

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

**Relatório e Contas | Exercício de 2023**



**ÍNDICE**

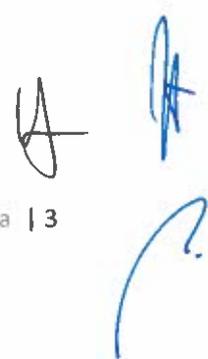
**RELATÓRIO DE GESTÃO**

|      |   |    |
|------|---|----|
| 1.   | INTRODUÇÃO.....   | 7  |
| 2.   | EVOLUÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO .....                                   | 8  |
| 3.   | ATIVIDADE EM 2023 .....   | 9  |
| 3.1. | EVOLUÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA DO FUNDO .....                         | 9  |
| 3.2. | EVOLUÇÃO E RENDIBILIDADE DO VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO E DA UP ..... | 14 |
| 3.3. | EVOLUÇÃO ECONÓMICO-FINANCEIRA .....                                     | 15 |
| 4.   | PERSPETIVAS PARA 2024.....  | 17 |

**DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**RELATÓRIO DE AUDITORIA**





## ÍNDICE DE QUADROS

|   |    |
|---|----|
| Quadro 1 - distribuição do capital por participante.....        | 7  |
| Quadro 2 - carteira imobiliária em 31 de dezembro de 2023 ..... | 10 |
| Quadro 3 - formação do resultado 2023 vs 2022 .....             | 15 |

## ÍNDICE DE FIGURAS

|   |    |
|---|----|
| Figura 1 - valor venal por concelho .....                             | 11 |
| Figura 2- distribuição regional do património .....                   | 11 |
| Figura 3 - evolução da carteira (valor e yield), 2012-2023 .....      | 12 |
| Figura 4- yield bruta por imóvel, 2012-2023 e média 5 anos .....      | 13 |
| Figura 5 - evolução do Valor Líquido Global do Fundo, 2013-2023 ..... | 14 |
| Figura 6 - distribuição de proveitos e ganhos 2022 e 2023 .....       | 15 |
| Figura 7 - evolução do resultado líquido, 2013-2023.....              | 16 |



## 1. INTRODUÇÃO

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

O Fundo iniciou a sua atividade em 21 de novembro de 1995, tendo sido constituído por um prazo de 20 anos. A Assembleia de Participantes do Fundo, por deliberação unânime de 8 de maio de 2015, autorizou a prorrogação da duração do FIIFT por um período de dez anos, isto é, até 20 de novembro de 2025.

Em 16 de novembro de 2023, a Assembleia de Participantes do Fundo decidiu, por maioria, prorrogar a duração do FIIFT por um período adicional de quatro anos, isto é, até 20 de novembro de 2029. Os participantes que votaram contra a prorrogação, detentores de 30% das unidades de participação, solicitaram o seu resgate (reembolso), a realizar em novembro de 2025.

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

## CAPITAL

O capital do FIIFT, em 31 de dezembro de 2023, é de €24.939.895, encontrando-se totalmente subscrito e realizado. A distribuição do capital é a patente no quadro 1.

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

Quadro 1 - distribuição do capital por participante

## INVESTIMENTO

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

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

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

A política de investimento do Fundo, em termos geográficos, incide sobre todo o território nacional e estados da União Europeia.

## 2. EVOLUÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Em 2023 assistiu-se a uma quebra generalizada do volume de investimento imobiliário, explicada pela acentuada subida das taxas de juros e pelo abrandamento do crescimento económico nos principais países. Neste contexto, o aumento das *yields* e da incerteza levou os investidores a adotarem uma atitude mais prudente.

Portugal não fugiu a esta tendência, observando em 2023 uma subida das *yields* e um decréscimo de cerca de 50% face ao ano anterior do volume de investimento que se cifrou em 1.700 milhões de euros. O peso do investimento internacional caiu de 80% para 70%, continuando os principais *players* a ser internacionais.

Para 2024, atentas as expectativas das medidas de estabilização monetária e o reforço do sentimento de otimismo entre os interlocutores de mercado, prevê-se um ano dinâmico a nível do investimento imobiliário e a estabilização das *yields*.

### HOTELARIA E TURISMO

No que diz respeito ao turismo, o ano de 2023 fica marcado por se ter recuperado definitivamente o volume de dormidas pré pandemia em Portugal. Até novembro de 2023, o país tinha atingido 73,1 milhões de dormidas, ultrapassando em 4,2% os 70,2 milhões de dormidas de 2019.

De acordo com os dados disponibilizados pelo Turismo de Portugal I.P. para o período de janeiro a novembro de 2023, os principais indicadores de procura registaram subidas acima dos 10%, com exceção da estadia média que decresceu.

O número de hóspedes aumentou 13,4% atingindo mais de 28 milhões com especial destaque para os não residentes com um crescimento de 19,6% e uma quota de 61% do total de hóspedes.

A evolução do número de dormidas foi de 10,8% sendo igualmente de realçar o crescimento dos não residentes com +15,3%. Do total de 73,1 milhões de dormidas, os não residentes representam 70%.

Quanto ao valor da estadia média, verifica-se uma ligeira redução (-2,3%). Os não residentes têm uma estadia média de 3 noites, superior em uma noite à dos residentes.

As receitas turísticas, que já haviam ultrapassado os valores pré-pandemia em 2022, cresceram 12% em 2023 e situam-se 30% acima dos valores de 2019. A receita por quarto disponível (RevPar) cresceu significativamente, dando continuidade à trajetória observada nos dois últimos anos. De acordo com os dados disponibilizados pelo Turismo de Portugal I.P., até novembro de 2023 a RevPar cresceu 20% e o preço médio por quarto ocupado (ADR) 10%, ambos com aumentos absolutos de cerca de 11 €.

Antecipa-se que 2024 seja de novo um ano turístico forte, prevendo-se a abertura de várias unidades hoteleiras.



### 3. ATIVIDADE EM 2023

No ano de 2023, o Fundo registou o segundo maior resultado desde a sua constituição (2.126 m€), só muito ligeiramente superado pelo resultado de 2017 (2.141 m€), e a segunda maior valorização percentual das unidades de participação (+4,26%).

Em 2023 a estratégia de investimento do FIIFT continuou a enquadrar-se na *Call50 | Turismo e Indústria*, lançada em 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.

Em 2023 deu-se continuidade ao esforço, iniciado no ano transato, de cobrança das rendas e das prestações de dívida decorrente da moratória no pagamento da renda durante a pandemia.

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

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

O ano de 2023 ficou, ainda, marcado pela aprovação, por maioria, em sede da Assembleia de Participantes realizada em 16 de novembro, da prorrogação da duração do Fundo por um período adicional de quatro anos, até 20 de novembro de 2029. Os participantes que se opuseram a esta prorrogação (CGD e Novo Banco) solicitaram, nos termos legais, o reembolso das suas unidades de participações na data correspondente ao término do período anteriormente previsto para a duração do FIIFT (20 de novembro de 2025). Esta decisão, consubstanciar-se-á na redução do capital do FIIFT em 30% o que poderá condicionar a estratégia de investimento nos anos de 2024 e 2025, na medida que a liquidez do fundo deverá acautelar este compromisso, ficando a realização de novas operações de investimento largamente dependente da liquidez que venha a ser gerada por eventuais desinvestimentos.

#### 3.1. EVOLUÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA DO FUNDO

Durante o ano de 2023, 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 2023, ficou marcado pela alienação de um imóvel (“Casa Anexa à Pousada de Óbidos”), não tendo havido aquisições de imóveis. O preço da alienação, que resultou do exercício da opção de compra pela arrendatária, foi de 1.500 m€, tendo gerado uma mais-valia de 170,5 m€.

Em 31 de dezembro de 2023, a carteira imobiliária do FIIFT era constituída por 9 imóveis, cujo valor venal global ascendia a €39.815.729, conforme demonstrado no quadro 2. Este valor corresponde a um acréscimo de 1,45% em relação ao ano

anterior, resultante do aumento generalizado do valor venal dos imóveis que superou o efeito contrário da alienação. Importa referir que, caso não seja considerado o imóvel alienado, a valorização do património imobiliário foi de cerca de 5%.

Com exceção do Grande Hotel da Curia, cujo contrato de arrendamento foi resolvido no final de 2021, em 31 de dezembro de 2023, os restantes imóveis que constituem a carteira de ativos do FIIFT encontravam-se arrendados.

|  | imóvel                | data de aquisição | valor venal         | concelho         |
|--|-----------------------|-------------------|---------------------|------------------|
| FIIFT/10   | Hotel Cristal Caldas  | 30/dez/97         | 3 215 500 €         | Caldas da Rainha |
| FIIFT/3  | Hotel Castelo de Vide | 14/abr/98         | 1 257 750 €         | Castelo de Vide  |
| FIIFT/17   | Hotel Cristal Vieira  | 09/mar/00         | 4 201 098 €         | Marinha Grande   |
| FIIFT/18   | Grande Hotel da Curia | 28/dez/00         | 2 456 000 €         | Anadia           |
| FIIFT/28   | Hotel de S. Vicente   | 07/fev/07         | 2 570 500 €         | Braga            |
| <i>Quadro 2 - carteira imobiliária em 31 de dezembro de 2023</i> |                       |                   |                     |                  |
| FIIFT/34   | OMID LX HOTEL         | 20/jul/18         | 7 692 000 €         | Lisboa           |
| FIIFT/37+38  | Palácio da Lousã      | 13/dez/18         | 3 416 200 €         | Lousã            |
|  | <b>total</b>          |                   | <b>39 815 729 €</b> |                  |

O património imobiliário do Fundo representa cerca de 69,37% do respetivo ativo líquido, considerando o disposto no regulamento da CMVM que regulamenta o Regime de Gestão de Ativos (RGA) de que este rácio deve ser aferido tendo como referência a média dos valores verificados nos últimos seis meses.

O património imobiliário do FIIFT em 31 de dezembro de 2023 encontra-se distribuído pelo território nacional continental (figura 2). As regiões com peso mais significativo são o Centro (42%) e o Algarve (23%).



Figura 1 - valor venal por concelho



Figura 2- distribuição regional do património

Em 2023 a *yield* bruta média ponderada da carteira foi de 3,10%, o que corresponde ao valor mais elevado desde 2013 e significativamente mais alto que a de 2022 (2,07%). Importa referir que, em 2019 foi implementada uma alteração metodológica no cálculo da *yield* bruta, no sentido de inclusão de custos até então não considerados, designadamente referentes a IMI e às avaliações. Nesta medida, os valores evidenciados no gráfico da figura 3, para os anos de 2018 e anteriores, estão sobrevalorizados, tendo-se verificado, desde 2019, que o cálculo da *yield* observando os pressupostos anteriormente adotados resultaria em valores superiores aos obtidos de acordo com a metodologia em vigor.

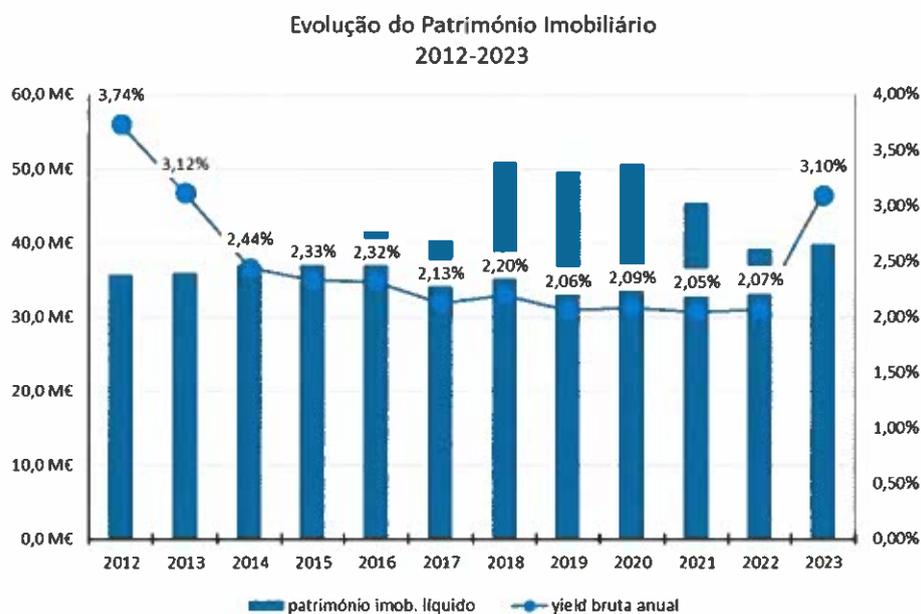


Figura 3 - evolução da carteira (valor e yield), 2012-2023

A discriminação da *yield* bruta por imóvel está espelhada na figura 4, sobressaindo o crescimento das *yields* do “Hotel Martinhal” (5,4%) e do “Hotel Castelo de Vide” (3,40%), variação que é explicada pela indexação do valor das rendas à *euribor* cuja subida em 2023 foi muito acentuada.

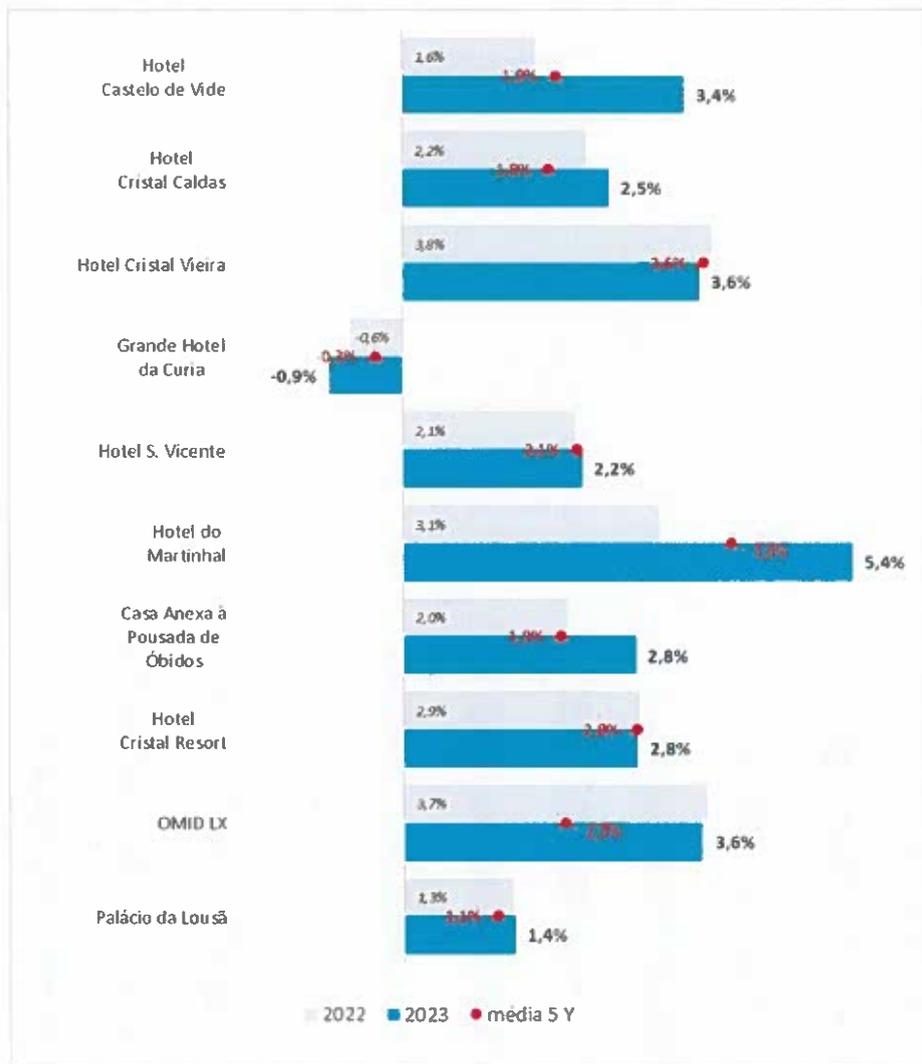


Figura 4- yield bruta por imóvel, 2012-2023 e média 5 anos

No que respeita à gestão da liquidação das rendas e das prestações da dívida decorrente da moratória de rendas do período pandémico, importa salientar que a taxa de cobrança das rendas, em 2023, se cifrou em 102% (2022: 95,91%) e a taxa de cobrança das prestações da dívida em 92% (2022: 97,5%). Este bom desempenho traduziu-se no aumento dos recebimentos de rendas comparativamente a 2022 em 299 m€ (+28,6%) e na reversão de provisões constituídas para dívidas de rendas no valor de 334 m€.

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

Em 2023 não houve aumentos ou diminuições do capital base do Fundo. À data de 31 de dezembro de 2023, o Valor Líquido Global do Fundo ascendia a €52.080.731, correspondendo a um acréscimo de 4,26% face a 2022.

Em 2023 a unidade de participação valorizou 42,52 cêntimos (€10,4161, no final do ano de 2023 e €9,9909, no final do ano de 2022).

A evolução do Valor Líquido Global do Fundo e a rentabilidade da unidade de participação nos últimos 11 anos estão patentes na figura 5.



Figura 5 - evolução do Valor Líquido Global do Fundo, 2013-2023

### 3.3. EVOLUÇÃO ECONÓMICO-FINANCEIRA

- O ativo líquido cifrou-se, em 31 de dezembro de 2023, em 57.395 m€, o que representa um acréscimo de 5,13% face a 2022.

- O total das disponibilidades, em 31 de dezembro de 2023, ascendia a 16.898 m€, correspondendo a um acréscimo de 15% face a 31 de dezembro de 2022, explicado, maioritariamente, pela alienação de um imóvel, acima referida.

- O total de proveitos obtidos no exercício de 2023 registou um acréscimo de cerca de 23,25% face ao ano de 2022, tendo-se cifrado em 2.852 m€. Este acréscimo é explicado, maioritariamente, pelo aumento das reversões de provisões sobre dívidas a receber.



Figura 6 - distribuição de proveitos e ganhos 2022 e 2023

- Os ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários cifraram-se em 1.458 m€, correspondendo essencialmente aos ganhos com ajustamentos favoráveis dos imóveis que constituem a carteira, resultantes da valorização decorrente das avaliações realizadas em 2023 (1.215 m€). Esta rubrica corresponde a 51% do total dos proveitos e observou um acréscimo de 13% face a 2022.

- A rubrica reversões de ajustamentos e de provisões cifrou-se em 335 m€, correspondendo a anulação de provisões decorrente da regularização da dívida por rendas vencidas, resultado, essencialmente, da liquidação do plano de pagamento da dívida resultante da moratória no pagamento das rendas. Esta rubrica corresponde a 12% do total dos proveitos e mais do que duplicou face a 2022;

- Os rendimentos de ativos imobiliários ascenderam a 973 m€, representando cerca de 34% do total dos proveitos e um acréscimo de 8% face ao ano anterior;

- O total de custos suportados no exercício de 2022 ascendeu a 726 m€, correspondendo a um decréscimo de 6% face a 2021. Este decréscimo é explicado, essencialmente, pela redução das perdas em operações financeiras e ativos imobiliários;

| FORMAÇÃO DO RESULTADO            |              | milhares €   |            |  |
|----------------------------------|--------------|--------------|------------|--|
| Ganhos e perdas                  | 2023         | 2022         | Var%       |  |
| Rendimentos Imóveis              | 973          | 900          | 8%         |  |
| Oper. Financeiras e Ativos Imob. | 1 331        | 1 082        | 23%        |  |
| Ganhos                           | 1 458        | 1 291        | 13%        |  |
| Perdas                           | -126         | -209         | -40%       |  |
| <b>Margem operacional</b>        | <b>2 304</b> | <b>1 982</b> | <b>16%</b> |  |
| Comissões                        | -433         | -417         | 4%         |  |
| FSE                              | -52          | -44          | 20%        |  |
| Impostos diretos e outros        | -114         | -95          | 19%        |  |
| Outros ganhos/perdas             | 86           | -2           |            |  |
| <b>Margem bruta</b>              | <b>1 792</b> | <b>1 423</b> | <b>26%</b> |  |
| Provisões do exercício           | 335          | 121          | 177%       |  |
| Constituição/reforço             |              | -2           | -100%      |  |
| Reposição/anulação               | 335          | 123          | 173%       |  |
| <b>Resultado Líquido</b>         | <b>2 126</b> | <b>1 644</b> | <b>38%</b> |  |

Quadro 3 - formação do resultado 2023 vs 2022

- A rubrica de comissões, que representa cerca de 60% do total dos custos, cifrou-se em 433 m€, mais 4% do que em 2022. Importa referir que do total das comissões, cerca de 87,5% referem-se à comissão de gestão no montante de 379 m€ e 8,8% à comissão de depositário, totalizando 38 m€ e 3,6% à taxa de supervisão devida à CMVM (16 m€);
- A rubrica perdas em operações financeiras e ativos imobiliários representa 17,4% do total de custos, totalizando 126 m€ e observando um decréscimo de cerca de 40%. Este valor decorre de ajustamentos desfavoráveis, em resultado da diminuição do valor venal do único imóvel não arrendado (Grande Hotel da Curia);
- Os impostos, que representaram cerca de 15,7% do total dos custos, aumentaram cerca de 19% face ao ano transato, cifrando-se em 114 m€;
- Em 2023 não foram constituídas provisões;
- Os fornecimentos e serviços externos cifraram-se em 52 m€, representando 7,2% do total dos custos e um aumento de 20% face ao ano transato;
- A margem operacional cresceu 16%, situando-se claramente acima do 2 milhões de euros com especial contributo dos ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários;
- A margem bruta cresce 26% e beneficia dos ganhos com juros e proveitos equiparados no valor de 87 m€ que anulam o crescimento de 42 m€ dos gastos com comissões, fornecimentos e serviços externos e impostos.
- O resultado líquido do Fundo em 2023 cifrou-se em 2.126 m€, observando um crescimento de 38% face ao ano transato correspondendo ao segundo mais alto desde a sua constituição, só muito ligeiramente superado pelo resultado de 2017 (2.141 m€). O resultado líquido do exercício será integralmente reinvestido.

O Resultado Líquido do Fundo observou, ao longo dos últimos 11 anos, a evolução patente na figura 7.



Figura 7 - evolução do resultado líquido, 2013-2023

#### 4. PERSPETIVAS PARA 2024

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

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

A estratégia de atuação no âmbito deste Fundo, em 2024, continuará a centrar-se na rigorosa gestão do património e na análise de oportunidades de investimentos que se enquadrem na política de investimento do fundo.

A saída, em novembro de 2025, dos participantes Caixa Geral de Depósitos e Novo Banco, que representam 30% do capital do Fundo, e a consequente obrigação de reembolso das respetivas unidades de participação, é um fator que condicionará as decisões de investimento nos dois próximos anos.

Nessa medida, a liquidez atual do Fundo terá de ficar consignada ao reembolso dos participantes em 2025, pelo que concretização de novas operações de investimento está dependente da antecipação da venda de imóveis ou de um aumento de capital.

Assim, a ação do fundo, em 2024, centrar-se-á na gestão e rentabilização dos ativos que constituem a carteira e em ações tendentes à obtenção de fontes de liquidez adicional que permita realizar novas operações.

Lisboa, 7 de fevereiro de 2024

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



---

Rita Ribeiro Alves Lavado  
(Vogal)



---

Miguel Correia Marques dos Santos  
(Vogal)



---

Isabel Cristina de Almeida Pereira da Rocha  
(Vogal)

**DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023**

**(valores expressos em euros)**

Handwritten signature and initials in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature appears to be 'A' and the initials are 'A'.



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURISMO  
BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023  
(Comparativo a 31 de Dezembro de 2022)

| Código                                      | Designação                        | Nota  | ATIVO      |            |         |            |            | Código                                    | Designação                             | Nota  | PASSIVO    |            |
|---|-----------------------------------|-------|------------|------------|---------|------------|------------|---|--|-------|------------|------------|
|   |                                   |       | 2023       |            | 2022    |            | 2023       |   |  |       | 2022       |            |
|   |                                   |       | Bruto      | Bruto      | revalor | Líquido    | (Líquido)  |   |  |       |            |            |
| 32  | ATIVOS IMOBILIÁRIOS               | 1, 3  |            |            |         |            |            | 61  | CAPITAL DO FUNDO                       | 2     |            |            |
|   | Construções                       |       | 27 745 446 | 12 889 885 | 29 598  | 39 815 729 | 39 722 267 |   | Unidades de Participação               | 2     | 24 838 895 | 24 838 895 |
| 35  | Outros ativos                     | 3     | 23 985     |            | 23 985  |            | 23 985     | 64  | Resultados Transmidos                  | 2     | 25 814 827 | 23 471 639 |
|   | TOTAL DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS     |       | 27 769 431 | 12 889 885 | 53 583  | 39 815 729 | 39 746 252 | 66  | Resultado Líquido do Período           | 2     | 2 128 209  | 1 540 546  |
|   |                                   |       |            |            |         |            |            |   | TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO              |       | 52 689 751 | 48 854 522 |
| 412   | CONTAS DE TERCEIROS               | 8, 11 |            |            |         |            |            | 425                                       | CONTAS DE TERCEIROS                    |       |            |            |
|   | Devedores por rendas e vencidos   |       | 884 265    |            | 230 040 | 651 225    | 656 895    |   | Dúvidas com devedores                  | 14 c) | 152 492    | 184 548    |
| 413+...+419                                 | Outras contas de devedores        | 8, 11 | 25 245     |            | 13 865  | 11 280     | 11 280     | 426+...+429                               | TOTAL DOS VALORES A PAGAR              |       | 152 492    | 184 548    |
|   | TOTAL DOS VALORES A RECEBER       |       | 889 510    |            | 243 905 | 662 505    | 668 175    | 44  |  |       |            |            |
|   |                                   |       |            |            |         |            |            |   |  |       |            |            |
|   | DISPONIBILIDADES                  |       |            |            |         |            |            |   |  |       |            |            |
| 12  | Depósitos à ordem                 | 7     | 4 887 813  |            |         | 4 887 813  | 14 878 433 |   |  |       |            |            |
| 13  | Depósitos a prazo e com pré-aviso | 7     | 12 800 000 |            |         | 12 800 000 |            |   |  |       |            |            |
|   | TOTAL DE DISPONIBILIDADES         |       | 18 887 813 |            |         | 18 887 813 | 14 878 433 |   |  |       |            |            |
|   | ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS         |       |            |            |         |            |            |   |  |       |            |            |
| 51  | Acrescimos de provisões           | 14 a) | 38 000     |            |         | 38 000     |            | 53  | Acrescimos de custos                   | 14 d) | 107 821    | 106 379    |
| 52  | Despesas com custo diluído        | 14 b) | 550        |            |         | 550        | 670        | 54  | Recursos com provisão diluído          | 14 e) | 81 893     | 113 517    |
|   |                                   |       |            |            |         |            |            | 56  | Outros acrescimos e diferimentos       | 14 f) | 4 071 858  | 4 233 789  |
|   | TOTAL DO ATIVO                    |       | 44 705 888 |            | 53 583  | 57 394 898 | 54 592 726 |   | TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFER. PASSIVOS |       | 5 161 472  | 4 463 855  |
|   |                                   |       |            |            |         |            |            |   | TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL             |       | 57 394 898 | 54 592 726 |
| Total do Número de Unidades de Participação |                                   |       |            |            |         | 5 000 000  | 5 000 000  | Valor Unitário de Unidade de Participação |  |       | 10,4181    | 9,8999     |

O Contabilista Certificado nº 331.22

Luís Filipe Louzeira

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

Rita Ribeiro Alves Lavado  
(Vogal)

Isabel Cristina de Almeida Pereira da Rocha  
(Vogal)

Miguel Correia Marques dos Santos  
(Vogal)



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO  
 DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS EXERCÍCIO FUNDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023  
 (Comparativos a 31 de Dezembro de 2022)

| CUSTOS E PERDAS                     |   |                |                            |                        | PROVEITOS E GANHOS                  |   |          |                        |                        |
|-------------------------------------|---|----------------|----------------------------|------------------------|-------------------------------------|---|----------|------------------------|------------------------|
| Código                              | Designação  | Nota           | 2023                       | 2022                   | Código                              | Designação  | Nota     | 2023                   | 2022                   |
| 724+...+728                         | CUSTOS E PERDAS CORRENTES<br>COMISSÕES<br>Outras, de operações correntes                                | 14 g)          | 432 971                    | 417 486                | 811+818                             | PROVEITOS E GANHOS CORRENTES<br>JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS<br>Outros, de operações correntes                 | 14 j)    | 68 692                 | 958                    |
| 733<br>731+738                      | PERDAS OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS<br>Em ativos imobiliários<br>Outras, em operações correntes | 1<br>1         | 126 313<br>90 367          | 118 513<br>90 367      | 833<br>831+838                      | GANHOS EM OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS<br>Em ativos imobiliários<br>Outros, de operações correntes      | 1<br>1   | 1 385 396<br>72 308    | 1 290 452              |
| 7411+7421<br>7412+7422<br>7418+7428 | IMPOSTOS<br>Impostos sobre os rendimentos<br>Impostos Indirectos<br>Outros impostos                     | 12<br>12<br>12 | 18 065<br>43 918<br>53 644 | 40 536<br>54 855       |                                     |   |          |                        |                        |
| 751<br>752                          | PROMISSÕES DO EXERCÍCIO<br>Ajustamentos de dívida a receber<br>Provisões para encargos                  | 11<br>11       |                            | 2 040                  | 851<br>852                          | REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROMISSÕES<br>De ajustamentos de dívidas a receber<br>De provisões para encargos | 11<br>11 | 334 752                | 72 291<br>50 424       |
| 76                                  | FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS   | 14 h)          | 52 192                     | 43 617                 | 86                                  | RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS  | 3        | 972 861                | 899 934                |
| 77                                  | OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES  | 14 i)          | 597                        | 3 057                  |                                     | TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B.)   |          | 2 852 009              | 2 314 059              |
|                                     | TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A.)  |                | 725 799                    | 770 471                |                                     |   |          |                        |                        |
|                                     | RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO  |                | 2 126 209                  | 1 543 588              |                                     |   |          |                        |                        |
|                                     | TOTAL   |                | 2 852 009                  | 2 314 059              |                                     | TOTAL   |          | 2 852 009              | 2 314 059              |
| 8+3+86-7+3-76<br>B-A-742            | Resultados de Ativos Imobiliários<br>Resultados Correntes   |                | 2 179 751<br>2 126 209     | 2 828 256<br>1 543 588 | D-C<br>B+D-A-C+7411+7421<br>B+D-A-C | Resultados Eventuais<br>Resultados Antes de Imposto s/ Rendimento<br>Resultado Líquido do Período               |          | 2 144 274<br>2 126 209 | 1 543 588<br>1 543 588 |

O Contabilista Certificado nº 33122

Luis Filipe Nogueira

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

Rita Ribeiro Alves Lavado  
(Vogal)

Isabel Cristina de Almeida Pereira da Rocha  
(Vogal)

Miguel Correia Marques dos Santos  
(Vogal)

1000 1000

1000 1000

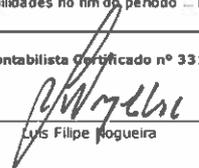
1000 1000

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO  
 DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS - EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023  
 (Comparativos a 31 de Dezembro de 2022)

(Euros)

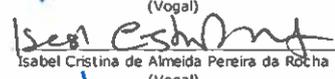
| Descrição dos Fluxos                                      | 2023      |            | 2022      |            |
|---|-----------|------------|-----------|------------|
|   |           |            |           |            |
| <b>OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS</b>                 |           |            |           |            |
| <b>RECEBIMENTOS:</b>                                      |           |            |           |            |
| Alienação de imóveis                                      | 1 500 000 |            | 6 242 260 |            |
| Rendimentos de imóveis                                    | 1 341 142 |            | 1 042 560 |            |
|   |           | 2 841 142  |           | 7 284 821  |
| <b>PAGAMENTOS:</b>  |           |            |           |            |
| Aquisição de imóveis                                      |           |            |           |            |
| Despesas correntes (FSE) com imóveis                      | 44 901    |            | 37 399    |            |
|   |           | 44 901     |           | 37 399     |
| <b>Fluxos das operações sobre valores imobiliários</b>    |           | 2 796 241  |           | 7 247 421  |
| <b>OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</b>                       |           |            |           |            |
| <b>RECEBIMENTOS:</b>                                      |           |            |           |            |
| Juros de depósitos bancários                              | 36 026    |            | 958       |            |
|   |           | 36 026     |           | 958        |
| <b>PAGAMENTOS:</b>  |           |            |           |            |
| Comissão de gestão  | 377 482   |            | 364 115   |            |
| Comissão de depósito                                      | 37 593    |            | 36 244    |            |
| Impostos e taxas  | 190 181   |            | 271 192   |            |
| Outros pagamentos correntes                               | 7 530     |            | 9 797     |            |
|   |           | 612 786    |           | 681 347    |
| <b>Fluxos das operações de gestão corrente</b>            |           | -576 761   |           | -680 389   |
|   |           |            |           |            |
| <b>Saldo dos fluxos monetários do período ... (A)</b>     |           | 2 219 480  |           | 6 567 032  |
|   |           |            |           |            |
| <b>Disponibilidades no início do período ... (B)</b>      |           | 14 678 433 |           | 8 111 401  |
|   |           |            |           |            |
| <b>Disponibilidades no fim do período ... (C)=(B)+(A)</b> |           | 16 897 913 |           | 14 678 433 |

O Contabilista Certificado nº 33122

  
Luís Filipe Figueira

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

  
Rita Ribeiro Alves Lavado  
(Vogal)

  
Isabel Cristina de Almeida Pereira da Rocha  
(Vogal)

  
Miguel Correia Marques dos Santos  
(Vogal)



**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO**

**NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023**  
**(Valores expressos em euros)**





## NOTA INTRODUTÓRIA

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

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

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

## BASES DE APRESENTAÇÃO

As demonstrações financeiras, compostas pelo Balanço, Demonstração dos Resultados e Demonstração dos Fluxos Monetários, foram preparadas e apresentadas com base nos registos contabilísticos mantidos em conformidade com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário, definido pelo Regulamento n.º 2/2005 da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários e de acordo com os princípios contabilísticos fundamentais da continuidade, da consistência, da especialização de exercícios, da prudência, da substância sobre a forma e da materialidade.

Os valores de 2023 encontram-se expressos em euros e são comparáveis em todos os aspetos significativos com os valores de 2022.

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

## PRINCÍPIOS CONTABILÍSTICOS E CRITÉRIOS VALORIMÉTRICOS

### a) Imóveis

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

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

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

### b) Especialização dos exercícios

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

### c) Despesas com imóveis

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

#### d) Comissões de gestão, de depositário e de supervisão

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

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

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

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

#### e) Regime Fiscal

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

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

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

Deste modo o regime em vigor até 30 de junho de 2015 para os fundos de investimento imobiliário, de acordo com o Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), implicava o pagamento de imposto sobre os rendimentos de forma autónoma, considerando a natureza dos mesmos. Assim, os rendimentos distribuídos aos participantes seriam líquidos de imposto.

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

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

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

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

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

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

Foi aditada a Verba 29 à Tabela Geral do Imposto do Selo, anexa ao Código do Imposto do Selo, aplicando-se aos fundos de investimento imobiliário a Verba “29.2 — Outros organismos de investimento coletivo” com uma taxa de 0,0125% incidente sobre o ativo global líquido dos organismos de investimento coletivo. O imposto é liquidado trimestralmente até ao último dia do mês subsequente ao nascimento da obrigação tributária (artigo 23.º n.º 8 do CIS). Para este efeito, a situação tributária considera-se constituída no último dia dos meses de março, junho, setembro e dezembro de cada ano (artigo 5.º n.º 1 alínea v) do CIS).

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

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

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

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

#### f) Contas de terceiros

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

Este montante é reconhecido a deduzir ao ativo.

#### g) Unidades de participação

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

### NOTA 1 VALIAS POTENCIAIS

Em 31 de Dezembro de 2023, o Fundo apresenta as valias potenciais, conforme quadro seguinte:

| Imóveis                      | Valor contabilístico | Média dos valores das avaliações | Valor da Opção de Compra | Ajustamentos em opções sobre imóveis | Valia potencial registada |
|------------------------------|----------------------|----------------------------------|--------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| Hotel Castelo de Vide        | 1 257 750            | 1 257 750                        | 1 506 182                | 0                                    | -29 596                   |
| Hotel Cristal Caldas         | 3 215 500            | 3 215 500                        | 3 215 500                | 0                                    | 1 487 021                 |
| Hotel Cristal Vieira         | 4 201 098            | 4 201 098                        | 4 182 200                | -18 898                              | 2 530 461                 |
| Grande Hotel da Curia        | 2 456 000            | 2 456 000                        | 0                        | 0                                    | 16 710                    |
| Hotel São Vicente            | 2 570 500            | 2 570 500                        | 2 570 500                | 0                                    | 87 162                    |
| Hotel Martinhal              | 9 264 500            | 9 264 500                        | 7 303 079                | -1 961 421                           | 2 252 850                 |
| Hotel Cristal Resort         | 5 742 181            | 5 742 181                        | 6 963 108                | 0                                    | 828 037                   |
| OMID LX HOTEL                | 7 692 000            | 7 692 000                        | 4 700 460                | -2 991 540                           | 4 304 830                 |
| Palácio da Lousã - Art. 6122 | 3 314 900            | 3 314 900                        | 3 670 035                | 0                                    | 576 976                   |
| Palácio da Lousã - Art. 1848 | 101 300              | 101 300                          | 114 665                  | 0                                    | 15 838                    |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>39 815 729</b>    | <b>39 815 729</b>                | <b>34 225 729</b>        | <b>-4 971 859</b>                    | <b>12 070 289</b>         |

Os montantes acumulados de ajustamentos potenciais desfavoráveis e favoráveis registados em balanço, no montante de -29.596 € e 12.099.885 € (que corresponde a uma mais-valia potencial líquida de 12.070.289 €), respetivamente, correspondem ao reconhecimento para cada imóvel da diferença entre o respetivo valor contabilístico e o valor correspondente da média aritmética simples das avaliações periciais.

## NOTA 2 UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO

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

| Descrição                   | No início         | Subscrição | Dist.    |          |            | Res. Período     | No fim            |
|-----------------------------|-------------------|------------|----------|----------|------------|------------------|-------------------|
|                             |                   |            | Resgates | Result.  | Outros     |                  |                   |
| Valor base                  | 24 939 895        | -          | -        | -        | -          | -                | 24 939 895        |
| Diferença em subs. resgates | -                 | -          | -        | -        | -          | -                | -                 |
| Resultados distribuídos     | -                 | -          | -        | -        | -          | -                | -                 |
| Resultados acumulados       | 23 471 039        | -          | -        | -        | 1 543 588  | -                | 25 014 627        |
| Resultados do período       | 1 543 588         | -          | -        | -        | -1 543 588 | 2 126 209        | 2 126 209         |
| <b>SOMA</b>                 | <b>49 954 522</b> | <b>-</b>   | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-</b>   | <b>2 126 209</b> | <b>52 080 731</b> |
| Nº de unidades              | 5 000 000         | -          | -        | -        | -          | -                | 5 000 000         |
| Valor unidade participação  | 9,9909            | -          | -        | -        | -          | -                | 10,4161           |

Os resultados acumulados de 25.014.627 €, correspondem à soma dos resultados acumulados de exercícios anteriores em 31 de dezembro de 2022 no valor de 23.471.039 € e do resultado líquido do exercício de 2022 no valor de 1.543.588 €.

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

## NOTA 3 INVENTÁRIO DOS ATIVOS DO FUNDO

O Inventário das aplicações em imóveis assim como o detalhe dos restantes ativos apresenta-se conforme segue em 31 de dezembro de 2023.

| Descrição   | Área (m <sup>2</sup> ) | Data de Aquisição | Valor de Custo    | Data da Avaliação 1 | Valor da Avaliação 1 | Data da Avaliação 2 | Valor da Avaliação 2 | Valor do Imóvel (em euros) | País     | Localização Município |
|---|------------------------|-------------------|-------------------|---------------------|----------------------|---------------------|----------------------|----------------------------|----------|-----------------------|
| <b>1. Imóveis situados em Portugal</b>            |                        |                   |                   |                     |                      |                     |                      |                            |          |                       |
| <b>1.2 Construções Acabadas</b>                   |                        |                   |                   |                     |                      |                     |                      |                            |          |                       |
| <b>1.2.1 Arrendadas</b>                           |                        |                   |                   |                     |                      |                     |                      |                            |          |                       |
| <b>Serviços</b>                                   |                        |                   |                   |                     |                      |                     |                      |                            |          |                       |
| Hotel Castelo de Vide                             | 3.215                  | 14/04/1998        | 1.287.346         | 10/11/2023          | 1.345.500            | 10/11/2023          | 1.170.000            | 1.257.750                  | Portugal | Castelo de Vide       |
| Hotel Cristal Caldas                              | 889                    | 30/12/1997        | 1.728.479         | 28/10/2023          | 3.212.500            | 28/10/2023          | 3.218.500            | 3.215.500                  | Portugal | Caldas da Rainha      |
| Hotel Cristal Vieira                              | 3.100                  | 09/03/2000        | 1.670.637         | 15/11/2023          | 3.934.196            | 15/11/2023          | 4.468.000            | 4.201.098                  | Portugal | Vieira de Leiria      |
| Grande Hotel da Curia                             | 3.212                  | 28/12/2000        | 2.439.290         | 16/05/2023          | 2.353.000            | 26/05/2023          | 2.559.000            | 2.456.000                  | Portugal | Curia                 |
| Hotel São Vicente                                 | 3.950                  | 07/02/2007        | 2.483.338         | 10/11/2023          | 2.642.000            | 10/11/2023          | 2.499.000            | 2.570.500                  | Portugal | Braga                 |
| Hotel Martinhal                                   | 2.692                  | 25/11/2010        | 7.011.650         | 15/11/2023          | 9.635.000            | 15/11/2023          | 8.894.000            | 9.264.500                  | Portugal | Vila do Bispo         |
| Hotel Cristal Resort                              | 2.915                  | 19/12/2017        | 4.914.143         | 11/11/2023          | 5.675.361            | 10/11/2023          | 5.809.000            | 5.742.181                  | Portugal | Vieira de Leiria      |
| OMID LX HOTEL                                     | 357                    | 20/07/2018        | 3.387.170         | 30/11/2023          | 8.167.000            | 30/11/2023          | 7.217.000            | 7.692.000                  | Portugal | Lisboa                |
| Palácio da Lousã - Art. 6122                      | 2.133                  | 13/12/2018        | 2.737.924         | 26/10/2023          | 3.540.000            | 07/10/2023          | 3.089.800            | 3.314.900                  | Portugal | Lousã                 |
| Palácio da Lousã - Art. 1848                      | 106                    | 13/12/2018        | 85.462            | 07/10/2023          | 106.400              | 07/10/2023          | 96.200               | 101.300                    | Portugal | Lousã                 |
| <b>TOTAL A</b>                                    |                        |                   | <b>27.745.440</b> |                     |                      |                     |                      | <b>39.815.729</b>          |          |                       |
| <b>7. Liquidez</b>                                |                        |                   |                   |                     |                      |                     |                      |                            |          |                       |
| <b>7.1. À Vista</b>                               |                        |                   |                   |                     |                      |                     |                      |                            |          |                       |
| <b>7.1.2. Depósitos à Ordem</b>                   |                        |                   |                   |                     |                      |                     |                      |                            |          |                       |
| DO Banco CGD                                      |                        | EUR               |                   | 2.648.187           |                      | -                   |                      | 2.648.187                  |          |                       |
| DO Banco Novo Banco                               |                        | EUR               |                   | 2.249.726           |                      | -                   |                      | 2.249.726                  |          |                       |
| <b>7.2.1 Depósitos com Pré-Aviso e a Prazo</b>    |                        |                   |                   |                     |                      |                     |                      |                            |          |                       |
| DP Banco Novo Banco                               |                        | EUR               |                   | 12.000.000          |                      | -                   |                      | 12.000.000                 |          |                       |
| <b>TOTAL B</b>                                    |                        |                   |                   | <b>16.897.913</b>   |                      | <b>-</b>            |                      | <b>16.897.913</b>          |          |                       |
| <b>9. Outros Valores a Regularizar</b>            |                        |                   |                   |                     |                      |                     |                      |                            |          |                       |
| <b>9.1.2 Valores ativos</b>                       |                        |                   |                   |                     |                      |                     |                      |                            |          |                       |
|   |                        | EUR               |                   |                     |                      |                     |                      | 681.055                    |          |                       |
| <b>9.2.2 Valores passivos</b>                     |                        |                   |                   |                     |                      |                     |                      |                            |          |                       |
|   |                        | EUR               |                   |                     |                      |                     |                      | (5.313.965)                |          |                       |
| <b>TOTAL C</b>                                    |                        |                   |                   |                     |                      |                     |                      | <b>(4.632.910)</b>         |          |                       |
| <b>Valor Líquido Global do Fundo: (A)-(B)+(C)</b> |                        |                   |                   |                     |                      |                     |                      | <b>52.080.731</b>          |          |                       |

Em 2023 o total de rendimentos obtidos dos imóveis arrendados é de 972.861 € (2022: 899.934 €).

Durante o exercício de 2023 foi alienado o imóvel "Casa Anexa à Pousada de Óbidos" (1.500.000 €).

## NOTA 5 CRITÉRIOS E PRINCÍPIOS DE VALORIZAÇÃO

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

## NOTA 7 LIQUIDEZ DO FUNDO

Apresentação da liquidez do fundo:

| Contas                            | Saldo Inicial     | Saldo Final       |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Depósitos à ordem                 | 14.678.433        | 4.897.913         |
| Outras contas de disponibilidades |                   | 12.000.000,00     |
| <b>TOTAL</b>                      | <b>14.678.433</b> | <b>16.897.913</b> |

## NOTA 8 DÍVIDAS DE COBRANÇA DUVIDOSA

No final de 2023 as dívidas de cobrança duvidosa incluídas em cada uma das rubricas das contas de terceiros apresenta-se conforme segue:

| Contas / Entidades              | Devedores por   |                  | Soma           |
|---------------------------------|-----------------|------------------|----------------|
|                                 | rendas vencidas | Outros devedores |                |
| Viermar S.A.                    | 367.695         |                  | 367.695        |
| Nélson Campos, Unipessoal, Lda  | 1               |                  | 1              |
| Sagrimar, S.A.                  | 391.364         |                  | 391.364        |
| João Gomes, Agostinho e Belkis, | 53.437          |                  | 53.437         |
| Serra da Lousã, S.A.            | 51.768          |                  | 51.768         |
| Hotéis Zenite, S.A.             |                 | 13.965           | 13.965         |
| Autoridade Tributária - IMT     |                 | 11.280           | 11.280         |
| <b>Total</b>                    | <b>864.265</b>  | <b>25.245</b>    | <b>889.510</b> |

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

#### NOTA 11 MOVIMENTOS OCORRIDOS EM AJUSTAMENTOS DE DÍVIDAS A RECEBER

Durante o exercício de 2023, a provisão para dívidas de cobrança duvidosa teve uma redução, conforme se segue:

| Contas                                  | Saldo inicial  | Aumento | Redução        | Utilização | Saldo Final    |
|---|----------------|---------|----------------|------------|----------------|
| 471 – Ajustamentos para crédito vencido | 581 758        |         | 334 752        |            | 247 005        |
| <b>TOTAL</b>                            | <b>581 758</b> |         | <b>334 752</b> |            | <b>247 005</b> |

No exercício de 2023 foram revertidas provisões dos imóveis: “Hotel Cristal Vieira Praia”, “Hotel São Vicente”, “Hotel Cristal Resort”, “Hotel Martinhal” e “Palácio da Lousã”;

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

#### NOTA 12 IMPOSTOS RETIDOS

| Descrição                                       | 2023            |                  | 2022            |                  |
|---|-----------------|------------------|-----------------|------------------|
|   | Base incidência | Montante apurado | Base incidência | Montante apurado |
| Imposto sobre o rendimento                      |                 | 18.065           |                 |                  |
| Imposto do Selo - VGLF                          | 202.850.880     | 25.356           | 195.741.946     | 24.473           |
| Imposto do Selo - Comissão de gestão            | 378.676         | 15.147           | 365.080         | 14.603           |
| Imposto do Selo - Comissão de banco Depositário | 37.868          | 1.515            | 36.508          | 1.460            |
| IMI / AIMI                                      | 20.251.073      | 53.644           | 21.054.696      | 54.855           |
| <b>Total</b>                                    |                 | <b>118.727</b>   |                 | <b>95.391</b>    |

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

O montante apurado de IMI em 2023 resulta da provisão para 2022 e acertos efetuados, referentes a valores liquidados dos anos anteriores.

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

#### NOTA 13 RESPONSABILIDADES COM E DE TERCEIROS

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

| Tipo de responsabilidade              | Montantes         |                   |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                       | 2023              | 2022              |
| Operações a prazo de compra - Imóveis | 34 225 728        | 34 165 280        |
| Valores recebidos em garantia         | 632 434           | 632 434           |
| <b>Total</b>                          | <b>34 858 162</b> | <b>34 797 713</b> |

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

Para além das responsabilidades de terceiros acima mencionadas, o Fundo contratou com os arrendatários a opção de compra dos imóveis em carteira no final dos contratos. As opções de compra encontram-se registadas nas contas extrapatrimoniais e totalizam para os imóveis em causa 34.225.728 €.

#### NOTA 14 OUTRAS INFORMAÇÕES

a) Acréscimo de proveitos

A rubrica de Acréscimo de proveitos no valor de 38.000 € refere-se a juros de aplicações financeiras.

b) Despesa com custo diferido

A rubrica de Despesas com custo diferido no montante de 550 € é relativo ao seguro do imóvel "Grande Hotel da Curia".

c) Outras contas de credores

| Descrição                  | 2023           | 2022           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Imposto sobre o rendimento | 5 398          |                |
| IVA a pagar                | 15 399         | 8 933          |
| Outros Custos a Pagar (i)  | 131 695        | 175 615        |
| <b>Total</b>               | <b>152 492</b> | <b>184 548</b> |

Esta rubrica decompõe-se conforme segue:

O saldo na rubrica "Outros Custos a Pagar", no valor de 131.695 €, refere-se às cauções prestadas pelos imóveis: "Grupo Pestana Pousadas"; "Hotel São Vicente" e "OMID LX Hotel".

d) Acréscimos de custos

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

| Descrição             | 2023           | 2022           |
|-----------------------|----------------|----------------|
| IMI                   | 53 139         | 53 865         |
| Comissão de Gestão    | 33 087         | 31 893         |
| Comissão de Depósito  | 9 695          | 9 420          |
| Taxa de Supervisão    | 1 354          | 1 299          |
| Imposto do Selo       | 8 206          | 7 900          |
| Outros Custos a Pagar | 2 140          | 1 993          |
| <b>Total</b>          | <b>107 621</b> | <b>106 370</b> |

Tal como referido, os imóveis integrados em fundos de investimento imobiliário passaram a estar sujeitos a Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), desde o exercício de 2010. O IMI de 2023 é pago apenas em 2024, nos termos legais, num total de 53.139 €, pelo que se encontra registado na rubrica de Acréscimos de Custos.

e) Receitas com proveito diferido

A rubrica Receitas com proveitos diferidos refere-se na íntegra às rendas de janeiro de 2024 pagas em dezembro de 2023 pelos arrendatários dos imóveis, sendo que a maioria dos inquilinos pagam a renda antecipadamente, de acordo com o previsto nos contratos de arrendamento.

f) Outros acréscimos e diferimentos

Os imóveis são valorizados pela média simples dos valores atribuídos por dois peritos avaliadores de imóveis (cf. n.º 1 do artigo 34.º da Regulamentação do Regime da Gestão de Ativos (Regulamento da CMVM n.º 7/2023).

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

**g) Comissões- custos**

A rubrica corresponde essencialmente à Comissão de Gestão a cargo do Fundo, definida no nº 4 do artigo 6º do respetivo Regulamento de Gestão no montante de 378.675 € (2022: 365.080 €), à Comissão do Banco Depositário no montante de 37.868 € (2022: 36.508 €), à Taxa de Supervisão CMVM 15.799 (2022: 15.265) € e à Interbolsa 628 € (2022: 632 €).

**h) Fornecimentos e serviços externos**

A rubrica Fornecimentos e serviços externos no montante de 52.192 € (2022: 43.617 €) referem-se a encargos com a auditoria do ROC, custos com as avaliações dos ativos imobiliários, custos com seguros e serviços de vigilância e segurança referente ao imóvel “Grande Hotel da Curia”.

**i) Outros custos e perdas correntes**

A rubrica Outros custos e perdas correntes no montante de 597 € (2022: 3.057 €) referem-se a encargos com despesas bancárias.

**j) Juros e proveitos equiparados**

A rubrica Juros e proveitos equiparados no montante de 86.692 € (2022: 958 €) referem-se a remuneração da liquidez aplicada aos depósitos à ordem e a prazo..

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

Dando cumprimento ao exigido na secção 6 do Anexo IV do RGA, apresenta-se de seguida o montante total de remunerações do exercício de 2023 suportadas pela sociedade gestora do Fundo (TF Turismo Fundos):

|                                    | 31/12/2023     | 31/12/2022     |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Remunerações                       |                |                |
| Órgãos de Gestão e de Fiscalização | 185 094        | 177 158        |
| Empregados                         | 351 408        | 276 212        |
| <b>TOTAL</b>                       | <b>536 502</b> | <b>453 370</b> |

O efetivo de trabalhadores remunerados, distribuído por grandes categorias profissionais ao serviço da Sociedade Gestora em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 era o seguinte:

|                           | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|---------------------------|------------|------------|
| Conselho de Administração | 3          | 3          |
| Conselho Fiscal           | 2          | 2          |
| Direção                   | 1          | 1          |
| Específicos/Técnicos      | 7          | 6          |
| Secretariado              | 1          | 1          |
| <b>TOTAL</b>              | <b>14</b>  | <b>13</b>  |

**i) 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 2023 que exigisse ajustamentos ou divulgações suplementares às demonstrações financeiras.

## Relatório de Auditoria

### RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

#### Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico (o OIC), gerido por TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A. (a Entidade gestora), que compreendem o Balanço em 31 de dezembro de 2023 (que evidencia um total de 57.394.696 euros e um total de capital próprio de 52.080.731 euros, incluindo um resultado líquido de 2.126.209 euros), a Demonstração dos Resultados e a Demonstração dos Fluxos Monetários relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico, gerido por TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A. em 31 de dezembro de 2023, o seu desempenho financeiro e os seus fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data, de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para fundos de investimento imobiliário.

#### Bases para a opinião

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

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

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

O órgão de gestão da Entidade gestora é responsável pela:

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

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

#### Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do Relatório de Gestão com as demonstrações financeiras e a pronúncia sobre as matérias previstas no n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023.

## RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

### Sobre o Relatório de Gestão

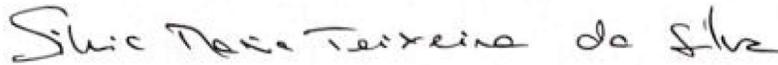
Em nossa opinião, o Relatório de Gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor, a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras auditadas, e, tendo em conta o conhecimento e a apreciação sobre o OIC, não identificámos incorreções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

### **Sobre as matérias previstas no n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023**

Nos termos do n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, devemos pronunciar-nos sobre o cumprimento dos critérios e pressupostos de avaliação dos ativos que integram o património do OIC. Sobre a matéria indicada, não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 7 de março de 2024

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