

FUNDO REVIVE NATUREZA

Relatório e Contas | Exercício de 2022

ÍNDICE

RELATÓRIO DE GESTÃO

1.	INTRODUÇÃO.....	7
2.	ATIVIDADE DO FUNDO EM 2022	8
2.1.	GESTÃO E ATIVIDADE DO FUNDO.....	8
2.2.	PARTICIPANTES E CAPITAL DO FUNDO.....	8
2.3.	DIREITOS SOBRE OS IMÓVEIS DO FUNDO	9
2.4.	O CONSELHO GERAL DO FUNDO.....	12
2.5.	PARCEIROS INSTITUCIONAIS	14
2.5.1.	IP PATRIMÓNIO - ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO IMOBILIÁRIA S.A.	14
2.5.2.	CÁMARAS MUNICIPAIS	14
2.6.	ATIVIDADES DESENVOLVIDAS	15
2.6.1.	CONCURSOS DOS IMÓVEIS.....	15
2.6.2.	PEDIDOS DE FINANCIAMENTO.....	23
2.6.3.	EPAL - EMPRESA PORTUGUESA DAS ÁGUAS LIVRES, S.A.	23
2.6.4.	REUNIÕES COM OS BALDIOS DA LOUSÃ	23
2.6.5.	AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS.....	24
2.6.6.	ALTERAÇÃO AO DECRETO-LEI N.º 161/2019, DE 25 DE OUTUBRO	26
2.7.	SITUAÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA	26
3.	PERSPETIVAS PARA 2023	29

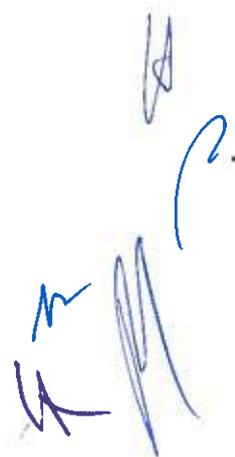
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

RELATÓRIO DE AUDITORIA



O Conselho de Administração, no cumprimento da Lei e das suas obrigações estatutárias, vem apresentar ao Conselho Geral do Fundo Revive Natureza o Relatório de Gestão e Contas da atividade do exercício de 2022.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several stylized, overlapping loops and lines, located in the bottom right corner of the page.

1. INTRODUÇÃO

O Fundo Revive Natureza, criado através do Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro, visa a requalificação e valorização de imóveis públicos devolutos, com o objetivo de compatibilizar a conservação, recuperação e salvaguarda dos valores em causa com novas utilizações, que beneficiem as comunidades locais, atraiam novos visitantes e fixem novos residentes.

Trata-se de um fundo imobiliário especial que agrega um conjunto de direitos sobre imóveis do Estado, de institutos públicos ou das autarquias locais, quer do domínio privado, quer abrangidos por regimes do domínio público, constituindo-se como um instrumento de valorização do património edificado e natural e de promoção do desenvolvimento regional, através da dinamização de atividades com fins turísticos ou conexas.

A gestão do Fundo, assegurada pela TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A., nos termos do disposto na Portaria n.º 389/2019, de 29 de outubro, visa a concretização de políticas públicas de desenvolvimento regional e local, devidamente identificadas no diploma legal de criação, que promovam:

- A criação de emprego local;
- A dinamização das economias locais;
- A contribuição para o fortalecimento sistemático das redes de oferta locais;
- A utilização de produtos locais;
- A sustentabilidade dos territórios, nas vertentes ambiental, social e económica.

O Fundo Revive Natureza iniciou a sua atividade depois de cumpridas as formalidades previstas no Decreto-Lei que o criou, nomeadamente:

- Avaliação dos direitos de superfície sobre os 43 imóveis, efetuada por peritos avaliadores de imóveis independentes, registados na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, para efeitos de cálculo da subscrição inicial das unidades de participação do Estado Português e do Instituto de Conservação da Natureza e Florestas, I.P.;

- Determinação do valor das unidades de participação e emissão dos boletins de subscrição de cada um dos seus participantes.

A TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A., enquanto entidade gestora do Fundo, e dando cumprimento aos objetivos que presidiram à sua criação, tem procurado identificar novos imóveis, abrangidos por regimes dos domínios públicos ou privados do Estado, dos Municípios, institutos públicos ou de outras entidades e, neste contexto, tem elaborado regulamentos e protocolos que permitem integrar esses imóveis no Fundo Revive Natureza, com vista à sua requalificação para fins turísticos ou atividades conexas.

2. ATIVIDADE DO FUNDO EM 2022

2.1. GESTÃO E ATIVIDADE DO FUNDO

O ano de 2022 foi um ano de crescimento para o Fundo Revive Natureza, marcado, nomeadamente, pelo lançamento de vários concursos, pela assinatura de novos contratos, pelo início das obras de recuperação de mais imóveis e pela primeira abertura ao público de um imóvel afeto ao Fundo, no «Antigo Posto Fiscal da Comporta», como loja de produtos regionais.

No contexto do protocolo celebrado com a IP Património, que permitiu que o Fundo Revive Natureza diversificasse a sua oferta, foram também lançados, em 2022, 14 novos concursos para a recuperação de 16 Estações Ferroviárias.

Desde o início da sua atividade, a 2 de janeiro de 2020, o Fundo Revive Natureza já colocou a concurso 36 imóveis de 43 que o integram e que correspondem, essencialmente, a antigos postos fiscais e casas de guardas-florestais. A este número acrescem 20 concursos referentes a estações ferroviárias, no âmbito do Protocolo celebrado com a IP Património.

Dos 56 concursos encerrados até final de 2022 foram apresentadas e analisadas 432 candidaturas, o que mostra o grande interesse por parte dos privados na reabilitação e valorização deste património devoluto, tendo em vista o seu elevado potencial de atração turística.

No total, e até ao final do ano de 2022, foram adjudicados 36 imóveis que integram o Fundo Revive Natureza - 35 em resultado de concursos lançados e 1 por ajuste direto, dos quais foram celebrados 9 contratos e, destes, 6 já iniciaram as suas obras de recuperação.

Integram, ainda, o Fundo 53 imóveis localizados em baldios, que podem constituir-se como ativos do Fundo, após acordo com as comunidades locais, e o cumprimento das regularizações necessárias.

Em paralelo, foram realizadas várias ações de comunicação com vista a uma divulgação mais eficaz dos objetivos do Fundo Revive Natureza, dos imóveis

que o integram e das iniciativas que se vão dinamizando, nomeadamente abertura de concursos, realização de sessões de esclarecimento presenciais, entre outros. Foram, também, desenvolvidos contactos com outras entidades com vista a expandir o conjunto de direitos sobre imóveis que estão sob a gestão deste Fundo, através da integração dos mesmos como ativos, ou através da respetiva contratualização com os proprietários.

Em 2023, e nos próximos anos a atuação do Fundo Revive Natureza, passará, naturalmente, pelo acompanhamento dos imóveis adjudicados, com vista à assinatura dos respetivos contratos, e dos já contratados, nomeadamente no acompanhamento das obras de recuperação e do seu início da atividade.

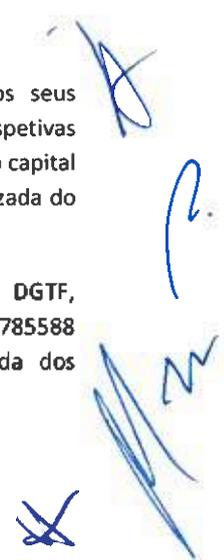
Com vista a prosseguir o seu sucesso e rentabilidade, o Fundo focar-se-á na identificação de novas formas de crescimento e continuará a trabalhar na sua expansão, não só pela integração de novos ativos da propriedade dos seus atuais participantes, como também pela celebração de protocolos com outras entidades públicas, nomeadamente, com a IP Património, a EPAL e os Municípios.

O Fundo, enquanto instrumento de valorização do património edificado e natural, tende, portanto, para o alargamento da sua atividade, no sentido de congregar um maior número de imóveis, que permitam obter impactos económicos e sociais positivos, revitalizando, através de utilizações turísticas, o património público do Estado, de Institutos Públicos, de Empresas Públicas ou da Administração Local.

2.2. PARTICIPANTES E CAPITAL DO FUNDO

Desde a sua criação, o Fundo mantém os seus participantes, tendo a subscrição das respetivas unidades de participação, correspondentes ao capital inicial, no montante de 9.894.500€, sido realizada do seguinte modo:

- O Estado Português, representado pela DGTF, realizou em espécie a subscrição de 43486,785588 unidades do Fundo, mediante a entrada dos



direitos sobre os imóveis identificados nos anexos II e IV ao Decreto-lei que cria o Fundo, no montante de 4.302.800€;

- O ICNF, I. P., realizou em espécie a subscrição de 5980,089949 unidades do Fundo, mediante a entrada dos direitos sobre os imóveis identificados no anexo III ao Decreto-lei que cria o Fundo, no montante de 591.700€;
- O Turismo de Portugal, I. P., realizou em numerário a subscrição das unidades do Fundo, no montante de 5.000.000€.

No gráfico seguinte pode observar-se a percentagem de cada um dos 3 participantes no capital inicial do Fundo:

Participações no Capital do Fundo



■ ESTADO ■ ICNF ■ TURISMO DE PORTUGAL

Figura 1: Distribuição das Participações

2.3. DIREITOS SOBRE OS IMÓVEIS DO FUNDO

O capital do Fundo não registou, durante o ano de 2022, qualquer alteração, sendo constituído pelos direitos de utilização de 43 imóveis identificados nos anexos II, III e IV ao Decreto-Lei já mencionado, e que se apresentam no quadro seguinte:

Designação	NUT II	Distrito	Concelho	Função de origem das cavas	Anexo ao decreto lei	Avaliação do Imóvel
Antigo Posto Fiscal de São Jacinto	Centro	Aveiro	Aveiro	Posto de Guarda Fiscal	II	35 100 €
Casa Florestal do Rodello	Centro	Aveiro	Vagos	Casa de Guarda Florestal	II	0 €
Complexo da Ponte Internacional de Quilatanilha	Norte	Bragança	Bragança	Instalações da Guarda Fiscal	III	369 200 €
Antigo Posto Fiscal em Malpica do Tejo	Centro	Castelo Branco	Castelo Branco	Posto de Guarda Fiscal	III	1 700 €
Antigo Posto Fiscal em Alares	Centro	Castelo Branco	Idanha-a-Nova	Posto de Guarda Fiscal	III	52 000 €
Antigo Posto Fiscal em Monte Fidalgo	Centro	Castelo Branco	Vila Velha de Ródão	Posto de Guarda Fiscal	III	17 200 €
Casa Florestal do Sul	Centro	Coimbra	Figueira da Foz	Casa de Guarda Florestal	II	16 700 €
Casa Florestal das Regaibuzas	Centro	Coimbra	Figueira da Foz	Casa de Guarda Florestal	II	0 €
Casa da Vela	Centro	Coimbra	Figueira da Foz	Casa de Guarda Florestal	II	49 300 €
Casa Florestal de Sapadores ou Casa Florestal de Mascante	Centro	Coimbra	Figueira da Foz	Casa de Guarda Florestal	II	45 000 €
Antigo Posto Fiscal de Quilóis	Centro	Coimbra	Figueira da Foz	Posto de Guarda Fiscal	II	76 700 €
Antiga Sede da Guarda Fiscal na Figueira da Foz	Centro	Coimbra	Figueira da Foz	Instalações da Guarda Fiscal	II	809 700 €
Antiga Sede da Administração Florestal na Figueira da Foz	Centro	Coimbra	Figueira da Foz	Instalações dos Serviços Florestais	II	441 800 €
Antiga Sede dos Serviços Florestais-Quinta do Salvat	Centro	Guarda	Gouveia	Instalações dos Serviços Florestais	II	865 500 €
Moinhos da Carredoura	Centro	Guarda	Celorico da Beira	Moinhos de Água	III	15 600 €
Casa de Jones	Centro	Guarda	Manteigas	casa de habitação (connect)	III	19 300 €
Casa de Contentores de Pólvora ou da IAE ou Casa-Abrijo das Penhas Desgradadas	Centro	Guarda	Manteigas		III	8 700 €
Antigo Posto Fiscal de Pampelido	Norte	Porto	Masosinhos	Posto de Guarda Fiscal	IV	48 200 €
Antigo Posto Fiscal dos Lavadores	Norte	Porto	Vila Nova de Gaia	Posto de Guarda Fiscal	IV	241 600 €
Antigo Posto Fiscal da Amoreira	Norte	Viana do Castelo	Viana do Castelo	Posto de Guarda Fiscal	IV	49 800 €
Antigo Posto Fiscal da Foz do Lima	Norte	Viana do Castelo	Viana do Castelo	Posto de Guarda Fiscal	IV	29 100 €
Antigo Posto Fiscal de Viana do Castelo	Norte	Viana do Castelo	Viana do Castelo	Instalações da Guarda Fiscal	II	288 400 €
Antigo Posto Fiscal da Carvalha	Norte	Viana do Castelo	Vila Nova de Cerveim	Posto de Guarda Fiscal	II	17 000 €
Antigo Posto Fiscal de Corte Velha	Algarve	Faro	Castro Marim	Posto de Guarda Fiscal	III	28 000 €
Antigo Posto Fiscal do Cinturão	Algarve	Faro	Castro Marim	Posto de Guarda Fiscal	III	45 000 €
Antigo Posto Fiscal de Jenqueira	Algarve	Faro	Castro Marim	Posto de Guarda Fiscal	III	25 000 €
Antigo Posto Fiscal de Vilamoura	Algarve	Faro	Loulé	Posto de Guarda Fiscal	II	686 000 €
Antigo Posto Fiscal de Cabanas	Algarve	Faro	Tavira	Posto de Guarda Fiscal	II	38 000 €
Antigo Posto Fiscal de Burgau	Algarve	Faro	Vila do Bispo	Posto de Guarda Fiscal	IV	64 000 €
Antigo Posto Fiscal de Sagres	Algarve	Faro	Vila do Bispo	Posto de Guarda Fiscal	II	141 000 €
Edifício Florestal da Abrigada	Lisboa e Vale do Tejo	Leiria	Alenquer	Instalações dos Serviços Florestais	II	18 000 €
Edifício Florestal da Abrigada (terreno)	Lisboa e Vale do Tejo	Leiria	Alenquer	N/a	II	0 €
Casa Florestal do Pedregão	Centro	Leiria	Leiria	Casa de Guarda Florestal	II	13 000 €
Morada em Leiria (E-047)	Centro	Leiria	Leiria	Instalações dos Serviços Florestais	II	109 000 €
Morada em Leiria (E-048)	Centro	Leiria	Leiria	Instalações dos Serviços Florestais	II	89 000 €
Casa do Pinheiro Menso	Centro	Leiria	Marinha Grande	Instalações dos Serviços Florestais	II	109 000 €
Chalet de S. Pedro	Centro	Leiria	Marinha Grande	Instalações dos Serviços Florestais	II	182 000 €
Parque do Engenho	Centro	Leiria	Marinha Grande	Instalações dos Serviços Florestais	II	363 000 €
Antigo Posto Fiscal de São Pedro de Moal	Centro	Leiria	Marinha Grande	Posto de Guarda Fiscal	II	70 000 €
Casas Florestais do Bloco do Talhão I	Centro	Leiria	Marinha Grande	Casa de Guarda Florestal	II	34 000 €
Casa Florestal da Praia / "Posto GNR na Praia de Vieira"	Centro	Leiria	Marinha Grande	Casa de Guarda Florestal	II	34 000 €
Antigo Posto Fiscal da Comporta ("garagem")	Açores	Saúde	Alcácer do Sal	Posto de Guarda Fiscal	II	53 000 €
Antigo Posto Fiscal da Comporta ("quartel")	Açores	Saúde	Alcácer do Sal	Posto de Guarda Fiscal	II	60 000 €

Quadro 1: Valor dos Direitos sobre Imóveis

O valor dos direitos sobre 43 imóveis afetos ao Fundo ascende a um total de 4.894.500€, dos quais 33 são propriedade do Estado Português, no valor de 4.302.800€, e 10 propriedade do ICNF, I.P, no valor de 591.700€. Esta distribuição encontra-se espelhada no gráfico da figura 2.

Distribuição dos Imóveis por Proprietário

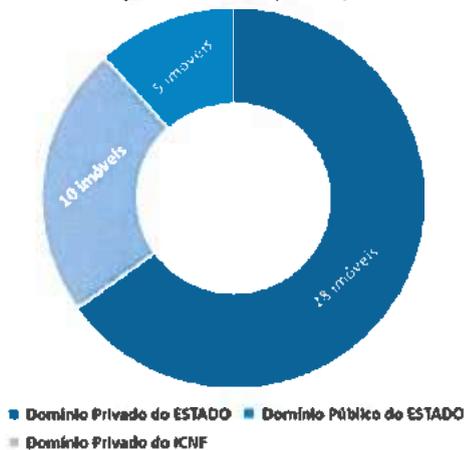


Figura 2: Distribuição dos Imóveis por Proprietário

O gráfico da figura 3 ilustra a distribuição do património imobiliário sobre o qual incidem os direitos detidos pelo Fundo, em 31 de dezembro de 2022, por regiões NUT II.

Importa salientar que este património imobiliário tem um maior peso na região Centro, com 25 imóveis, seguido do Algarve e Norte, ambas com 7 imóveis e, depois, pela região do Alentejo com, apenas, 2 imóveis no distrito de Setúbal, não se encontrando representado nas Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira.

Distribuição dos Imóveis por Região

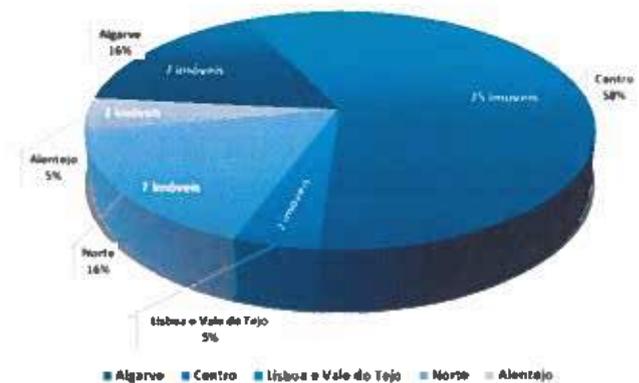


Figura 3: Distribuição Regional dos Imóveis

Analisando-se a situação por distrito, dos 43 imóveis afetos ao Fundo, pode verificar-se, no gráfico seguinte, que os imóveis se situam, apenas, em 11 dos 18 distritos de Portugal Continental - Beja, Braga, Évora, Portalegre, Santarém, Vila Real e Viseu são os distritos onde o Fundo Revive Natureza não dispõe de qualquer património.

Distribuição dos Imóveis por Distrito



Figura 4: Distribuição por Distrito dos Imóveis

De referir, ainda, que o Fundo detém os direitos sobre os 53 imóveis localizados em baldios, identificados no Anexo V ao Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro, que podem constituir-se como ativos do Fundo, após acordo com as comunidades locais e cumprimento das formalidades necessárias para o

efeito, nos termos previstos na Lei n.º 75/2017, de 17 de agosto.

No gráfico seguinte apresenta-se a distribuição geográfica, por distrito, dos referidos 53 imóveis:

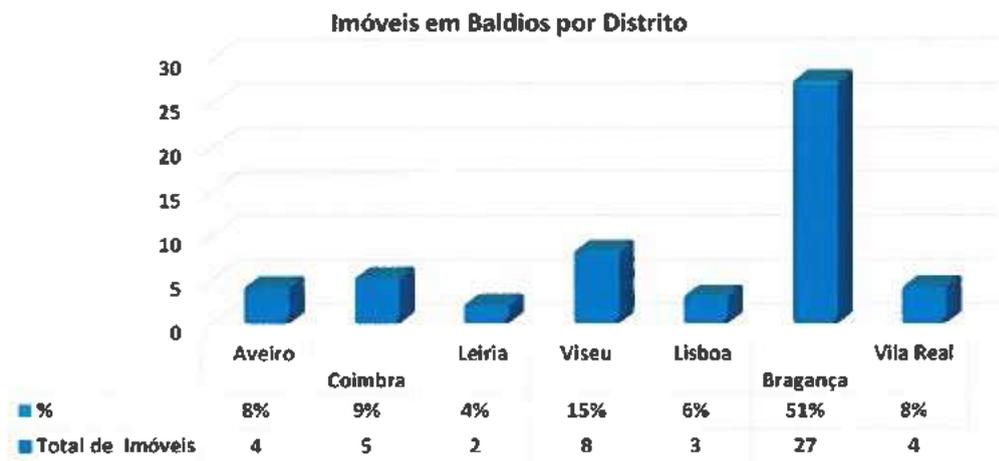


Figura 5: Distribuição por distrito dos imóveis em Baldios

Se compararmos a distribuição geográfica de todos os imóveis, identificados nos Anexos II, III, IV e V no diploma de criação do Fundo Revive Natureza, observa-se que os distritos de Beja, Braga, Évora, Portalegre, Santarém e as Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira não dispõem de qualquer património afeto ou a afetar ao Fundo.

2.4. O CONSELHO GERAL DO FUNDO

Nos termos previstos no Regulamento do Fundo Revive Natureza, constante do Anexo I ao Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro, o Conselho Geral do Fundo é composto por:

- Carlos Manuel Sales Abade, Presidente, nomeado por despacho do Ministro de Estado, da Economia e da Transição Digital de 05.12.2019;
- Miguel Correia Marques dos Santos, representante da Direção-Geral do Tesouro e Finanças;

- Paulo Jorge de Melo Chaves e Mendes Salsa, representante do Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, I. P.;
 - Susana dos Santos Vasconcelos de Macedo, representante do Instituto do Turismo de Portugal, I. P., tendo este Instituto designado, em 01.10.2022, um novo representante, Fernando Aquilino Mendes Teixeira;
- e
- Rita Ribeiro Alves Lavado, representante da sociedade gestora.

Neste contexto, e de acordo com as competências definidas no artigo 9º do Anexo I ao referido Decreto-Lei, o Conselho Geral do Fundo Revive Natureza aprovou, nas suas 9 reuniões realizadas durante o ano 2022:

- o Plano de Atividades e Orçamento para 2022;
- o Relatório de Gestão e Contas relativo à atividade do Fundo respeitante ao exercício de 2021;

- a proposta de alteração ao Decreto-Lei 161/2019, de 25 de outubro, para submeter à consideração das respetivas tutelas;
- o novo Regulamento sobre as Regras de Valorização do Ativo do Fundo Revive Natureza e Principais princípios contabilísticos;
- a Minuta do Contrato de financiamento e a Metodologia de Pagamentos, nos termos previstos na alínea f) do artigo 7º do Regulamento de Financiamento, aprovado em 2021;
- a concessão de 2 operações de financiamento, bem como as respetivas condições em termos de prazos de reembolso e de carência de capital;
- os Programas de Concurso para Atribuição dos Direitos de Exploração Turística sobre 4 imóveis que integram o Fundo, bem como os respetivos Cadernos de Encargos e Modelos de Avaliação e Grelhas de Pontuação;
- os Programas de Concurso para Atribuição dos Direitos de Exploração Turística relativos a 25 estações de caminho de ferro, bem como os respetivos Cadernos de Encargos e Modelos de Avaliação e Grelhas de Pontuação;
- o "Acordo de Utilização Temporária da Casa Florestal da Malveira da Serra", a celebrar com o Município de Cascais;
- a minuta do Protocolo de cooperação entre a Turismo Fundos, em representação do Fundo Revive Natureza, e a EPAL - Empresa Portuguesa das Águas Livres, SA;
- os Relatórios Finais e as minutas dos contratos dos seguintes 21 concursos, com a adjudicação aos concorrentes cujas propostas ficaram ordenadas em primeiro lugar:
 - «Antigo Posto Fiscal em Monte Fidalgo», localizado no concelho de Vila Velha de Rodão e distrito de Castelo Branco;
 - «Casa Florestal de Sul», localizada no concelho da Figueira da Foz e distrito de Coimbra;
 - «Antiga Sede da Administração Florestal na Figueira da Foz», localizada no concelho da Figueira da Foz e distrito de Coimbra;
 - «Chalet de S. Pedro», localizado no concelho da Marinha Grande e distrito de Leiria;
 - «Casa do Pinheiro Manso», localizada no concelho da Marinha Grande e distrito de Leiria;
 - «Estação de Represas», localizada no concelho e distrito de Beja;
 - «Estação de Sousel», localizada no concelho de Sousel, distrito de Évora;
 - «Estação de Vale do Peso», localizada no concelho do Crato e distrito de Portalegre;
 - «Estação de Montoito», localizada no concelho do Redondo e distrito de Évora;
 - «Estação de Vale de Paio», localizada no concelho de Arraiolos, distrito de Évora;
 - «Estação do Vimieiro», localizada no concelho de Arraiolos, distrito de Évora;
 - «Moinhos da Corredoura», localizados no concelho de Celorico da Beira e distrito da Guarda;
 - «Casa de Jones», localizada no concelho de Manteigas e distrito da Guarda;
 - «Casa de Cantoneiros de Poio Negro», localizada no concelho de Manteigas e distrito da Guarda;
 - «Casa Florestal de Praia», localizada no concelho da Marinha Grande e distrito de Leiria;
 - «Casa Florestal de Sapadores», localizada no concelho da Figueira da Foz e distrito de Coimbra;
 - «Casa Florestal do Pedrogão», localizada no concelho e distrito de Leiria;
 - «Casa Florestal Bloco do Talhão 1», localizada no concelho da Marinha Grande e distrito de Leiria;
 - «Antigo Posto Fiscal da Corte Velha», localizado no concelho de Castro Marim e distrito de Faro;

- «Antigo Posto Fiscal da Junqueira», localizado no concelho de Castro Marim e distrito de Faro;
- «Antigo Posto Fiscal do Cinturão», localizado no concelho de Castro Marim e distrito de Faro.

2.5. PARCEIROS INSTITUCIONAIS

2.5.1. IP PATRIMÓNIO - ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO IMOBILIÁRIA S.A.

Após a celebração do Protocolo respeitante à integração do património do domínio público ferroviário não afeto à exploração ferroviária, em 29 de setembro de 2020, entre a IP Património e o Fundo Revive Natureza, foi assinado, em 2021, o Acordo Preparatório que permitiu lançar os concursos para a atribuição de direitos de subconcessão das estações, com vista à sua requalificação e reabertura para atividades económicas relacionadas com o turismo.

Com a assinatura do Acordo Preparatório foi identificado um primeiro conjunto de estações ferroviárias, tendo, posteriormente, a lista constante do Anexo II do Acordo sido sujeita a 3 alterações propostas pela IPP que se consubstanciaram na saída de 4 Estações (Arneixial, Vale do Peso, Carviçais e Represas) e na entrada 6 novas (Moncorvo, Carvalho, Felgar, Fonte do Prado, Lousã e Serpins).

No gráfico seguinte apresenta-se a distribuição regional, por distrito, das 27 estações:

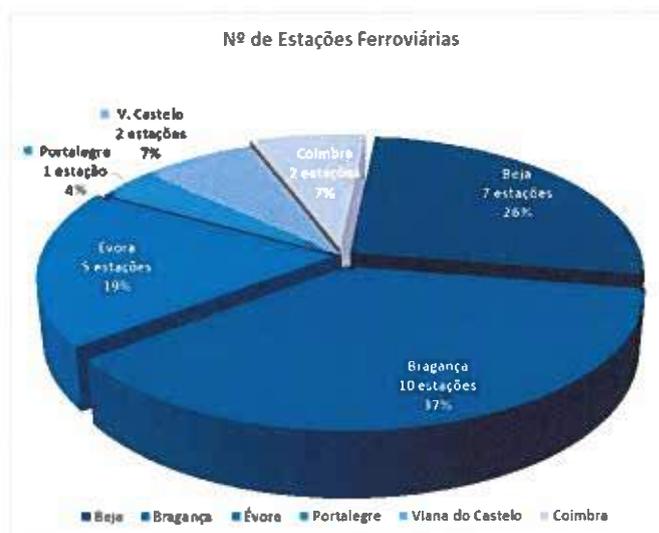


Figura 6: Distribuição Regional das Estações Ferroviárias

2.5.2. CÂMARAS MUNICIPAIS

Aquando do lançamento dos concursos foi celebrado, com todos os Municípios onde se localizam os imóveis que integram o Fundo, um Protocolo que estabelece a cooperação necessária à intervenção eficaz do Fundo Revive Natureza, em que os Municípios asseguram uma estrutura de acompanhamento dos projetos do FRN que se localizem na sua área de competência territorial, nas diversas fases de concretização, ou seja, antes do lançamento dos concursos, durante a tramitação dos concursos e na concretização dos projetos adjudicados.

Em paralelo, e face às diversas solicitações feitas pelos Municípios, houve necessidade de se estabelecerem regras claras, transparentes e iguais, destinadas a regular a possibilidade de serem apresentados ao Fundo imóveis, com vista a serem, eventualmente, objeto de integração no mesmo, através deste mecanismo, sem que os Municípios proponentes adquiram, por esse facto, o estatuto de participantes do Fundo. Neste enquadramento, foi aprovado o Regulamento de Integração dos imóveis das Câmaras Municipais no Fundo Revive Natureza, que estabelece o procedimento tendente à manifestação de interesse, por parte dos municípios, proprietários de imóveis com características compatíveis com os fins do

(Handwritten signatures and initials in blue ink)

Fundo Revive Natureza, com o objetivo de enquadrar, reabilitar e explorar o respetivo património de acordo com as regras do Fundo sendo, assim, estabelecidas apenas relações contratuais necessárias à gestão dos imóveis

2.6. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS

2.6.1. Concursos dos Imóveis

A TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A., enquanto Sociedade Gestora do Fundo, continuou a desenvolver, durante o ano de 2022, os procedimentos de regularização matricial e registral dos imóveis que constam dos Anexos II, III e IV ao diploma que criou o Fundo. Acompanhou também, com a IP Património, as alterações da lista de estações constante do Anexo II ao “Acordo preparatório da celebração de Contrato(s) de Subconcessão de uso privativo de bens do domínio público ferroviário”.

Nesta sequência, foram lançados, em cerimónias públicas com a presença da Senhora Secretária de Estado do Turismo, Comércio e Serviços, 12 concursos referentes a 14 imóveis. Foram, ainda, relançados 3 concursos para 3 imóveis, para os quais não foram, numa primeira fase, apresentadas candidaturas e outros 3 que foram suspensos para retificação das respetivas peças concursais.

No dia 28 de janeiro, foram reabertos, por terem estado suspensos, desde outubro de 2020, face à necessidade de retificação das respetivas peças concursais, 3 concursos, relativos aos seguintes 3 imóveis:

- «Antigo Posto Fiscal da Corte Velha», localizado no concelho de Castro Marim e distrito de Faro;
- «Antigo Posto Fiscal da Junqueira», localizado no concelho de Castro Marim e distrito de Faro;
- «Antigo Posto Fiscal do Cinturão», localizado no concelho de Castro Marim e distrito de Faro.

No dia 24 de maio, abriram 10 concursos, respeitantes aos seguintes 12 imóveis do Domínio Público Ferroviário:

- «Estação de Freixo de Espada a Cinta», da Linha

do Sabor, localizada no concelho de Freixo de Espada à Cinta e distrito de Bragança;

- «Estação de Bruçó», da Linha do Sabor, localizada no concelho de Mogadouro e distrito de Bragança;
- «Estação de Vilar de Rei», da Linha do Sabor, localizada no concelho de Mogadouro e distrito de Bragança;
- «Estação de Mogadouro», da Linha do Sabor, localizada no concelho de Mogadouro e distrito de Bragança;
- «Estação de Variz», da Linha do Sabor, localizada no concelho de Mogadouro e distrito de Bragança;
- «Estação de Urrós», da Linha do Sabor, localizada no concelho de Mogadouro e distrito de Bragança;
- «Estação de Moncorvo», da Linha do Sabor, localizada no concelho de Torre de Moncorvo e distrito de Bragança;
- «Estação do Carvalho», da Linha do Sabor, localizada no concelho de Torre de Moncorvo e distrito de Bragança;
- «Estação de Felgar e Estação de Fonte do Prado», da Linha do Sabor, localizadas no concelho de Torre de Moncorvo e distrito de Bragança;
- «Estação de Ganfei e Estação de Senhora da Cabeça», do Ramal de Monção, localizadas, respetivamente, no concelho de Valença e Monção, distrito de Viana do Castelo.

No dia 20 de julho, abriu-se a fase de candidaturas para atribuição dos direitos de exploração dos seguintes imóveis, cujos concursos anteriores ficaram desertos:

- «Casa Florestal de Sul», imóvel afeto ao Fundo Revive Natureza, localizado no concelho da Figueira da foz e distrito de Coimbra;
- «Estação de Represas», localizada no concelho e distrito de Beja;
- «Estação de Sousel», localizada no concelho de Sousel e distrito de Portalegre.

No dia 7 de setembro, foram lançados os concursos relativos às últimas estações que integraram protocolo com a IPP, do concelho da Lousã, distrito de Coimbra:

- «Estação da Lousã»;
- «Estação de Serpins».

Analisando o acompanhamento de cada uma das fases dos concursos, constata-se que, durante o ano de 2022:

A) 1ª Fase relativa a 16 concursos (17 imóveis), que decorreu de 21 de junho a 19 de outubro de 2020

Para os 12 concursos, relativos a 13 imóveis, que decorreram durante o prazo previsto, foram rececionadas, em 2020, um total de 161 propostas para os seguintes imóveis: «Antigo Posto Fiscal de São Jacinto»; «Antigo Posto Fiscal em Malpica do Tejo»; «Antigo Posto Fiscal em Alares»; «Antigo Posto Fiscal de Quiaios»; «Antiga Sede da Administração Florestal da Figueira da Foz»; «Antigo Posto Fiscal de Vilamoura»; «Antigo Posto Fiscal de Cabanas»; «Antigo Posto Fiscal de São Pedro de Moel»; «Antigo Posto Fiscal da Comporta ("quartel "garagem")»; «Antigo Posto Fiscal da Amorosa»; «Antigo Posto Fiscal de Viana do Castelo»; «Antigo Posto Fiscal da Carvalha».

No seguimento do acompanhamento dos concursos e respetivas candidaturas, registaram-se as seguintes evoluções:

- Após desistência do concorrente classificado em 1º lugar, foi notificado, para apresentar a documentação relativa à fase de habilitação e *compliance*, o 2º concorrente do «Antigo Posto Fiscal da Amorosa». Foi, ainda, realizada a usual reunião entre o adjudicatário, o FRN e a Câmara Municipal de Viana do Castelo.
- Foram analisados os projetos de obras dos 3 imóveis adjudicados («Antigo Posto Fiscal de Vilamoura», «Antigo Posto Fiscal de Cabanas», «Antigo Posto Fiscal de Viana do

Castelo») e emitidas as declarações que legitimam os adjudicatários a dar entrada dos processos nas respetivas Câmaras Municipais, uma vez que a assinatura do contrato está condicionada à obtenção de um pedido de informação prévia, vinculativo e favorável, ou à aprovação de projeto de arquitetura em relação às obras a realizar nos imóveis.

- Foram assinados 5 contratos: «Antigo Posto Fiscal de São Jacinto», «Antigo Posto Fiscal em Malpica do Tejo», «Antigo Posto Fiscal em Quiaios», «Antigo Posto Fiscal de Cabanas» e «Antigo Posto Fiscal de Viana do Castelo».
- Iniciaram as obras em 4 imóveis: o «Antigo Posto Fiscal da Carvalha» e o «Antigo Posto Fiscal em Malpica do Tejo», «Antigo Posto Fiscal de Viana do Castelo» e «Antigo Posto Fiscal de São Jacinto».
- Abriu ao público o primeiro imóvel reabilitado: um dos imóveis do «Antigo Posto Fiscal da Comporta» (quartel) onde se encontra a loja de produtos regionais e, no segundo imóvel (garagem) onde irá funcionar o restaurante de autor, cujas obras ainda estão em curso, prevendo-se que a exploração se inicie em fevereiro de 2023.

B) 2ª Fase relativa a 7 concursos (8 imóveis) que decorreu de 18 de novembro de 2020 a 9 de abril de 2021

Foram rececionadas, em 2021, 161 candidaturas para os 7 concursos: «Casa da Vela»; «Antiga Sede da Guarda Fiscal na Figueira da Foz»; «Antiga Sede dos Serviços Florestais - Quinta do Seixal»; «2 Moradias em Leiria»; «Antigo Posto Fiscal de Sagres»; «Antigo Posto Fiscal do Burgau»; «Antigo Posto Fiscal da Foz do Lima».

Em 2022 foram realizadas as seguintes ações:

- Após desistência do concorrente classificado em 2º lugar, do concurso do imóvel da «Casa da Vela», foi notificado o concorrente

seguinte para apresentar a documentação relativa à fase de habilitação e *compliance*. Foi ainda realizada reunião entre o adjudicatário, a Equipa do FRN e a Câmara Municipal da Figueira da Foz.

- Foram realizadas reuniões entre os 3 adjudicatários, o FRN e as Câmaras Municipais onde os imóveis se localizam, após a aprovação da fase de habilitação e de *compliance*, por forma a estabelecer-se uma interação entre as partes para esclarecimento das etapas subsequentes.
 - Foram analisados os projetos de obras dos 4 imóveis adjudicados («Antiga Sede dos Serviços Florestais - Quinta do Seixal»; «2 Moradias em Leiria»; «Antigo Posto Fiscal de Sagres»; «Antigo Posto Fiscal do Burgau») e emitidas as declarações que legitimam os adjudicatários a dar entrada dos processos nas respetivas Câmaras Municipais.
 - Foi assinado 1 contrato relativo ao imóvel das «2 Moradias em Leiria», que iniciou as obras.
- C) 3ª Fase relativa a 6 concursos (6 imóveis) que decorreu de 22 de junho a 19 de novembro de 2021**

Foram apresentadas, em 2021, 45 candidaturas para todos os imóveis - «Antigo Posto Fiscal em Monte Fidalgo»; «Casa Florestal de Sul»; «Antiga Sede da Administração Florestal na Figueira da Foz»; «Chalet de S. Pedro»; «Casa do Pinheiro Manso»; «Edifício Florestal da Abrigada».

Após a análise de todas as candidaturas, efetuada no ano anterior:

- Foram elaborados e submetidos ao Conselho Geral do Fundo Revive Natureza os 5 Relatórios Finais, em 25.02.2022.
- Realizaram-se as reuniões entre 5 dos adjudicatários, a Equipa do Fundo e as Câmaras Municipais.
- O concorrente da única proposta admitida ao concurso do imóvel «Casa Florestal Sul», apresentou a sua desistência.

D) 4ª Fase relativa a 6 concursos (6 estações ferroviárias) que decorreu de 28 de junho de 2021 a 16 de janeiro de 2022

Nesta fase foram rececionadas 11 candidaturas para as 6 estações - «Estação de Vale do Paio»; «Estação do Vimieiro»; «Estação de Montoito»; «Estação de Sousel»; «Estação de Represas»; «Estação de Vale do Peso», tendo-se procedido à avaliação de todas as propostas.

- Nos concursos relativos à «Estação de Vale do Paio», «Estação do Vimieiro» e «Estação de Montoito», foram elaborados os Relatórios Preliminares e respetivos Anexos dos Concurso, que foram aprovados pelo Conselho de Administração da Turismo Fundos, em 18.02.2022, e enviados a todos os concorrentes, para que se pronunciassem ao abrigo do direito de audiência prévia.
- Nos concursos referentes aos imóveis da «Estação de Sousel», «Estação de Represas» e «Estação de Vale do Peso», uma vez que só foi apresentada uma candidatura para cada concurso, foi proposto que, face à inexistência de outros concorrentes bem como à tomada de uma decisão que era favorável à pretensão do particular, isto é, a adjudicação, entendeu a TF Turismo Fundos, SGOIC, SA, dispensar a fase de audiência prévia, passando-se, imediatamente, para a decisão final, que foi aprovada pelo Conselho Geral do Fundo Revive Natureza, em 25.02.2022.
- Foram apresentadas desistências aos concursos referentes aos seguintes 5 imóveis - «Estação de Vale do Paio»; «Estação do Vimieiro»; «Estação de Sousel»; «Estação de Represas»; «Estação de Vale do Peso» e ficaram desertos os concursos de outros 3 - «Estação de Sousel»; «Estação de Represas»; «Estação de Vale do Peso».
- Foram notificados os concorrentes classificados em 2º lugar dos concursos de «Estação de Vale do Paio» e da «Estação do

Vimieiro», para que apresentassem os documentos necessários ao processo de habilitação e *compliance*.

- O 2º classificado no concurso da «Estação do Vimieiro» não respondeu dentro do prazo legal, tendo sido notificado o 3º classificado para que apresentasse a documentação relativa ao processo de habilitação e *compliance*.
- Foram realizadas as reuniões com 3 dos adjudicatários das Estações de Montoito, Vale de Paio e Vimieiro em conjunto com o FRN, a IP Património e as Câmaras Municipais, por forma a melhor conhecermos os projetos apresentados nas candidaturas e a esclarecermos as fases seguintes dos concursos.

E) 5ª Fase relativa a 7 concursos (7 imóveis) que decorreu de 14 de dezembro de 2021 a 14 de março de 2022

Terminado o concurso, foram apresentadas 34 candidaturas para todos os imóveis - «Moinhos da Corredoura»; «Casa de Jones»; «Casa de Cantoneiros de Poio Negro»; «Casa Florestal de Praia/Posto GNR de S. Pedro de Moel»; «Casa Florestal de Sapadores»; «Casa Florestal do Pedrogão»; «Casa Florestal Bloco do Talhão 1».

- Foi elaborada a avaliação de todas as propostas, tendo os Relatórios Preliminares e respetivos Anexos dos Concurso referentes aos imóveis da «Casa de Jones», «Casa de Cantoneiros de Poio Negro», «Casa Florestal de Praia», «Casa Florestal de Sapadores», «Casa Florestal do Pedrogão» e «Casa Florestal Bloco do Talhão 1», sido aprovados pelo Conselho de Administração da Turismo Fundos, em 29.03.2022, e enviados a todos os concorrentes para se pronunciarem ao abrigo do direito de audiência prévia.
- No concurso referente ao imóvel dos «Moinhos da Corredoura», e dado só ter sido apresentada 1 candidatura, foi dispensada a fase de audiência prévia, elaborando-se o Relatório Final para apreciação do Conselho

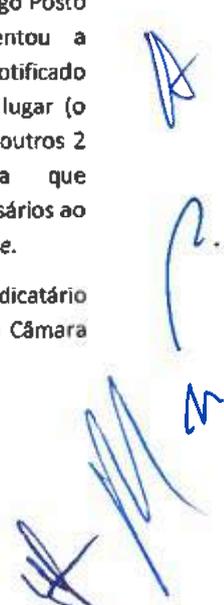
Geral do Fundo Revive Natureza, que o aprovou em 31.03.2022.

- Foi apresentada desistência pelo adjudicatário do imóvel da «Casa Florestal de Praia», tendo-se notificado o concorrente classificado em 2º lugar para apresentar os documentos necessários ao processo de habilitação e *compliance*.
- Foram realizadas as reuniões entre os adjudicatários dos 7 imóveis, o FRN e as respetivas Câmaras Municipais.
- Foi analisado o projeto de obras do imóvel «Casa Florestal de Sapadores» e emitida a declaração que legitima o adjudicatário a dar entrada do processo de licenciamento junto da Câmara Municipal.

F) 6ª Fase relativa a 3 concursos (3 imóveis) que decorreu de 28 de janeiro a 28 de abril de 2022

Foram apresentadas 16 candidaturas para todos os imóveis - «Antigo Posto Fiscal da Corte Velha»; «Antigo Posto Fiscal da Junqueira»; «Antigo Posto Fiscal do Cinturão», tendo-se elaborado a avaliação de todas as propostas e submetido os Relatórios Preliminares e respetivos Anexos dos Concurso para aprovação pelo Conselho de Administração da Turismo Fundos, em 11.05.2022, e, posteriormente, enviados a todos os concorrentes, para que se pronunciarem ao abrigo do direito de audiência prévia.

- O adjudicatário do imóvel do «Antigo Posto Fiscal da Corte Velha» apresentou a desistência do concurso, tendo-se notificado o concorrente classificado em 2º lugar (o mesmo que ficou em 1º lugar nos outros 2 Antigos Postos Fiscais) para que apresentasse os documentos necessários ao processo de habilitação e *compliance*.
- Foi realizada a reunião entre o adjudicatário dos 3 imóveis, a Equipa do FRN e a Câmara Municipal de Castro Marim.



G) 7ª Fase relativa a 10 concursos (12 estações) que decorreu de 24 de maio a 21 de dezembro de 2022

Foram apresentadas 3 candidaturas para a «Estação de Mogadouro» e a «Estação de Ganfei e da Senhora da Cabeça», tendo ficado desertos os restantes 8 concursos referentes às outras 9 estações.

Foi efetuada a avaliação de todas as propostas, tendo os Relatórios Preliminares e respetivos Anexos sido aprovados pelo Conselho de Administração da Turismo Fundos, em 28.12.2022, e enviados a todos os concorrentes para que se pronunciassem ao abrigo do direito de audiência prévia.

H) 8ª Fase relativa a 1 concurso (1 imóvel) que decorreu de 20 de julho a 18 de outubro de 2022

Não foram apresentadas propostas ao concurso, tendo o mesmo ficado deserto.

I) 9ª Fase relativa a 2 concursos (2 estações) que decorreu de 20 de julho a 17 de novembro de 2022

Não foram apresentadas propostas ao concurso, tendo os mesmos ficado desertos.

J) 10ª Fase relativa a 2 concursos (2 estações) que decorreu de 7 de setembro de 2022 a 5 de janeiro de 2023

Prevê-se que os Relatórios Finais e a decisão de adjudicação destas estações ocorram até meados de fevereiro de 2022.

No gráfico seguinte apresenta-se o número de candidaturas entradas e analisadas em todos os concursos lançados e encerrados desde o ano de 2020, que ascendem a um total de 432 relativas aos imóveis que integram o Fundo e às estações ferroviárias subconcessionadas pela IP Património.



Figura 7: Nº de Candidaturas Entradas e Analisadas em 2020, 2021 e 2022

Ponto de Situação dos Imóveis do Fundo

O gráfico seguinte identifica os 36 imóveis submetidos a concurso e ilustra o número de candidaturas rececionadas e analisadas, até 31 de dezembro de 2022, que ascenderam a um total de 417:

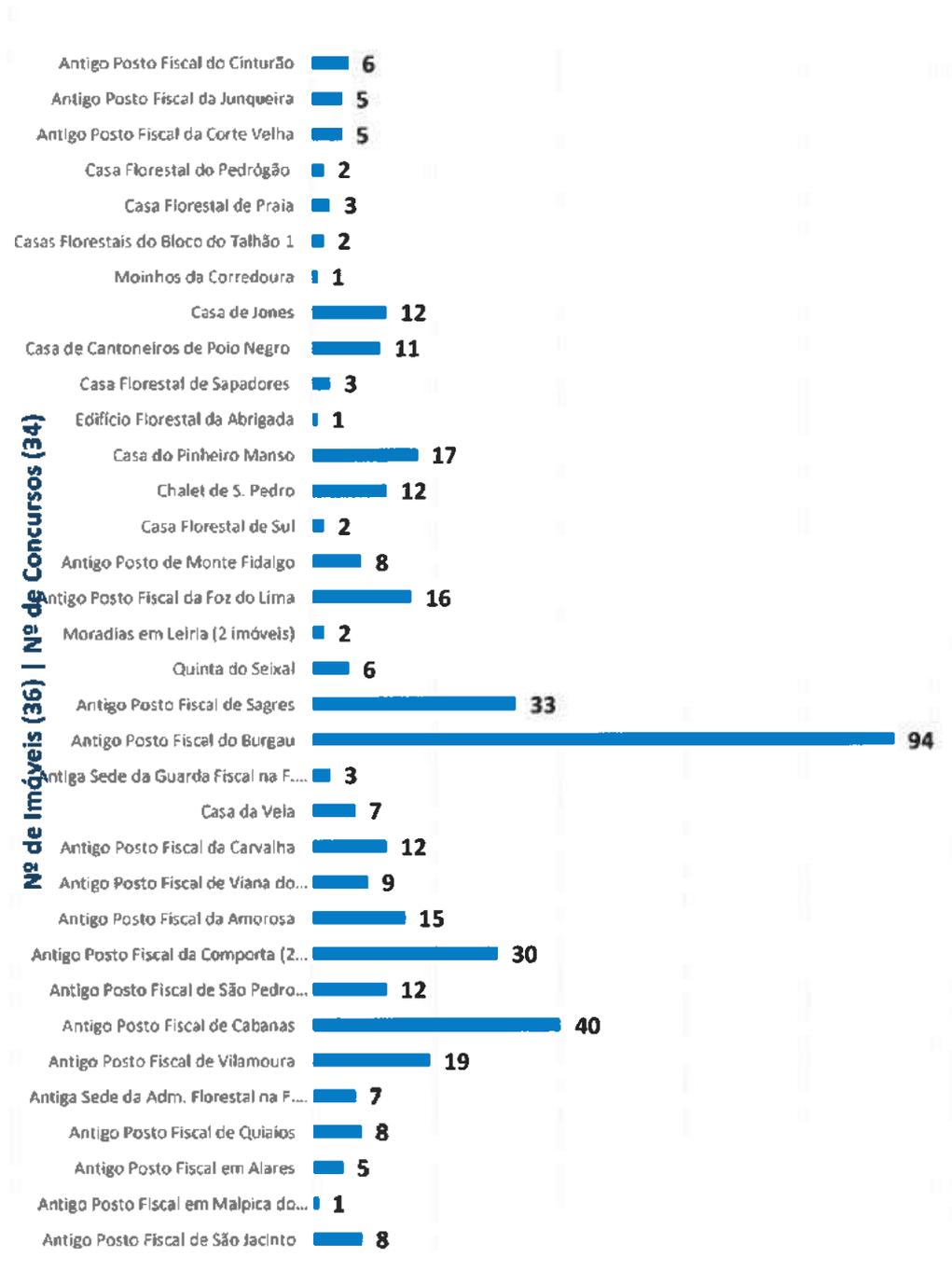


Figura 8: Nº de Candidaturas por Concurso

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

No quadro seguinte, apresentam-se os 36 imóveis do FRN adjudicados até 31.12.2022, na sequência dos concursos lançados e do ajuste direto e os respetivos adjudicatários:

Designação	Adjudicatário
Antigo Posto Fiscal de São Jacinto	Pedro Lau
Antigo Posto Fiscal em Malpica do Tejo	Retiros Elegantes - Unipessoal, Lda.
Antigo Posto Fiscal em Alares	Luiz Henrique Mascarenhas Correa Silva
Antigo Posto Fiscal de Qulaios	Hélder Ramos
Antigo Posto Fiscal de Vilamoura	Flow Way, S.A.
Antigo Posto Fiscal de Cabanas	Vanguardceremony, Lda.
Antigo Posto Fiscal de São Pedro de Moel	Groovy Sunday - Unipessoal Lda
Antigo Posto Fiscal da Comporta (2 Imóveis)	The Life Juice, Lda.
Antigo Posto Fiscal da Amorosa	Hélder Ramos
Antigo Posto Fiscal de Viana do Castelo	Gabarito Gradual, Lda.
Antigo Posto Fiscal da Carvalha	Susana Crujeira
Casa da Vela	Tito de Carvalho Consultores, Unipessoal, Lda.
Antiga Sede da Guarda Fiscal na Figueira da Foz	Bonae Spel Associação
Antigo Posto Fiscal do Burgau	Burganemia, Lda.
Antigo Posto Fiscal de Sagres	Telhados do Mundo, Lda.
Antiga Sede dos Serviços Florestais - Quinta do Seixal	Let Be - Comércio, Serviços e Gestão, S.A.
Moradias em Leiria (2 Imóveis)	Terraços Sentidos, Lda.
Antigo Posto Fiscal da Foz do Lima	Clinda Botelho
Antigo Posto Fiscal em Monte Fidalgo	NEWRAIL - Restauração e Serviços, Lda.
Antiga Sede da Administração Florestal na Figueira da Foz	Tito de Carvalho Consultores, Unipessoal, Lda.
Chalet de S. Pedro	Moel House 2, Unipessoal, Lda.
Casa do Pinheiro Manso	Moel House 3, Unipessoal, Lda.
Edifício Florestal da Abrigada	Lúis Maria Champalimaud - Unipessoal, Lda.
Casa Florestal de Sapadores	Enzo Tramontana
Casa de Cantonellos de Polo Negro	Visionbiggest, Digital Intelligence, Lda.
Casa de Jones	Casas da Sra. da Estrela - Turismo Rural, Lda.
Molinhos da Corredoura	Aventuresca - Desporto Aventura e Turismo, Unipessoal, Lda.
Casas Florestais do Bloco do Talhão 1	Travelshop
Casa Florestal de Praia	Travelshop
Casa Florestal do Pedrógão	Luís Couto dos Santos
Antigo Posto Fiscal da Corte Velha	Nautiber - Estaleiros Navais do Guadiana
Antigo Posto Fiscal de Junqueira	Nautiber - Estaleiros Navais do Guadiana
Antigo Posto Fiscal do Cinturão	Nautiber - Estaleiros Navais do Guadiana
Antigo Posto Fiscal de Lavadores	Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia

Quadro 2: Identificação dos 34 Adjudicatários dos 36 imóveis

Ponto de Situação das Estações Ferroviárias

No que se refere às Estações Ferroviárias, foram lançados, em 2021 e 2022, 18 concursos (4ª, 7ª e 10ª fase) relativos a 20 estações e relançados 2 concursos que, como anteriormente já referido, ficaram desertos no decurso da 4ª fase que encerrou 26.01.2022 (Estação de Represas e Estação de Sousel).

Importa mencionar que, nos 2 concursos das Estações de Represas e de Sousel, relançados em 20.07.2022, apenas foi rececionada 1 candidatura para a «Estação de Sousel» tendo a mesma sido excluída por falta de resposta do concorrente ao respetivo pedido de esclarecimentos.

Por último, refere-se que a receção das candidaturas à 10ª fase dos concursos, relativos às 2 estações do concelho da Lousã, lançada a 07.09.2022, terminou a 5 de janeiro de 2023.

Ponto de Situação dos Imóveis FRN e das Estações Ferroviárias

Em suma, e tendo em consideração as 9 fases dos concursos encerrados até 31.12.2022, o Fundo Revive Natureza já colocou a concurso, desde o início da sua atividade, 36 imóveis dos 43 que o integram, mais 20 estações ferroviárias, no âmbito do Protocolo celebrado com a IP Património.

Dos mesmos 43 imóveis acima referidos, e até ao final do ano de 2022, 36 imóveis já estão adjudicados, dos quais 9 estão contratados e 6 encontram-se em fase de obra, sendo que 1 já iniciou, parcialmente, a atividade.

No que concerne às estações ferroviárias, encontram-se já adjudicadas 2.

Relativamente a todos os imóveis adjudicados, e de acordo com as rendas propostas, prevê-se que o montante global anual a receber ascenda a 378.658,24€ e que, com a entrada em exploração dos respetivos projetos, sejam criados 162 postos de trabalho.

Salienta-se, ainda, que o recebimento das primeiras rendas, ocorra em 2023, cujo valor ascenderá a 15.505€ (correspondente a 2 prestações trimestrais), face à entrada em exploração do primeiro imóvel recuperado, o «Antigo Posto Fiscal da Comporta».

No contexto de preparação e lançamento dos concursos, foram realizadas as seguintes atividades:

- Elaboração do Programa dos Concursos para Atribuição dos Direitos de Exploração e Caderno de Encargos para cada concurso;
- Definição do modelo de avaliação e grelha de pontuação para cada concurso;
- Identificação e definição dos desenvolvimentos adicionais da plataforma da ferramenta de análise das candidaturas, nos termos previstos no Programa dos Concursos;
- Identificação e definição dos desenvolvimentos necessários, a cada momento, no site do Revive Natureza, com a publicação de todas as peças concursais dos imóveis, formulário para apresentação de candidaturas e publicitação de notícias;
- Elaboração de 3 filmes: 2 para o lançamento das 2 fases relativas às estações ferroviárias que foram objeto de uma cerimónia pública e 1 aquando do relançamento dos imóveis de Castro Marim;
- Definição do plano de comunicação para os concursos lançados que incluiu *press releases* publicados nos meios de comunicação social, notícias nas redes sociais (*LinkedIn* e *Facebook*), nos sites do Revive Natureza, do Turismo Fundos, do Turismo de Portugal, das Entidades Regionais de Turismo, das Câmaras Municipais onde se localizam os imóveis, envio de emails marketing para as várias entidades institucionais e empresariais;
- Realização de 11 sessões de divulgação e esclarecimento com o objetivo de dar a conhecer o Fundo e as condições dos concursos para a exploração de cada um dos imóveis: 6 relativas aos

imóveis afetos ao Fundo, localizados nos concelhos de Castro Marim, Celorico da Beira, Figueira da Foz, Guarda, Leiria, Marinha Grande e 5 referentes aos 12 concursos das Estações da Linha do Sabor e dos Ramais de Monção e da Lousã. As sessões foram realizadas em conjunto com as Câmaras Municipais onde se localizam os imóveis e, no caso das sessões das estações, com a IP Património, todas com a colaboração das respetivas Entidades Regionais de Turismo.

2.6.2. PEDIDOS DE FINANCIAMENTO

Durante o ano de 2022 foram apresentados 4 pedidos de financiamento, ao abrigo do Regulamento de Financiamento do Fundo Revive Natureza, relativos aos seguintes imóveis:

- «2 Moradias em Leiria»
- «Antigo Posto Fiscal da Carvalha»
- «Antigo Posto Fiscal de Quiaios»
- «Antigo Posto Fiscal de São Jacinto»

Destes pedidos foram analisados e aprovados os financiamentos solicitados pelos adjudicatários das «2 Moradias em Leiria» e do «Antigo Posto Fiscal da Carvalha», encontrando-se as respetivas operações condicionadas à apresentação das propostas de garantias de reembolso a prestar com vista à apreciação, pela TF Turismo Fundos - SGOIC, SA, da sua adequação e suficiência, face aos valores do financiamento e dos juros associados, pelo que os contratos só serão celebrados após a aceitação e prestação das garantias.

2.6.3. EPAL - EMPRESA PORTUGUESA DAS ÁGUAS LIVRES, S.A.

Tendo a EPAL tomado conhecimento do protocolo celebrado entre a Fundo Revive Natureza e a IP Património, e tendo identificado, no seu acervo patrimonial imóveis com potencial turístico e com características compatíveis com os fins do Fundo Revive Natureza, foi aprovado pelo Conselho Geral do Fundo e apresentado à EPAL, face ao interesse demonstrado por ambas as partes, uma minuta de protocolo com o objetivo de enquadrar o respetivo

património de acordo com as regras do Fundo e, posteriormente, promover a sua reabilitação e exploração.

2.6.4. REUNIÕES COM OS BALDIOS DA LOUSÃ

A Câmara Municipal da Lousã, tendo tomado conhecimento dos princípios que Fundo Revive Natureza representa e dos seus objetivos, identificou 5 casas de guarda-florestal, localizadas na Serra da Lousã, com características e potencial para integração do Fundo. No seguimento desta sinalização, junto da Sociedade Gestora, foram efetuadas visitas aos imóveis e realizadas as primeiras reuniões, no dia 18 de abril, com todas as entidades administrantes dos respetivos baldios, onde se encontram os 5 imóveis públicos, propriedade do Estado e afetos do Instituto de Conservação da Natureza e Florestas, IP.

Tendo sido confirmado, por parte da Turismo Fundos, o potencial turístico destes imóveis, pelas suas características e localização, foi enviada uma proposta de Protocolo para a delimitação das áreas contíguas aos imóveis designados por Casa de Guarda das Hortas e Casa de Guarda do Porto Espinho, localizados no território dos Baldios da Lousã, e Casa de Guarda do Braçal e Casa de Guarda da Mata do Sobral, localizadas nos Baldios de Serpins, uma vez que foram as 2 entidades administrantes destes baldios, as únicas que manifestaram interesse na eventual integração dos imóveis no Fundo. A Turismo Fundos realizou novas reuniões com estas duas entidades administrantes, no dia 24 de novembro, e, já em 2023, participou na Assembleia de Compartes dos Baldios de Serpins, no dia 20 de janeiro.

De salientar que, tais casas, edificadas pelo Estado e que integram o seu património, pelo facto de se localizarem em terrenos baldios, tornaram necessária a concretização de reuniões com os respetivos representantes, para apresentação do Fundo e da sua missão. A integração de direitos sobre estes imóveis do Estado no Fundo, através de um ato de transmissão, temporária, feito ao abrigo do Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro, para posterior lançamento de concursos públicos de concessão, carece de uma definição segura dos limites da área a

afetar à concessão e, por outro lado, da cooperação institucional das entidades mais próximas dos imóveis, como sejam os Baldios e as autarquias locais.

Neste contexto, releva-se, ainda, que este protocolo e o reconhecimento que dele emerge, em relação à afetação destas áreas, em nada impede a posterior negociação, nos termos legais e de acordo com o interesse e vontade das partes, de utilizações, permanentes ou temporárias, que o futuro explorador do imóvel tenha interesse em propor, no quadro da sua autonomia de gestão.

2.6.5. AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS

Na sequência da certificação de contas efetuada pela Ernst & Young e do parecer emitido pela Inspeção Geral de Finanças, sobre o Relatório e Contas de 2021 do Fundo Revive Natureza, nos termos legais, constava a seguinte «Opinião com Reserva»:

«Auditámos as demonstrações financeiras do FUNDO REVIVE NATUREZA (Fundo), no âmbito do estabelecido no artigo 13.º do Regulamento do Fundo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro, as quais compreendem o balanço em 31/12/2021, que evidencia um total de 9 066 milhares de euros e um capital próprio de 9 015 milhares de euros incluindo um resultado líquido negativo de 403 milhares de euros, a demonstração dos resultados por naturezas e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data, bem como as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, exceto quanto aos possíveis efeitos da matéria referida na secção “Bases para a opinião com reserva” as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do FUNDO REVIVE NATUREZA em 31/12/2021 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos

ao período findo naquela data, de acordo com os princípios contabilísticos previstos no Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário, definido pelo Regulamento n.º 2/2005 da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.»

Com base no seguinte:

“Os ativos imobiliários, referentes a direitos de superfície e de concessão, no valor de 4 895 milhares de euros, foram mensurados no reconhecimento inicial de acordo com avaliações imobiliárias realizadas por peritos avaliadores de imóveis, não se encontrando previstos na política contabilística aprovada pelo Conselho Geral do Fundo em 21/12/2021 os critérios de mensuração subsequente, apesar de ser entendimento do Conselho de Administração da entidade gestora que a mensuração subsequente deverá considerar o justo valor dos ativos a cada data de reporte. Não obstante, não foi efetuada qualquer análise de justo valor de direitos no montante de 1 916 milhares de euros. Consequentemente, desconhecemos o eventual impacto desta situação nas demonstrações financeiras objeto do presente parecer.”

Na sequência da «Opinião com Reserva» supramencionada, foram realizadas as avaliações imobiliárias dos 43 ativos que integram o Fundo, com vista a dar-se cumprimento aos pareceres da Inspeção Geral de Finanças (órgão de auditoria legalmente competente) e da Ernst & Young (ROC do Fundo) relativa à «Reserva», por forma a que as demonstrações financeiras a 31.12.2022 do Fundo Revive Natureza, possam refletir o justo valor sobre direitos registados;

Apresenta-se, no quadro seguinte, as avaliações dos direitos de superfície dos imóveis realizadas, em 2019 e 2022, bem como os valores dos ajustamentos ocorridos em 2022.

Designação	Anexo ao Decreto-Lei	Avaliação dos direitos 2019	Ajustamentos 2022	Avaliação dos direitos 2022
Antigo Posto Fiscal de São Jacinto	II	35 100 €	23 900 €	59 000 €
Casa Florestal do Poço	II	0 €	0 €	0 €
Complexo da Ponte Internacional de Quimadas	II	369 200 €	-7 200 €	362 000 €
Antigo Posto Fiscal em Alameda de Tava	II	1 700 €	000 €	1 700 €
Antigo Posto Fiscal em Alares	II	33 800 €	5 000 €	38 800 €
Antigo Posto Fiscal em Monte Fidalgo	II	17 200 €	7 800 €	25 000 €
Casa Florestal de Sol	II	26 700 €	19 900 €	46 600 €
Casa Florestal das Regateiras	II	0 €	0 €	0 €
Casa de Vão	II	40 200 €	3 800 €	44 000 €
Casa Florestal de Sapadores ou Casa Florestal de Nozento	II	45 000 €	21 000 €	66 000 €
Antigo Posto Fiscal do Quilós	II	76 700 €	24 300 €	101 000 €
Antigo Sede da Guarda Fiscal na Figueira da Foz	II	309 700 €	99 300 €	409 000 €
Antigo Sede da Administração Florestal na Figueira da Foz	II	441 600 €	17 200 €	458 800 €
Antigo Sede dos Serviços Florestais-Quinta de Solas	II	265 500 €	24 500 €	290 000 €
Moinhos de Corredoura	III	15 600 €	-1 600 €	14 000 €
Casa de Jones	III	19 300 €	18 700 €	38 000 €
Casa do Contoneiros do Poço Negro ou da IAZ do Casal-Abrigo dos Penhas Douradas	III	8 700 €	10 300 €	19 000 €
Antigo Posto Fiscal de Pampelido	IV	45 200 €	11 800 €	57 000 €
Antigo Posto Fiscal das Lavadeiras	IV	243 600 €	400 €	244 000 €
Antigo Posto Fiscal da Amareira	IV	43 800 €	200 €	44 000 €
Antigo Posto Fiscal de Fez de Uze	IV	29 100 €	1 300 €	30 400 €
Antigo Posto Fiscal de Viana do Castelo	II	285 400 €	4 600 €	290 000 €
Antigo Posto Fiscal de Corvelho	II	17 000 €	500 €	17 500 €
Antigo Posto Fiscal da Corte Velha	III	28 000 €	8 000 €	36 000 €
Antigo Posto Fiscal de Gintão	III	45 000 €	15 000 €	60 000 €
Antigo Posto Fiscal da Ranqueira	III	26 000 €	12 000 €	38 000 €
Antigo Posto Fiscal de Mimosara	II	526 000 €	221 000 €	747 000 €
Antigo Posto Fiscal de Cabanas	II	30 000 €	19 000 €	49 000 €
Antigo Posto Fiscal do Burgau	IV	64 000 €	67 000 €	131 000 €
Antigo Posto Fiscal de Sagres	II	141 000 €	613 800 €	754 800 €
Edifício Florestal de Abrigada	II	10 000 €	3 000 €	13 000 €
Edifício Florestal de Abrigada (terreno)	II	0 €	5 000 €	5 000 €
Casa Florestal de Pedregão	II	13 000 €	7 000 €	20 000 €
Morada em Loba (E-042)	II	103 000 €	90 700 €	193 700 €
Morada em Loba (E-048)	II	29 800 €	97 300 €	127 100 €
Casa de Pinheiro Menor	II	100 000 €	20 000 €	120 000 €
Chalet de S. Pedro	II	112 000 €	54 000 €	166 000 €
Parque da Engenharia	II	163 000 €	161 700 €	324 700 €
Antigo Posto Fiscal de São Pedro de Muel	II	70 000 €	39 000 €	109 000 €
Casas Florestais do Bloco do Talhão 3	II	34 000 €	16 000 €	50 000 €
Casa Florestal do Prelo / "Posto GNR no Prelo de Vieira"	II	26 000 €	18 000 €	44 000 €
Antigo Posto Fiscal da Camparia ("garagem")	II	53 000 €	16 300 €	69 300 €
Antigo Posto Fiscal da Camparia ("quatrof")	II	60 000 €	122 000 €	182 000 €

Quadro 3: Avaliações do ano de 2022

2.6.6. ALTERAÇÃO AO DECRETO-LEI N.º 161/2019, DE 25 DE OUTUBRO

Decorridos três anos desde a publicação do diploma que criou o Fundo Revive Natureza, e considerando o sucesso e capacidade expansiva do Fundo considerou-se oportuna, não só a clarificação de algumas regras, como também a incorporação da experiência entretanto obtida, pelo que foi elaborada, no final do ano de 2022, uma proposta de alteração ao diploma mencionado.

Tanto o Conselho de Administração da TF Turismo Fundos - SGOIC, SA, como o Conselho Geral do Fundo Revive Natureza aprovaram a proposta e deliberaram submeter à consideração do Governo, através de Sua Excelência o Secretário de Estado do Turismo, Comércio e Serviços, a pertinência e oportunidade desta alteração legislativa, com o objetivo de melhorar o funcionamento e capacidade de prossecução dos fins de interesse público do Fundo.

2.7. SITUAÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA

O capital inicial do Fundo correspondeu ao valor das subscrições do Estado Português, do ICNF, I.P. e do Turismo de Portugal, I.P., no montante total de 9.894.500€.

Como se pode observar pelos dois gráficos seguintes, constantes das figuras 9 e 10:

- Em 31.12.2022, e dado que, pela primeira vez, o resultado líquido do Fundo foi positivo em 1.511.575€, o seu valor global líquido ascendeu a 10.526.045€, o que representa um acréscimo de cerca de 17% face ao período homólogo. Assim, a cotação das unidades de participação subiu de 90,14€, em 31.12.2021, para 105,26€ no final de 2022.
- O ativo líquido a 31 de dezembro de 2022 registou, igualmente, um acréscimo de 17% pela valorização dos direitos de superfície, na sequência das avaliações imobiliárias realizadas, tendo ascendido a 10.628.020€, correspondente à soma do valor dos direitos dos imóveis em carteira, no montante de 6.860.600€ e às disponibilidades, no montante de 3.767.403€.

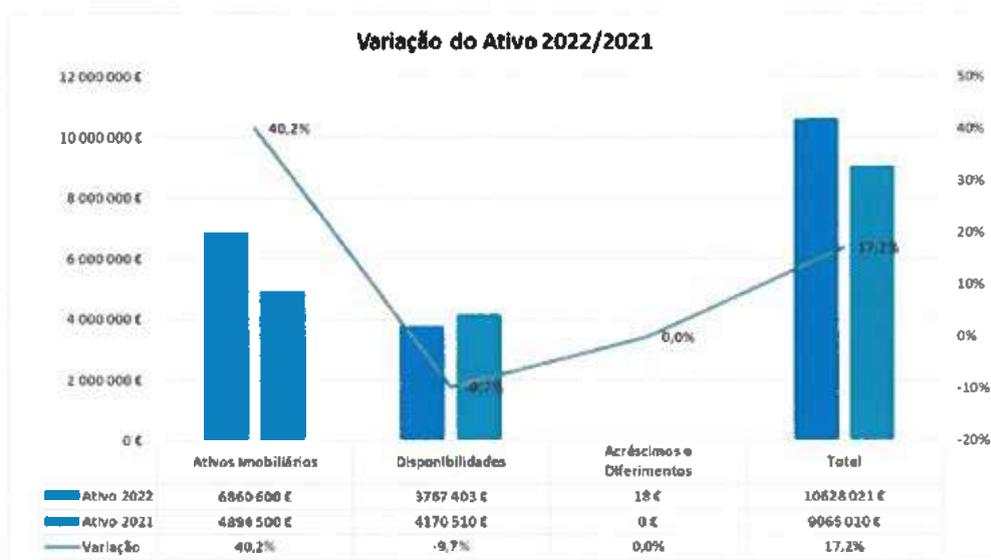


Figura 9: Variação do Ativo entre 2022 e 2021

(Handwritten signatures and initials in blue ink)

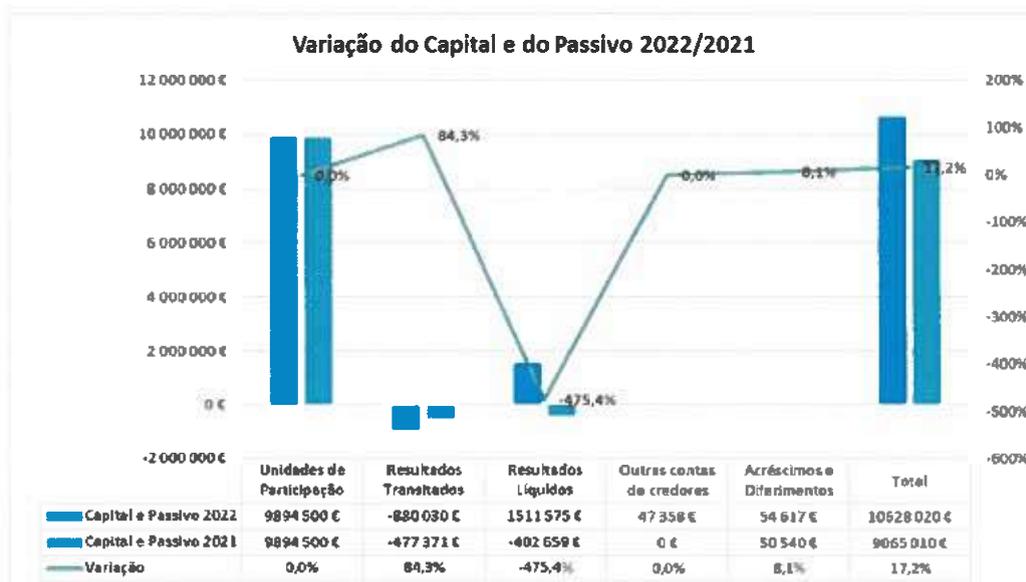


Figura 10: Variação do Capital do Fundo e do Passivo entre 2022 e 2021

- O saldo de tesouraria no final do ano ascendeu a 3.767.403€ (que inclui 100.000€ em aplicações financeiras), tendo registado um decréscimo de 9,7% relativamente ao ano de 2021.
- Em 2022 registaram-se proveitos, no valor de 1.974.900€, derivados dos ajustamentos favoráveis das avaliações imobiliárias realizadas no final do ano. Os proveitos operacionais resultantes das rendas a receber, aquando do início de exploração dos imóveis para fins turísticos ou outros com estes conexos, espera-se que ocorram a partir de 2023.
- O total de custos suportados pelo Fundo ascendeu, no ano de 2022, a 463.349€, os quais encontram-se distribuídos da seguinte forma:
 - A rubrica "Comissões" ascendeu a 110.201€ e corresponde à comissão de gestão anual de 1,25% a pagar, trimestral e postecipadamente, pelo Fundo à sociedade gestora, representando cerca de 24% do total dos custos;
 - A rubrica "Fornecimentos e Serviços Externos" cifrou-se em 299.384€, representando cerca de 65% do total dos custos, e inclui todos os custos associados à operacionalização do Fundo, nomeadamente, auditorias, desenvolvimentos e manutenção do site, sistemas de informação e tecnologias, vídeos e fotografias de apresentação dos imóveis, avaliações e levantamentos topográficos e arquitetónicos, consultoria jurídica, bem como os respeitantes aos procedimentos de regularização matricial e registral dos imóveis;
 - Os "Impostos", no montante de 30., referem-se aos custos suportados pelo Fundo, nomeadamente com o pagamento do IMI sobre imóveis que integram a carteira, no valor de 30.385€;
 - A rubrica de "Outros Custos e Perdas Correntes" refere-se a serviços bancários e ascendeu a 1.090€;
 - A rubrica "Custos e Perdas Eventuais" cifrou-se em 13.483€ e refere-se a despesas de representação, serviços de limpeza e desmatção de terrenos;
 - A rubrica "Perdas Financeiras em Ativos Imobiliários". no valor de 8.800€ resulta dos ajustamentos desfavoráveis das avaliações dos direitos de superfície.

A estrutura de custos do Fundo encontra-se espelhada no gráfico da figura seguinte:

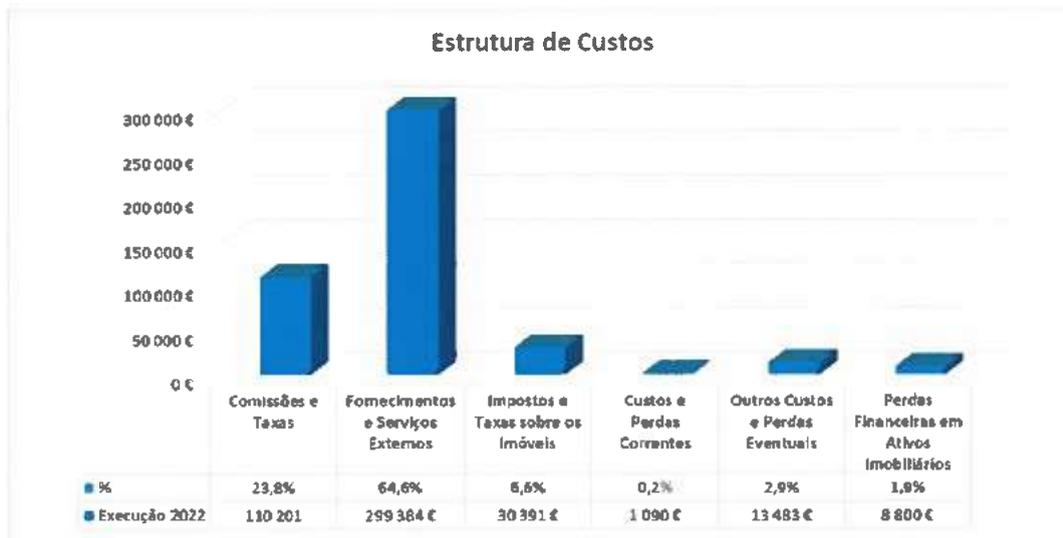


Figura 11: Estrutura de Custos 2022

De salientar, ainda, que o total de custos apresentados em 2022 registou um crescimento de 15% face ao período homólogo de 2021, em resultado do acréscimo dos Fornecimentos e Serviços Externos, nomeadamente no que respeita às avaliações imobiliárias realizadas e a

uma parcela dos custos com a operacionalização do projeto que não foram faturados em 2021.

No gráfico seguinte é visível a variação da estrutura de custos do Fundo Revive Natureza do ano de 2022 relativamente ao ano de 2021:

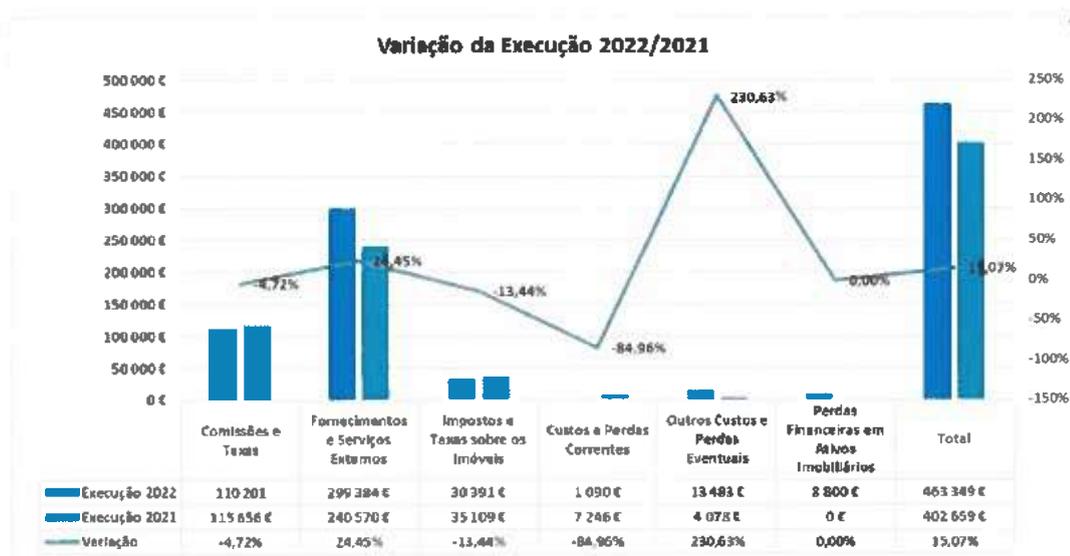


Figura 12: Variação da Estrutura de Custos entre 2022 e 2021

3. PERSPETIVAS PARA 2023

Constituindo-se o Fundo Revive Natureza como um instrumento de valorização do património edificado e de promoção do desenvolvimento regional, e em linha com o que foi definido como objetivos estratégicos e necessários ao crescimento da atividade do Fundo, o Plano de Atividades para 2023 tem em conta:

i) O aumento do capital do Fundo:

- por força da integração de alguns dos imóveis localizados em baldios (n.º 2 do 13.º do DL 161/2019, de 25 de outubro), bem como dos imóveis do Complexo do Lama Grande (n.º 5 da RCM n.º 15/2020, de 27 de março);
- pela eventual integração de novos ativos, consubstanciados em direitos sobre imóveis, do domínio privado ou abrangidos por regimes do domínio público;
- em numerário, no montante de 1.000.000€, a realizar pelo Turismo de Portugal, I.P., para fazer face ao eventual financiamento a conceder aos concessionários privados dos imóveis integrados no Fundo, nos termos e condições definidas no Regulamento de Financiamento aprovado.

ii) A identificação de novos ativos com vista a promover a sua integração no Fundo, e posterior colocação no mercado, alargando-se, assim, a rede de imóveis afetos ao Fundo.

Neste âmbito, prevê-se que, até ao final o ano de 2023, sejam lançados os concursos referentes:

- aos imóveis que integram o «Parque do Engenho» e o «Complexo Internacional de Quintanilha», logo que estejam reunidas as condições relativas aos registos dos mesmos;
- às 9 estações de caminho de ferro, no âmbito do Protocolo que foi assinado com o IP Património, e constantes da Lista do Anexo II do “Acordo Preparatório da Celebração de Contratos de Subconcessão de Uso Privativo de Bens do Domínio Público Ferroviário não Afetos à Exploração Ferroviária”, bem como a

reabertura daquelas cujos concursos, anteriormente lançados, ficaram desertos;

- aos imóveis selecionados no âmbito do Protocolo a celebrar com a EPAL - Empresa Portuguesa das Águas Livres, SA;
 - a outros imóveis da propriedade dos atuais participantes do fundo, bem como de outras entidades públicas;
 - a alguns dos imóveis erigidos em terrenos baldios, após serem negociados com as entidades administrantes destes territórios, os termos e as condições para o lançamento.
- #### iii) A negociação, no âmbito dos instrumentos financeiros existentes, nomeadamente de linhas de crédito, para que os projetos Revive Natureza, de montante de investimento de maior dimensão, possam beneficiar de condições mais favoráveis, em termos de prazo, taxas de juro e comissões de garantia.
- #### iv) A alteração de vários regulamentos internos, nomeadamente o Regulamento de Financiamento e o Regulamento de Valorização dos Ativos.

Com vista a uma eficaz promoção e divulgação do Fundo Revive Natureza, antecipam-se as seguintes ações:

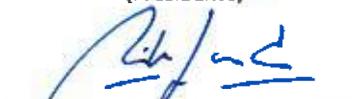
- criação de um plano de promoção e divulgação do Fundo, com uma linguagem e marca comum, nomeadamente no que respeita aos fatores que levaram à valorização das candidaturas e que refletem os princípios subjacentes ao Fundo e que deve ser associada à exploração dos seus imóveis;
- identificação de um plano de comunicação para redes sociais, imprensa, entre outros, com vista à divulgação do Fundo e dos imóveis a concurso;
- contactos com as Equipas do Turismo de Portugal no estrangeiro, para divulgação do Fundo e comunicação com o mercado externo.

Lisboa, 23 de fevereiro de 2023

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



Pedro Miguel dos Santos Moreira
(Presidente)



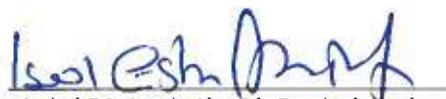
Rita Ribeiro Alves Lavado
(Vogal)



Carlos Manuel Sales Abade
(Vogal)



Miguel Correia Margues dos Santos
(Vogal)



Isabel Cristina de Almeida Pereira da Rocha
(Vogal)

Lisboa, 23 de fevereiro de 2023

O Conselho Geral do Fundo Revive Natureza



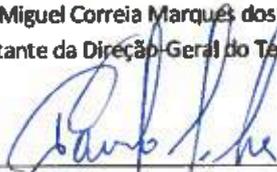
Carlos Manuel Sales Abade
(Presidente)



Fernando Aquilino Mendes Teixeira
(representante do Turismo de Portugal, I. P.)



Miguel Correia Marques dos Santos
(representante da Direção-Geral do Tesouro e Finanças)



Paulo Jorge de Melo Chaves e Mendes Salsa
(representante do Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, I. P.)



Rita Ribeiro Alves Lavado
(representante da Sociedade Gestora)

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(valores expressos em euros)

Handwritten signatures in blue ink, consisting of several stylized initials and names, located in the bottom right corner of the page.

FUNDO REVIVA NATUREZA
BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022
(Comparativos a 31 de Dezembro de 2021)

(euros)

Código	Designação	Nota	ATIVO				Código	Designação	Nota	PASSIVO		
			2022		2021					2022	2021	
			Bruto	Impar	neto	Líquido						
33	ATIVOS MOBILIÁRIOS	1, 3					51	CAPITAL DO FUNDO				
	Dívidas		4 884 500	1 974 800	8 800	8 808 800					4 694 500	51
	TOTAL DOS ATIVOS MOBILIÁRIOS		4 884 500	1 974 800	8 800	8 808 800	4 694 500	54	Resultados Transferidos	2	880 030	471 371
								56	Resultado Líquido do Período	2	1 511 575	482 630
									TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		11 826 045	9 114 470
12	DISPONIBILIDADES	7					424+ 429	CONTAS DE MERCENÇOS				
13	Débitos à curta e a médio prazo e comprados a prazo	7	3 667 403			3 667 403					4 170 510	424+ 429
	TOTAL DE DISPONIBILIDADES		3 667 403			3 667 403	4 170 510		TOTAL DOS VALORES A PAGAR		47 358	
51	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS	14 a)					53	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS				
	Por ajustes de provistos		18			18					53	Acrescimos de custos
	TOTAL DO ATIVO		8 681 000	1 974 800	8 800	10 628 020	9 065 010		TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFER PASSIVOS		34 811	50 696
									TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL		11 826 020	9 065 010
Total de Valores de Unidades de Participação						100 000	108 080	Valor Unitário de Unidades de Participação		105 2604	85 1487	

O Conselho de Administração da TF Turismo Fundos SGOP, 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)

O Contabilista Certificado nº 33122

Luís Paço Nogueira

O Conselho Geral do Fundo Reviva Natureza

Carlos Manuel Sales Abade
(Presidente)

Fernando Aquino Mendes Tebeira
(representante do Turismo de Portugal, I. P.)

Miguel Correia Marques dos Santos
(representante da Direcção Geral do Turismo e Finanças)

Paulo Jorge de Melo Chaves e Mendes Salsa
(representante do Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, I. P.)

Rita Ribeiro Alves Lavado
(representante da Sociedade Gestora)
(Vogal)

FUNDO REVIVA NATUREZA
 DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021
 (Comparativa a 31 de Dezembro de 2020)

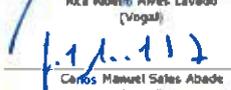
(em €)

CUSTOS E PERDAS					PROVEITOS E GANHOS				
Código	Designação	Nota	2021	2020	Código	Designação	Nota	2021	2020
724...-728	CUSTOS E PERDAS CORRENTES COMISSÕES Outras de operações correntes	14 d)	110 201	115 856	811-818	PROVEITOS E GANHOS CORRENTES Juros e PROVEITOS EQUIPARADOS Outras de operações correntes		24	
733	PERDAS OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS Em valores mobiliários	1	6 880		833	GANHOS EM OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS Em valores mobiliários	1	1 674 800	
7411-7421	IMPOSTOS Impostos sobre os rendimentos		0						
7418-7428	Outros impostos	12	38 385	26 109					
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	14 e)	298 384	240 574	84	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS			
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	14 f)	1 890	7 246		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		1 698 924	
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		449 360	398 581					
784...-784	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS Outras perdas eventuais	14 g)	13 483	4 878					
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		13 483	4 878					
	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO TOTAL		1 511 575	482 658				1 511 575	482 658
623-85-7:3-75 B-A+742	Resultados de Ativos Imobiliários Resultados Correntes		1 666 710 1 525 052	-240 578 -388 581	D-C B+D-A-C-7411-7421 B-D-A-C	Resultados Correntes Resultados Antes de Imposto e Rendimentos Resultado Líquido do Período		-13 482 1 511 581 1 511 575	-4 878 482 658 482 658

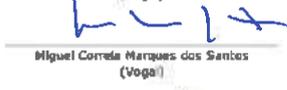
O Conselho de Administração da TF Turismo Fundos SGIC, S.A.


 Pedro Miguel dos Santos Moreira
 (Presidente)


 RRA Rêde Alves Lavado
 (Vogal)


 Carlos Manuel Sales Abade
 (Vogal)


 Isabel Cristina de Almeida Pereira da Rocha
 (Vogal)

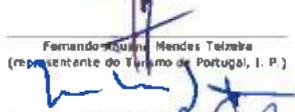

 Miguel Correia Marques dos Santos
 (Vogal)

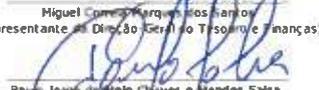
O Contabilista Certificado nº 33122

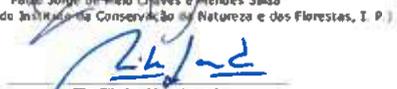
 Luis Filipe Nogueira

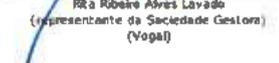
O Conselho Geral do Fundo Reviva Natureza


 Carlos Manuel Sales Abade
 (Presidente)


 Fernando Manuel Mendes Teixeira
 (representante do Turismo de Portugal, I. P.)


 Miguel Correia Marques dos Santos
 (representante do Director Geral do Tesouro e Finanças)


 Paulo Jorge de Melo Chaves e Mendes Salta
 (representante do Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, I. P.)


 RRA Rêde Alves Lavado
 (representante da Sociedade Gestora)
 (Vogal)

FUNDO REVIVE MATUREZA
 DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS - EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022
 (Comparativos a 31 de Dezembro de 2021)

Descrição dos Fluxos	2022		2021	
PAGAMENTOS:				
Comissão de gestão	111 558		116 777	
Subscrição de aplicações financeiras	100 000			
Impostos e taxas	801 100		23 843	
Outros pagamentos correntes	190 450		251 279	
Fluxos das operações de gestão corrente		503 108		391 899
		-503 108		-391 899
Fluxos das operações eventuais				
Saldo dos fluxos monetários do período - (A)		-503 108		-391 899
Disponibilidades no início do período - (B)		4 170 510		4 562 409
Disponibilidades no fim do período - (C)=(B)-(A)		3 667 402		4 170 510

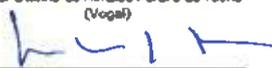
O Conselho de Administração do FF Turismo Fundos SGOE, S.A.


 Pedro Miguel dos Santos Moreira
 (Presidente)

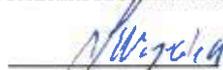

 Rita Ribeiro Alves Lavado
 (Vogal)


 Carlos Manuel Sales Abade
 (Vogal)


 Isabel Cristina de Almeida Pereira da Rocha
 (Vogal)


 Miguel Correia Marques dos Santos
 (Vogal)

O Contabilista Certificado nº 33122

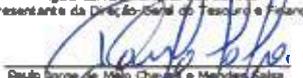

 Luis Filipe Nogueira

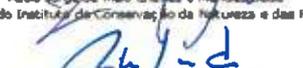
O Conselho Geral do Fundo Revive Maturiza


 Carlos Manuel Sales Abade
 (Presidente)


 Fernando António Mendes Teófilo
 (representante do Município de Portugal, L.P.)


 Miguel Correia Marques dos Santos
 (representante da Direcção Geral do Tesouro e Finanças)


 Paulo Jorge de Melo Chaves e Mendes Sales
 (representante do Instituto de Conservação da Natureza e das Florestas, I.P.)

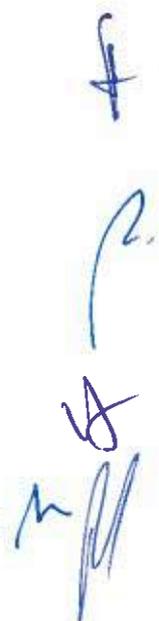

 Rita Ribeiro Alves Lavado
 (representante da Sociedade Gestora)
 (Vogal)

FUNDO REVIVE NATUREZA

NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(valores expressos em euros)

Handwritten signatures in blue ink, including a large 'f' at the top, followed by a stylized 'P', a signature that looks like 'A', and a signature that looks like 'M' at the bottom.

NOTA INTRODUTÓRIA

O Fundo Revive Natureza, criado através do Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro, é um fundo imobiliário especial que visa a requalificação e valorização de imóveis públicos devolutos, com o objetivo de compatibilizar a conservação, recuperação e salvaguarda dos valores em causa com novas utilizações, que beneficiem as comunidades locais, atraiam novos visitantes e fixem novos residentes.

O Fundo Revive Natureza é um instrumento de valorização do património edificado e natural e de promoção do desenvolvimento regional, através da dinamização de atividades com fins turísticos ou conexas.

O Fundo realiza a sua atividade através da integração, como ativos, de direitos respeitantes a imóveis abrangidos por regimes dos domínios públicos do Estado ou das autarquias locais, independentemente da afetação ou jurisdição, bem como de direitos respeitantes a imóveis dos domínios privados do Estado, autarquias locais, institutos públicos ou de outras entidades.

A Sociedade Gestora do Fundo é a TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A.

O capital inicial do Fundo corresponde ao valor das subscrições iniciais do Estado Português, do ICNF, I.P. e do Turismo de Portugal, I.P., sendo distribuído por 100 000 unidades do Fundo. A subscrição das unidades do Fundo correspondentes ao seu capital inicial foi efetuada do seguinte modo:

- a) O Estado Português, realizou em espécie, nos termos estabelecidos no diploma de constituição do Fundo, a subscrição de 43 486,785588 unidades do Fundo, no montante de 4.302.800,00 €;
- b) O ICNF, I.P. realizou em espécie, nos termos estabelecidos no diploma de constituição do Fundo, a subscrição de 5 980,089949 unidades do Fundo no montante de 591.700,00 €;
- c) O Turismo de Portugal I.P. realizou em numerário, a subscrição de 50 533,124463 unidades do Fundo, no montante de 5 000.000,00 €.

BASE DE APRESENTAÇÃO

As demonstrações financeiras, compostas pelo Balanço, Demonstração dos Resultados e Demonstração dos Fluxos Monetários, foram preparadas com base nos registos contabilísticos mantidos em conformidade com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário (PCFII), definido pelo Regulamento n.º 2/2005 da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, com exceção das regras de valorização dos ativos imobiliários, as quais são descritas na secção Principais Princípios Contabilísticos e Critérios Valorimétricos, 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.

Na sequência da certificação de contas efetuada pela Ernst & Young e do Parecer emitido pela Inspeção Geral de Finanças (órgão de auditoria legalmente competente), sobre o Relatório e Contas de 2021 do Fundo Revive Natureza onde constavam duas ênfases, a Turismo Fundos, solicitou à Comissão de Normalização Contabilística um pedido de parecer sobre o referencial contabilístico a aplicar ao Fundo.

Face ao parecer rececionado, o Fundo Revive Natureza é considerado como Entidade Pública Reclassificada (EPR) sendo integrada no perímetro das Administrações Públicas como serviços e fundos autónomos, entidades que se regem por um regime especial de controlo orçamental, não lhe sendo aplicado as regras relativas à adoção do SNC-AP, exceto quanto ao cumprimento dos requisitos legais relativos à contabilidade orçamental e à utilização do plano de contas multidimensional, para efeitos de integração da informação central de contabilidade e contas públicas.

No âmbito do Decreto-Lei n.º 192/2015 (criação do SNC-AP) foi criado um regime mais simplificado para as entidades de menor dimensão e risco orçamental poderem beneficiar de um regime simplificado de contabilidade pública nos termos a definir em diploma próprio.

São consideradas microentidades aquelas que, integrando o âmbito do SNC-AP definido no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 192/2015, de 11 de setembro, apresentem nas duas últimas prestações de contas um

montante global de despesa orçamental paga inferior ou igual a 1.000.000 €.

O Fundo Revive Natureza é classificado como microentidade, não sendo obrigada a manter contabilidade financeira ao abrigo do SNC-AP, devendo apenas aplicar a Norma relativa à contabilidade orçamental nos termos previstos na NCP 26.

Os valores de 2022 encontram-se expressos em euros.

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

PRINCIPAIS PRINCÍPIOS CONTABILÍSTICOS E CRITÉRIOS VALORIMÉTRICOS

a) Imóveis

O património do FRN é constituído pelos direitos sobre imóveis que nele são integrados, originariamente ou em momento posterior, nos termos previstos no Decreto-Lei n.º 161/2019. O valor da avaliação dos direitos é o resultante da avaliação dos imóveis identificados nos anexos II, III e IV ao Decreto-Lei n.º 161/2019.

A avaliação dos direitos sobre os imóveis, para o efeito do cálculo da subscrição inicial das unidades do Fundo e nos casos de aumento ou redução de capital, conforme determina o Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro, é efetuada por um perito avaliador de imóveis independente, registado na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, não carecendo de homologação pela DGTF.

A alienação dos ativos do Fundo deve ser precedida de avaliação realizada, no mínimo, por dois peritos avaliadores registados na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, não podendo a data de referência da avaliação dos ativos ser superior a seis meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transação. Os ativos que integram a carteira do Fundo não podem ser alienados por contrapartida inferior à média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores de imóveis. Caso os valores atribuídos pelos peritos avaliadores difiram entre si em

mais de 20 %, por referência ao valor menor, o ativo em causa é novamente avaliado por um terceiro perito. Sempre que ocorra uma terceira avaliação, o imóvel é valorizado pela média simples dos dois valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso corresponda à média das anteriores.

Os ajustamentos em ativos imobiliários são registados na conta 38 - Ajustamentos em Ativos Imobiliários, por contrapartida das contas 733/833 – Perdas/Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários – em ativos imobiliários, e respetivas subcontas, conforme se trate de ajustamentos desfavoráveis ou de ajustamentos favoráveis. Não é necessário proceder a amortizações ou a constituição de provisões.

A valorização do ativo do Fundo é efetuada segundo as regras e procedimentos previstos em Regulamento aprovado pelo Conselho Geral, sob proposta da sociedade gestora, tendo-se aplicado as seguintes regras de valorização:

- a) Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no ativo do Fundo na proporção da parte adquirida;
- b) As avaliações de direitos sobre imóveis integrados no ativo do FRN são realizadas em função do maior e melhor uso potencial, independentemente, sua concreta utilização.
- c) As avaliações são individuais em relação a cada imóvel, não sendo obrigatórias avaliações integrais da carteira nos momentos de reavaliação individual nos termos na alínea seguinte.
- d) Os imóveis devem ser reavaliados no prazo de 2 anos após o início da sua exploração efetiva por terceiros a quem o FRN tenha atribuído o direito de exploração.
- e) Após a avaliação prevista na alínea anterior cada ativo deve ser reavaliado com uma periodicidade anual.

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

d) Comissões de gestão

Pelo exercício das funções de sociedade gestora é devida uma comissão de gestão de 1,25% ao ano sobre o valor líquido global do Fundo, a pagar, trimestral e postecipadamente, pelo Fundo à sociedade gestora.

O valor líquido global do Fundo é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram, o montante das comissões e encargos suportados até ao momento da valorização.

e) Regime Fiscal

O regime fiscal aplicável enquadra as isenções previstas para os organismos do Estado, nomeadamente a isenção de IRC, conforme alínea a) do nº 1 do art.º 9º do CIRC e isenção do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

(IMT), nos termos do disposto na alínea m) do artigo 6.º do Código do IMT.

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 perda por imparidade para crédito vencido na totalidade do valor em mora não coberto por garantia. Este montante é reconhecido a deduzir ao ativo.

No ano em apreço não se verificou qualquer tipo de movimento nesta rubrica.

g) Unidades de participação

O valor de cada unidade é calculado mensalmente e determina-se pela divisão do valor líquido global do Fundo pelo número de unidades de participação. O valor líquido global do Fundo corresponde ao somatório do valor das unidades de participação, dos resultados transitados e do resultado líquido do período.

NOTA 1 VALIAS POTENCIAIS

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo registou valias potenciais, conforme quadro seguinte:

Imóveis	Valor contabilístico	Média dos valores das avaliações	Valia potencial registada
Concessão			
Antigo Posto Fiscal do Burgau	151 000	151 000	87 000
Antigo Posto Fiscal de Pampelido	60 000	60 000	11 800
Antigo Posto Fiscal dos Lavadores	242 000	242 000	400
Antigo Posto Fiscal da Amorosa	44 000	44 000	200
Antigo Posto Fiscal da Foz do Lima	30 400	30 400	1 300
Superfície		0	
Antigo Posto Fiscal de São Jacinto	59 000	59 000	23 900
Casa Florestal do Rocião (D-030)	0	0	0
Complexo da Ponte Internacional de Quintanilha	362 000	362 000	-7 200
Antigo Posto Fiscal em Malpica do Tejo	2 300	2 300	600
Antigo Posto Fiscal em Alares	57 000	57 000	5 000
Antigo Posto Fiscal em Monte Fidalgo	25 000	25 000	7 600
Casa Florestal de Sul (D-152)	36 600	36 600	19 900
Casa Florestal das Regalheiras (D-166)	0	0	0
Casa da Vela (D-160)	52 000	52 000	3 800
Casa Florestal de Sapadores ou Casa Florestal de Nascente ou Casa do Sapador Florestal (D-159)	66 000	66 000	21 000
Antigo Posto Fiscal de Quiaios	101 000	101 000	24 300
Antiga Sede da Guarda Fiscal na Figueira da Foz	409 000	409 000	99 300
Antiga Sede da Administração Florestal na Figueira da Foz (D-167)	459 000	459 000	17 200
Antigo Posto Fiscal da Corte Velha	36 000	36 000	8 000
Antigo Posto Fiscal do Cinturão	60 000	60 000	15 000
Antigo Posto Fiscal da Junqueira	46 000	46 000	11 000
Antigo Posto Fiscal de Vilamoura	807 000	807 000	221 000
Antigo Posto Fiscal de Cabanas	57 000	57 000	19 000
Antigo Posto Fiscal de Sagres	754 000	754 000	613 000
Moinhos da Corredoura	14 000	14 000	-1 600
Antiga Sede dos Serviços Florestais-Quinta do Seixal	900 000	900 000	34 500
Casa de Jones	38 000	38 000	18 700
Casa de Cantoneiros de Poio Negro ou da JAE ou Casa-Abrigo das Penhas Douradas	19 000	19 000	10 300
Casa Florestal do Pedrogão (D-183)	18 000	18 000	7 000
Morada em Leiria (E-047)	193 700	193 700	90 700
Morada em Leiria (E-048)	146 300	146 300	57 300
Casa do Pinheiro Manso (E-106)	138 000	138 000	29 000
Chelet de S. Pedro (E-105)	186 000	186 000	54 000
Parque do Engenho	424 700	424 700	161 700
Antigo Posto Fiscal de São Pedro de Moel	105 000	105 000	35 000
Casas Florestais do Bloco do Talhão 1 (E-154 1ª e 2ª)	50 000	50 000	16 000
Casa Florestal de Praia / Posto GNR na Praia de Vieira (E-012-1ª e 2ª)	54 000	54 000	18 000
Edifício Florestal da Abrigada (F-022)	13 000	13 000	3 000
Edifício Florestal da Abrigada (F-022) [terreno]	5 800	5 800	5 800
Antigo Posto Fiscal da Comporta ('garagem')	139 300	139 300	86 300
Antigo Posto Fiscal da Comporta ('quartel')	192 000	192 000	132 000
Antigo Posto Fiscal de Viana do Castelo	290 000	290 000	4 600
Antigo Posto Fiscal da Carvalha	17 500	17 500	500
TOTAL	6 860 600	6 860 600	1 966 100

NOTA 2 UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO

O número de unidades de participação emitidas e em circulação no período em referência e os movimentos no

Capital do Fundo no exercício de 2022 apresentam-se como segue:

Descrição	No início	Subscrição	Resgates	Dist.		Res.	
				Result.	Outros	Período	No fim
Valor base	9.894.500						9.894.500
Resultados acumulados	477.371				402.659		-880.030
Resultados do período	402.659				402.659	1.511.575	1.511.575
SOMA	9.014.470					1.511.575	10.526.045
Nº de unidades participação	100.000						100.000
Valor unidade participação	90,1447						105,2604

O capital inicial do Fundo corresponde ao valor das subscrições do Estado Português, do Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, I.P. (ICNF, I.P.) e do Turismo de Portugal, I.P., representado por partes de conteúdo idêntico que asseguram aos seus titulares direitos iguais, sem valor nominal, e que se designam por unidades do Fundo, sendo distribuído por 100 000 unidades do Fundo. A subscrição das unidades do Fundo, correspondentes ao seu capital inicial, no montante total de €9.894.500, foi realizada do seguinte modo:

- O Estado Português, representado pela DGTF, realizou em espécie a subscrição de 43486,785588 unidades do Fundo, mediante a entrada dos direitos sobre os imóveis identificados nos anexos II e IV ao Decreto-lei que cria o Fundo, no montante de 4.302.800 €;

- O ICNF, I. P., realizou em espécie a subscrição de 5980,089949 unidades do Fundo, mediante a entrada dos direitos sobre os imóveis identificados no anexo III ao Decreto-lei que cria o Fundo, no montante de 591.700 €;
- O Turismo de Portugal, I. P., realizou em numerário a subscrição das unidades do Fundo, no montante de 5.000.000 €.

NOTA 3 INVENTÁRIO DOS ATIVOS DO FUNDO

O inventário dos ativos do Fundo, em 31 de dezembro de 2022, apresenta-se no quadro seguinte:

Descrição	Data de Aquisição	Valor de Custo	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Valor do Imóvel (em euros)	Localização	
						País	Município
1. Imóveis situados em Portugal							
1.2 Concessão							
Antigo Posto Fiscal do Burgau	02/01/2020	64 000	20/12/2022	151 000	151 000	Portugal	Vila do Bispo
Antigo Posto Fiscal de Pampelo	02/01/2020	48 200	20/12/2022	60 000	60 000	Portugal	Matosinhos
Antigo Posto Fiscal dos Lavadores	02/01/2020	241 600	20/12/2022	242 000	242 000	Portugal	Vila Nova de Gaia
Antigo Posto Fiscal da Amoreosa	02/01/2020	43 800	20/12/2022	44 000	44 000	Portugal	Viana do Castelo
Antigo Posto Fiscal da Foz do Line	02/01/2020	29 100	20/12/2022	30 400	30 400	Portugal	Viana do Castelo
1.2 Superfície							
Antigo Posto Fiscal de São Jacinto	02/01/2020	35 100	20/12/2022	59 000	59 000	Portugal	Aveiro
Casa Florestal do Rocão (D-030)	02/01/2020	0	20/12/2022	0	0	Portugal	Vagos
Complexo da Ponte Internacional de Quinçanilha	02/01/2020	369 200	20/12/2022	362 000	362 000	Portugal	Bragança
Antigo Posto Fiscal em Malpica do Tejo	02/01/2020	1 700	20/12/2022	2 300	2 300	Portugal	Castelo Branco
Antigo Posto Fiscal em Alares	02/01/2020	52 000	20/12/2022	57 000	57 000	Portugal	Castelo Branco
Antigo Posto Fiscal em Monte Fidalgo	02/01/2020	17 200	20/12/2022	25 000	25 000	Portugal	Castelo Branco
Casa Florestal de Sul (D-152)	02/01/2020	16 700	20/12/2022	36 600	36 600	Portugal	Coimbra
Casa Florestal das Regalheiras (D-166)	02/01/2020	0	20/12/2022	0	0	Portugal	Figueira da Foz
Casa da Vela (D-160)	02/01/2020	48 200	20/12/2022	52 000	52 000	Portugal	Figueira da Foz
Casa Florestal de Sapadores ou Casa Florestal de Nascentes ou Casa do Sapador Florestal (D-159)	02/01/2020	45 600	20/12/2022	66 000	66 000	Portugal	Figueira da Foz
Antigo Posto Fiscal de Quiéios	02/01/2020	76 700	20/12/2022	101 000	101 000	Portugal	Figueira da Foz
Antiga Sede da Guarda Fiscal na Figueira da Foz	02/01/2020	309 700	20/12/2022	409 000	409 000	Portugal	Coimbra
Antiga Sede da Administração Florestal na Figueira da Foz (D-187)	02/01/2020	441 800	20/12/2022	459 000	459 000	Portugal	Coimbra
Antigo Posto Fiscal da Corte Velha	02/01/2020	28 000	20/12/2022	36 000	36 000	Portugal	Castro Marim
Antigo Posto Fiscal do Caturão	02/01/2020	45 000	20/12/2022	60 000	60 000	Portugal	Castro Marim
Antigo Posto Fiscal da Junqueira	02/01/2020	35 000	20/12/2022	46 000	46 000	Portugal	Castro Marim
Antigo Posto Fiscal de Viampera	02/01/2020	586 000	20/12/2022	807 000	807 000	Portugal	Loulé
Antigo Posto Fiscal de Cabanas	02/01/2020	38 000	20/12/2022	57 000	57 000	Portugal	Tavira
Antigo Posto Fiscal de Sagres	02/01/2020	141 000	20/12/2022	754 000	754 000	Portugal	Vila do Bispo
Moinhos da Corredoura	02/01/2020	15 600	20/12/2022	14 000	14 000	Portugal	Celorico da Beira
Antiga Sede dos Serviços Florestais-Quinta do Socal	02/01/2020	665 500	20/12/2022	900 000	900 000	Portugal	Gouveia
Casa de Jones	02/01/2020	19 300	20/12/2022	38 000	38 000	Portugal	Mantigas
Casa de Carboneiros de Poio Negro ou da JAE ou Casa-Abrigo das Penhas Douradas	02/01/2020	8 700	20/12/2022	19 000	19 000	Portugal	Mantigas
Casa Florestal do Pedregão (D-183)	02/01/2020	11 000	20/12/2022	18 000	18 000	Portugal	Leiria
Morada em Leiria (E-047)	02/01/2020	193 000	20/12/2022	193 700	193 700	Portugal	Leiria
Morada em Leiria (E-048)	02/01/2020	89 000	20/12/2022	146 300	146 300	Portugal	Leiria
Casa do Pinheiro Manso (E-106)	02/01/2020	109 000	20/12/2022	138 000	138 000	Portugal	Marinha Grande
Chalet de S. Pedro (E-105)	02/01/2020	132 000	20/12/2022	186 000	186 000	Portugal	Marinha Grande
Parque do Engenho	02/01/2020	263 000	20/12/2022	424 700	424 700	Portugal	Marinha Grande
Antigo Posto Fiscal de São Pedro de Moel	02/01/2020	70 000	20/12/2022	105 000	105 000	Portugal	Marinha Grande
Casas Florestais do Bloco do Talhão 1 (E-154 1ª e 2ª)	02/01/2020	34 000	20/12/2022	50 000	50 000	Portugal	Marinha Grande
Casa Florestal de Praia / Posto GNR na Praia de Vieira' (E-012-1ª e 2ª)	02/01/2020	36 000	20/12/2022	54 000	54 000	Portugal	Marinha Grande
Edifício Florestal da Abrigada (F-022)	02/01/2020	10 000	20/12/2022	13 000	13 000	Portugal	Alenquer
Edifício Florestal da Abrigada (F-022) (terreno)	02/01/2020	0	20/12/2022	5 800	5 800	Portugal	Alenquer
Antigo Posto Fiscal da Comporta (garagem)	02/01/2020	53 000	20/12/2022	139 300	139 300	Portugal	Alcôzer do Sal
Antigo Posto Fiscal da Comporta (quinta)	02/01/2020	60 000	20/12/2022	192 000	192 000	Portugal	Alcôzer do Sal
Antigo Posto Fiscal de Viana do Castelo	02/01/2020	265 400	20/12/2022	290 000	290 000	Portugal	Viana do Castelo
Antigo Posto Fiscal da Carvalha	02/01/2020	17 000	20/12/2022	17 500	17 500	Portugal	Vila Nova de Cerveira
TOTAL A		4 894 580			6 460 608		
7. Liquidez							
		Moeda		Valor		res Decorri	
						Valor Global	
7.1. A Vista							
7.1.2. Depósitos à Ordem							
DOBANCA		EUR					
IGCP		EUR		3 667 403			3 667 403
TOTAL B				3 667 403			3 667 403
8. Outros Valores a Regularizar							
8.1 Valores ativos		EUR					100 018
8.1.2 Valores passivos		EUR					(101 975)
TOTAL C							(1 958)
Valor Líquido Global do Fundo: (A)+(B)+(C)							10 526 045

Importa referir que, face às avaliações dos imóveis em carteira do Fundo, realizadas em 2022, se registaram ajustamentos favoráveis no valor de 1.974.900,00 € e ajustamentos desfavoráveis, no valor de 8.800,00 €, considerando os pressupostos assumidos pelo Conselho Geral do Fundo, para efeitos destas avaliações.

NOTA 7 LIQUIDEZ DO FUNDO

Apresenta-se, no quadro seguinte, a liquidez do Fundo:

Contas	Saldo Inicial	Saldo Final
Depósitos à ordem	4 170 510	3 667 403
Depósitos a prazo e com pré-aviso	-	100 000
TOTAL	4 170 510	3 767 403

NOTA 12 IMPOSTOS RETIDOS

O montante registado refere-se ao IMI de 2022 liquidado pelo Fundo, no valor de 30.385 € (2021: 35.109 €).

NOTA 14 OUTRAS INFORMAÇÕES

a) Acréscimos de proveitos

O saldo desta rubrica refere-se ao juro com a aplicação financeira (Certificados Especiais de Dívida de Curto Prazo) no montante de 100.000 €, realizada na conta do IGCP.

b) Outras contas de credores

Esta rubrica decompõe-se conforme segue:

Descrição	2022
TF Turismo Fundos, S.A.	27 155
P&I, Lda.	9 643
CRBA - Sociedade de Advogados	5 381
Ernst & Young, S.A.	4 428
LF Nogueira, Lda.	418
BinaryDynamic - Make it Digital, Ld	332
Total	47 358

c) Acréscimos de custos

O saldo desta rubrica refere-se ao acréscimo de custo com a comissão de gestão no montante de 27.350 €, e decompõe-se da seguinte forma: 15.724 € são relativos ao IMI de 2022, 1.900 € referem-se a despesas de auditoria e 9.643 € são as avaliações imobiliárias.

d) Comissões

O montante pago em 2022 referente à comissão de gestão devida à sociedade gestora, ascendeu a 110.201 € (2021: 115.656 €).

e) Fornecimentos e Serviços Externos

O valor de 299.384 € (2021: 240.570 €) refere-se a custos associados à operacionalização do Fundo, nomeadamente, a despesas com consultoria jurídica, regularização matricial e registral dos imóveis, sistemas de informação e tecnologias, promoção e comunicação, despesas de auditoria.

Estão igualmente incluídos nesta rubrica, os custos diretos em recursos humanos da sociedade gestora no montante de 110.775 €.

f) Outras Custos e Perdas Correntes

A rubrica de Outros Custos e Perdas Correntes no montante de 1.090 € (2021: 7.246 €) refere-se a despesas bancárias.

g) Perdas Financeiras em Ativos Imobiliários

Esta rubrica, no valor de 8.800€, resulta dos ajustamentos desfavoráveis das avaliações dos direitos de superfície.

h) Outras Perdas Eventuais

A rubrica de Outras Perdas Eventuais, no montante de 13.483 € (2021: 4.078 €), refere-se ao custo com o alojamento anual do site Revive Natureza e às despesas de representação relativas às duas cerimónias de lançamento de concursos, bem como às 11 sessões de divulgação e esclarecimento com o objetivo de dar a conhecer o Fundo e as condições dos concursos para a exploração de cada um dos imóveis.

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

O montante total de remunerações do exercício de 2022 suportadas pela sociedade gestora do Fundo (TF Turismo Fundos) é o que se apresenta no quadro seguinte:

	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

j) 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 com reservas

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do Fundo Revive Natureza (o Fundo), 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 10.628.020 euros e um total de capital próprio de 10.526.045 euros, incluindo um resultado líquido de 1.511.575 euros), a Demonstração dos Resultados e a Demonstração dos Fluxos Monetários relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, exceto quanto aos possíveis efeitos da matéria referida na secção "Bases para a opinião com reservas", as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do Fundo Revive Natureza, 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 divulgados nas notas anexas às demonstrações financeiras.

Bases para a opinião com reservas

O nosso relatório de auditoria com referência a 31 de dezembro de 2021, emitido em 14 de março de 2022, inclui uma reserva relacionada com a existência de direitos de superfície e concessão ("Direitos"), no montante de 1.916.300 Euros, para os quais não havia sido disponibilizada qualquer análise de justo valor com referência à data de reporte. Apesar desta situação não se verificar em 31 de dezembro de 2022, uma vez que os Direitos foram reavaliados no exercício corrente (Nota 3), não nos é possível concluir quanto aos possíveis impactos daquela matéria na comparabilidade dos números do exercício corrente e dos números correspondentes.

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 Fundo nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

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

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 Fundo de acordo com os princípios contabilísticos divulgados nas notas anexas às demonstrações financeiras;
- ▶ 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 Fundo 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 Fundo.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- ▶ identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- ▶ obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade gestora;
- ▶ avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- ▶ concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do Fundo 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 Fundo descontinue as suas atividades;
- ▶ avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada; e
- ▶ comunicamos com os encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização 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.

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

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o Relatório de Gestão

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.

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