âmbito deste Fundo, em 2023, continuará a centrar-se na rigorosa gestão do património.

Nesse âmbito, perspetiva-se para 2023, por um lado, uma nova dinâmica ao nível do investimento em novos ativos potenciada pela *Call50 | Turismo e Indústria*, lançada no final de 2022, e, por outro, a continuação do ciclo de recuperação do custo da moratória no pagamento de rendas decorrente do período de pandemia por Covid-19, materializada sob a forma de

saldo positivo entre constituição e a reversão de provisões por rendas vencidas.

Está convocada uma Assembleia de Participantes do Fundo para deliberação sobre a proposta da Sociedade gestora de alinhar as regras de composição do património do Fundo previstos no respetivo regulamento de gestão, com o disposto no RGOIC. Assim, caso a proposta da Sociedade gestora tenha o acordo dos participantes, o regulamento de gestão passará a estipular que o valor dos imóveis não possa representar menos de dois terços do ativo total do Fundo, ao invés do anterior limite de 75%.

Finalmente, e tendo presente que se aproxima o término do prazo de duração do Fundo (20 de novembro de 2025), prevê-se a convocação de nova Assembleia de Participantes, em sede da qual será proposta uma nova prorrogação do prazo de duração do FIIFT.



Lisboa, 15 de fevereiro de 2023

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



Pedro Miguel dos Santos Moreira
(Presidente)



Rita Ribeiro Alves Lavado
(Vogal)



Carlos Manuel Sales Abade
(Vogal)



Miguel Correia Marques dos Santos
(Vogal)



Isabel Cristina de Almeida Pereira da Rocha
(Vogal)

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(valores expressos em euros)

A handwritten signature in blue ink, consisting of several stylized, overlapping loops and lines, positioned vertically on the right side of the page.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO
BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022
(Comparativo a 31 de Dezembro de 2021)

Código	Designação	Nota	ATIVO				Código	Designação	Nota	PASSIVO		
			2022		2021					2022	2021	
			Bruto	líquido	Bruto	líquido						
32	ATIVOS IMOBILIÁRIOS	1, 3					61	CAPITAL DO FUNDO				
35	Contas de participação	3	29 034 405	10 404 531	192 749	39 240 248	45 394 962	Unidades de Participação	2	24 939 855	24 939 855	
	Outros ativos		23 985	23 985				Resultados Transferidos	2	23 411 035	23 436 027	
	TOTAL DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS		53 019 390	10 428 516	192 749	39 240 248	45 394 962	Resultado Líquido do Período	2	1 543 588	35 012	
			53 058 451	10 404 531	216 734	39 245 249	45 394 962	TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		49 994 522	48 410 134	
	CONTAS DE TERCEIROS							48	AJUSTAMENTOS E PROVISÕES			
412	Devedores por rendas vencidas	8, 11	1 223 688	567 793	656 056	687 878	687 878	Provisões acumuladas	11		50 439	
413+ 419	Outras contas de devedores	8, 11	25 247	13 966	11 280	11 280	11 280				50 424	
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		1 248 935	581 759	667 336	709 158	709 158	423	CONTAS DE TERCEIROS			
								424+ 425	Outras contas de devedores	14 b)	164 548	357 241
	DISPONIBILIDADES							44	TOTAL DOS VALORES A PAGAR		164 548	357 241
12	Depositos à ordem	7	14 678 433	14 678 433	14 678 433	14 678 433	8 111 433					
	TOTAL DE DISPONIBILIDADES		14 678 433	14 678 433	14 678 433	14 678 433	8 111 433					
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							53	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
52	Despesas com osto devido	14 a)	670	670	670	670	670	Acrescimos de custos	14 c)	106 370	115 761	
								Recetas com provendo diferido	14 d)	113 517	56 366	
								Outros acrescimos e diferimentos	14 e)	4 230 795	3 251 794	
	TOTAL DO ATIVO		83 737 383	216 734	54 592 726	54 215 522	54 215 522	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFER. PASSIVOS		4 470 482	3 423 921	
								TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL		54 592 726	54 215 521	
Total do número de Unidades de Participação					1 000 000	1 000 000	1 000 000	Valor Unitário de Unidades de Participação		9 999	9 999	

O Contabilista Certificado nº 33122

[Assinatura]
Luis Filipe Aguiar

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

[Assinatura]
Pedro Miguel dos Santos Múlera
(Presidente)

[Assinatura]
Rita Ribeiro Alves Lavado
(Vogal)

[Assinatura]
Carlos Manuel Sales Abade
(Vogal)

[Assinatura]
Isabel Cristina de Almeida Pereira da Rocha
(Vogal)

[Assinatura]
Miguel Correia Marques dos Santos
(Vogal)

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO
 DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022
 (Com parâmetros a 31 de Dezembro de 2021)

CUSTOS E PERDAS					PROVEITOS E GANHOS				
Código	Designação	Nota	2022	2021	Código	Designação	Nota	2022	2021
726+728	CUSTOS E PERDAS CORRENTES COMISSÕES Outras, de operações correntes	14 f	411 486	414 186	811-818	PROVEITOS E GANHOS CORRENTES JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS Outros, de operações correntes		958	490
733	PERDAS OPER. FINANÇERAS E AT. IMOBILIÁRIOS Em ativos mobiliários	1	118 513	302 612	833	GANHOS EM OPER. FINANÇERAS E AT. IMOBILIÁRIOS Em ativos mobiliários	1	1 290 452	711 430
731+738	Outras, em operações correntes	1	90 161	174 553	831-838	Outros, de operações correntes	1		87 166
7411+7421	IMPOSTOS Impostos sobre os rendimentos			84 735					
7412+7422	Impostos indirectos	12	40 536	40 887					
7418+7428	Outros impostos	12	54 855	53 772					
751	PROVISÕES DO EXERCÍCIO Ajustamentos de dívidas a receber	11	2 840	532 109	851	REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES De ajustamentos de dívidas a receber	11	72 291	44 539
752	Provisões para encargos	11			852	De provisões para encargos	11	50 424	
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	14 g)	43 617	45 608	86	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	3	899 934	866 184
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	14 h)	3 057	3 944		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		2 314 050	1 709 809
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		770 471	1 651 696					
783	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS Perdas de exercícios anteriores	14 i)		32 199	882	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS Ganhos extraordinários	14 j)		3 500
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)			32 199	884-888	Outros ganhos eventuais	14 k)		5 508
	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		1 543 588	35 812		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)			9 008
	TOTAL		2 314 059	1 718 817		TOTAL		2 314 050	1 718 817
B+3-86-7+3-76	Resultados de Ativos Imobiliários		2 628 256	1 229 384	B-C	Resultados Eventuais			-23 191
B-A-742	Resultados Correntes		1 543 588	58 204	B+D-A-C+7411+7421	Resultados Antes de Imposto s/ Rendimento		1 543 588	119 741
					B+D-A-C	Resultado Líquido do Período		1 543 588	35 812

O Contabilista Certificado nº 33122

Luis Felipe Nogueira

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

Pedro Miguel dos Santos Moreira
(Presidente)

Rita Inês Alves Lavado
(Vogal)

Carlos Manuel Sales Abade
(Vogal)

Isabel Cristina de Almeida Pereira da Rocha
(Vogal)

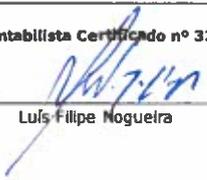
Miguel Correia Marques dos Santos
(Vogal)

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO
 DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS - EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022
 (Comparativos a 31 de Dezembro de 2021)

(Euros)

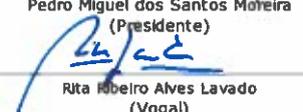
Descriminação dos Fluxos	2022		2021	
OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS				
RECEBIMENTOS:				
Alienação de imóveis	6 242 260		5 086 964	
Rendimentos de imóveis	1 042 560		206 273	
		7 284 821		5 293 237
PAGAMENTOS:				
Aquisição de imóveis			5 960	
Despesas correntes (FSE) com imóveis	37 399		35 774	
		37 399		41 734
Fluxos das operações sobre valores imobiliários		7 247 421		5 251 504
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE				
RECEBIMENTOS:				
Juros de depósitos bancários	958		490	
		958		490
PAGAMENTOS:				
Comissão de gestão	364 115		362 129	
Comissão de depósito	36 244		36 239	
Impostos e taxas	271 192		186 632	
Outros pagamentos correntes	9 797		17 714	
		681 347		602 714
Fluxos das operações de gestão corrente		-680 389		-602 223
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
RECEBIMENTOS:				
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores			9 008	
				9 008
Fluxos das operações eventuais				9 008
Saldo dos fluxos monetários do período ... (A)		6 567 032		4 658 288
Disponibilidades no início do período ... (B)		8 111 401		3 453 113
Disponibilidades no fim do período ... (C)=(B)+-(A)		14 678 433		8 111 401

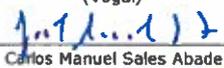
O Contabilista Certificado nº 33122

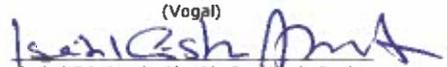

Luís Filipe Nogueira

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


Pedro Miguel dos Santos Moreira
(Presidente)


Rita Ribeiro Alves Lavado
(Vogal)


Carlos Manuel Sales Abade
(Vogal)


Isabel Cristina de Almeida Pereira da Rocha
(Vogal)


Miguel Correia Marques dos Santos
(Vogal)

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO

NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022
(Valores expressos em euros)



NOTA INTRODUTÓRIA

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

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

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

BASES DE APRESENTAÇÃO

As demonstrações financeiras, compostas pelo Balanço, Demonstração dos Resultados e Demonstração dos Fluxos Monetários, foram preparadas e apresentadas com base nos registos contabilísticos mantidos em conformidade com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário, definido pelo Regulamento 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 2022 encontram-se expressos em euros e são comparáveis em todos os aspetos significativos com os valores de 2021.

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

PRINCÍPIOS CONTABILÍSTICOS E CRITÉRIOS VALORIMÉTRICOS

a) Imóveis

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

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

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

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

b) Especialização dos exercícios

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

c) Despesas com imóveis

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

d) Comissões de gestão, de depositário e de supervisão

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

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

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

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

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

e) Regime Fiscal

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

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

Nos termos do n. 3 do artigo 7.º do referido Decreto Lei, os fundos de investimento imobiliários e outros OIC que se encontrem em atividade aquando da produção de efeitos daquele diploma tinham que, com referência a 30 de junho de 2015, proceder ao apuramento do imposto que se encontrava devido nos termos da redação do anterior regime plasmado no artigo 22.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), em vigor até à data de produção de efeitos do Decreto Lei n.º 7/2015. O apuramento e liquidação de imposto ao abrigo do anterior regime teria que ser entregue no prazo de 120 dias a contar desta data.

Deste modo o regime em vigor até 30 de junho de 2015 para os fundos de investimento imobiliário, de acordo com o Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), implicava o pagamento de imposto sobre os rendimentos de forma autónoma, considerando a

natureza dos mesmos. Assim, os rendimentos distribuídos aos participantes seriam líquidos de imposto.

Os rendimentos prediais líquidos obtidos no território português, que não fossem mais-valias prediais, estavam sujeitos a tributação autónoma à taxa de 25%. Relativamente às mais-valias prediais, estavam sujeitas a imposto autonomamente a uma taxa de 25%, que incida sobre 50% da diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias realizadas no exercício.

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

- Por retenção na fonte, como se de pessoas singulares se tratasse;
- Às taxas de retenção na fonte e sobre o montante a este sujeito, como se de pessoas singulares residentes em território português se tratasse, quando tal retenção na fonte, sendo devida, não for efetuada pela entidade a quem compete;
- À taxa de 25% sobre o respetivo valor líquido obtido em cada ano, no caso de rendimentos não sujeitos a retenção na fonte.

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

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

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

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

Na sequência da publicação da Lei n.º 71/2018, de 31 de dezembro, que aprova o Orçamento de Estado para 2019, a partir de 1 de janeiro de 2019 as comissões de gestão e depósito deixam de beneficiar da isenção a Imposto do Selo de 4% (TGIS 17.3.4).

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

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

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

f) Contas de terceiros

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

Este montante é reconhecido a deduzir ao ativo.

g) Unidades de participação

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

NOTA 1 VALIAS POTENCIAIS

Em 31 de Dezembro de 2022, o Fundo apresenta as valias potenciais, conforme quadro seguinte:

Imóveis	Valor contabilístico	Média dos valores das avaliações	Valor da Opção de Compra	Ajustamentos em opções sobre imóveis	Valia potencial registada
Hotel Castelo de Vide	1 158 500	1 158 500	1 493 635	0	-128 846
Hotel Cristal Caldas	2 820 000	2 820 000	2 820 000	0	1 091 521
Hotel Cristal Vieira	3 845 000	3 845 000	3 845 000	0	2 174 363
Grande Hotel da Cunha	2 582 313	2 582 313	0	0	143 023
Hotel São Vicente	2 419 435	2 419 435	2 419 435	0	63 903
Hotel Martinhal	8 947 000	8 947 000	7 230 771	1 716 229	1 935 350
Casa Anexa - Pousada Óbidos	1 329 500	1 329 500	1 500 000	0	40 474
Hotel Cristal Resort	5 738 500	5 738 500	6 579 684	0	824 357
OMIO LX HOTEL	7 218 000	7 218 000	4 700 460	2 517 540	3 830 830
Palácio da Lousã Art. 6122	3 092 008	3 092 008	3 467 944	0	354 084
Palácio da Lousã Art. 1848	95 993	95 993	108 351	0	10 530
TOTAL	39 246 248	39 246 248	34 165 280	4 233 769	10 211 782

Os montantes acumulados de ajustamentos potenciais desfavoráveis e favoráveis registados em balanço, no montante de -192.749 € e 10.404.531 € (que corresponde a uma mais-valia potencial líquida de 10.211.782 €), respetivamente, correspondem ao reconhecimento para cada imóvel da diferença entre o respetivo valor contabilístico e o valor correspondente da média aritmética simples das avaliações periciais.

NOTA 2 UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO

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

Descrição	No início	Subscrição	Dist.			Res.		No fim
			Resgates	Result.	Outros	Período		
Valor base	24 939 895	-	-	-	-	-	-	24 939 895
Diferença em subs. resgates	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados distribuídos	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados acumulados	23 436 027	-	-	-	35 012	-	-	23 471 039
Resultados do período	35 012	-	-	-	-35 012	1 543 588	1 543 588	
SOMA	48 410 934	-	-	-	-	1 543 588	49 954 522	
Nº de unidades	5 000 000	-	-	-	-	-	-	5 000 000
Valor unidade participação	9,6822	-	-	-	-	-	-	9,9909

Os resultados acumulados de 23.471.039 €, correspondem à soma dos resultados acumulados de exercícios anteriores em 31 de dezembro de 2021 no valor de 23.436.027 € e do resultado líquido do exercício de 2021 no valor de 35.012 €.

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

rendimentos líquidos nos termos, datas e valores a definir pela própria.

NOTA 3 INVENTÁRIO DOS ATIVOS DO FUNDO

O Inventário das aplicações em imóveis assim como o detalhe dos restantes ativos apresenta-se conforme segue em 31 de dezembro de 2022.

Descrição	Área (m ²)	Data de Aquisição	Valor de Custo	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel (em euros)	País	Localização Município
1. Imóveis situados em Portugal										
1.2 Construções Acabadas										
1.2.1 Arrendadas										
Serviços										
Hotel Castelo de Vide	3 215	14/04/1998	1 287 346	10/11/2022	1 113 000	10/11/2022	1 204 000	1 158 500	Portugal	Castelo de Vide
Hotel Cristal Caldas	889	30/12/1997	1 728 479	28/10/2022	2 680 000	28/10/2022	2 960 000	2 820 000	Portugal	Caldas da Rainha
Hotel Cristal Vieira	3 100	09/03/2000	1 670 637	15/11/2022	3 836 000	15/11/2022	3 854 000	3 845 000	Portugal	Vieira de Leiria
Grande Hotel da Curia	3 212	28/12/2000	2 439 290	20/12/2022	2 531 625	20/12/2022	2 633 000	2 582 313	Portugal	Cunha
Hotel São Vicente	3 950	07/02/2007	2 483 338	10/11/2022	2 344 870	10/11/2022	2 494 000	2 419 435	Portugal	Braga
Hotel Martinhal	2 692	25/11/2010	7 011 650	15/11/2022	8 891 000	15/11/2022	9 003 000	8 947 000	Portugal	Vila do Bispo
Casa Anexa - Pousada de Óbidos	375	17/08/2012	1 289 026	11/11/2022	1 320 000	11/11/2022	1 339 000	1 329 000	Portugal	Óbidos
Hotel Cristal Resort	2 915	19/12/2017	4 914 143	11/11/2022	5 631 000	11/11/2022	5 846 000	5 738 500	Portugal	Vieira de Leiria
OMID LX HOTEL	357	20/07/2018	3 387 170	09/12/2022	6 596 000	09/12/2022	7 840 000	7 218 000	Portugal	Lisboa
Palácio da Lousã - Art. 6122	2 133	13/12/2018	2 737 924	07/10/2022	2 921 300	26/10/2022	3 262 715	3 092 008	Portugal	Lousã
Palácio da Lousã - Art. 1848	106	13/12/2018	85 462	07/10/2022	90 700	26/10/2022	101 285	95 993	Portugal	Lousã
TOTAL A			29 034 465					39 246 248		
7. Líquidos										
7.1. À Vista										
7.1.2. Depósitos à Ordem										
DO Banco CGD		EUR		1 298 610		-		1 298 610		
DO Banco Novo Banco		EUR		13 379 823		-		13 379 823		
TOTAL B				14 678 433				14 678 433		
9. Outros Valores a Regularizar										
9.1.1 Outros ativos										
9.1.2 Valores ativos										
9.2.2 Valores passivos										
TOTAL C								(3 970 158)		
Valor Líquido Global do Fundo: (A)+(B)+(C)								49 954 522		

Em 2022 o total de rendimentos obtidos dos imóveis arrendados é de 899.934 € (2021: 866.184 €).

Durante o exercício de 2022 foram alienados os imóveis "Hotel Dom Luis" (2.543.260 €) e "The Prime Évora" (3.699.000 €).

NOTA 5 CRITÉRIOS E PRINCÍPIOS DE VALORIZAÇÃO

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

NOTA 7 LIQUIDEZ DO FUNDO

Apresentação da liquidez do fundo:

Contas	Saldo Inicial	Saldo Final
Depósitos à ordem	8 111 401	14 678 433
TOTAL	8 111 401	14 678 433

NOTA 8 DÍVIDAS DE COBRANÇA DUVIDOSA

No final de 2022 as dívidas de cobrança duvidosa incluídas em cada uma das rubricas das contas de terceiros apresenta-se conforme segue:

Contas / Entidades	Devedores por		Soma
	rendas vencidas	Outros devedores	
Vieramar S.A.	488 995		488 995
Sagrimar, S.A.	587 046		587 046
João Gomes, Agostinho e Belkis,	77 187		77 187
Serra da Lousã, S.A.	70 659		70 659
Hotéis Zenite, S.A.		13 965	13 965
Autidade Tributária - IMT		11 280	11 280
Total	1 223 888	25 245	1 249 133

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

NOTA 11 MOVIMENTOS OCORRIDOS EM AJUSTAMENTOS DE DÍVIDAS A RECEBER

Durante o exercício de 2022, a provisão para dívidas de cobrança duvidosa teve uma redução, conforme se segue:

Contas	Saldo inicial	Aumento	Redução	Utilização	Saldo Final
471 – Ajustamentos para crédito vencido	652 009	2 040	72 291		581 758
TOTAL	652 009	2 040	72 291		581 758

Foram criadas provisões para rendas vencidas para o imóvel: "Hotel Cristal Vieira Praia".

No exercício de 2022 foram revertidas provisões dos imóveis: "Hotel São Vicente", "Hotel Cristal Resort", "Hotel Martinhal" e "Palácio da Lousã";

Houve ainda a reversão da provisão no valor total de 50.424 € para contingências fiscais, pelo não reconhecimento da responsabilidade com o imposto sobre mais-valias nas vendas de imóveis concretizadas em 2017 (para apuramento da mais/menos valia fiscal, o preço de venda constante do contrato de compra e venda do imóvel "Villas Sesimbra" era inferior ao seu VPT), justifica-se a reversão uma vez ultrapassado o prazo do art. 45º da Lei Geral Tributária (Caducidade do direito à liquidação).

A Turismo Fundos, no âmbito das suas competências como sociedade gestora do FIIFT, implementou medidas excecionais a adotar, tendo em conta o contexto único que enfrentámos no nosso país, motivado pela pandemia do COVID-19. Por deliberação de 16 de fevereiro de 2022, o Conselho de Administração, decidiu aprovar, a prorrogação do prazo da moratória no pagamento da renda, por um período adicional de um mês, ou seja, até 31 de março de 2022, para os contratos celebrados pelo fundo FIIFT e em data anterior a 19 de março de 2020, mantendo-se as condições do plano de regularização da dívida aprovado a 20 de maio de 2021. Ou seja, que o pagamento mensal e integral da renda, nos termos definidos contratualmente, se inicie a partir de 1 de abril de 2022 e o pagamento das

prestações devidas nos termos do plano de regularização, em 1 de maio de 2022.

NOTA 12 IMPOSTOS RETIDOS

Designação	2022		2021	
	Base incidência	Montante apurado	Base incidência	Montante apurado
Imposto do Selo - VGLF	195 741 946	24 473	193 134 400	24 148
Imposto do Selo - Comissão de gestão	365 080	14 603	362 232	14 489
Depositário	36 508	1 460	36 223	1 449
IMI / AIMI	21 054 696	54 855	24 687 856	53 772
Total		95 391		93 858

O montante de Imposto de selo - VGLF é calculado pela aplicação de uma taxa de 0,0125 % sobre o valor global líquido dos fundos.

O montante apurado de IMI em 2022 resulta da provisão para 2021 e acertos efetuados, referentes a valores liquidados dos anos anteriores.

Ao abrigo da alínea g), do n.º 1, do art.º 97º do CIRC, os rendimentos prediais dos fundos de investimento imobiliário não estão sujeitos a retenção na fonte.

NOTA 13 RESPONSABILIDADES COM E DE TERCEIROS

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

Tipo de responsabilidade	Montantes	
	2022	2021
Operações a prazo de compra - Imóveis	34 165 280	39 436 944
Valores recebidos em garantia	632 434	632 434
Total	34 797 713	40 069 378

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

Para além das responsabilidades de terceiros acima mencionadas, o Fundo contratou com os arrendatários a opção de compra dos imóveis em carteira no final dos contratos. As opções de compra encontram-se registadas nas contas extrapatrimoniais e totalizam para os imóveis em causa 34.165.280 €.

NOTA 14 OUTRAS INFORMAÇÕES

a) Despesa com custo diferido

A rubrica de Despesas com custo diferido no montante de 670 € é relativo ao seguro do imóvel "Grande Hotel da Curia".

b) Outras contas de credores

Esta rubrica decompõe-se conforme segue:

Descrição	2022	2021
Imposto sobre o rendimento		84 735
IVA a pagar	8 933	8 933
Outros Custos a Pagar (i)	175 615	263 573
Total	184 548	357 241

O saldo na rubrica "Outros Custos a Pagar", no valor de 175.615 €, refere-se às cauções prestadas pelos imóveis: "Grupo Pestana Pousadas"; "Hotel São Vicente" e "OMID LX Hotel".

c) Acréscimos de custos

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

Descrição	2022	2021
IMI	53 865	64 916
Comissão de Gestão	31 893	30 927
Comissão de Depósito	9 420	9 156
Taxa de Supervisão	1 299	1 259
Imposto do Selo	7 900	7 658
Outros Custos a Pagar	1 993	1 845
Total	106 370	115 761

Tal como referido, os imóveis integrados em fundos de investimento imobiliário passaram a estar sujeitos a Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), desde o exercício de 2010. O IMI de 2022 é pago apenas em 2023, nos termos legais, num total de 53.865 €, pelo que se encontra registado na rubrica de Acréscimos de Custos.

d) Receitas com proveito diferido

A rubrica Receitas com proveitos diferidos refere-se na íntegra às rendas de janeiro de 2023 pagas em dezembro de 2022 pelos arrendatários dos imóveis, sendo que a maioria dos inquilinos pagam a renda antecipadamente, de acordo com o previsto nos contratos de arrendamento.

e) Outros acréscimos e diferimentos

Os imóveis são valorizados pela média simples dos valores atribuídos por dois peritos avaliadores de imóveis (cf. n.º 4 do artigo 144º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo).

Nessa medida, quando a média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores é superior ao valor de exercício da opção de compra que o inquilino detém sobre o imóvel, a diferença entre o valor do imóvel em carteira e o valor de exercício da opção que sobre ele se encontra constituída é contabilizada numa conta de outros acréscimos e diferimentos, por contrapartida de uma conta de custos.

f) Comissões - custos

A rubrica corresponde essencialmente à Comissão de Gestão a cargo do Fundo, definida no n.º 4 do artigo 6º do respetivo Regulamento de Gestão no montante de 365.080 € (2021: 362.232 €), à Comissão do Banco Depositário no montante de 36.508 € (2021: 36.223 €), à Taxa de Supervisão CMVM 15.265 (2021: 15.065) € e à Interbolsa 632 € (2021:666 €).

g) Fornecimentos e serviços externos

A rubrica Fornecimentos e serviços externos no montante de 43.617 € (2021: 45.608 €) referem-se a encargos com a auditoria do ROC, custos com as avaliações dos ativos imobiliários, custos com seguros e serviços de vigilância e segurança referente ao imóvel "Grande Hotel da Curia".

h) Outros custos e perdas correntes

A rubrica Outros custos e perdas correntes no montante de 3.057 € (2021: 3.944 €) referem-se a encargos com despesas bancárias.

i) Outros custos e perdas eventuais

A rubrica Perdas de exercícios anteriores no montante de 32.199 € relativo ao exercício de 2021, refere-se a emissão

de notas de crédito referentes às rendas em dívida de 2020 sobre os imóveis “Palácio Belmonte” e “Beco Maldonado”.

j) **Ganhos extraordinários**

A rubrica “Ganhos extraordinários” no valor de 3.500 relativo ao exercício de 2021 refere-se ao remanescente da caução do imóvel “Hotel da Curia”.

k) **Outros ganhos eventuais**

A rubrica de outros ganhos eventuais no montante de 5.508 € no exercício de 2021 refere-se à devolução da taxa de arbitragem inicial – CAAD (impugnações judiciais).

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

Dando cumprimento ao exigido no nº 2 do art.º 161.º do RGOIC, apresenta-se de seguida o montante total de remunerações do exercício de 2022 suportadas pela sociedade gestora do Fundo (TF Turismo Fundos):

	31/12/2022	31/12/2021
Remunerações		
Órgãos de Gestão e de Fiscalização	177 158	168 145
Empregados	276 212	279 923
TOTAL	453 370	448 068

O efetivo de trabalhadores remunerados, distribuído por grandes categorias profissionais ao serviço da Sociedade Gestora em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 era o seguinte:

	31/12/2022	31/12/2021
Conselho de Administração	3	3
Conselho Fiscal	2	2
Direção	1	1
Específicos/Técnicos	6	5
Secretariado	1	1
TOTAL	13	12

m) **Eventos após a data de balanço**

À data de preparação das presentes demonstrações financeiras pelo Conselho de Administração não se verifica nenhum acontecimento subsequente a 31 de dezembro de 2022 que exigisse ajustamentos ou divulgações suplementares às demonstrações financeiras.

Relatório de Auditoria

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico (o OIC), gerido por TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A. (a Entidade gestora), que compreendem o Balanço em 31 de dezembro de 2022 (que evidencia um total de 54.592.726 euros e um total de capital próprio de 49.954.522 euros, incluindo um resultado líquido de 1.543.588 euros), a Demonstração dos Resultados e a Demonstração dos Fluxos Monetários relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico, gerido por TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A. em 31 de dezembro de 2022, o seu desempenho financeiro e os seus fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data, de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para fundos de investimento imobiliário.

Bases para a opinião

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.

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

O órgão de gestão da Entidade gestora é responsável pela:

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

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



Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- ▶ identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- ▶ obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade gestora;
- ▶ avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- ▶ 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 n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo.



RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o Relatório de Gestão

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

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

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

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

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 14 de março de 2023

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



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