



RELATÓRIO E CONTAS 2022

ÍNDICE

RELATÓRIO DE GESTÃO

SUMÁRIO EXECUTIVO.....	1
NOTA INTRODUTÓRIA	4
A SOCIEDADE.....	4
MISSÃO DA TURISMO FUNDOS.....	4
ESTRUTURA ACIONISTA	5
ORIENTAÇÃO ESTRATÉGICA E OBJETIVOS	5
ESTRUTURA ORGANIZACIONAL.....	5
ORGANOGRAMA.....	6
QUADRO DE PESSOAL	7
ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO.....	8
A ECONOMIA INTERNACIONAL	8
A UNIÃO EUROPEIA	8
A ECONOMIA PORTUGUESA.....	9
ENQUADRAMENTO SETORIAL	9
O SETOR DO TURISMO.....	9
A EVOLUÇÃO DO MERCADO DOS ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO IMOBILIÁRIO.....	11
ATIVIDADE DA TURISMO FUNDOS EM 2022	13
I. SOCIEDADE	13
II. FIIFT.....	17
III. FIIFT II	18
IV. FIEAE	19
VII. TBDT.....	20
VIII. REVIVE NATUREZA	21
EVOLUÇÃO FINANCEIRA.....	24
I. TURISMO FUNDOS	24
II. FUNDOS SOB GESTÃO (FIIFT, FIIFT II, FIEAE, TBDT E FRN).....	25
PROPOSTA DE APLICAÇÃO DO RESULTADO LÍQUIDO	29
PROPOSTA DE APLICAÇÃO DOS RESULTADOS TRANSITADOS.....	29
EVOLUÇÃO PREVISÍVEL DA SOCIEDADE	30
DECLARAÇÕES	31
FACTOS RELEVANTES.....	31
AGRADECIMENTOS	31

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL

CERTIFICAÇÃO DE CONTAS

SUMÁRIO EXECUTIVO

O exercício de 2022 pautou-se por uma mudança de ciclo relevante na atividade da TF Turismo Fundos–SGOIC, S.A. (Turismo Fundos) que vinha sendo concretizada nos dois anos precedentes num contexto marcado extraordinariamente pela pandemia de Covid-19.

Recorde-se que em defesa da carteira constituída nos fundos sob gestão em fase de maturidade (FIIFT, FIIFT II e FIEAE), a Administração da Sociedade concedeu excepcionalmente aos inquilinos uma moratória inicial no pagamento de rendas com efeitos a 1 de abril de 2020 que veio a ser prolongada diversas vezes em função de evolução da pandemia, vindo a terminar para os ativos não turísticos sob gestão a 30 de setembro de 2021 (duração de 18 meses) e para os ativos turísticos a 31 de março de 2022 (duração de 24 meses).

O ano de 2022 ficou assim marcado pelo início do prazo de reembolso de 48 meses concedido a inquilinos para regularização da dívida que para ativos não turísticos teve o seu início a 1 de janeiro e para ativos turísticos sob gestão a 1 de maio do ano em análise.

Estas medidas de apoio às sociedades arrendatárias que em 2020 e 2021 haviam atingido um valor agregado próximo dos 3,5ME e 5,4 ME, respetivamente, traduziram-se num custo em 2022, de cerca de 1 ME (FIIFT: €2.040; FIIFT II: €189.046, FIEAE: €851.712 e TBDT: 1.838 €), por via da constituição de provisões por rendas vencidas.

O ano de 2022, traduz deste modo o fim do ciclo de constituição de provisões por concessão de moratórias, mas, simultaneamente, o início de um novo onde para além da retoma da cobrança pontual das rendas se verifica a reversão de provisões que decorrem do reembolso da dívida por parte dos inquilinos aos respetivos fundos proprietários dos ativos e que em 2022 já atingiram um valor agregado de €1.043.816 (FIIFT: €72.291; FIIFT II: €108.532; FIEAE: €862.992). Este novo ciclo que se abriu no segundo semestre de 2022 sob a forma de forte e significativo saldo positivo entre constituição e a reversão de provisões por rendas vencidas prosseguirá previsivelmente e em alta no próximo triénio, o que concede um enorme

conforto ao desempenho futuro nos três maiores fundos sob gestão da Turismo Fundos (FIIFT, FIIFT II e FIEAE).

Ao nível dos fundos sob gestão, o novo ciclo encetado em 2022, encontra o seu destaque principal ao nível da apreciação *record* do combinado do valor líquido global anual dos fundos sob gestão (€14.144.150) que permitiu à Turismo Fundos ultrapassar, pela primeira vez desde a sua constituição, a barreira dos 350 milhões de euros (€350.687.608), permitindo-se assim, alcançar a mais alta apreciação anual no conjunto das unidades de participação (4,22%) dos diversos fundos sob gestão.

Para esta criação de valor agregada contribuíram fundamentalmente os resultados líquidos *record* obtidos no maior fundo sob gestão (FIEAE: €7.589.500 €; valorização anual da u.p. de 4,59%), no FRN (€1.511.575; valorização anual da u.p. de 16,77%) e no TBDT (€1.208.344; valorização anual da u.p. de 6,04%). Destaque especial também para os excelentes resultados obtidos no FIIFT (€ 1.543.588; valorização anual da u.p. de 3,19%) e no FIIFT II (€2.291.144; valorização anual da u.p. de 2,47%). Assim, no ano de 2022, à semelhança do que vem sucedendo consecutivamente desde 2010, permitiu que cada um dos fundos maduros sob gestão (FIIFT, FIIFT II e FIEAE) atingisse o valor da unidade de participação mais elevado desde as respetivas constituições, como ainda, permitiu ao TBDT recuperar e superar largamente a desvalorização ocorrida no ano anterior.

Neste relatório e contas, apresenta-se também e pela primeira vez uma análise transversal e histórica sobre a rentabilidade dos cinco fundos sob gestão que permite registar as valorizações acumuladas da u.p. em 2022 face aos seus valores de subscrição, bem como taxa de crescimento médio anual da u.p. (tcma) desde a data das suas respetivas constituições. Tal permite verificar e, em sequência cronológica, que o FIIFT regista uma variação acumulada de 100,30% desde a sua constituição e uma tcma da sua u.p. de 2,61%, a u.p. do FIIFT II cresceu 84,57% observando uma tcma de 2,82%, o FIEAE constituído em 2009, variou positivamente 24,88% com uma tcma da sua u.p. de 1,72%, a u.p. do TBDT, constituído em 2019, viu a sua u.p. crescer

7,29% para tcma de 2,37% e, finalmente, o FRN, constituído em 2020, observou uma variação acumulada de 6,38% e uma tcma da u.p. de 3,14%.

Permanecendo no plano da carteira sob gestão, registou-se em 2022, a alienação de cinco ativos e de uma fração autónoma de um ativo imobiliário motivada pelo exercício antecipado de opções de compra pelos arrendatários (Hotel D. Luís: €2.543.260; Hotel Prime Évora: €3.699.000; fração autónoma Altis: € 279.548; Dancake €5.054.749, Nautilus €2.135.670; Vivenda Monte Verde: € 1.261.377), o que totaliza um montante global próximo dos 15M€ (€14.973.604).

Nesta linha, registre-se, complementarmente, que as alienações efetuadas em 2022 não só não implicaram o registo de qualquer imparidade, como ainda contribuíram para a realização de ganhos no montante agregado de €1.454.190.

No plano do investimento realizado pelos fundos sob gestão em 2022, registamos um montante global de €16.917.550 em aquisições de nove novos ativos imobiliários, sendo seis destinados à atividade turística (Hotel Casablanca: €2.747.930; Lote Terreno Dom Vasco: € 670.000; Casa da Vigia: €275.612; Évora Farm Hotel: € 5.030.874 ; Historic Moura Palace: €464.204 ; Story Studio Sortelha: €640.916) e três à atividade industrial (Somelos Tecidos: €5.037.818; Tearfil: €2.029.413; Casa do Queiroal – Terreno: €20.783).

Para além da aquisição de novos ativos, e no quadro das operações do tipo *sale & investment* previstas na política de investimento do TBSDT, o valor do investimento contabilizado em 2022 integra, as indemnizações pagas pelo fundo por obras realizadas pelo arrendatário que ascenderam globalmente a €2.255.676 (Hotel de Serpa: €535.701, Moradia em Sernancelhe: €68.698; Hotel&SPA Alfândega da Fé: €398.981; Quinta de Santo António do Espinheiro: €382.527; Casa da Vigia: €140.000; Historic Moura Palace: €478.938; Story Studio Sortelha: €250.831).

Neste contexto o investimento total em 2022, entre novas aquisições e indemnizações por obras realizadas em ativos adquiridos pelo TBSDT em 2020 e 2021, atingiu, no conjunto dos fundos, as 13 operações de investimento o que, se por um lado corresponde ao valor mais alto desde 2010, atesta,

por outro, a sucesso da OpenCall202020 que fechou a 26 de setembro de 2022. A este respeito refira-se que o ano de 2022, assinala também o seu novo ciclo com o lançamento da *Call.50* a 17 de novembro, que tem como principais novidades o aumento do limite máximo por operação para 6M€, bem como a possibilidade de se efetuarem, em determinadas condições, operações de *sale and lease* para além das tradicionais operações de *sale and leaseback*.

Concluído o sumário sobre o desempenho dos fundos sob gestão, destacam-se também os resultados líquidos obtidos pela Turismo Fundos em torno dos 1,5 M€ (€1.477.676) na linha dos montantes que vem sucessivamente apresentando desde 2017.

Sobre os resultados da sociedade gestora importa também sublinhar que a Turismo Fundos fechou o ano com um nível de autonomia financeira de 98% e que o resultado líquido no valor de €1.477.676 alcança, em 2022, mais uma vez, um montante de cerca de quatro vezes o capital social da Sociedade (€375.000).

O balanço global que o Conselho de Administração faz da atividade da Sociedade é, assim, extremamente positivo especialmente porque, apesar de ainda sob o efeito do contexto pandémico no primeiro quadrimestre por via das moratórias concedidas, foi possível inverter rapidamente o ciclo e torná-lo num ano excecional como atesta a valorização média global *record* das u.p.'s (4,22%), a que correspondeu um crescimento do valor global líquido agregado dos fundos sob gestão da Turismo Fundos de €14.144.150 (já expurgado do aumento de capital do TBSDT no valor de 1M€). O exercício de 2022 constitui também o primeiro ano, desde o início de atividade do FRN em 2020, em que os cinco fundos sob gestão valorizaram. É também o ano com o maior número de operações de investimento realizadas (13) desde 2010 a que se acrescenta o destaque de uma margem de aproximadamente 10% nas mais valias agregadas decorrentes das seis operações de desinvestimento realizadas em 2022.

Neste contexto de forte aumento de atividade de investimento e de desinvestimento, bem como de valorização média *record* da u.p. dos fundos sob gestão num ano em que ainda se verificaram os efeitos negativos da constituição de provisões por

via das moratórias concedidas, a Administração agradece a todos os colaboradores da Sociedade pelo meritório trabalho desenvolvido, grande parte do qual realizado em teletrabalho, considerando-o decisivo para os excepcionais resultados alcançados na saída de um contexto de extrema adversidade.

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

NOTA INTRODUTÓRIA

A SOCIEDADE

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

Em 7 de setembro de 2020, foi publicado o Decreto-Lei n.º 63/2020, regulando a atividade e funcionamento do Banco Português de Fomento, S.A., e aprovando os respetivos Estatutos e, para esses efeitos, procedendo à fusão por incorporação das sociedades PME Investimentos — Sociedade de Investimento, S.A., e IFD — Instituição Financeira de Desenvolvimento, S.A., na SPGM — Sociedade de Investimento, S.A., que passou a adotar a firma de Banco Português de Fomento, S.A. O referido diploma legal procedeu igualmente ao aumento de capital do Banco Português de Fomento, S.A., através de entradas em espécie, entre as quais a transmissão para o Banco Português de Fomento, S.A., da participação social detida pelo Turismo de Portugal, I.P., na Turismo Fundos, correspondente a 53,20 % do respetivo capital social.

MISSÃO DA TURISMO FUNDOS

A Turismo Fundos tem por missão contribuir para as políticas públicas destinadas ao fortalecimento da competitividade do turismo nacional, atuando sobre a componente imobiliária das empresas do setor. Esta intervenção materializa-se, à data de 31 de dezembro de 2022, na gestão de quatro fundos de investimento imobiliário cuja política de investimento visa:

- Contribuir para reforço da capacidade financeira e empresarial das empresas, nomeadamente do setor do turismo, e para o incremento da sua competitividade (FIIFT e FIIFT II);
- Potenciar a melhoria e aumento da oferta hoteleira nacional, estimulando e potenciando a imagem de marca dos grupos hoteleiros nacionais (FIIFT II);

- Contribuir para a redução da excessiva concentração geográfica e da sazonalidade da atividade turística (FIIFT e FIIFT II);
- Apoiar empresas economicamente viáveis, ainda que enfrentando eventuais dificuldades financeiras (FIEAE);
- Contribuir para a valorização do património cultural nacional, de reabilitação urbana ou regeneração económica de áreas com vocação turística, bem como para o reforço da coesão territorial nacional e a redução das assimetrias regionais (TBDT).

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

A decisão, por parte da Turismo Fundos, de realização de operações de aquisição e de arrendamento de imóveis tem por base critérios de rigor e rentabilidade, sendo os mesmos avaliados na ótica do rendimento.

Atualmente a intervenção da Turismo Fundos concretiza-se ainda na gestão de um fundo imobiliário direcionado para investimento em património imobiliário público com características específicas, o Fundo Revive Natureza, criado pelo Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro. Este fundo constitui-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 com estes conexos, visando a criação de emprego local; a dinamização da economia local; a contribuição para um fortalecimento das redes de oferta locais; a utilização de produtos locais; a recuperação dos imóveis nele integrados e a sustentabilidade dos territórios, nas vertentes ambiental, social e económica.

ESTRUTURA ACIONISTA

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

TURISMO FUNDOS (Fundos)	valor	n.º de ações	%
Banco Português de Fomento, S.A.	199 500	39 900	53,2%
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	125 500	25 100	33,5%
Novo Banco, S.A.	50 000	10 000	13,3%
	375 000	75 000	100%

ORIENTAÇÃO ESTRATÉGICA E OBJETIVOS

Em maio de 2016, a Assembleia Geral de acionistas da Turismo Fundos aprovou as linhas de orientação estratégica da Sociedade, para o triénio 2016-2018, linhas essas que foram atualizadas na Assembleia Geral de março de 2017. Para o triénio seguinte (2019-2021), contudo, as linhas de orientação estratégica da Sociedade não foram aprovadas na Assembleia Geral que teve lugar em 2019, não o sendo também nas assembleias gerais realizadas em 2020 e 2021. Na Assembleia Geral realizada em 2022 não foram igualmente aprovadas as linhas de orientação estratégica da Sociedade para o triénio 2022-2024.

As orientações estratégicas aprovadas para a Sociedade para o triénio 2016-2018, foram as seguintes:

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

sustentabilidade do negócio de um maior número de empresas;

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

ESTRUTURA ORGANIZACIONAL

Mesa da Assembleia Geral

<i>Presidente</i>	Dr. Nuno Ricardo Santos Jorge Pena
<i>Vice-Presidente</i>	Dr. Nuno Moreira de Almeida Queiroz de Barros
<i>Secretário</i>	Dra. Luísa Machado de Castro

Conselho de Administração

<i>Presidente</i>	Prof. Doutor Pedro Miguel dos Santos Moreira (Administrador executivo)
<i>Vogal</i>	Dra. Rita Ribeiro Alves Lavado (Administradora executiva)
<i>Vogal</i>	Turismo de Portugal, I.P., que nomeou o Dr. Carlos Manuel Sales Abade
<i>Vogal</i>	Estado Português, que nomeou o Arq. Miguel Correia Marques dos Santos)
<i>Vogal</i>	Prof.ª Doutora Isabel Cristina de Almeida Pereira da Rocha (Independente)

Órgão de Fiscalização

Conselho Fiscal

<i>Presidente</i>	Dra. Isabel Gomes de Novais Paiva (Independente)
-------------------	--

<i>Vogal</i>	Dr. Manuel Maria Simões Nunes Agria (Independente)
<i>Vogal</i>	Dr. Alexandre Nuno dos Santos Antunes Capucha, designado pela Direção Geral do Tesouro e Finanças
<i>Vogal suplente</i>	Dr. José Luís Guerreiro Nunes (Independente)
<u>ROC</u>	Ernst & Young - Audit & Associados, SROC, S.A., representada pela Dra. Sílvia Maria Teixeira da Silva

Comissão de Vencimentos

<i>Presidente</i>	Turismo de Portugal, I.P. representado pela Dra. Elsa Cristina Pinto Barbosa Gomes da Cruz Deus Vieira
<i>Vogal</i>	Caixa Geral de Depósitos, S.A., representado pela Dra. Teresa Isabel Morenos de Assunção
<i>Vogal</i>	Novo Banco, S.A., representado pela Dra. Maria da Conceição Silva Leitão

Conselho Estratégico

<i>Presidente:</i>	Turismo de Portugal, I.P., representado pelo Dr. Carlos Manuel Sales Abade
<i>Vogal:</i>	Caixa Geral de Depósitos, S.A., representada pelo Dr. Alexandre Paulo Jesus Neves Ferreira Santos
<i>Vogal:</i>	Novo Banco, S.A., representado pela Dra. Maria da Conceição Silva Leitão
<i>Vogal:</i>	Prof. Doutor Pedro Miguel dos Santos Moreira
<i>Vogal:</i>	Dra. Rita Ribeiro Alves Ribeiro

O atual modelo de governo da Sociedade vigora desde 2016, fruto da evolução do quadro legal que regula a Sociedade, atenta a sua natureza jurídica e a atividade de gestão de organismos de investimento coletivo desenvolvida.

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

de Administração tem exclusivos e plenos poderes de representação da Sociedade.

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

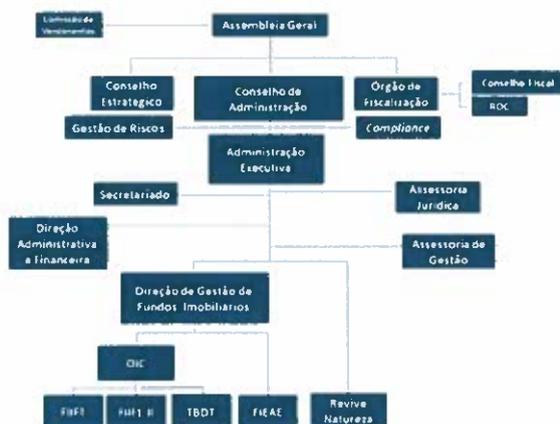
Há a destacar, no tocante ao órgão de Administração, o facto de em 2022 se ter mantido uma mais marcada autonomia da Administração executiva, em resultado da deliberação do Conselho de Administração, em 23 de abril de 2020, de delegar nos Administradores executivos um amplo quadro de poderes atinentes à Sociedade e aos fundos geridos, tomada em articulação com a reestruturação organizativa adiante referida.

Há também a referir que o mandato dos membros dos órgãos sociais acima indicados, terminou em 31 de dezembro de 2021. Não se tendo, até à data, procedido à eleição dos membros dos órgãos sociais para o mandato 2022-2024, os atuais membros mantêm-se em funções nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 391.º do Código das Sociedades Comerciais.

ORGANOGRAMA

O Conselho de Administração da Turismo Fundos aprovou, em 2020, uma nova estrutura organizacional para a Sociedade, cujas principais inovações foram a autonomização da Administração executiva; a criação da função de assessoria de gestão; a alteração da designação da Direção de Análise e Investimento para Direção de Gestão de Fundos Imobiliários (DGFI) e a circunscrição do âmbito de atuação desta aos organismos de investimento coletivo (OIC) sob gestão (FIIFT, FIIFT II e TBDT) e ao FIEAE. Autonomizou-se igualmente o Fundo REVIVE Natureza, que ficou na dependência direta da Administração executiva.

A Sociedade estrutura-se, atualmente, com base no organograma abaixo, que resulta da referida reestruturação da estrutura organizacional ocorrida em 2020.



QUADRO DE PESSOAL

Em 31 de dezembro de 2022, o quadro de pessoal da sociedade era composto por cinco colaboradores, com as seguintes categorias: uma Assistente de Direção, um Adjunto da Direção Administrativa e Financeira que exerce as funções de Diretor Administrativo e Financeiro e de responsável pela Gestão de Riscos, uma Jurista, que exerce as funções de responsável de *Compliance* (Controlo do Cumprimento), um Adjunto da Direção de Gestão de Fundos Imobiliários e a Diretora da Direção de Gestão de Fundos Imobiliários.

No tocante aos recursos humanos, há a referir que durante o ano de 2022 se manteve a situação verificada desde 1 de novembro de 2014, do Adjunto da Direção Administrativa e Financeira exercer as funções correspondentes à categoria de Diretor Administrativo e Financeiro, ao abrigo de um acordo de mobilidade funcional celebrado em 31 de outubro de 2014, por um período de 2 anos. O referido acordo de mobilidade funcional foi já objeto de quatro prorrogações por iguais períodos de dois anos, em 1 de novembro de 2016, em 1 de novembro de 2018, em 1 de novembro de 2020 e em 1 de novembro de 2022, vigorando, presentemente, até 31 de outubro de 2024.

No que concerne aos colaboradores da Sociedade importa também referir que, em 2022, se manteve o acordo de cedência de interesse público celebrado em 16 de abril de 2018 entre a Turismo Fundos e o Turismo de Portugal, I. P., bem como o acordo de cedência de interesse público celebrado em 27 de novembro de 2020 entre o IAPMEI — Agência para a Competitividade e Inovação, I.P., a Sociedade ao abrigo dos quais duas trabalhadoras dos quadros daqueles organismos se encontram a exercer funções na Sociedade. Neste âmbito há também a referir que em 10 de outubro de 2022 foi celebrado um outro acordo de cedência de interesse público entre a Turismo Fundos e o Turismo de Portugal, I. P., ao abrigo do qual um trabalhador dos quadros deste organismo se encontra desde então a exercer funções na Turismo Fundos.

Assinaturas manuscritas em azul, incluindo uma assinatura principal e duas assinaturas secundárias.

ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO

Conforme publicitado pelo FMI a subida das taxas de juro pelos bancos centrais, para combater a inflação, e a guerra da Rússia na Ucrânia tiveram um peso significativo na condução da atividade económica mundial. Depois de uma rápida propagação da Covid-19 na China ter deprimido o crescimento global, em 2022, a reabertura recente abriu caminho a uma recuperação mais rápida do que o inicialmente previsto.

A ECONOMIA INTERNACIONAL

De acordo com o *World Economic Outlook* divulgado recentemente pelo FMI a economia global deverá crescer 2,9% em 2023. A nova previsão é mais otimista do que a que foi feita em outubro passado, já que se apontava para um crescimento de 2,7%. Ainda assim, mantém-se a expectativa de uma desaceleração económica mundial, já que o registo de 2022 deverá rondar os 3,4%.

Apesar das dificuldades, o Produto Interno Bruto (PIB) real foi surpreendentemente robusto no terceiro trimestre de 2022 em vários blocos económicos, incluindo os EUA, a zona euro e grandes economias emergentes e em desenvolvimento. Os fatores que explicam estas surpresas positivas no crescimento foram o consumo privado, melhor do que inicialmente previsto, e níveis de investimento que superaram as expectativas – dois fenómenos que surgem num contexto de mercados de trabalho robustos e apoios públicos superiores ao previsto.

Por outro lado, o FMI destaca melhorias nos problemas das cadeias de abastecimento mundial, a descida dos custos dos transportes e um ajustamento mais rápido do que o previsto dos mercados energéticos à invasão russa da Ucrânia. Todos estes fatores levaram a um terceiro trimestre melhor do que o previsto, embora este ímpeto positivo se tenha desvanecido no quarto trimestre na maior parte das maiores economias.

Ainda de acordo com esta instituição estão a surgir sinais de que as restrições das políticas monetárias internacionais estão a conduzir a um arrefecimento da procura, admitindo também, de um modo geral, que se está a verificar uma redução das pressões inflacionistas. Porém, o impacto total das restrições

monetárias pelos bancos centrais poderá materializar-se apenas em 2024. O Fundo Monetário Internacional perspetiva para esse ano uma nova aceleração do crescimento económico global, para 3,1%.

A UNIÃO EUROPEIA

Relativamente ao continente europeu, as perspetivas de crescimento económico para a área do euro deterioraram-se ao longo de 2022, com um crescimento mais fraco e uma inflação mais elevada e persistente do que o considerado nas projeções macroeconómicas iniciais elaboradas pelo Banco Central Europeu. Apesar de tudo o crescimento económico foi mais forte durante o verão do que o anteriormente esperado, devido ao impulso da atividade no setor dos serviços, decorrente da reabertura da economia e das medidas de apoio estatal. Contudo, a atual crise energética, a inflação alta, a incerteza elevada, o abrandamento mundial e as condições de financiamento mais restritivas estão a travar a atividade económica e já provocaram uma queda acentuada do crescimento real do produto interno bruto (PIB) no terceiro trimestre de 2022 de toda a zona Euro. Os especialistas esperam agora uma recessão de curta duração e pouco profunda na área do euro na viragem do ano para 2023. Com as consequências económicas da guerra na Ucrânia a manifestarem-se e a alimentar as fortes pressões inflacionistas, a confiança dos consumidores e das empresas manteve-se fraca, estando o rendimento disponível real a ser erodido e a escalada das pressões sobre os custos a restringir a produção, especialmente nos setores com grande consumo energético. Espera-se que as repercussões económicas negativas sejam parcialmente mitigadas por medidas de política orçamental. Além disso, os níveis elevados de existências de gás natural e os esforços em curso para reduzir a procura de gás russo e substituí-lo por fontes alternativas implicam que se espera que a área do euro evite cortes obrigatórios da produção relacionados com os produtos energéticos ao longo do horizonte de projeção, ainda que os riscos de perturbações do aprovisionamento energético permaneçam elevados, em particular para o inverno de 2023/2024. No médio prazo, com o reequilíbrio do mercado de produtos energéticos, espera-se uma diminuição da incerteza e uma melhoria dos rendimentos reais. Consequentemente, deverá verificar-se uma retoma do crescimento económico,

apoiado também pelo fortalecimento da procura externa e pela resolução dos remanescentes estrangulamentos da oferta, ainda que as condições de financiamento sejam menos favoráveis. O mercado de trabalho deverá manter-se relativamente resiliente à ligeira recessão que se aproxima, refletindo a retenção de trabalhadores num contexto de escassez ainda significativa de mão de obra.

De um modo geral, espera-se que o crescimento real médio anual do PIB abrande pronunciadamente, de 3,4% em 2022 para 0,5% em 2023, recuperando depois para 1,9% em 2024 e 1,8% em 2025. Em comparação com as projeções de setembro de 2022, as perspetivas para o crescimento do PIB foram revistas em alta em 0,3 pontos percentuais para 2022 – devido a surpresas positivas durante o verão – e revistas em baixa em 0,4 pontos percentuais para 2023, mantendo-se inalteradas para 2024.

A inflação continuou a surpreender em alta, em comparação com as projeções iniciais de 2022, atingindo um valor médio de 8,4% em 2022. Para 2023 perspetiva-se um decréscimo atingindo para 6,3% em 2023, enquanto para 2024 o Banco Central Europeu estima que esse valor estabilize em torno de 3,6%.

A ECONOMIA PORTUGUESA

A guerra na Ucrânia, a perturbação das cadeias de abastecimento globais, a subida generalizada dos preços da energia e dos produtos alimentares, terão impacto no ritmo da atividade económica em todos os países, e Portugal não é exceção. As previsões para novembro de 2022 da OCDE apontam para uma contenção das taxas de inflação na ordem dos 6,6% e 2,4% em 2024. Apesar da taxa de

desemprego se manter baixa, a perspetiva de atualizações salariais transversais a todos os setores de atividade ainda não será suficiente para garantir a manutenção do poder de compra das famílias portuguesas. Este quadro tem levado a uma diminuição da confiança dos consumidores. O aumento salarial manteve-se abaixo das taxas de inflação, que atingiram 10,2% em novembro, reduzindo cada vez mais o poder de compra das famílias portuguesas e os seus níveis de poupança, acumulados durante a pandemia. O Banco de Portugal, prevê que após uma recuperação de 6,8% em 2022, a economia deverá abrandar para um crescimento do PIB estimado em 1,5% em 2023, com as taxas de inflação a atingirem os 5,8%. A projeção divulgada no Boletim Económico de dezembro revela que a incerteza das projeções é elevada e associada aos riscos decorrentes do conflito na Ucrânia, possíveis interrupções no fornecimento de gás, cortes na produção e aumentos adicionais de preços. Além disso, há o risco de incremento de pressões inflacionárias conduzidas por incrementos salariais.

ENQUADRAMENTO SETORIAL

O SETOR DO TURISMO

De acordo com dados preliminares do INE, os estabelecimentos de alojamento turístico registaram em 2022, 26,5 milhões de hóspedes e 69,5 milhões de dormidas, que se traduziram em aumentos de 83,3% e 86,3% face a 2021. Comparando com o mesmo período de 2019, os hóspedes decresceram 2,3% e as dormidas diminuíram 0,9% (+8,6% nos residentes e -5,0% nos não residentes).

Estabelecimentos de alojamento turístico	Unidade	Novembro 2022		Dezembro 2022		Jan - Dez 22	
		Valor	Tvh (%)	Valor	Tvh (%)	Valor	Tvh (%)
Hóspedes	10⁶	1 739,1	19,8	1 609,3	44,2	26 515,0	83,3
Residentes em Portugal	"	750,0	6,7	818,5	27,0	11 215,0	31,3
Residentes no estrangeiro	"	989,1	32,0	790,9	67,7	15 300,0	198,5
Dormidas	10⁶	4 236,8	19,1	3 709,1	44,6	69 540,2	86,3
Residentes em Portugal	"	1 317,0	6,0	1 423,5	28,3	27 921,1	22,8
Residentes no estrangeiro	"	2 919,8	26,2	2 285,6	57,3	46 619,1	149,8
Estada média	nº noites	2,44	-0,5	2,30	0,3	2,62	1,6
Residentes em Portugal	"	1,76	-0,7	1,74	1,0	2,04	-6,5
Residentes no estrangeiro	"	2,95	-4,4	2,89	6,3	3,05	-2,4

Fonte: INE

Em 2022, registaram-se aumentos nas dormidas dos residentes em todas as regiões, face a 2019. Nas

dormidas de não residentes, os principais crescimentos verificaram-se na RA Açores (+5,1%), RA

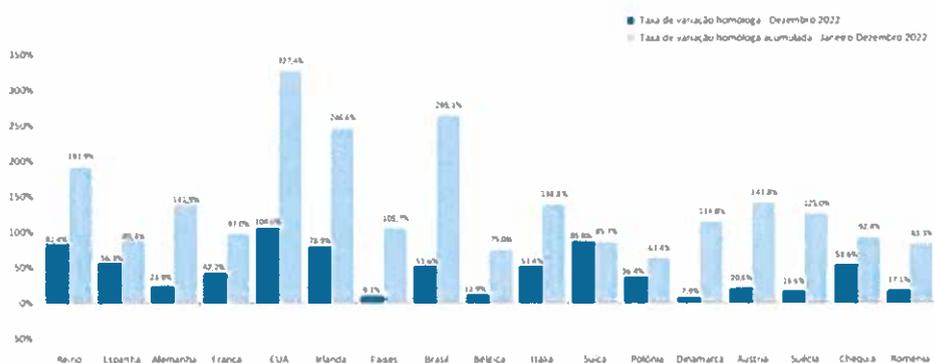
Madeira (+4,3%) e, em sentido contrário, as maiores diminuições no Centro (-13,1%) e Algarve (-11,3%).

NUTS II	Total de dormidas				Dormidas de residentes				Dormidas de não residentes			
	Dez-22		Jan - Dez 22		Dez-22		Jan - Dez 22		Dez-22		Jan - Dez 22	
	Valor	Tvh (%)	Valor	Tvh (%)	Valor	Tvh (%)	Valor	Tvh (%)	Valor	Tvh (%)	Valor	Tvh (%)
Portugal	3 709,1	44,6	69 540,2	86,3	1 423,5	20,3	22 921,1	22,8	2 285,6	57,1	46 819,1	148,8
Norte	735,8	45,1	11 553,3	88,1	363,6	27,2	4 777,8	34,0	370,2	68,4	6 775,5	162,9
Centro	432,5	34,3	7 119,7	59,9	315,6	27,0	4 409,6	31,6	116,9	58,9	2 710,1	146,2
AM Lisboa	1 183,5	52,0	17 987,1	132,6	325,0	22,4	4 068,1	52,2	858,5	67,3	13 919,0	175,1
Alentejo	148,0	28,6	3 033,0	33,0	112,3	26,7	2 093,2	15,4	35,7	34,7	939,8	101,8
Algarve	548,4	45,8	19 112,3	75,8	151,8	41,5	4 992,3	-4,5	396,7	47,6	14 120,0	150,1
RA Açores	96,8	39,4	2 394,6	64,4	60,1	27,1	1 049,1	13,1	36,7	65,7	1 345,5	154,3
RA Madeira	566,1	43,4	8 340,3	89,7	95,1	42,3	1 530,9	37,6	471,0	42,4	6 809,3	107,4

Fonte: INE

O Reino Unido manteve-se como principal mercado emissor em 2022, representando 19,3% das dormidas de não residentes, quase triplicando face a 2021 (+19,9%; -4,0% face a 2019). Seguiram-se os mercados alemão (11,5%), espanhol (10,8%) e francês (9,3%).

O maior crescimento registou-se no mercado norte americano (peso de 7,5%), que aumentou 327,4% (+26,9% face a 2019). Em 2022 destaca-se ainda o crescimento do mercado brasileiro, que aumentou 265,1% (-23,3% face a 2019) e do mercado irlandês, que aumentou 246,6% (8,1% face a 2019).



Fonte: INE

Em 2022 as dormidas na hotelaria (82,2% do total) foram as que mais cresceram (+89,3%), ficando ainda abaixo dos níveis de 2019 (-1,4%). Nos estabelecimentos de alojamento local (14,1% do total), registou-se um aumento de 84,4% (-4,1% comparando com 2019) e no turismo no espaço rural e de habitação (quota de 3,7%) um crescimento de

41,6%, tendo sido este último o único segmento a superar os valores do período pré-pandemia (32,5% face a 2019).

Dormidas por segmento:

Tipo de estabelecimento e categoria	Dormidas			Taxas de variação homogênea (%)	
	Dez-21	Dez-22	Jan - Dez 22	Dez-22	Jan - Dez 22
Total	2 564,6	3 709,1	69 540,2	44,6	86,3
Hotelaria	2 067,3	3 029,0	57 153,3	46,5	89,3
Hotéis	1 621,3	2 396,1	42 215,8	47,8	92,6
*****	277,6	404,6	8 608,6	45,7	94,4
****	777,1	1 183,5	20 429,5	52,3	96,3
***	392,6	575,5	9 402,4	46,6	87,1
**	173,9	232,5	3 775,2	33,7	83,6
Hotéis - apartamentos	209,7	327,7	7 332,8	56,3	87,3
*****	30,2	41,2	1 064,3	36,4	82,4
****	146,7	229,0	5 247,3	56,6	91,4
***	33,2	57,4	1 021,1	72,7	73,2
Pousadas e quintas da Madeira	39,1	46,1	775,1	18,1	87,5
Apartamentos turísticos	117,3	164,9	4 535,0	40,6	82,9
Alojamentos turísticos	80,0	94,3	2 294,7	17,9	57,3
Alojamento local	399,2	555,2	9 783,3	39,1	84,4
Turismo no espaço rural e de habitação	98,1	114,9	2 603,6	27,3	41,6

Fonte: INE

[Handwritten signature and initials in blue ink]

A EVOLUÇÃO DO MERCADO DOS ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO IMOBILIÁRIO

Em 31 de dezembro de 2022, o volume sob gestão do património imobiliário detido por Organismos de Investimento Coletivo Imobiliário (OIC Imobiliário), que inclui imóveis, participações em Sociedades imobiliárias e unidades de participação de OII, ascendeu a 11.041 milhões de euros, crescendo 5,76% face ao período homólogo de 2021.

Sociedade Gestora	Volumes sob Gestão	Quota
Square Asset Management	1 449 460 428,23	13,13%
Interfundos - SGOIC, SA	1 051 439 425,30	9,52%
Caixa Gestão de Ativos - SGOIC, SA	909 063 655,87	8,23%
LYNX Asset Managers - SGOIC, SA	739 128 280,98	6,69%
GNB Real Estate - SGOIC, SA	678 915 671,42	6,15%
BPI Gestão de Ativos - SGOIC, SA	630 986 284,55	5,71%
Insula Capital - SGFI, SA	623 047 167,78	5,64%
Silvip - SGOIC, SA	602 046 184,17	5,45%
Montepio Gestão de Activos - SGOIC, SA	411 573 231,72	3,73%
GEF - Gestão de Fundos Imobiliários, SA	403 608 123,36	3,66%
Sierragest - Gestão de Fundos - SGOIC, SA	348 214 478,15	3,15%
Libertas - SGOIC, SA	345 043 763,60	3,12%
Fidelidade - SGOIC, S.A.	311 607 646,86	2,82%
Fundiestamo - SGOIC, SA	293 415 648,13	2,66%
Santander Asset Management - SGOIC, SA	284 799 963,92	2,58%
Sierra IG, SGOIC, S.A.	249 755 908,85	2,26%
Imofundos - SGOIC, SA	231 480 605,34	2,10%
Norfin - SGOIC, SA	228 699 450,75	2,07%
Southcap - SGOIC, S.A.	178 572 725,88	1,62%
Statusdesafio Capital - Soc. Gestora de Organismos de Investimento Coletivo	175 904 758,80	1,59%
TF Turismo Fundos	167 231 233,38	1,51%
Atlantic - SGOIC, SA	118 176 375,28	1,07%
Imopolis	103 498 095,94	0,94%
Imorendimento - SGOIC, SA	98 212 457,67	0,89%
Profile - SGOIC, SA	97 166 443,13	0,88%
Refundos - SGOIC, SA	85 316 084,14	0,77%
Vila Gale Gest - SGOIC, SA	68 125 524,75	0,62%
Gesfimo - Espírito Santo Irmãos, SGOIC, SA	57 611 507,20	0,52%
GFM Gestão de Ativos - SGOIC, SA	40 142 409,66	0,36%
Invest Gestão de Activos - SGOIC, SA	25 173 954,41	0,23%
Floresta Atlântica - SGOIC, SA	17 183 661,93	0,16%
Crédito Agrícola Gest - SGOIC, S.A.	16 919 486,40	0,15%
Total	11 041 520 637,55	100,0%

Fonte: APFIPP, dezembro de 2022

Em 31 de dezembro de 2022 os fundos fechados representavam a maior fatia do Volume sob Gestão,

cifrando-se em 6.413 milhões de euros e correspondendo a 58,09% do total de OII.

Categoria APFIPP	Volume Sob Gestão	Quota
Fundos Fechados	6 413 864 373,40	58,09%
Fundos Abertos de Rendimento	2 448 035 213,44	22,17%
Fundos Abertos de Acumulação	1 785 215 263,83	16,17%
Fundos de Gestão de Património Imobiliário	264 137 606,53	2,39%
Fundos de Reabilitação	77 169 453,49	0,70%
Fundos Florestais	53 098 726,86	0,48%
Total	11 041 520 637,55	100,00%

Fonte: APFIPP, de 2022

A totalidade dos fundos de investimento imobiliário e fundos especiais de investimento imobiliário em atividade é gerida por 32 sociedades gestoras. Em dezembro de 2022, a Turismo Fundos detinha uma quota de mercado de 1,51% dos fundos imobiliários sujeitos à supervisão da CMVM, correspondente a um Volume sob gestão de aproximadamente 167,2 milhões de euros (o FIEAE está excluído) e à 21ª posição (em 32) do ranking global. Importa referir que, caso o FIEAE fosse considerado para efeitos estatísticos pela CMVM, a Turismo Fundos ocuparia uma posição superior no ranking com mais de €330 milhões sob gestão.

ATIVIDADE DA TURISMO FUNDOS EM 2022

I. SOCIEDADE

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

Neste contexto, refira-se que o Conselho de Administração da Turismo Fundos, com o objetivo de mitigar os impactos económicos e financeiros causados pela pandemia nas empresas inquilinas dos imóveis que constituem as carteiras dos fundos geridos, por deliberação de 19 de março de 2020, decidiu implementar, entre outras medidas excecionais, a moratória no pagamento da renda. Esta medida veio a ser reforçada ao longo dos anos de 2020 e 2021 e até ao primeiro trimestre de 2022. Assim, para os ativos turísticos, cujos contratos foram celebrados em data anterior a 19 de março de 2020, foi decidido que:

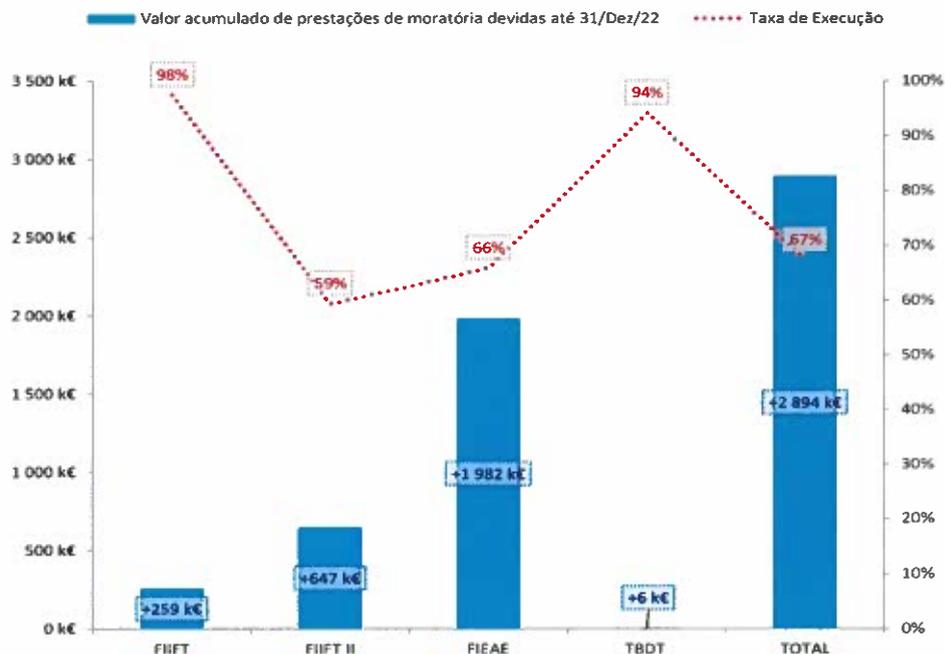
- a moratória no pagamento das rendas terminasse em 31 de março de 2022, ou seja, que o pagamento mensal e integral da renda, nos termos definidos contratualmente, fosse retomado a partir de 1 de abril de 2022;
- a regularização da dívida acumulada (incluindo, nos casos aplicáveis, a dívida anterior ao período de Covid-19) pudesse ocorrer em 48 prestações a partir de 1 de maio de 2022. Para contratos cujo término ocorra antes de 30 de abril de

2026, o pagamento deveria efetuar-se através de prestações mensais de igual valor, com início em 1 de maio de 2022, e em número igual ao número de meses que decorrem entre 1 de maio de 2022 e o término do contrato.

No que concerne aos ativos não turísticos, cujos contratos foram celebrados em data anterior a 19 de março de 2020, tinha sido decidido que:

- a moratória no pagamento das rendas terminaria em 30 de setembro de 2021, ou seja, que o pagamento mensal e integral da renda, nos termos definidos contratualmente, fosse retomado a partir de 1 de outubro de 2021;
- a regularização da dívida acumulada (incluindo, nos casos aplicáveis, a dívida anterior ao período de Covid-19), pudesse ocorrer em 48 prestações a partir de 1 de janeiro de 2022. Para contratos cujo término ocorra antes de 31 de dezembro de 2025, o pagamento deveria efetuar-se através de prestações mensais de igual valor, com início em 1 de janeiro de 2022, e em número igual ao número de meses que decorrem entre 1 de janeiro de 2022 e o término do contrato.

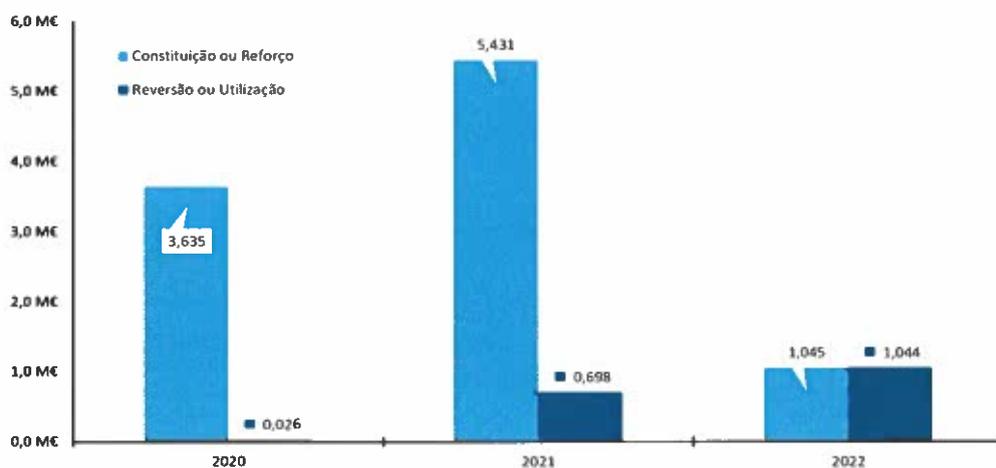
O plano de reembolso das moratórias tem corrido de acordo com o previsto. O gráfico a seguir apresentado evidencia o montante total das prestações devidas em 2022, por fundo, e a respetiva taxa de execução. Assim, do montante total de prestações que se venceram em 2022, no âmbito dos quatro fundos - 2.894K€ - foi liquidado pelos inquilinos cerca de 67%.



O custo total acumulado da moratória no pagamento da renda, mensurado pela constituição de provisões, foi, no conjunto dos quatro fundos imobiliários, de 10,111M€, tendo sido recuperado, até ao final de 2022, o montante total de 1,768M€. O gráfico a seguir apresentado patenteia a evolução, nos últimos três anos, da constituição e reversão de provisões por rendas vencidas, evidenciando que o custo incorrido em 2022 foi muito inferior ao dos anos de 2020 e 2021,

o que marca o fim do ciclo de constituição de provisões por concessão de moratórias e, simultaneamente, o início de um novo, onde para além da retoma da cobrança pontual das rendas se verifica o reembolso da dívida por parte dos inquilinos aos respetivos fundos senhoriais.

Provisões - Dívidas a Receber 2020-2022

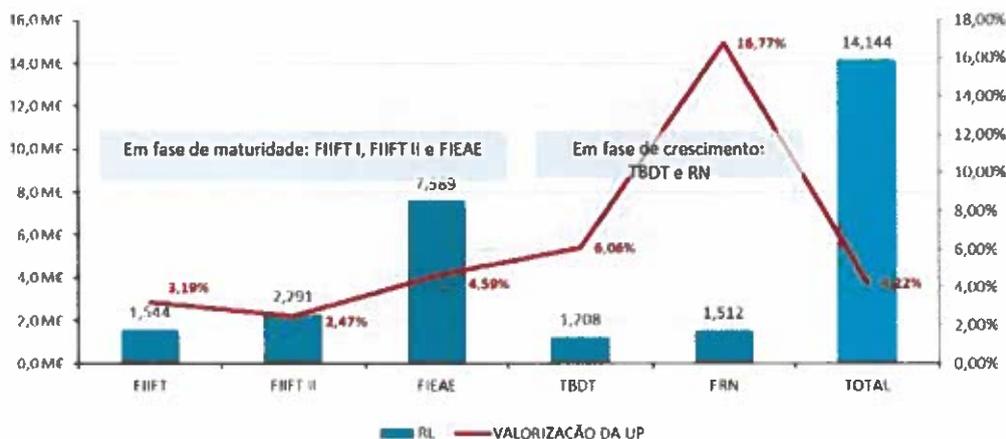


O ano de 2022 ficou, igualmente, marcado por ter sido ultrapassada, pela primeira vez desde a constituição da sociedade, a barreira dos 350M€ de VLG sob gestão. Para tal, contribuiu a valorização

anual de €14.144.150, no conjunto dos VLG, decorrente exclusivamente dos resultados líquidos agregados, dos fundos sob gestão da Turismo Fundos, correspondente a um crescimento de

4,22% no conjunto das u.p's dos cinco fundos. Esta valorização decorre do bom desempenho evidenciado pela generalidade dos fundos sob gestão, destacando-se, em termos absolutos o desempenho alcançado por parte do FIEAE

(€7.589.500) e, pelo crescimento relativo, o excelente desempenho verificado no FRN (16,77%).

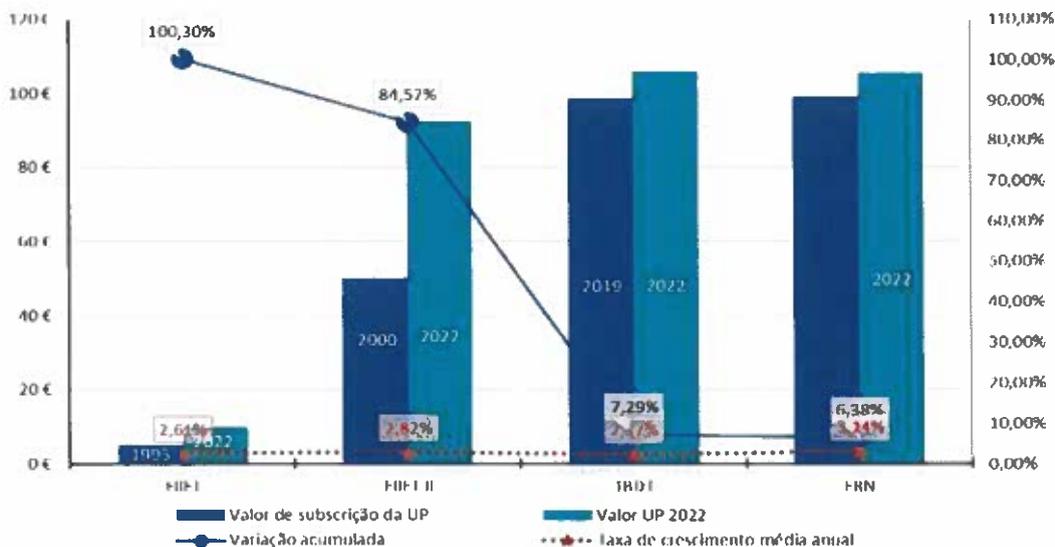


O padrão de evolução patenteado no gráfico acima apresentado confirma que o FIIFT, FIIFT II e FIEAE se encontram numa fase de maturidade e o TBDT e o FRN numa fase de crescimento acentuado.

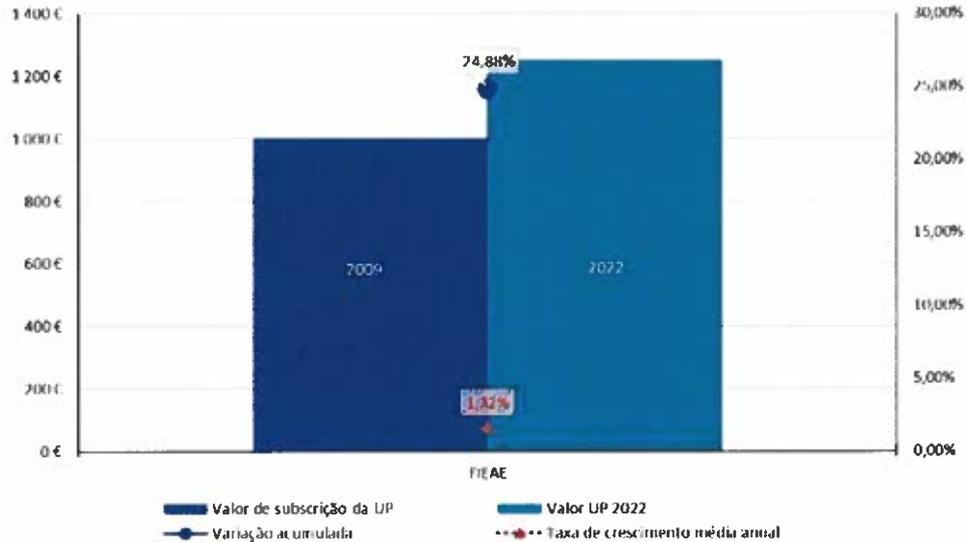
No que concerne à evolução da unidade de participação, os gráficos a seguir apresentados patenteiam, para cada um dos cinco fundos imobiliários, a comparação do valor da u.p. em 31 de dezembro de 2022 com o seu valor de subscrição, evidenciando não só a valorização desde a data da constituição, mas também a

respetiva taxa de crescimento médio anual (tcma). Nessa medida, e começando pelo fundo mais antigo, constata-se que o FIIFT, observou uma variação acumulada de 100,30% desde a sua constituição e uma tcma da sua u.p. de 2,61%, a u.p. do FIIFT II cresceu 84,57% registando uma tcma de 2,82%, o FIEAE constituído em 2009 variou positivamente 24,88% com uma tcma da sua u.p. de 1,72%, o TBDT constituído em 2019, viu a sua u.p. crescer 7,29% e uma tcma de 2,37% e, finalmente, o FRN.

Evolução da Unidade de Participação | FIIFT, FIIFT II, TBDT e FRN



Evolução da Unidade de Participação | FIEAE



Durante o ano de 2022, a atividade da Turismo Fundos centrou-se fundamentalmente na gestão e administração dos cinco fundos sob gestão.

Em 26 de setembro de 2022 foi encerrada a *OpenCall2020*, que teve como objetivo apoiar as empresas a superar as consequências da crise provocada pela pandemia de Covid-19 e a retomar a sua atividade, tendo-lhe sucedido a *Call50 / Turismo e Indústria*, lançada em 17 de novembro de 2022, no âmbito das medidas de apoio financeiro à indústria e do Plano de Ação "Reativar o Turismo | Construir o Futuro". Esta *Call* tem como principal objetivo disponibilizar a liquidez que permita, em particular, o investimento na adaptação, requalificação e modernização dos imóveis afetos à atividade turística ou industrial – ou na reconversão à atividade turística quando se situem em Territórios de Baixa Densidade – cumprindo os propósitos da sustentabilidade ambiental, social e económica. Importa salientar que a *Call50* se diferencia da anterior *Call2020*, essencialmente, pela alteração do valor máximo por operação, que aumenta de 5M€ para 6M€, bem como pela possibilidade de se efetuarem, em determinadas condições, operações de *sale and lease* para além das tradicionais operações de *sale and leaseback*.

A atividade de gestão dos fundos imobiliários que se encontram numa fase de maturidade – o Fundo de

Investimento Imobiliário Fechado Turístico (FIIFT), o Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico II (FIIFT II) e o Fundo Imobiliário Especial de Apoio às Empresas (FIEAE) – centrou-se essencialmente no acompanhamento das respetivas carteiras de imóveis e, complementarmente, na aquisição e alienação de imóveis, bem como na avaliação de novas oportunidades de investimento e arrendamento.

No que respeita ao Territórios de Baixa Densidade Turísticos - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado (TBDT), a atividade em 2022 ficou marcada, no primeiro trimestre, pela concretização de operações de aquisição, de modo a alcançar o objetivo de que o património imobiliário do Fundo represente dois terços do respetivo ativo líquido, cumprindo o disposto no RGOIC e, ao longo de todo o ano de 2022, no acompanhamento da carteira e, particularmente das operações do tipo *sale, investment&lease*.

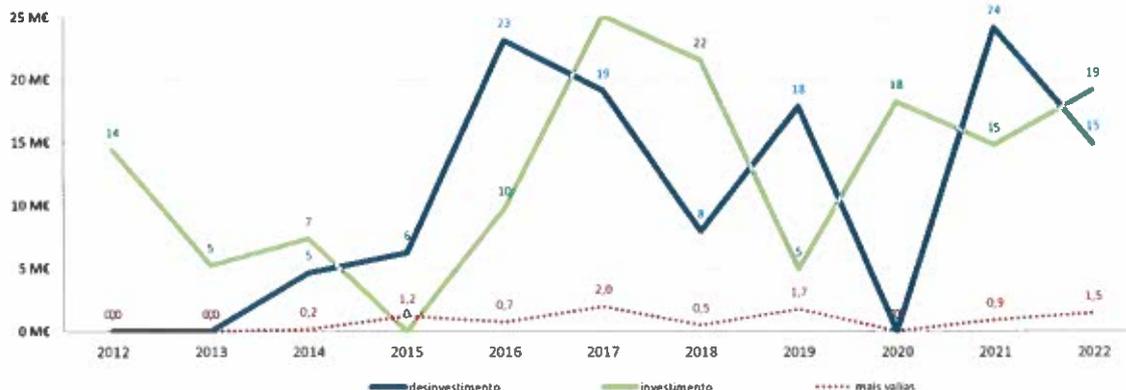
No âmbito do Fundo Revive Natureza, a Turismo Fundos, nos termos da Portaria n.º 389/2019, de 29 de outubro, assegurou a gestão deste fundo imobiliário especial, que agrega um conjunto de direitos sobre imóveis do Estado, de institutos públicos ou das autarquias locais, constituindo-se como um relevante instrumento de valorização do património edificado e natural e de promoção do

desenvolvimento regional, através da dinamização de atividades com fins turísticos ou conexos.

Ao nível do investimento, em 2022, os Fundos Imobiliários sob gestão da Turismo Fundos adquiriram nove imóveis no montante total €16.917.547, sendo seis destinados à atividade turística (Hotel Casablanca: €2.747.930, Lote Terreno Dom Vasco: €670.000, Casa da Vigia: €275.612; Évora Farm Hotel: € 5.030.874; Historic Moura Palace: €464.204; Story Studio Sortelha: €640.916) e três à atividade industrial (Somelos Tecidos: €5.037.817; SMBM: €2.029.412; Casa do Queiroal – Terreno: €20.782). Neste contexto o investimento total em 2022, entre aquisições e indemnizações por obras (realizadas em ativos da carteira do TBDT), atingiu, no conjunto dos fundos sob gestão, o montante total de €19.173.224 e correspondeu a um envolvimento da Sociedade Gestora em 13

operações de investimento o que se, por um lado, corresponde ao valor mais alto desde 2010, atesta, por outro, o êxito da *OpenCall202020*.

No que concerne ao desinvestimento, registou-se em 2022, a alienação de seis ativos imobiliários motivada pelo exercício antecipado de opções de compra pelos arrendatários: Hotel D. Luís: €2.543.260; Hotel Prime Évora: €3.699.000; fração autónoma do imóvel “Altis Suites”: €279.548; Dancake €5.054.749; Nautilus €2.135.670 e “Vivenda Monte Verde”: €1.261.377; o que totaliza um montante global de €14.973.604. Destaque-se que, apesar de esta cifra consubstanciar uma quebra face ao valor verificado no ano transato (€24.127.572), as mais valias obtidas, no montante global de €1.454.190, foram significativamente superiores às de 2021 (894.186 €).



Em 31 de dezembro de 2022, os Fundos Imobiliários geridos pela Turismo Fundos detinham, no seu conjunto, 106 imóveis correspondendo a um valor venal total de €307.436.674, e ainda os direitos sobre 43 imóveis afetos ao Fundo Revive Natureza, no montante de €4.894.500.

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

II. FIIFT

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

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

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

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

Em 31 de dezembro de 2022, a carteira imobiliária do FIIFT era constituída por 10 imóveis, cujo valor venal global ascendia a €39.246.248. Este valor corresponde a um decréscimo de 13,54% em relação ao ano

[Handwritten signature and initials in blue ink]

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

Com exceção do Grande Hotel da Curia, cujo contrato de arrendamento foi resolvido no final de 2021, em 31 de dezembro de 2022, a generalidade dos imóveis que constituem a carteira de ativos do FIIFT encontravam-se arrendados.

Evolução do Património Imobiliário
2012-2022



Em 2022 a *yield* bruta média ponderada da carteira foi de 2,07%, o que corresponde a um ligeiro acréscimo face a 2021 (2,05%). Importa referir que, em 2019 foi implementada uma alteração metodológica no cálculo da *yield* bruta, no sentido de inclusão de custos até então não considerados, designadamente referentes a IMI e às avaliações.

O preço global das aquisições foi de €3.417.930 (Hotel Casablanca: €2.747.930 e Lote Terreno Dom Vasco: €670.000).

O preço global da alienação de uma fração do imóvel "Altis Suites" foi de €279.548.

Esta alienação gerou uma mais-valia de €13.986.

III. FIIFT II

Em 2022, o FIIFT II centrou a sua atividade na rentabilização da sua carteira imobiliária, tendo em atenção as condições dos mercados financeiro, imobiliário e turístico.

Em 31 de dezembro de 2022, o património imobiliário do FIIFT II era constituído por 21 imóveis, cujo valor venal global ascendia a €83.359.903. Este valor corresponde a um acréscimo de 5,82% em relação ao ano transato, resultante do efeito das aquisições acima referidas e da valorização do património imobiliário.

Neste contexto, em 2022 foram efetuadas duas operações de aquisição e alienada uma fração autónoma de um imóvel.

Com exceção da Loja Miguel Bombarda e de parte do Estacionamento do Campo Pequeno, em 31 de dezembro de 2022, a generalidade dos imóveis que constituem a carteira de ativos do FIIFT II encontravam-se arrendados.

Evolução do Património Imobiliário 2012-2022



Em 2022 a yield bruta média ponderada da carteira foi de 2,76%, o que corresponde a um aumento face a 2021 (2,06%). Importa referir que em 2019 verificou-se uma alteração metodológica idêntica àquela que foi implementada para o FIIFT.

IV. FIEAE

O ano de 2022, caracterizou-se pela continuidade dada às operações de investimento e desinvestimento e na rentabilização da sua carteira imobiliária, tendo em atenção as condições dos mercados financeiro, imobiliário, industrial e turístico.

Em 2022 foram adquiridos três imóveis; todos afetos à atividade industrial – “Somelos Tecidos”, “SMBM” e “Casa do Queiroal – Terreno”.

O preço global das aquisições foi de €7.088.011 (Somelos Tecidos: €5.037.817; SMBM: €2.029.412; Casa do Queiroal – Terreno: €20.782).

Em termos de desinvestimento, foram alienados dois imóveis: “Dancake” e “Nautilus”.

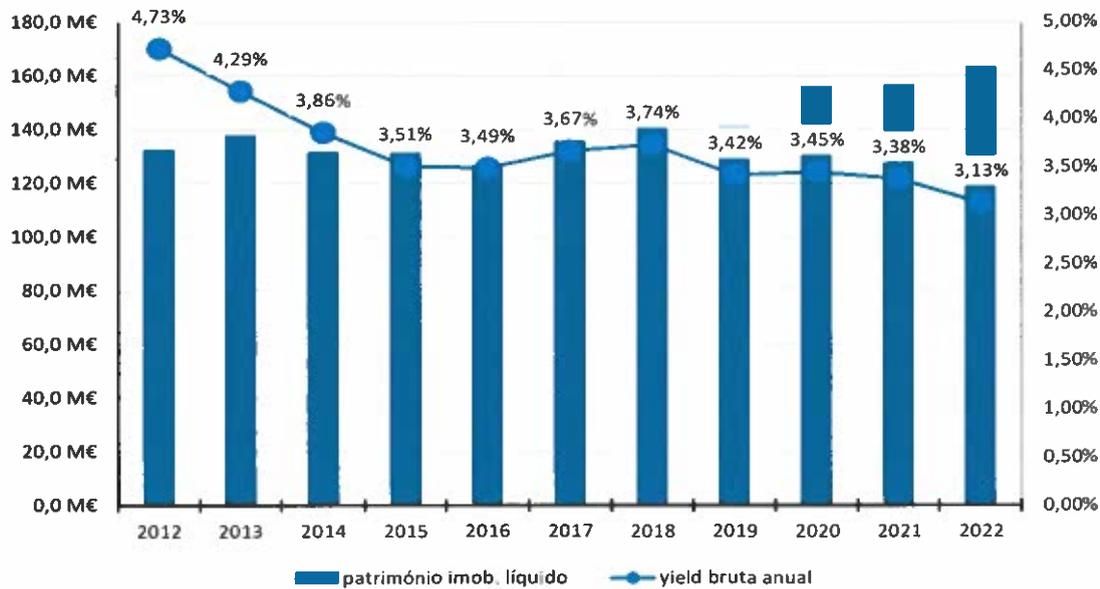
O preço global das alienações, que resultaram do exercício da opção de compra pela arrendatária foi de €7.190.419 (Dancake €5.054.749 e Nautilus €2.135.670).

Estas alienações, tiveram um impacto positivo na medida em que geraram mais valias no montante de €518.920 (DanCake, no valor de €448.249 e Nautilus, no valor de 70.671).

Em 31 de dezembro de 2022, o valor venal do património imobiliário do FIEAE, constituído por 65 imóveis, ascendia a €163.121.541.

Apesar dos esforços desenvolvidos pela Turismo Fundos, a 31 de dezembro de 2022, 15 dos 65 imóveis que constituem a carteira do FIEAE (Invicar, Helsar, Microfil, Edifice, Cozidurães, Coelima, 4N, VN Automóveis, Pluricoop | Samora Correia, Unitefi, IFM, Monte Adriano, Casa do Queiroal, Abreu e Abreu e Aquafalls) encontravam-se devolutos, após terem sido entregues ao Fundo na decorrência de dificuldades de exploração sentidas pelas empresas e/ou de processos de insolvência.

Evolução do Património Imobiliário 2012-2022



Em 2022 a *yield* média ponderada bruta do património imobiliário do Fundo foi de 3,13%, valor que corresponde a um ligeiro decréscimo face a 2021 (3,38%). Refira-se que em 2019 tinha sido implementada uma alteração metodológica no cálculo da *yield* bruta, no sentido de inclusão de custos até agora não considerados, designadamente referentes às avaliações dos imóveis e a gastos de conservação.

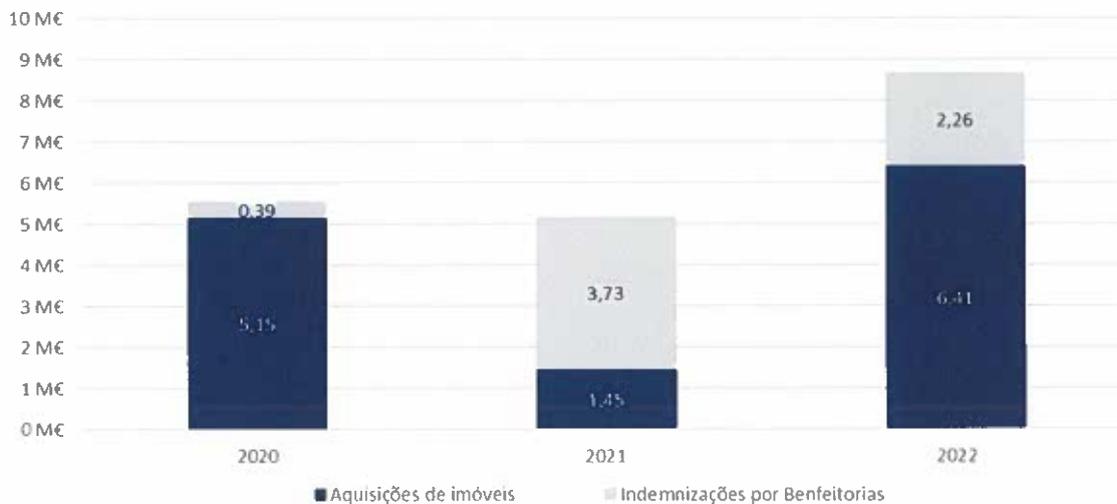
VII. TBSDT

O ano de 2022, caracterizou-se pela continuidade dada às operações de investimento. Assim, em 2022 foram adquiridos quatro imóveis: “Casa da Vigia | Beyond Tejo”, “Évora Farm Hotel | Perdiganito”, “Historic Moura Palace | Stamina” e “Story Studio Sortelha”, sendo todas as operações do tipo sale, investment&lease, à exceção do “Évora Farm Hotel”, do tipo sale&lease.

O preço global das aquisições (incluindo custos de aquisição) foi de €6.411.606 (Casa da Vigia: €275.612; Évora Farm Hotel: € 5.030.874; Historic Moura Palace: €464.204; Story Studio Sortelha: €640.916). No que toca a indemnizações por benfeitorias pagas em 2022, o valor global registado no ano em apreço ascendeu a €2.255.676 (Hotel de Serpa: €535.701, Casa de Campo em Celorico: €68.698; Hotel&SPA Alfândega da Fé: €398.981; Quinta de Santo António do Espinheiro: €382.527; Casa da Vigia: €140.000; Historic Moura Palace: €478.938; Story Studio Sortelha: €250.831).

Neste contexto, em 2022 assistiu-se a uma alteração da distribuição do investimento face a 2021, com um peso maior nas aquisições de imóveis face às indemnizações por benfeitorias, conforme ilustrado gráfico a seguir apresentado.

TBDT - Investimento



No que diz respeito ao desinvestimento, foi alinhado o imóvel “Vivenda Monte Verde” pelo preço global de €1.261.377.

Esta alienação gerou uma mais-valia de €4.782.

Em 31 de dezembro de 2022, o património imobiliário do TBDT era constituído por 10 imóveis, cujo valor venal global ascendia a €21.708.982.

Em 2022 a yield bruta média ponderada da carteira foi de 1,00%, superior à verificada em 2021 (-0,03%). Este valor espelha o peso muito significativo das operações do tipo *sale, investment & lease* no total da carteira e, especialmente, o facto de muitas destas operações ainda se encontrarem na fase de investimento, não gerando, portanto, quaisquer rendimentos e acarretando custos.

VIII. REVIVE NATUREZA

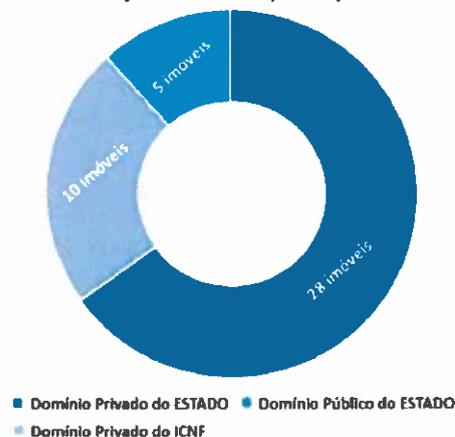
O Fundo Revive Natureza, criado através do Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro, visa a requalificação e valorização de imóveis públicos devolutos, com o objetivo de compatibilizar a conservação, recuperação e salvaguarda dos valores em causa com novas utilizações, que beneficiem as comunidades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

O Fundo Revive Natureza iniciou a sua atividade a 2 de janeiro de 2020, com um capital inicial

correspondente ao valor das subscrições em espécie do Estado Português e do Instituto de Conservação da Natureza e Florestas, I.P., mediante a entrada de direitos sobre imóveis, e do Turismo de Portugal, I.P., em numerário, no montante total de €9.894.500.

O capital do Fundo não registou, durante o ano de 2022, qualquer alteração, sendo que o valor dos direitos sobre 43 imóveis afetos ao Fundo (identificados nos anexos II, III e IV ao Decreto-Lei) ascende a um total de €4.894.500, dos quais 33 pertencem ao Estado, no valor de €4.302.800, e 10 são propriedade do ICNF, I.P, no valor de € 591.700, conforme o gráfico seguinte:

Distribuição dos Imóveis por Proprietário



O ano de 2022 foi um ano de crescimento para o Fundo Revive Natureza, marcado, nomeadamente, 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.

O Fundo Revive Natureza chega ao fim de 2022, com concursos lançados para 36 dos 43 imóveis que constituem a sua carteira e que correspondem, essencialmente, a antigos postos fiscais e casas de guardas-florestais e com mais 20 concursos referentes às 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 com concursos lançados e 1 por ajuste direto, dos quais foram celebrados 9 contratos e, destes, 6 iniciaram as suas obras de recuperação.

A Turismo Fundos, durante o ano de 2022, continuou ainda a desenvolver 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 constante do Anexo II ao "Acordo preparatório da celebração de Contrato(s) de Subconcessão de uso privativo de bens do domínio público ferroviário não afetos à exploração ferroviária, e fomentou a integração de novas estações.

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 outras. Foram também desenvolvidos contactos com outras entidades com vista a expandir o conjunto de direitos sobre

imóveis que estão sob a sua gestão, através da sua integração como ativos ou através da respetiva gestão, contratualizada, com os proprietários.

Foram, ainda, lançados, em cerimónias públicas 12 concursos referentes a 14 imóveis, reabertos 3 concursos, por terem estado suspensos, desde outubro de 2020, face à necessidade de retificação das respetivas peças concursais e relançados 3 concursos para 3 imóveis, para os quais não foram, numa primeira fase, apresentadas candidaturas.

No dia 28 de janeiro, foram reabertos os 3 concursos, relativos aos imóveis localizados em Castro Marim, «Antigo Posto Fiscal da Corte Velha», «Antigo Posto Fiscal da Junqueira» e «Antigo Posto Fiscal do Cinturão».

No dia 24 de maio, abriram 10 concursos, respeitantes a 12 imóveis do Domínio Público Ferroviário, nomeadamente as Estações de Freixo de Espada a Cinta, Bruçó, Vilar de Rei, Mogadouro, Variz, Urrós, Moncorvo, Carvalhal, Felgar e Fonte do Prado, da Linha do Sabor, e ainda, a Estação de Ganfei e a Estação de Senhora da Cabeça, do Ramal de Monção.

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, respeitantes à «Casa Florestal de Sul», imóvel afeto ao Fundo Revive Natureza, localizado no concelho da Figueira da foz e distrito de Coimbra, à «Estação de Represas», localizada no concelho e distrito de Beja e à «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: a «Estação da Lousã» e a «Estação de Serpins».

Para além dos concursos lançados, foram apreciados 8 Projetos de Arquitetura/Pedidos de Informação Prévia, permitindo, assim, a tramitação subsequente de apresentação dos mesmos juntos das Câmaras Municipais onde se localizam os imóveis, e foram assinados, com os respetivos adjudicatários, os contratos de atribuição dos

direitos de exploração relativos aos seguintes imóveis: «Antigo Posto Fiscal de Cabanas», «Posto Fiscal de Viana do Castelo», «Antigo Posto Fiscal de São Jacinto» «Antigo Posto Fiscal de Quiaios», «2 Moradias em Leiria» e «Antigo Posto Fiscal em Malpica do Tejo».

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».

Para além do início de atividade, como loja de produtos regionais, de um dos imóveis do «Antigo Posto Fiscal da Comporta», em 2022 iniciaram-se obras de recuperação em mais 6 imóveis.

Ainda em 2022, a Turismo Fundos, elaborou um projeto de alteração ao Decreto-Lei 161/2019, de 25 de outubro, que criou o Fundo e iniciou uma série de negociações com entidades administrantes de baldios, do concelho da Lousã, com vista à integração dos imóveis aí localizados no Fundo Revive Natureza. Em simultâneo, e na sequência da identificação de um conjunto imóveis com potencial turístico e com características compatíveis com os fins deste Fundo no acervo patrimonial da EPAL - Empresa Portuguesa das Águas Livres, SA, a Turismo Fundos, face ao interesse demonstrado por ambas as partes, submeteu à consideração do Conselho Geral do Fundo, que aprovou, uma minuta de protocolo, com o objetivo de enquadrar o respetivo património da EPAL de acordo com as regras do Fundo e, posteriormente, promover a sua reabilitação e exploração.

EVOLUÇÃO FINANCEIRA

I. TURISMO FUNDOS

A Turismo Fundos deu sequência em 2022 à trajetória iniciada em 2010 de apresentação de excelentes resultados líquidos. Com efeito, em 2022, o resultado líquido do exercício ascendeu a €1.477.676, correspondendo a um decréscimo de 4% face ao registado em 2021 (€1.540.775). Este decréscimo decorre essencialmente da diminuição verificada na rubrica de outros rendimentos

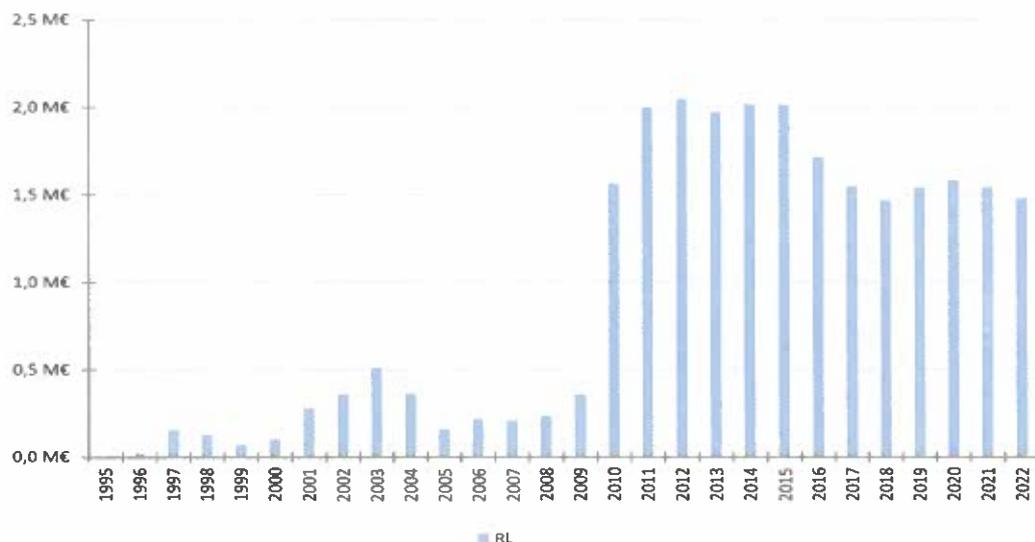
operacionais, em cerca de 19%, e do menor nível de comissões de gestão verificado ao nível do FIEAE.

Os proveitos mantiveram-se em linha com o ano anterior, tendo decrescido cerca de 1% apenas, verificando-se um aumento nos custos, em cerca de 4%, essencialmente pelo efeito conjugado do aumento das rubricas de custos com pessoal de 3% e de gastos gerais administrativos de 6%.

TURISMO FUNDOS			
(Euros)	2022	2021	variação homóloga
Resultado Líquido	1 477 676	1 540 775	-4%
Proveitos	3 148 481	3 185 208	-1%
juros e rendimentos similares	495	383	29%
rendimentos de serviços e comissões	3 045 274	3 057 311	0%
FIIFT	365 080	362 232	1%
FIIFT II	653 214	644 895	1%
FIEAE	1 712 270	1 730 961	-1%
TBDT	204 195	203 567	0%
Revive Natureza	110 514	115 656	-4%
outros rendimentos operacionais	102 712	127 514	-19%
Custos	1 206 838	1 161 523	4%
encargos com serviços e comissões	15 447	1 315	1074%
custos com pessoal	584 454	569 327	3%
gastos gerais administrativos	559 174	527 174	6%
amortizações do exercício	44 556	55 849	-20%
outros encargos operacionais	3 207	7 857	-59%
Impostos correntes	463 967	482 910	-4%

No gráfico seguinte pode constatar-se o acréscimo substancial que os últimos treze anos trouxeram em

relação ao desempenho da Turismo Fundos nos quinze anos precedentes.



O produto bancário foi de €3.129.828, o qual deduzido dos custos com pessoal, gastos gerais administrativos, amortizações do exercício, imparidades e da dotação para impostos sobre os lucros de €463.967 determinou um resultado líquido do exercício de €1.477.676. Assim, em relação a 2021, verificou-se uma certa estabilização do produto bancário (-1.45%), insuficiente, contudo, para impedir um decréscimo mis acentuado no resultado líquido (-4.10%), face ao agravamento dos custos.

em 22,58% em 2022, face aos 26,40% verificados em 2021.

É ainda de referir, que nos dez anos anteriores a 2020, o valor dos dividendos ilíquidos anuais pagos aos acionistas corresponderam a cerca de quatro vezes o valor do capital social da Turismo Fundos. Este ciclo foi interrompido em 2020, ano em que não houve lugar à distribuição de dividendos. Em 2021, foi retomado o pagamento de dividendos, mas os mesmos foram corresponderam, apenas, a metade dos resultados líquidos.

TURISMO FUNDOS			
(Euros)	2022	2021	variação homologa
Ativo líquido	6 708 131	5 994 339	11,9%
Capitais próprios	6 543 215	5 835 926	12,1%
RCP	22,58%	26,40%	-14,5%
Autonomia financeira (capitais próprios/ativo líquido)	97,54%	97,36%	0,2%

O ativo líquido, no montante de €6.708.131 registou um crescimento de 11,9% face ao ano de 2021. Por seu turno, os capitais próprios da sociedade ascenderam a €6.543.215, registando um aumento de cerca de 12,1% face ao ano anterior. Nestas circunstâncias, a autonomia financeira da sociedade gestora, apesar de já muito elevada (97,36%, em 2021), observou, em 2022, um ligeiro acréscimo face ao ano transato (+0,2%).

II. FUNDOS SOB GESTÃO (FIIFT, FIIFT II, FIAE, TBDT E FRN)

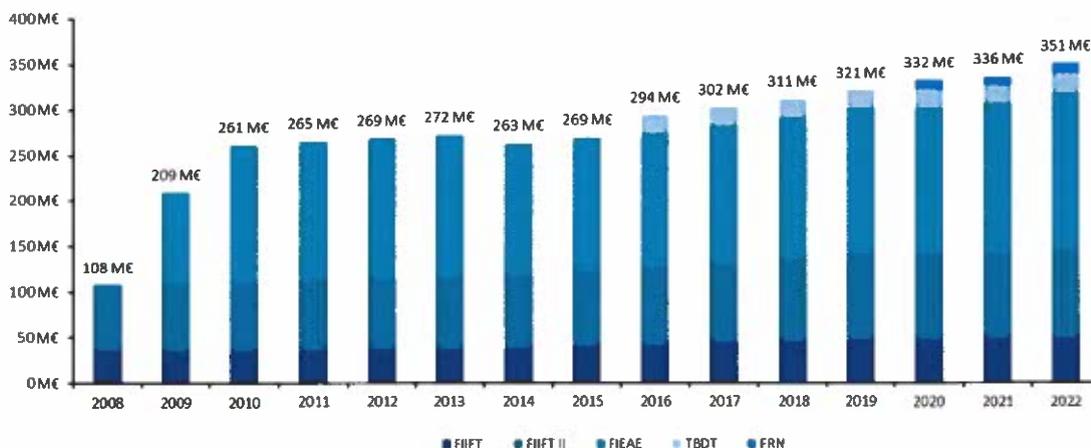
Em 31 de dezembro de 2022, o VLG dos Fundos sob gestão da Turismo Fundos fixou-se no montante de €350,7 milhões, isto é, 4,5% acima do registado em 2021.

TURISMO FUNDOS			
(Euros)	2022	2021	variação homologa
Fundos sob gestão	350 687 608	335 543 447	4,5%
FIIFT	49 954 522	48 410 934	3,2%
FIIFT II	95 117 418	92 826 274	2,5%
FIAE	172 930 330	165 340 830	4,6%
TBDT	22 159 293	19 950 939	11,1%
FRN	10 526 045	9 014 470	16,8%

O efeito conjugado do decréscimo do resultado líquido (-4%) e com o aumento tão expressivo dos capitais próprios (+12%), explicou a redução da rentabilidade dos capitais próprios, que se cifrou

O gráfico a seguir apresentado revela a evolução do VLG dos fundos sob gestão da Sociedade desde 2008, ano precedente ao da constituição do FIAE,

evidenciando que o VLG dos fundos sob gestão, neste período, multiplicou mais de três vezes.



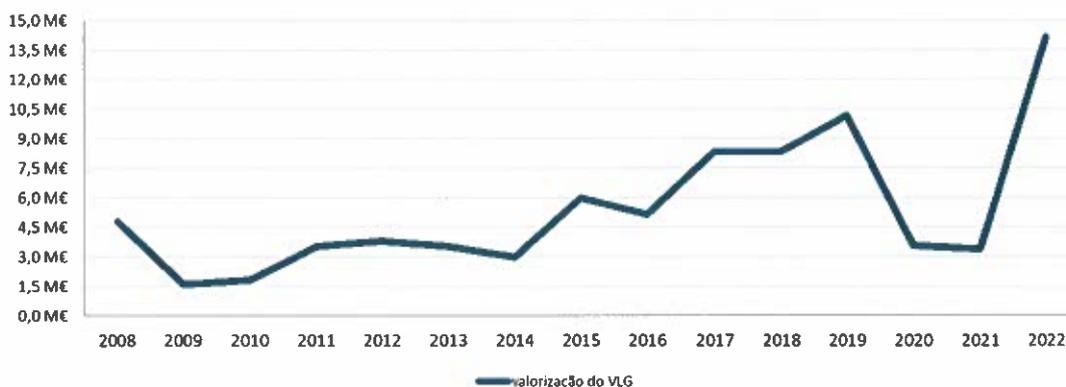
Em 2022 a valorização anual do conjunto dos VLG dos fundos sob gestão da Turismo Fundos obtida a partir do somatório dos resultados líquidos e que corresponde, às valorizações dos VLG dos fundos expurgada dos efeitos de constituição, de aumento ou de reduções de capital dos diversos fundos, cifrou-se em €14.144.150.

FUNDOS SOB GESTÃO DA TURISMO FUNDOS
EVOLUÇÃO DA VALORIZAÇÃO DO VLG
decorrente exclusivamente dos RL agregados
(Euros)

Ano	resultados líquidos	variação VLG
2008	4 796 989	n/d
2009	1 589 786	1,38%
2010	1 837 241	0,77%
2011	3 513 455	1,34%
2012	3 773 198	1,42%
2013	3 520 186	1,31%
2014	2 979 183	1,10%
2015	5 970 750	2,27%
2016	5 135 039	1,90%
2017	8 323 243	2,83%
2018	8 439 051	2,79%
2019	10 182 114	3,32%
2020	3 546 833	1,25%
2021	3 379 765	1,00%
2022	14 144 150	4,22%

A valorização anual verificada em 2022 no conjunto dos VLG, decorrente exclusivamente dos resultados líquidos agregados, dos fundos sob gestão da Turismo Fundos, foi de 4,22%, traduzindo uma forte aceleração do seu crescimento, isto, após um período em que, face à situação de crise pandémica vivida, demonstrou uma forte resiliência mantendo a tendência de crescimento sustentado.

Fundos Imobiliários sob gestão da Turismo Fundos
Evolução da valorização do VLG decorrente exclusivamente dos RL agregados
 (expurgada do efeito de constituição, aumentos ou reduções de capital)



O FIIFT e o FIIFT II, à semelhança do que vem sucedendo consecutivamente desde 2010, registaram em 2022 resultados líquidos positivos. Contudo, ao contrário do verificado em 2021, os resultados alcançados aproximam-se já dos verificados em período pré pandémico, ainda que a sua formação e justificação difira nos dois fundos, como veremos em seguida. O resultado líquido do FIIFT resulta essencialmente das mais-valias decorrentes da venda dos ativos, “Hotel Prime Évora” e “Hotel D. Luís”, conjugadas com a redução de custos relacionados com constituição ou reforço de provisões. Os proveitos registados em 2022 ao nível do FIIFT II foram inferiores em 12% ao ano transato, ainda assim, observou-se um crescimento exponencial do seu resultado líquido, pelo efeito da muito significativa redução de custos relacionados com ajustamentos desfavoráveis ao valor dos imóveis e constituição ou reforço de provisões, face ao verificado em 2021.

O FIEAE, por seu lado, alcançou uma elevada rentabilidade, acentuando os bons resultados verificados no exercício anterior, e superando largamente os seus melhores resultados históricos. A valorização do FIEAE resultou sobretudo de dois fatores: i) o crescimento dos proveitos em função, essencialmente, de ajustamentos efetuados em opções de compra sobre imóveis, ii) a significativa redução de custos relacionados com a constituição ou reforço de provisões por conta de dívidas a receber.

O TBDT alcançou um resultado líquido positivo de grande materialidade, revertendo assim o impacto do resultado negativo verificado no ano transato.

Este bom desempenho, decorre essencialmente de ajustamentos favoráveis ao valor dos imóveis em carteira, a maioria em função das avaliações realizadas, e uma pequena parte decorrente de ajustamentos em opções sobre imóveis.

O FRN iniciou a sua atividade em janeiro de 2020, tendo obtido em 2022, pela primeira vez, um resultado líquido positivo. Este resultado positivo, muito expressivo, decorre de em 2022 ter sido efetuada a avaliação da totalidade dos direitos sobre imóveis que integram o ativo do FRN.

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

FIIFT (Euros)	31 de dezembro		variação homóloga
	2022	2021	
VLGF	49 954 522	48 410 934	3%
UP	9,99	9,68	3%
Proveitos	2 314 059	1 718 817	35%
Custos	770 471	1 683 805	-54%
Resultado Líquido	1 543 588	35 012	4309%

FIIFT II (Euros)	31 de dezembro		variação homóloga
	2022	2021	
VLGF	95 117 418	92 826 274	2%
UP	92,28	90,06	2%
Proveitos	3 615 616	4 131 190	-12%
Custos	1 324 472	3 967 603	-67%
Resultado Líquido	2 291 144	163 587	1301%

FIAE (Euros)	31 de dezembro		variação
	2022	2021	homóloga
VLGF	172 930 330	165 340 830	5%
UP	1 248,80	1 193,99	5%
Proveitos	12 889 493	10 373 659	24%
Custos	5 299 993	6 315 020	-16%
Resultado Líquido	7 589 500	4 058 639	87%

TBDT (Euros)	31 de dezembro		variação
	2022	2021	homóloga
VLGF	22 159 293	19 950 939	11%
UP	105,78	99,75	6,04%
Proveitos	1 711 440	332 812	414%
Custos	503 096	807 626	-38%
Resultado Líquido	1 208 344	-474 815	354%

FRN (Euros)	31 de dezembro		variação
	2022	2020	homóloga
VLGF	10 526 045	9 014 470	17%
UP	105,26	90,14	17%
Proveitos	1 974 924	0	-
Custos	463 349	402 659	15%
Resultado Líquido	1 511 575	-402 659	475%

Handwritten signature and initials in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

PROPOSTA DE APLICAÇÃO DO RESULTADO LÍQUIDO

O Conselho de Administração propõe à Assembleia Geral que o resultado líquido do exercício, no valor de €1.477.676,48, tenha a seguinte aplicação:

Distribuição aos Acionistas € 1.477.676,48

PROPOSTA DE APLICAÇÃO DOS RESULTADOS TRANSITADOS

Tendo presente que o montante das reservas (€1.660.286,64) é muito superior ao legalmente exigido nos termos do Artigo 295º do Código das Sociedades Comerciais e que o valor de resultados transitados (€ 3.030.251,91) corresponde a mais de oito vezes do capital social, o Conselho de Administração considera adequado propor à Assembleia Geral a distribuição aos acionistas de 50% daquele montante:

Distribuição aos Acionistas €1.515.125,96

Handwritten signatures in blue ink, consisting of three distinct signatures stacked vertically on the right side of the page.

EVOLUÇÃO PREVISÍVEL DA SOCIEDADE

A Turismo Fundos vem verificando ao longo do tempo uma trajetória de grande crescimento ao nível do número de fundos e VLG sob gestão, mas também ao nível da diversidade dos seus portefólios de ativos, das políticas de investimento e de novos participantes dos seus fundos sob gestão.

Assumindo por base comparativa o ano de 2008, em que a Sociedade detinha, sob gestão, dois fundos regulados vocacionados exclusivamente para fins turísticos (FIIFT e FIIFT II), que totalizavam um VLG agregado de 108M€, a Turismo Fundos entra em 2023 com três fundos sob gestão regulados turísticos (FIIFT, FIIFT II e TBDT- FEIIF) e dois fundos constituídos por decreto-lei (FIEAE e Fundo Revive Natureza), que alcançam, um VLG agregado em torno dos 351M€. Ou seja, bem mais do que o triplo do volume sob gestão registado em 2008.

A acompanhar este enorme aumento de atividade para o período em análise, a Sociedade Gestora que originariamente tinha como participantes significativos do FIIFT e do FIIFT II as entidades que coincidiam com a sua estrutura acionista (Turismo de Portugal I.P, Caixa Geral de Depósitos S.A. e Novo Banco, S.A.), encontra-se em 2023 a gerir fundos que têm outros participantes para além do Turismo de Portugal I.P. (participante comum aos cinco fundos) e do IAPMEI, participante no FIEAE desde a sua constituição em 2009, o Estado Português e o ICNF, I.P., no Fundo Revive Natureza.

Estes participantes têm contribuído para políticas distintas de investimento e, nessa medida, vêm transformando o portefólio de ativos sob gestão da Sociedade, nomeadamente, pela aquisição e gestão de ativos não turísticos no FIEAE e pela aquisição de direitos relativamente a mais de quatro dezenas de imóveis devolutos inseridos em património natural, pertencentes e/ou afetos ao Estado Português e ao ICNF, I.P., com o objetivo da sua recuperação e promoção. A esta diversidade acresce a política de investimento, focada no investimento turístico em territórios de baixa densidade, do TBDT, fundo que iniciou a sua atividade em 1 de abril de 2019.

Assim, neste cenário de grande aumento da atividade e forte diversificação de políticas de

investimento e de portefólio de ativos sob gestão, e com a integração da Sociedade no grupo de participadas do Banco Português de Fomento, é da maior relevância a aprovação, em Assembleia Geral de Acionistas, de um plano de atividades e orçamento onde estejam consagradas novas linhas de orientação estratégica e de objetivos anuais ajustados à nova e superior complexidade dos ativos sob gestão.

Nestas linhas de orientação estratégica, os temas centrais do investimento na decorrência da *Call 50* lançada em novembro de 2022, do acompanhamento da carteira dos fundos ao nível do cumprimento do pagamento das rendas regulares e do reembolso de moratórias, bem como do desinvestimento e dos arrendamentos de 2ª geração, deverão ser devidamente consagrados para o novo ciclo que se abriu em 2022 com a retoma da atividade após a Covid-19.

A reflexão estratégica em torno da Sociedade Gestora deve, porém, alcançar um tema mais estrutural e menos ligado à atividade corrente: - o *Branding*. De facto, o percurso de diversidade e inovação que vem acompanhando a história da Turismo de Fundos, faz com que hoje existam dissonâncias muito evidentes entre aquilo que a sociedade entrega e o que a sua marca e denominação social sugere. Referimo-nos, designadamente, à circunstância do maior fundo sob gestão ser maioritariamente composto por ativos não turísticos e, ao facto, da manutenção da utilização do logotipo do Turismo de Portugal I.P. num contexto em que este Instituto deixou de pertencer à estrutura acionista da Turismo Fundos.

Existem ainda novos desafios a enfrentar em 2023 ao nível dos maiores fundos sob gestão da Turismo Fundos. Com efeito, o prazo atual de duração do FIIFT e do FIIFT II expira em 2025 e o do FIEAE em 2026. Serão convocadas Assembleia de Participantes para os dois primeiros fundos com vista à prorrogação dos seus prazos que não sendo aprovadas por unanimidade conduzirão a necessárias reduções de capital que devem ser devidamente acauteladas com a devida antecedência tendo em conta a liquidez necessária para processar esses eventuais resgates.

Estão também em estudo projetos de alteração aos Decretos-Lei de constituição do FIEAE e do FRN que em 2023 deverão estar concluídos e disponíveis para entrada em circulação para aprovação.

Finalmente, continuar-se-á a apostar no desenvolvimento organizacional, designadamente, através da implementação definitiva do Sistema Integrado de Gestão de Pessoas e no desenvolvimento tecnológico, nomeadamente, na melhoria contínua dos sistemas de gestão do património imobiliário e dos fundos de investimento imobiliário, através do desenvolvimento de novas funcionalidades de resposta ao negócio e automatização dos processos, bem como a implementação de uma solução integrada de gestão documental, processos e informação.

DECLARAÇÕES

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

A sociedade não tem sucursais.

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

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

FACTOS RELEVANTES

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

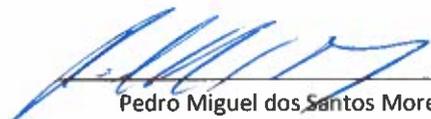
AGRADECIMENTOS

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

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

Lisboa, 23 de fevereiro de 2023

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



Pedro Miguel dos Santos Moreira
(Presidente)



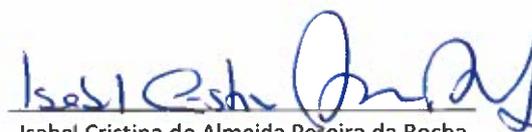
Rita Ribeiro Alves Lavado
(Vogal)



Carlos Manuel Sales Abade
(Vogal)



Miguel Correia Marques dos Santos
(Vogal)



Isabel Cristina de Almeida Pereira da Rocha
(Vogal)

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Contém:

Balanço

Demonstração dos Resultados e do Rendimento Integral

Demonstração de Alterações no Capital Próprio

Demonstração dos Fluxos de Caixa

Notas às Demonstrações Financeiras



TF TURISMO FUNDOS - SGOIC, S.A.

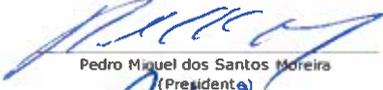
DEMONSTRAÇÃO DO RENDIMENTO INTEGRAL DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022
(Comparativos a 31 de dezembro de 2021)

	Nota	31/dez/22	31/dez/21
Juros e rendimentos similares	5	495	383
Margem Financeira		495	383
Rendimentos de serviços e comissões	6	3 045 274	3 057 311
Encargos com serviços e comissões	6	-15 447	-1 315
Outros resultados de exploração	7	99 505	119 657
Produto Bancário		3 129 828	3 176 036
Custos com pessoal	8,9,10	-584 454	-569 327
Gastos gerais administrativos	11	-569 174	-527 174
Amortizações do exercício	14	-44 556	-65 849
Imparidade de outros activos financeiros líquida de reversões e recuperações			
Resultado antes de impostos		1 941 643	2 023 685
Impostos			
Correntes	17	-463 967	-482 910
Diferidos			
Resultado após impostos		1 477 676	1 540 775
Do qual Resultado líquido após impostos de operações descontinuadas			
Resultado líquido		1 477 676	1 540 775
Resultado por acção		19,70	20,54

O Contabilista Certificado nº 33122

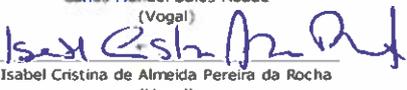

Luis Filipe Nogueira

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


Pedro Miguel dos Santos Moreira
(Presidente)


Rita Ribeiro Alves Lavado
(Vogal)


Carlos Manuel Sales Abade
(Vogal)


Isabel Cristina de Almeida Pereira da Rocha
(Vogal)


Miguel Correia Marques dos Santos
(Vogal)

TF TURISMO FUNDOS-SGOIC, S.A.
DEMONSTRAÇÃO DE ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO
DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(euros)

	Capital	Outras reservas e resultados transitados		Resultado do exercício	Total
		Reserva legal	Resultados transitados		
Saldos em 31 de Dezembro de 2020	375 000	1 660 287	679 031	1 580 834	4 295 151
Distribuição do resultado líquido de 2020:					
- Incorporação em resultados transitados			1 580 834	-1 580 834	0
Distribuição de dividendos					
Resultado do exercício				1 540 775	1 540 775
Saldos em 31 de Dezembro de 2021	375 000	1 660 287	2 259 864	1 540 775	5 835 926
Distribuição do resultado líquido de 2021:					
- Incorporação em resultados transitados			770 388	-770 388	0
Distribuição de dividendos				-770 388	-770 388
Resultado do exercício				1 477 676	1 477 676
Saldos em 31 de Dezembro de 2022	375 000	1 660 287	3 030 252	1 477 676	6 543 215

TF TURISMO FUNDOS-SGOIC, S.A.
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 (euros)

	Nota	2022	2021
ACTIVIDADES OPERACIONAIS			
Recebimentos de Juros e Proventos Equiparados		495	383
Recebimento Comissão de Gestão FIIFT		379 340	377 193
Recebimento Comissão de Gestão FIIFT II		681 382	673 619
Recebimento Comissão de Gestão FIEAE		1 730 961	1 729 770
Recebimento Comissão de Gestão Territórios Baixa Densidade		208 627	210 030
Recebimento Comissão de Gestão Revive Natureza		111 558	116 777
Recebimento Avaliações FIEAE		18 649	66 758
Pagamentos a Credores		-630 723	-553 577
Pagamentos de IRS-Tdi		-113 099	-100 463
Pagamentos de IVA/IM/IMT		-9 406	-32 509
Pagamentos de Contribuições para a Segurança Social /FGC-FGCT		-95 339	-100 809
Pagamentos de Remunerações		-286 764	-293 996
Pagamentos CGA/ADSE		-46 473	-39 416
Pagamento/Recebimento do imposto sobre o Rendimento		-471 252	-505 076
Pagamentos Consultores/Avaliadores FIEAE		-735	-31 731
Outros recebimentos/pagamentos relativos à actividade operacional		86 177	47 600
Fluxos das actividades operacionais (1)		1 563 400	1 564 551
Fluxos das actividades de investimento (2)			
ACTIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Pagamentos respeitantes a:			
Amortização de contratos de locação financeira e AOV		-27 361	-25 333
Dividendos		-770 388	
Fluxos das actividades de financiamento (3)		-797 749	-25 333
VARIAÇÃO DE CAIXA E SEUS EQUIVALENTES (4)=(1)+(2)+(3)		765 651	1 539 218
CAIXA E SEUS EQUIVALENTES NO INÍCIO DO PERÍODO	2.7	4 724 401	3 185 183
CAIXA E SEUS EQUIVALENTES NO FIM DO PERÍODO	2.7	5 490 052	4 724 401

O Contabilista Certificado nº 33122

Luis Filipe Nogueira

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

Pedro Miguel dos Santos Moreira
(Presidente)

Rita Ribeiro Alves Lavado
(Vogal)

Carlos Manuel Sales Abade
(Vogal)

Isabel Cristina de Almeida Pereira da Rocha
(Vogal)

Miguel Correia Marques dos Santos
(Vogal)

NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Valores expressos em euros)

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

NOTA INTRODUTÓRIA

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

Em 31 de dezembro de 2022 a Sociedade geria os seguintes Fundos imobiliários com um Valor Líquido Global sob gestão de cerca de 350 milhões de euros (2021: 336 milhões de euros):

- Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico (Fundo Turístico)
- Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico II (Fundo Turístico II)
- Fundo Imobiliário Especial de Apoio às Empresas (FIEAE)
- Territórios de Baixa Densidade Turísticos – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado
- Fundo Revive Natureza (FRN)

O Fundo Territórios de Baixa Densidade Turísticos (TBD) foi constituído na sequência da fusão do TURÍSTICO III – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado e TURÍSTICO IV – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado (organismos especiais de investimento imobiliário incorporados), mediante a transferência do conjunto dos seus ativos e passivos para o fundo TBDT.

A 8 de dezembro de 2022 o capital do Fundo Territórios de Baixa Densidade Turísticos (TBD) foi aumentado no montante de 1.000.011,07 €, ficando com um total de 209.480 unidades de participação.

O Fundo Revive Natureza iniciou a sua atividade a 2 de janeiro de 2020, criado pelo Decreto-Lei nº 161/2019, de 25 de outubro, visando 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.

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

NOTA 1 BASES DE APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E COMPARABILIDADE

As Demonstrações Financeiras referidas a 31 de dezembro de 2022 e comparativas ao exercício de 2021 foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Sociedade em 15 de fevereiro de 2023, devendo as mesmas ser sujeitas à aprovação da Assembleia Geral, convocada para o efeito, a realizar em 28 de março de 2023.

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

As Demonstrações Financeiras foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações, com base nas Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS).

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

Durante o exercício de 2022, entraram em vigor alterações às Normas Internacionais de Relato Financeiro decorrentes do projeto de melhorias que o IASB tem prosseguido e em resultado do qual foram publicadas alterações de dois tipos: as que traduziram alterações das políticas contabilísticas com efeitos na apresentação, reconhecimento ou mensuração e as que apenas refletiram alterações de terminologia ou editoriais, estas últimas com impacto mínimo para as entidades, ou mesmo sem qualquer impacto, em termos contabilísticos. As referidas alterações deram lugar a novos *standards*, a alterações aos existentes e a interpretações. Das várias alterações ocorridas, e, entretanto, adotadas pela União Europeia, para os exercícios iniciados em ou após 1 de janeiro de 2022 foi analisado o respetivo impacto nas demonstrações financeiras da Sociedade tendo-se concluído não terem os mesmos impactos relevantes, tendo em consideração a especificidade da atividade.

Relativamente às alterações às IFRS e novas interpretações a serem adotadas para exercícios a iniciarem em ou após 1 de janeiro de 2022, assim como as que entraram em vigor anteriormente, mas ainda não endossadas pela União Europeia, é entendimento do Conselho de Administração que não têm um impacto relevante nas demonstrações financeiras da Sociedade. Para as normas já adotadas pela União Europeia, mas que ainda não entraram em vigor no exercício de 2022, a Sociedade não procedeu à sua adoção antecipada.

NOTA 2 PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS E CRITÉRIOS VALORIMÉTRICOS

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

2.1. OUTROS ATIVOS TANGÍVEIS

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

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

2.2. LOCAÇÕES

Para os períodos iniciados a 1 de janeiro de 2019 a IFRS 16 substitui a IAS 17 – Locações, com impacto relevante na contabilização efetuada na esfera dos locatários que passam a ser obrigados a reconhecer para todos os contratos de locação, um passivo de locação, refletindo futuros pagamentos da locação, e ao mesmo tempo um ativo de “direito de uso”. A IFRS 16 prevê certas exceções para locações de curto prazo (inferiores a 12 meses) e de ativos de baixo valor (inferior a 5 000 USD). Foi, ainda, alterado a definição de contrato de locação sendo baseada no direito de controlar o uso de um ativo identificado.

A sociedade optou pela aplicação do modelo de transição retrospectivo modificado da IFRS 16, previsto na redação da Norma, analisando locação a locação, registando os direitos de uso de ativos e as responsabilidades por locações em rubricas devidamente segregadas nas demonstrações financeiras.

A sociedade exerceu a opção prevista na IFRS 16 de não aplicar a norma a locações de ativos intangíveis.

O passivo registado em “Passivos por locações” corresponde ao valor atual a 31 de dezembro de 2022, dos pagamentos de locação remanescentes dos contratos que tinham sido classificados como locações operacionais, ao abrigo da IAS 17, e que não correspondem a locações de curto prazo ou reduzido valor conforme previsto na IFRS 16.

O impacto nas Demonstrações Financeiras da Sociedade refere-se apenas aos anteriores contratos de locação operacional de três viaturas.

Os prazos da locação coincidem com os prazos estabelecidos nos respetivos contratos.

Dado que a sociedade optou pela aplicação retrospectiva modificada, a taxa de desconto aplicada corresponde à taxa de financiamento incremental, a qual à data de transição ascendia a 3,0%.

2.3. BENEFÍCIOS AOS EMPREGADOS

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

As remunerações variáveis (prémios de desempenho) aos colaboradores são decididas pelo Conselho de Administração e registadas diretamente na rubrica de custos com o pessoal. Em 2022, não houve atribuição de prémios de desempenho.

2.4. RECONHECIMENTO DE RENDIMENTO DE COMISSÕES

Comissão de Gestão

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

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

- **Fundo Turístico:** (i) se o valor do património líquido do Fundo for inferior a 9.975.958 euros, a comissão de gestão será de 1,75% ao ano; (ii) se o valor do património líquido se situar entre 9.975.958 euros e 19.951.916 euros, a comissão de gestão será de 1,25% ao ano; e (iii) quando o valor do património líquido for superior a 19.951.916 euros a comissão de gestão será de 0,75% ao ano.
- **Fundo Turístico II:** (i) se o valor do património líquido do Fundo for inferior a 75 milhões de euros, a comissão de gestão será de 0,75% ao ano, (ii) se o valor do património líquido se situar entre 75 milhões de euros e 150 milhões de euros, dividir-se-á este valor em duas partes: uma, igual a 75 milhões de euros à qual se

aplicará a taxa de 0,75% ao ano; outra igual ao excedente a que se aplicará uma taxa de 0,5% ao ano, (iii) quando o património líquido do Fundo for superior a 150 milhões de euros, dividir-se-á este valor em duas partes: uma, igual a 150 milhões de euros à qual se aplicará a taxa de 0,625% ao ano; outra igual ao excedente, a que se aplicará uma taxa de 0,25% ao ano.

- **FIEAE:** incide sobre o capital subscrito à taxa anual de 1,25%, ao ano, desde 1 de agosto de 2016, cobrada em base trimestral, conforme determinado pelo Despacho nº 9594/2016 do Secretário de Estado da Indústria, publicado em 26 de julho de 2016.
- **Territórios de Baixa Densidade Turísticos:** é calculada uma comissão de gestão apurada no primeiro dia útil do mês seguinte àquele a que respeita, uma comissão de gestão anual de 1 % calculada diariamente sobre o valor líquido global do Fundo.
- **Fundo Revive Natureza:** comissão de gestão de 1,25% ao ano sobre o valor líquido global do Fundo, a pagar, trimestral e postecipadamente, conforme nº 1 do Artigo 10º do Decreto-Lei nº 161/2019 de 25 de outubro.

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

2.5. IMPOSTO SOBRE LUCROS

Os impostos sobre os lucros compreendem os impostos correntes e os impostos diferidos. Os impostos sobre os lucros são reconhecidos em resultados, exceto quando estão relacionados com itens que são reconhecidos diretamente nos capitais próprios, caso em que são também registados por contrapartida dos capitais próprios.

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

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

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

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

A sociedade encontra-se sujeita a tributação em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC) e às correspondentes derramas (municipal e estadual). Em 31 de dezembro de 2021 a taxa de imposto aprovada era de 21%, sendo em 31 de dezembro de 2022 de 21%, acrescida da derrama de 1,5% calculada sobre o lucro tributável e da derrama Estadual. A taxa aplicável à derrama Estadual é de 3% e incide sobre a parte do lucro tributável, superior a €1.500.000 até €7.500.000, sujeito e não isento de IRC, de 5% para valores superiores a €7.500.000 até €35.000.000, e de 7% para valores superiores a €35.000.000.

De acordo com a legislação em vigor, as declarações fiscais da Sociedade estão sujeitas a correção por parte das autoridades fiscais durante um período de quatro anos contado a partir do exercício a que respeitam. Desta forma, os exercícios de 2019 a 2022 encontram-se ainda pendentes de revisão pelas autoridades fiscais.

A Administração da Sociedade entende que as eventuais correções que possam vir a resultar de revisões/inspeções por parte das autoridades fiscais àquelas declarações fiscais de impostos não deverão ter um efeito significativo nas Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2022.

2.6. RECONHECIMENTO DE JUROS

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

2.7. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

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

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

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

NOTA 3 GESTÃO DO RISCO FINANCEIRO

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

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

3.1 Risco de Crédito

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

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

3.2 Risco de Mercado

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

3.2.1 Risco Cambial

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

3.2.2 Risco de Taxa de Juro

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

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

3.3 Risco de Liquidez

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

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

NOTA 4 JUSTO VALOR DE ATIVOS E PASSIVOS FINANCEIROS

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

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

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

- Caixa e disponibilidades em Bancos Centrais - são constituídas por notas e moedas e depósitos à ordem, e, atendendo ao curto prazo destes ativos, o justo valor é idêntico ao valor por que se encontram registados;

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

NOTA 5 MARGEM FINANCEIRA

O valor desta rubrica é composto por:

	31/12/2022	31/12/2021
Juros e rendimentos similares		
Juros de aplicações em inst. de crédito	495	383
	495	383
TOTAL	495	383

NOTA 6 RENDIMENTOS DE SERVIÇOS E COMISSÕES

Pelo exercício da atividade de gestão e representação do Fundo Turístico, do Fundo Turístico II, Fundo Territórios de Baixa Densidade Turísticos, do FIEAE e do Fundo Revive Natureza a Sociedade cobra mensalmente uma comissão de Gestão para os três primeiros e trimestralmente para os restantes, correspondendo à maioria dos proveitos realizados.

O valor desta rubrica é composto por:

	31/12/2022	31/12/2021
Rendimentos de serviços e comissões		
Comissão de Gestão	3 045 274	3 057 311
	3 045 274	3 057 311
Encargos com serviços e comissões		
Outras comissões pagas	15 447	1 315
	15 447	1 315
TOTAL	3 029 827	3 055 996

O aumento do valor de "Outras comissões pagas", justifica-se pela correção de taxa de supervisão de anos anteriores liquidada pela CMVM.

NOTA 7 OUTROS RESULTADOS DE EXPLORAÇÃO

O valor desta rubrica é composto por:

	31/12/2022	31/12/2021
Outros proveitos operacionais		
Outros ganhos e rendimentos operacionais	102 712	127 514
	102 712	127 514
Outros custos operacionais		
Impostos	1 515	6 268
Outros encargos e gastos operacionais	1 692	1 588
	3 207	7 857
TOTAL	99 505	119 657

A rubrica "Outros proveitos operacionais" refere-se aos rendimentos sobre as avaliações faturadas com a entrada de novos projetos e ao reembolso dos custos operacionais de 2022 com o Fundo Revive Natureza.

NOTA 8 CUSTOS COM PESSOAL

O valor dos custos com pessoal é composto por:

	31/12/2022	31/12/2021
Remunerações	453 370	448 068
Órgãos de gestão e de fiscalização	177 158	168 145
Empregados	276 212	279 923
Encargos sociais obrigatórios	99 453	100 736
Outros encargos sociais obrigatórios	14 915	9 807
Outros custos com pessoal	16 716	10 715
TOTAL	584 454	589 327

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

O aumento da rubrica "Gastos com Pessoal" no montante de 15.127 € justifica-se pelo aumento de vencimento de um colaborador com o cargo de Adjunto da Direção de Fundos Imobiliários no montante de 600 € / mês relativo a isenção de horário de trabalho.

Adicionalmente, desde 1 de maio de 2021, a colaboradora com o cargo de Assistente de Administração, passou a auferir mais 287 €/mês, em isenção de Horário de Trabalho e um colaborador (DGFI) rescindiu contrato de trabalho com a sociedade.

A 1 de outubro de 2022, entrou um colaborador para a Direção de Gestão de Fundos Imobiliários.

NOTA 9 EFETIVO DE PESSOAL AO SERVIÇO DA SOCIEDADE

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

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

Durante o exercício de 2022 o número médio de empregados ao serviço da sociedade foi de 13 (2021: 12).

O Conselho de Administração, é constituído pelos seguintes membros remunerados: um Presidente, Prof. Doutor Pedro Miguel dos Santos Moreira (administrador executivo), uma Vogal, Dra. Rita Ribeiro Alves Lavado e um Vogal, Dr. Miguel Correia Marques dos Santos.

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

A Comissão de Vencimentos, em reunião, do dia 17 de abril de 2020, definiu a remuneração a atribuir aos administradores da Sociedade, para o triénio 2019/2021.

Em 2022 não houve alteração dos órgãos sociais da Comissão de vencimento pelo que as remunerações a atribuir aos administradores mantém-se sem qualquer alteração.

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

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

Atendendo ao regime consagrado na Lei nº 159-A/2015, de 30 de dezembro, que determinou a reversão faseada das reduções remuneratórias em vigor, a Comissão entendeu manter às remunerações dos órgãos sociais a redução de 5% decorrente da Lei nº 12-A/2010, de 30 de junho.

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

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

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

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

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

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

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

As remunerações atribuídas durante o exercício de 2022 e de 2021 são as seguintes:

	Remunerações 2022		Remunerações 2021	
	Fixa	Variável	Fixa	Variável
Conselho de Administração				
Presidente	82.658	-	81.676	-
Administradora-executiva em nome próprio	66.126	-	65.341	-
Administrador não executivo	12.178	-	12.178	-
Total Conselho de Administração	160.962	-	159.194	-
Conselho Fiscal				
Presidente	5.768	-	5.768	-
Vogal em nome próprio	5.292	-	5.292	-
Total Conselho Fiscal	11.060	-	11.060	-
Assembleia Geral				
Vice-Presidente	269	-	269	-
Total Assembleia Geral	269	-	269	-
Revisor Oficial de Contas				
Serviço de revisão legal de contas	5.068	-	4.428	-
Outros serviços de garantia de fiabilidade	1.353	-	-	-
Total Revisor Oficial de Contas	6.421	-	4.428	-

NOTA 11 GASTOS GERAIS ADMINISTRATIVOS

O valor desta rubrica é composto por:

	31/12/2022	31/12/2021
Água, energia e combustíveis	16.644	13.437
Material de consumo corrente	1.468	1.729
Outros Fornecimentos	9.434	7.024
Rendas e alugueres	8.005	2.844
Comunicações e expedição	17.461	9.040
Deslocações e representação	15.809	4.307
Conservação e reparação	17.951	16.944
Formação de Pessoal	5.311	8.045
Seguros	943	866
Avenças e honorários	344.612	288.542
Judiciais, contencioso e notariado	4.817	649
Informática	32.410	14.995
Limpeza	894	858
Outros serviços especializados		
Estudos e consultas	21.943	18.937
Avaliadores externos	27.242	51.192
Outros serviços de terceiros		
Arquivo e Depósito	1.740	1.682
Outros custos	32.489	86.084
TOTAL	559.174	527.174

A rubrica de Gastos Gerais Administrativos apresentou um aumento de 31.999 €, em 2021 527.174 para 559.174 € em 2022 justificando-se esta variação principalmente com o aumento da rubrica de Avenças e Honorários, nomeadamente pela celebração de contrato de prestação de serviços com a entidade "Everything Matters – Consulting, Lda", custos de suporte técnico com a empresa responsável com o software de gestão de carteiras dos ativos e custos com honorários com a empresa de advogados, aumento ainda da rubrica de Estudos e Consultas, ainda de assinalar a diminuição da rubrica de "Avaliadores externos".

NOTA 12 CAIXA E DISPONIBILIDADES EM BANCOS CENTRAIS

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

NOTA 13 DISPONIBILIDADES EM OUTRAS INSTITUIÇÕES DE CRÉDITO

Esta rubrica, a 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, é analisada como se segue:

	31/12/2022	31/12/2021
Depósitos à ordem	5 489 802	4 724 151

NOTA 14 OUTROS ATIVOS TANGÍVEIS

Esta rubrica no final do exercício de 2022 e 2021 é analisada como se segue:

	31/12/2022	31/12/2021
Imóveis		
De serviço próprio		
Edifícios	589.661	589.661
Terrenos	95.970	95.970
	685.631	685.631
Equipamento		
Mobiliário e material	45.785	45.785
Máquinas e ferramentas	2.437	2.437
Equipamento informático	155.016	153.044
Instalações interiores	151.810	151.810
Outro equipamento	7.692	5.668
Ativos por direito de uso	75.763	75.763
	438.503	434.507
	1.124.134	1.120.138
Depreciação acumulada	(493.163)	(448.606)
Valor líquido	630.972	671.532

A rubrica "Ativos por direito de uso" no valor de 75.763 € corresponde ao valor mensurado pela aplicação da IFRS 16, conforme detalhado no ponto 2.3.

O movimento desta rubrica foi o seguinte:

	Imóveis	Equipamento	Ativos por direito de uso - Equipamento	Total
Saldo líquido a 31-12-2020	558 679	111 536	31 994	702 208
Adições	-	1 864	23 309	25 173
Abates/vendas	-	-	-	-
Amortizações do período	(11 793)	(23 162)	(20 894)	(55 849)
Transferências	-	-	-	-
Saldo líquido a 31-12-2021	546 886	90 237	34 409	671 532
Adições	-	3 996	-	3 996
Abates/vendas	-	-	-	-
Amortizações do período	(11 793)	(19 681)	(13 082)	(44 556)
Transferências	-	-	-	-
Saldo líquido a 31-12-2022	535 092	74 552	21 327	630 972

As adições no exercício de 2022 (3.996 €), são relativos a novos equipamentos. As amortizações do período 44.556 €, incluem 13.082 € de amortizações dos ativos por direito de uso, ao abrigo das alterações com a aplicação na IFRS 16.

NOTA 15 OUTROS ATIVOS

Esta rubrica "Outros ativos" no final de 2022 e 2021 decompõe-se da seguinte forma:

	31/12/2022	31/12/2021
Devedores e Outras Aplicações		
Outros devedores diversos		13 909
Outros rendimentos a receber		
Comissão de Gestão	552 129	568 117
Outras despesas com encargo diferido		
Seguros	6 630	12 011
Medicina no trabalho	215	308
Contratos de suporte informático	28 133	31 885
Total Ativo Bruto	587 107	626 230
Imparidade		(27 824)
Total Ativo Líquido	587 107	598 406

NOTA 16 RECURSOS DE CLIENTES E OUTROS EMPRÉSTIMOS

Esta rubrica no final de 2022, reflete o valor reconhecido como "passivos de locação" decorrente da aplicação da IFRS 16, no montante de 6.733 €, que representa o valor atual dos pagamentos de locação remanescentes dos contratos anteriormente classificados com locações operacionais.

NOTA 17 IMPOSTOS

Conforme referido na Nota 2.5 a Sociedade encontra-se sujeita a tributação em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC) e às correspondentes derramas

municipal e estadual. O cálculo do imposto corrente do exercício de 2022 foi apurado com base numa taxa nominal de imposto de 21% (2021: 21%), de derrama de 1,5% sobre o lucro tributável e de derrama estadual de 3% (2020: 3%) sobre a parte do lucro tributável superior a €1.500.000 até €7.500.000 sujeito e não isento de IRC. A diferença entre as taxas nominal e efetiva não é significativa face ao enquadramento da Sociedade.

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

	31/12/2022	31/12/2021
Carga fiscal imputada no exercício	463 967	482 910
Carga fiscal total	463 967	482 910
Exercícios anteriores	3 088	3 077
Imposto retido	124	96
Pagamentos por conta	405 741	416 136
Pagamentos adicionais por conta	13 362	14 664
Carga fiscal a pagar	(41 652)	(48 937)

NOTA 18 OUTROS PASSIVOS

A rubrica “Outros passivos” a 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021 é analisada como se segue:

	31/12/2022	31/12/2021
Credores e outros recursos		
Sector público administrativo	43 132	29 029
Credores diversos		
Outros credores	18 616	8 720
Encargos a pagar		
Outros custos a pagar		
Gastos com pessoal	48 916	47 701
Gastos gerais administrativos	4 327	-4 606
Outros encargos a pagar	1 540	-2 438
	116 531	78 405

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

NOTA 20 OUTRAS RESERVAS E RESULTADOS TRANSITADOS

Reserva Legal

O Código das Sociedades Comerciais (CSC) no n.º1 do artigo 295.º estabelece que, sempre que uma sociedade comercial apure lucro, deve afetar 5% do lucro a uma reserva legal até perfazer 20% do capital social. A função desta reserva é servir de “almofada patrimonial” em caso de apuramento de prejuízos.

Com efeito, a reserva legal só pode ser utilizada para cobrir a parte do prejuízo acusado no balanço do exercício que não possa ser coberta pela utilização de outras reservas, para cobrir a parte dos prejuízos transitados do exercício anterior que não possa ser coberta pelo lucro do exercício nem pela utilização de outras reservas e para incorporação no capital.

Na rubrica “Setor público administrativo” estão refletidos os encargos com o imposto de valor acrescentado e as retenções sobre os rendimentos de trabalho dependente e independente.

NOTA 19 CAPITAL

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

	%	N.º de ações	Valor
Banco Português de Fomento, S.A.			
31/12/2022	53,20	39 900	199 500
31/12/2021	53,20	39 900	199 500
Caixa Geral de Depósitos, S.A.			
31/12/2022	33,47	25 100	125 500
31/12/2021	33,47	25 100	125 500
Novo Banco, S.A.			
31/12/2022	13,33	10 000	50 000
31/12/2021	13,33	10 000	50 000
	100,00	75 000	375 000

Os movimentos ocorridos nestas rubricas foram os seguintes:

Outras Reservas e Resultados Transitados (€)				
	Reserva Legal	Outras reservas	Resultados Transitados	Total
Saldo em 31-12-2020	1 646 265	14 021	679 031	2 339 317
Constituição de reservas			1 580 834	1 580 834
Saldo em 31-12-2021	1 646 265	14 021	2 259 864	3 920 151
Constituição de reservas			770 388	770 388
Saldo em 31-12-2022	1 646 265	14 021	3 030 252	4 690 539

NOTA 21 ADMINISTRAÇÃO DE FUNDOS

Conforme referido na Nota introdutória, a Sociedade administra em nome próprio, mas por conta de outrem, os FUNDOS IMOBILIÁRIOS TURÍSTICO e TURÍSTICO II, o FIAE, o FUNDO TERRITÓRIOS DE BAIXA DENSIDADE TURÍSTICOS e o FUNDO REVIVE NATUREZA.

O Fundo Turístico iniciou a sua atividade em 21 de novembro de 1995, o Fundo Turístico II em 24 de abril de 2000, o FIEAE em 17 de julho de 2009, o Fundo Territórios de Baixa Densidade Turísticos a 1 de abril de 2019 e o Fundo Revive Natureza a 2 de janeiro de 2020.

Em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021 os principais dados financeiros relativos aos Fundos geridos pela Sociedade podem ser resumidos na tabela abaixo:

	31/12/2022	31/12/2021
Fundo Investimento Imobiliário Fechado Turístico		
Total do ativo	54 215 521	54 215 521
Total do capital do Fundo	49 954 522	48 410 938
Valor das unidades de participação	9 9909	9 6822
Unidades de participação em circulação	5 000 000	5 000 000
Fundo Investimento Imobiliário Fechado Turístico II		
Total do ativo	106 377 397	102 981 225
Total do capital do Fundo	95 117 418	92 826 274
Valor das unidades de participação	92 2843	90 0614
Unidades de participação em circulação	1 030 700	1 030 700
Fundo Imobiliário Especial de Apoio às Empresas		
Total do ativo	187 988 563	187 898 174
Total do capital do Fundo	172 930 330	165 340 830
Valor das unidades de participação	1 248 8018	1 193 9949
Unidades de participação em circulação	138 477	138 477
Fundo Territórios de Baixa Densidade		
Total do ativo	24 198 636	21 851 923
Total do capital do Fundo	22 159 293	19 950 939
Valor das unidades de participação	105 7824	99 7547
Unidades de participação em circulação	209 480	200 000
Fundo Revive Natureza		
Total do ativo	10 428 020	9 065 010
Total do capital do Fundo	10 526 045	9 014 470
Valor das unidades de participação	105 2604	90 1447
Unidades de participação em circulação	100 000	100 000

NOTA 22 PARTES RELACIONADAS

As entidades relacionadas com a Sociedade resumem-se aos fundos sob a sua gestão, ou seja, o Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico (FIIFT), o Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico II (FIIFT II), o Fundo de Investimento Especial de Apoio às Empresas (FIEAE), o Fundo Territórios de Baixa Densidade Turísticos (TBD), o Fundo Revive Natureza (FRN) e os participantes no capital, o Banco Português de Fomento, S.A., a Caixa Geral de Depósitos, S.A. e o Novo Banco, S.A.

Em 31 de dezembro de 2022 o saldo a receber dos fundos pela Sociedade era de 552.129 €, relativo ao acréscimo de proventos associado à comissão de Gestão do FIIFT, FIIFT II, TBD, FRN e referente a dezembro de 2022, e do FIEAE, referente ao último trimestre de 2022.

As transações com os fundos dizem respeito apenas à comissão de gestão que ascende ao montante anual de 3.045.274 €.

valores expressos em euros	Comissões a receber	
	Comissões a receber	Comissões do exercício
FIIFT	31 893	365 080
FIIFT II	55 848	653 214
FIEAE	417 606	1 712 270
TBD	19 119	204 195
FRN	27 663	110 514

A Sociedade tinha aplicações financeiras (DO) junto da CGD e do Novo Banco, cujos saldos e transações em 31 de dezembro de 2022 resumem-se como segue:

valores expressos em euros	Saldo DO/DP	
	Saldo DO/DP	Juros obtidos
CGD	80 084	
NOVO BANCO	5 409 718	495

NOTA 23 EVENTOS APÓS A DATA DE BALANÇO

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

RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL

Senhores Acionistas,

De acordo com o disposto no artigo 420º do Código das Sociedades Comerciais compete-nos elaborar um relatório sobre a ação fiscalizadora efetuada durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, e dar parecer sobre o relatório, contas e proposta de distribuição de resultados apresentada pela Administração da TF Turismo Fundos, SGOIC, SA ("Turismo Fundos").

Acompanhámos regularmente a evolução das atividades, verificámos com a profundidade que considerámos adequada a regularidade dos livros e registos contabilísticos e da respetiva documentação, procedemos na extensão considerada necessária às inspeções físicas de bens e valores patrimoniais, vigiámos pela observância da lei e dos estatutos, bem como da eficácia dos sistemas de gestão de riscos e de controlo interno, e tomámos conhecimento dos atos da Administração, tendo recebido desta e dos colaboradores da Turismo Fundos as informações e esclarecimentos solicitados.

Analisámos as demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, compreendendo estas o balanço, a demonstração do rendimento integral, a demonstração de alterações ao capital próprio, a demonstração dos fluxos de caixa e as notas às demonstrações financeiras, verificando também que as políticas contabilísticas e os critérios valorimétricos adoptados pela sociedade conduzem a uma correta avaliação do património e dos resultados.

Reunimos regularmente com a Administração e com o Revisor Oficial de Contas, tendo acompanhado o processo de preparação e divulgação da informação financeira acima referida, bem como da revisão de contas efetuada, da qual resultou a emissão da Certificação Legal das Contas sem reservas e sem ênfases datada de 14 de março de 2023. Acompanhamos também o processo de preparação e divulgação da informação financeira e da revisão de contas efetuada aos Fundos geridos pela Turismo Fundos, tendo recebido dos Revisores Oficiais de Contas a



informação solicitada referente aos Fundos sob gestão. Verificámos a independência do Revisor Oficial de Contas e confirmamos que não foram prestados por este nenhum dos serviços proibidos no Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

Adicionalmente, examinámos o Relatório de Gestão preparado pelo Conselho de Administração, que expõe detalhadamente a evolução dos negócios, do desempenho e da posição financeira da Turismo Fundos ao longo da vida da sociedade, proporcionando também informações detalhadas sobre a sociedade e sobre os fundos por si geridos relativamente ao exercício de 2022.

Como resultado das informações recebidas e das verificações efetuadas, somos de parecer que sejam aprovados o relatório de gestão e os elementos de prestação de contas, respeitantes ao exercício de 2022, bem como a proposta de aplicação de resultados.

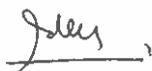
Finalmente, desejamos expressar o nosso agradecimento à Administração e aos serviços da Turismo Fundos pela valiosa colaboração recebida no desempenho das nossas funções.

Lisboa, 14 de março de 2023

O Conselho Fiscal



Isabel Paiva - Presidente



Manuel Agria - Vogal



Alexandre Capucha - Vogal

Certificação Legal das Contas

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas de TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A. (a Entidade), que compreendem o Balanço em 31 de dezembro de 2022 (que evidencia um total de 6.708.131 euros e um total de capital próprio de 6.543.215 euros, incluindo um resultado líquido de 1.477.676 euros), a Demonstração do Rendimento Integral, a Demonstração de Alterações no Capital Próprio e a Demonstração dos Fluxos de Caixa relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira da TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A. em 31 de dezembro de 2022, o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data, de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na União Europeia.

Bases para a opinião

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

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

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

O órgão de gestão é responsável pela:

- ▶ preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa da Entidade de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na União Europeia;
- ▶ elaboração do Relatório de Gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- ▶ 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 da Entidade de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

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



Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

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



RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o Relatório de Gestão

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