

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

Relatório e Contas | Exercício de 2023

ÍNDICE

RELATÓRIO DE GESTÃO

1. INTRODUÇÃO.....	7
2. EVOLUÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO	9
3. ATIVIDADE EM 2023	10
3.1. EVOLUÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA DO FUNDO.....	10
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.....	18

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	11
Quadro 3 - formação do resultado 2022/23	16

ÍNDICE DE FIGURAS

<i>Figura 1 - valor venal por concelho</i>	<i>12</i>
<i>Figura 2 - distribuição regional do património</i>	<i>12</i>
<i>Figura 3 - evolução da carteira (valor e yield), 2012-2023</i>	<i>13</i>
<i>Figura 4 - yield bruta por imóvel 2022/2023 e média de 5 anos.....</i>	<i>14</i>
<i>Figura 5 - evolução do Valor Líquido Global do Fundo, 2013-2023.....</i>	<i>15</i>
<i>Figura 6 - distribuição de proveitos e ganhos 2022 e 2023.....</i>	<i>15</i>
<i>Figura 7 - evolução do resultado líquido, 2013-2023.....</i>	<i>17</i>

1. INTRODUÇÃO

O Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico II (FIIFT II) é um fundo fechado de subscrição particular, autorizado por deliberação do Conselho Diretivo da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) de 20 de janeiro de 2000.

O FIIFT II iniciou a sua atividade em 24 de abril de 2000, tendo sido constituído por um prazo de 10 anos.

No término do prazo inicial, o FIIFT II foi prorrogado por um período adicional de 10 anos, isto é, até 23 de abril de 2020. Em 8 de maio de 2015, a Assembleia de Participantes do Fundo deliberou, por maioria, prorrogar a duração do FIIFT II até 20 de novembro de 2025, podendo os participantes que votaram contra a prorrogação, terminado o prazo de duração anteriormente previsto, exigir o resgate (reembolso) das respetivas unidades de participação. Nessa medida, em 23 de abril de 2020, data que corresponde ao último dia do período anteriormente previsto para a duração do FIIFT II, procedeu-se ao resgate de 26.496 unidades de participação, detidas pelo Grupo Visabeira-SGPS, S.A. (2.534), pela Accor Hotéis e Serviços, SGPS, S.A. (15.342) e pela Fundação Oriente (8.620).

Em 16 de novembro de 2023, a Assembleia de Participantes do Fundo decidiu, por maioria, prorrogar a duração do FIIFT II por um período adicional de quatro anos, isto é, até 20 de novembro de 2029. Os participantes que votaram contra a prorrogação, detentores de cerca de 23,5% das unidades de participação, solicitaram o seu resgate (reembolso), a realizar em novembro de 2025.

O FIIFT II é gerido pela TF Turismo Fundos – SGOIC, S.A. e está sujeito à supervisão da CMVM.

CAPITAL

O Fundo foi constituído com um capital de 499.000 unidades de participação, a que correspondia, considerando o valor inicial de subscrição de €50, o montante de €24.950.000.

O FIIFT II foi objeto de dois aumentos de capital:

- em 2003, em 364.007 unidades de participação para o valor correspondente a 863.007 unidades de participação, ou seja, €43.150.350 (considerando o valor base da unidade participação).
- em 2005, mediante a emissão de 194.189 novas unidades de participação, para 1.057.196 unidades de participação, a que corresponde o valor de €52.859.800;

Em 2020, como acima referido o capital foi reduzido, através do reembolso de 26.496 unidades de participação, para 1.030.700 unidades de participação, a que corresponde o valor de €51.535.000.

A distribuição atual do capital é a patente no quadro 1.

{Euros}	valor	nº de UP's	%
Turismo de Portugal, I.P.	39 404 500	788 090	76,5%
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	8 265 350	165 307	16,0%
Novo Banco, S.A.	3 615 200	72 304	7,0%
Salvor-Sociedade de Investimento Hoteleiro, S.A.	66 650	1 333	0,1%
Sociedade Concessionária do Hotel Roma, S.A.	66 650	1 333	0,1%
Porto Bay, SGPS, S.A.	66 650	1 333	0,1%
The Editory. Collection Hotels, S.A.	50 000	1 000	0,1%
	51 535 000	1 030 700	100,0%

Quadro 1 - distribuição do capital por participante

POLÍTICA DE INVESTIMENTO

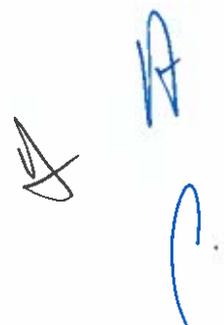
A política de investimento do Fundo é norteada por princípios de rigor, segurança, rentabilidade e diversificação do risco, sendo, especialmente vocacionada para a aquisição de imóveis afetos à atividade turística para efeitos de arrendamento, incidindo designadamente sobre:

- imóveis de empreendimentos hoteleiros que pretendam a separação da parte imobiliária do negócio hoteleiro;
- imóveis hoteleiros que necessitem de modernização e redimensionamento;
- imóveis de animação turística com carácter inovador;
- saneamento financeiro de empreendimentos economicamente viáveis.

Excecionalmente, no caso de imóveis em carteira que se encontrem devolutos revelando dificuldades significativas na realização de operações de arrendamento para a atividade turística, poderão as operações de arrendamento a realizar, ter como finalidade a afetação dos imóveis a atividades de comércio ou serviços.

Os imóveis que constituem a carteira de aplicações do Fundo estão, na sua totalidade, afetos à atividade turística.

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

Handwritten signature and initials in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature appears to be 'A' followed by a flourish, and the initials 'A' and 'C' are written vertically to its right.

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 a maior valorização percentual das UP's (+5,13%) e o maior resultado desde a sua constituição, 4.875 m€ (milhares de euros), superior em 23,7% ao maior resultado anterior, verificado em 2019, e mais do dobro do resultado de 2022 (+112,8%).

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 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, S.A., Novo Banco, S.A., Salvor, Sociedade de Investimento Hoteleiro, S.A. e The Editory Collection Hotels, SA) 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 23,54% 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.

Considerando a obrigação de reembolsar os participantes em novembro de 2025, a liquidez do fundo deve acautelar este compromisso e condicionar a aprovação de novas operações de investimento à liquidez existente e a gerada pela exploração e pelos desinvestimentos previstos contratualmente ou os que venham a ser antecipados.

3.1. EVOLUÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA DO FUNDO

Durante o ano de 2023, a atividade do FIIFT II centrou-se gestão e rentabilização da sua carteira imobiliária, tendo em atenção as condições dos mercados financeiro, imobiliário e turístico.

No que respeita a investimento e desinvestimento, o ano de 2023 ficou marcado pela alienação de duas das quinze frações autónomas que constituem o imóvel "Altis Suites", pela aquisição de um lote de terreno pertencente ao imóvel "Hotel Dom Vasco" no valor de 36.423€ e pelas verbas libertadas correspondentes a benfeitorias realizadas. O preço das alienações, que resultou do exercício da opção de compra pelos arrendatários, foi de 590m€, não tendo gerado quaisquer mais valias.

Em 31 de dezembro de 2023, o património imobiliário do FIIFT II era constituído por 21 imóveis, cujo valor venal global ascendia a €86.791.379 (quadro 2). Este valor corresponde a um acréscimo de 2,95% em relação ao ano transato, resultante do efeito da valorização do património imobiliário e do pagamento de benfeitorias.

Com exceção do imóvel Miguel Bombarda e de parte do estacionamento do imóvel Campo Pequeno, os restantes imóveis que constituem a carteira de ativos do FIIFT II, em 31 de dezembro de 2023, encontravam-se arrendados.

	imóvel	data de aquisição	valor venal	localização
FIIFT II/2	Vilamoura Garden Hotel	26/jun/01	7 453 000 €	Vilamoura
FIIFT II/3	Grd. Hotel das Cldas. da Felgueira	30/jul/01	3 725 000 €	Nelas
FIIFT II/6	Hotel Faro	23/jul/02	6 537 500 €	Faro
FIIFT II/8	Hotel Páteo dos Solares	24/mar/03	2 900 659 €	Estremoz
FIIFT II/10	Hotel da Aldeia	03/set/03	8 883 000 €	Albufeira
FIIFT II/11	Imóvel Campo Pequeno	09/dez/03	839 263 €	Lisboa
FIIFT II/12	Hotel Tábua	15/abr/04	2 961 000 €	Tábua
FIIFT II/13	Hotel Termas de Monção	15/mar/05	2 848 500 €	Monção
FIIFT II/17	Campo Real	01/mar/06	3 325 000 €	Turcifal
FIIFT II/15	Imóvel Miguel Bombarda	28/jun/07	1 711 850 €	Lisboa
FIIFT II/27	Hotel Lux Fátima	27/jun/08	5 451 908 €	Fátima
FIIFT II/29	Altis Suites	28/set/16	5 534 400 €	Lisboa
FIIFT II/30+39a44	The Prime Energize Hotel Monte Gordo	21/dez/16	8 484 838 €	Monte Gordo
FIIFT II/31	Hotel Amazónia Jamor	14/dez/17	6 571 000 €	Oeiras
FIIFT II/32a34	Hotel Meliá Setúbal	28/dez/17	7 516 500 €	Setúbal
FIIFT II/35	Hotel Castrum Villae	17/dez/18	1 046 500 €	Castro Laboreiro
FIIFT II/36+37+46+47	Hotel Dom Vasco	26/dez/18	2 959 000 €	Sines
FIIFT II/38	Hotel Miramar	29/jan/20	4 088 000 €	Nazaré
FIIFT II/30+39a44	The Prime Energize Hotel Monte Gordo	09/abr/21	457 912 €	Monte Gordo
FIIFT II/45	Hotel Casablanca	06/jul/22	2 798 500 €	Monte Gordo
FIIFT II/36+37+46+47	Hotel Dom Vasco - Terreno Lote C03	28/dez/22	698 050 €	Sines
	total		86 791 379 €	

Quadro 2 - carteira imobiliária em 31 de dezembro de 2023



Figura 1 - valor venal por concelho

O património imobiliário representa cerca de 77,9% do ativo líquido do Fundo, 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 e apresentar um valor mínimo de dois terços.

Em 31 de dezembro de 2023, o património imobiliário do Fundo encontrava-se distribuído pela totalidade do território nacional continental, nas proporções evidenciadas na figura 1, sendo as regiões com maior concentração o Algarve e Lisboa.

Distribuição do património por regiões

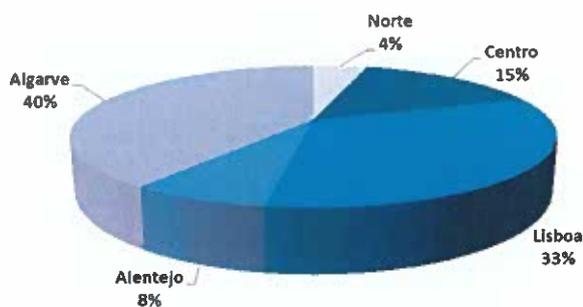


Figura 2 - distribuição regional do património

Em 2023 a yield bruta média ponderada da carteira foi de 2,95%, valor mais elevado desde 2012. 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.

Evolução do Património Imobiliário 2012-2023

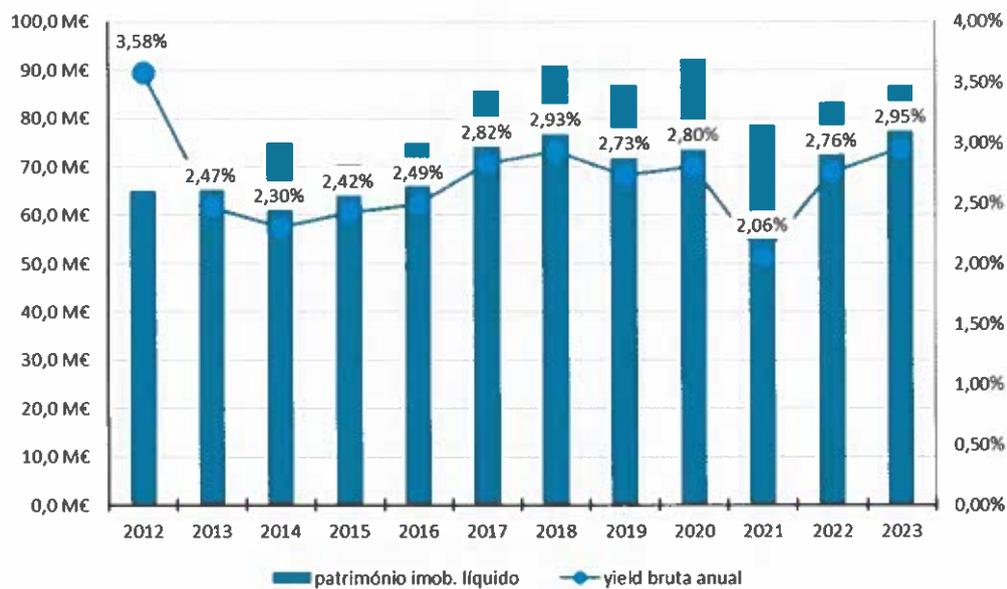


Figura 3 - evolução da carteira (valor e yield), 2012-2023

A discriminação da yield bruta por imóvel encontra-se espelhada na figura 4, sobressaindo, pelo valor e variação face a 2022, os imóveis "Hotel Lux Fátima" (4,2%) e "Hotel Amazônia Jamor" (4,0%). Merecem igualmente referência os imóveis "Altis Suites" (3,6%), "Hotel Prime Energize Monte Gordo" (3,5%) e "Hotel Termas de Monção" (3,5%).

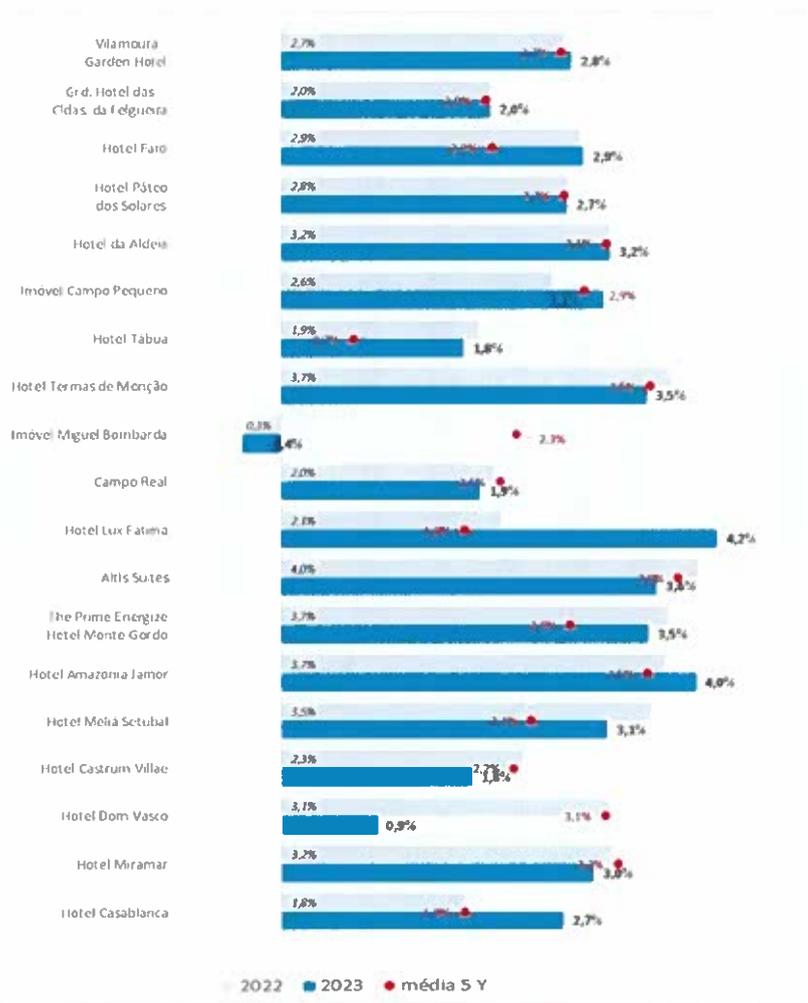


Figura 4 - yield bruta por imóvel 2022/2023 e média de 5 anos

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 98,45% (2022: 93,38%) e a taxa de cobrança das prestações da dívida em 105,59% (2022: 59,35%). Este bom desempenho traduziu-se no aumento dos recebimentos de rendas comparativamente a 2022 em 1.257 m€ (+58,7%) e na reversão de provisões constituídas para dívidas de rendas no valor de 993 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 FIIFT II ascendia a € 99.992.190, correspondendo a um acréscimo de 5,13% face a 2022.

Em 2023 a unidade de participação valorizou-se €4,73, cifrando-se em €97,0139 (2022: €92,2843).

O Valor Líquido Global do Fundo e a rentabilidade da unidade de participação, no final de cada exercício, apresentam a evolução

na figura 5. Evolução do Valor Líquido Global



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

3.3. EVOLUÇÃO ECONÓMICO-FINANCEIRA

- O ativo líquido registou um acréscimo de 4,74% face ao ano transato, fixando-se, em 31 de dezembro de 2023, em 111.423 m€.
- O total das disponibilidades ascendia, em 31 de dezembro de 2023, a 23.800 m€, correspondendo a um acréscimo de 7,3% face a 31 de dezembro de 2022 (22.180 M€).
- O total de proveitos obtidos no exercício de 2023 atingiu o valor de 6.254 m€, traduzindo um acréscimo de 73% face ao ano anterior (3.616 M€), explicado, essencialmente, pela variação dos ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários, que duplicaram, e pela reposição de provisões resultantes da cobrança de prestações moratórias.

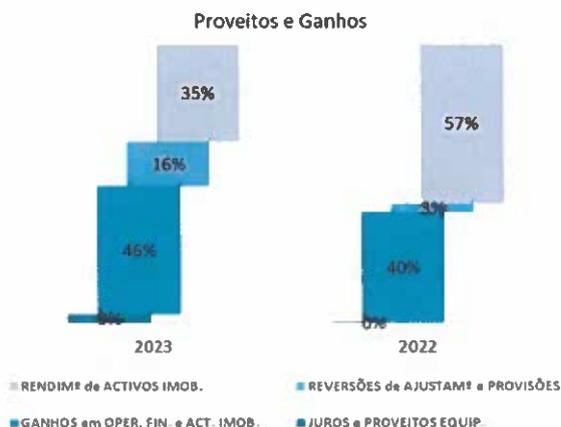


Figura 6 - distribuição de proveitos e ganhos 2022 e 2023

- Os ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários cifraram-se em 2.876 m€, correspondendo aos ajustamentos favoráveis em imóveis que constituem a carteira, resultante da valorização decorrente das avaliações realizadas em 2023 (2.273 m€) e dos ajustamentos em opções de compra sobre os imóveis (603 m€). Esta rubrica corresponde a 46% do total dos proveitos e observou um aumento de 100% face a 2022.
- A rubrica “reversões de ajustamentos e de provisões”, cifrou-se em 993 m€ e corresponde à anulação de provisões decorrente da regularização da dívida por rendas vencidas por efeito do início, em maio de 2022, da liquidação do plano de pagamento da dívida resultante da moratória no pagamento das rendas.
- Os rendimentos de imóveis ascenderam a 2.191 m€, representando cerca de 35% do total dos proveitos e um acréscimo face ao ano anterior de 6%.

- O total de custos suportados no exercício de 2023 cifrou-se em 1.379 m€, correspondendo a um acréscimo de 4% face ao ano anterior. Este acréscimo é explicado, essencialmente, pelo efeito conjugado da redução das provisões (-131 m€) e o aumento transversal das restantes rúbricas de custos.

FORMAÇÃO DO RESULTADO			
	m €		
Ganhos e perdas	2023	2022	Var%
Rendimentos Imóveis	2 191	2 071	6%
Oper. Financeiras e Ativos Imob.	2 727	1 367	99%
Ganhos	2 876	1 435	100%
Perdas	-149	-68	121%
Margem operacional	4 818	3 438	43%
Comissões	-749	-730	3%
FSE	-144	-106	36%
Impostos diretos e outros	-282	-229	23%
Outros ganhos/perdas	191	-1	
Margem bruta	3 933	2 372	66%
Provisões do exercício	942	-81	1270%
Constituição/reforço	-51	-189	-73%
Reposição/anulação	993	109	815%
Resultado Líquido	4 876	2 291	113%

- A rubrica “comissões”, que corresponde às comissões de gestão e de depositário, representa cerca de 54% do total dos custos, e ascendeu, em 2023, a 749 m€, o que significa um acréscimo de cerca de 3% face ao ano transato. Importa referir que, do total das comissões, cerca de 89% (670 m€) referem-se à comissão de gestão, 6% (48 m€) à comissão de depositário e 4% a taxas de supervisão e Interbolsa (€31 m€).

- A rubrica “perdas em operações financeiras e ativos imobiliários”, que se refere a ajustamentos desfavoráveis nos imóveis decorrentes das avaliações realizadas, cifrou-se em 149 m€, representando 11% do total dos custos e um decréscimo de 121% face a 2022. Esta rubrica decorre essencialmente de ajustamento no âmbito do “Hotel Dom Vasco”.

- Os impostos, que representaram 20% do total dos custos, observaram um acréscimo face ao ano anterior de 23%, cifrando-se em 282 m€.
- Em 2023 foram constituídas provisões no valor de 51 m€, representando 4% do total dos custos e uma redução de 73% face a 2022;
- A rubrica “fornecimentos e serviços externos” cifrou-se em 144 m€, registando um acréscimo de 36% face ao ano anterior;
- Em 2023 os outros custos e perdas correntes totalizaram menos de mil euros.

Quadro 3 - formação do resultado 2022/23

- O resultado líquido do Fundo em 2023 foi de 4.875 m€, registando um acréscimo de 113% face a 2022 (2.291 m€).

O resultado líquido do exercício será integralmente reinvestido.

O Resultado Líquido do Fundo ao longo dos últimos 10 anos observou a evolução patente na figura 7.



Figura 7 - evolução do resultado líquido, 2013-2023

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

4. PERSPETIVAS PARA 2024

O FIIFT II 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 representantes de 23,5% do capital do Fundo e a consequente obrigação de reembolso das 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, por ações tendentes à identificação de fontes de liquidez adicional e pela monitorização permanente dos níveis de liquidez.

Handwritten signatures in blue ink, consisting of several stylized initials and a larger signature.

Lisboa, 7 de fevereiro de 2024

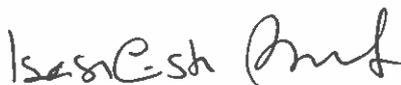
O Conselho de Administração da TF Turismo Fundos – SGOIC, S.A.



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)



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO II
BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023
(Comparativos a 31 de Dezembro de 2022)

(euros)

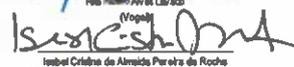
Código	Designação	Nota	ATIVO				2022 (Líquido)	Código	Designação	Nota	PASSIVO		
			2023	2022	2023	2022							
			Bruto	Ativo	Passivo	Líquido				2023	2022		
	ATIVOS IMOBILIÁRIOS							CAPITAL DO FUNDO					
31	Terranos	1.3	1 324 437	355 843	58 278	1 020 400	1 065 927	61	Unidades de Participação	2	51 535 000	51 535 000	
32	Construções	1.3	42 813 276	24 172 085	1 914 791	45 170 578	61 890 975	62	Variações Patrimoniais	2	2 881 084	2 901 068	
34	Adiantamentos por compras de imóveis							64	Resultados Translados	2	40 581 350	38 300 206	
	TOTAL DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS		64 237 712	24 527 737	1 074 071	46 791 378	63 356 903	66	Resultado Líquido do Período	2	4 874 772	2 281 144	
									TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		99 992 190	95 117 418	
	CONTAS DE TERCEIROS							CONTAS DE TERCEIROS					
412	Devedores por rendas vendidas	8, 11	2 581 893		1 810 533	771 160	838 483	424+...+429	Outras contas de credores	14 d)	897 286	1 575 961	
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		2 581 893		1 810 533	771 160	838 483		TOTAL DOS VALORES A PAGAR		897 286	1 575 961	
	DISPONIBILIDADES												
12	Depósitos à ordem	7	3 798 874			3 798 874	22 180 280						
13	Depósitos a prazo e outros pré-aviso	7	20 990 900			20 990 900							
	TOTAL DE DISPONIBILIDADES		23 789 774			23 789 774	22 180 280						
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS								ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS				
51	Acréscimos de provêntos	14 a)	59 764			59 764		53	Acréscimos de custos	14 d)	235 102	228 993	
52	Despesas com custo diluído	14 b)	732			732	732	58	Recursos com provênto diluído	14 a)	161 848	156 908	
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFER. ATIVOS		60 496			60 496	732	58	Outros acréscimos e diferimentos	14 b)	10 316 283	9 286 117	
	TOTAL DO ATIVO		90 879 575	24 527 737	3 784 603	111 422 709	108 377 387		TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFER. PASSIVOS		10 713 233	9 684 018	
									TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL		111 422 709	108 377 387	
Total do Número de Unidades de Participação							1 030 700	1 030 700	Valor Unitário de Unidade de Participação			87,0138	92,2843

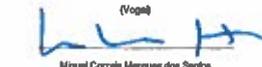
O Contabilista Certificado nº 33122


Luís Filipe Nogueira

O Conselho de Administração da TF Turismo Funções - 6001C, S.A.


Rita Ribeiro Alves Lavado
(Vogal)


Isabel Cristina de Almeida Pereira de Rocha
(Vogal)

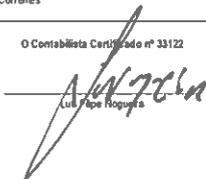

Miguel Correia Marques dos Santos
(Vogal)

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

(euros)

CUSTOS E PERDAS					PROVEITOS E GANHOS				
Código	Designação	Nota	2023	2022	Código	Designação	Nota	2023	2022
724+...+728	CUSTOS E PERDAS CORRENTES COMISSÕES Outras de operações correntes	14 g)	749 328	730 182	811-818	PROVEITOS E GANHOS CORRENTES JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS Outros de operações correntes	14 k)	194 302	1 824
733	PERDAS OPER. FINANCEIRAS E ACT. IMOBILIÁRIOS Em activos emobliários	1	149 279	67 657	833 831-838	GANHOS EM OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS Em activos emobliários Outros de operações correntes	1 1	2 272 968 602 869	1 157 248 277 250
7411-7421 7412-7422 7418-7428	IMPOSTOS Impostos sobre o rendimento Impostos indirectos Outros impostos	12 12 12	37 810 77 124 166 695	74 629 154 215	851	REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES De ajustamentos de dividendos a receber	8 11)	992 713	108 532
751	PROVISÕES DO EXERCÍCIO Ajustamentos de dividendos a receber	8 11)	51 183	169 046	86	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	3	2 191 136	2 070 754
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	14 h)	144 412	106 171		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		6 253 989	3 615 616
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	14 j)	742	2 573					
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		1 376 573	1 324 472					
784+...+788	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS Outras perdas eventuais TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	14 j)	2 645	2 645					
	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO TOTAL		4 874 772 6 253 989	2 291 144 3 615 616					
83-86-73-76 B-A-742	Resultados de Activos Imobiliários Resultados Correntes		4 170 414 4 877 416	3 054 174 2 291 144	D-C B-D-A-C-7411+7421 B-D-A-C	Resultados Eventuais Resultados Actos de Imposto y Rendimiento Resultado Líquido do Período		2 645 4 912 582 4 874 772	2 291 144 2 291 144

O Contabilista Certificado nº 33122


Luís Paço Roguete

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


Ribeiro Aires Livado (Vogal)
Isabel Cristina de Almeida Pereira de Rocha (Vogal)
Miguel Correia Marques dos Santos (Vogal)

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO II
 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	
OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS				
RECEBIMENTOS:				
Alienação de imóveis	589 505		279 548	
Rendimentos de imóveis	3 396 266		2 139 630	
		3 985 771		2 419 178
PAGAMENTOS:				
Aquisição de imóveis	1 205 063		2 514 469	
Despesas correntes (FSE) com imóveis	137 241		99 283	
		1 342 304		2 613 752
Fluxos das operações sobre valores imobiliários		2 643 467		-194 574
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE				
RECEBIMENTOS:				
Juros de depósitos bancários	96 727		1 824	
		96 727		1 824
PAGAMENTOS:				
Comissão de gestão	667 247		652 336	
Comissão de depósito	47 687		46 276	
Impostos e taxas	394 785		351 970	
Outros pagamentos correntes	11 082		9 313	
		1 120 801		1 059 896
Fluxos das operações de gestão corrente		-1 024 074		-1 058 072
Saldo dos fluxos monetários do período ... (A)		1 619 394		-1 252 646
Disponibilidades no início do período ... (B)		22 180 280		23 432 926
Disponibilidades no fim do período ... (C)=(B)+-(A)		23 799 674		22 180 280

O Contabilista Certificado nº 33122

Luís 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)

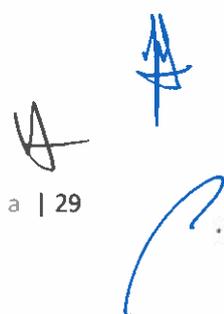
$$= \frac{1}{2} \frac{d}{dt} \left(\frac{1}{2} \frac{d^2 x}{dt^2} \right)$$

$$= \frac{1}{4} \frac{d^3 x}{dt^3}$$

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
TURÍSTICO II**

**NOTAS ÀS 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.

NOTA INTRODUTÓRIA

O Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico II (FIIFT II) é um fundo fechado de subscrição particular, autorizado por deliberação do Conselho Diretivo da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) de 20 de janeiro de 2000. O FIIFT II iniciou a sua atividade em 24 de abril de 2000, tendo sido constituído por um prazo de 10 anos.

No término do prazo inicial, o FIIFT II foi prorrogado por um período adicional de 10 anos, isto é, até 23 de abril de 2020.

Em 8 de maio de 2015, a Assembleia de Participantes do fundo deliberou, por maioria, prorrogar a duração do FIIFT II até 20 de novembro de 2025, tendo sido reservado aos participantes que votaram contra a prorrogação a possibilidade de, terminado o prazo de duração anteriormente previsto, exigir o resgate (reembolso) das respetivas unidades de participação. Nessa medida, em 23 de abril de 2020, data que corresponde ao último dia do período anteriormente previsto para a duração do FIIFT II, procedeu-se ao resgate de 26.496 unidades de participação, detidas pelo Grupo Visabeira-SGPS, S.A. (2.534), pela Accor Hotéis e Serviços, SGPS, S.A. (15.342) e pela Fundação Oriente (8.620).

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

BASES DE APRESENTAÇÃO

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

Os valores de 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.

Principais princípios contabilísticos e critérios valorimétricos

a) Imóveis

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

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

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

b) Especialização dos exercícios

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

c) Despesas com imóveis

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

d) Comissões de gestão, de depósito 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 e 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: (i) se o valor do património líquido do Fundo for inferior a 75€milhões, a comissão de gestão será de 0,75% ao ano; (ii) se o valor do património líquido se situar entre 75€milhões e 150€milhões, dividir-se-á este valor em duas partes, uma igual a 75€milhões à qual se aplicará a taxa de 0,75% ao ano e outra igual ao excedente a que se aplicará uma taxa de 0,5% ao ano; e (iii) quando o património líquido do Fundo for superior a 150€ milhões, dividir-se-á este valor em duas partes, uma igual a 150€ milhões à qual se aplicará a taxa de 0,625% ao ano e outra igual ao excedente, a que se aplicará uma taxa de 0,25% 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 ao Novo Banco, S.A., em base trimestral, pelo exercício das suas funções de depositário, uma comissão correspondente a 0,05% 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 novo 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 de 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 a que estavam sujeitos, 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.

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
Aparthotel Ocean View	7 453 000	7 453 000	4 300 000	-3 153 000	3 928 187
Hotel Caldas da Felgueira	3 725 000	3 725 000	3 430 000	-295 000	1 441 180
Hotel Faro	6 537 500	6 537 500	5 774 367	-763 134	2 495 599
Estalagem Pátio dos Solares	2 900 659	2 900 659	2 700 000	-200 659	727 852
Hotel da Aldeia	8 883 000	8 883 000	8 612 111	-270 889	4 092 937
Campo Pequeno					
Restaurante	721 200	721 200	0	0	14 832
Estacionamentos (Frações: BM, BN)	35 988	35 988	0	0	7 483
Estacionamentos (Frações: BL, BI, BJ, BO)	82 075	82 075	0	0	13 867
Hotel Tábua	2 961 000	2 961 000	1 432 411	-1 528 589	1 195 760
Hotel Termas de Monção	2 848 500	2 848 500	3 225 490	0	-209 693
Campo Real (Fração A + B + D)	3 325 000	3 325 000	5 625 776	0	-1 333 475
Miguel Bombarda					
Frações A+B	1 711 850	1 711 850	0	0	803 142
Hotel Lux Fátima	5 451 908	5 451 908	7 171 669	0	-95 627
Altis Suites	5 534 400	5 534 400	4 634 481	-904 053	1 196 848
Gordo	8 942 750	8 942 750	5 838 060	-3 104 690	4 000 141
Hotel Amazónia Jamor	6 571 000	6 571 000	6 571 000	0	1 202 776
Hotel Meliá Setúbal (Hotel + Art. 1019 + A)	7 516 500	7 516 500	7 856 220	0	2 151 500
Hotel Castrum Villae	1 046 500	1 046 500	1 007 753	-38 747	292 889
Hotel Dom Vasco	2 959 000	2 959 000	3 086 816	0	123 087
Hotel Dom Vasco - Terreno	698 050	698 050	0	0	-59 279
Hotel Miramar	4 088 000	4 088 000	4 555 141	-57 522	513 091
Casablanca	2 798 500	2 798 500	2 841 085	0	50 570
TOTAL	86 791 379	86 791 379	78 662 381	-10 316 283	22 553 667

Os montantes acumulados de ajustamentos potenciais desfavoráveis e favoráveis registados em balanço, no montante de -1.974.071 € e 24.527.737 €, 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.

Os ganhos em ativos imobiliários e as perdas em ativos imobiliários, na demonstração de resultados, apresentam valores de 2.272.968 € e 149.279 €, respetivamente que correspondem aos ajustamentos favoráveis e desfavoráveis do exercício decorrentes das avaliações dos imóveis em carteira.

NOTA 2 UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO

O número de unidades de participação emitidas e em circulação no período em referência e os movimentos no Capital do Fundo no exercício de 2023 apresentam-se como segue:

Descrição	No início	Subscrição	Resgates	Dist. Result.	Outros	Res. Período	No fim
Valor base	51 535 000						51 535 000
Variações patrimoniais	2 991 068						2 991 068
Resultados distribuídos							
Resultados acumulados	38 300 206				2 291 144		40 591 350
Resultados do período	2 291 144				-2 291 144	4 874 772	4 874 772
SOMA	95 117 418					4 874 772	99 992 190
Nº de unidades participação	1 030 700						1 030 700
Valor unidade participação	92,2843						97,0139

Os resultados acumulados de 40.591.350 € correspondem à soma dos resultados acumulados de exercícios anteriores a 31 de dezembro de 2022 no valor de 38.300.206 € e do resultado líquido do exercício de 2022 no valor de 2.291.144 €.

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	Area [m ²]	Data de Aquisição	Valor de Custo	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data de Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel (em Euros)	Localização	País	Município
1. Imóveis situados em Portugal											
1.2 Construções Acabadas											
1.2.1 Arrendadas											
Serviços											
Aparthotel Ocean View	6 255	26-jun-01	3 524 813	10/nov/23	7 249 000	15/nov/23	7 657 000	7 453 000	Portugal		Vilamoura
Hotel Caldas da Felgueira	1 472	30-jul-01	2 283 820	09/nov/23	3 600 000	09/nov/23	3 850 000	3 725 000	Portugal		Nelas
Hotel Faro	3 220	23-jul-02	4 041 901	15/nov/23	6 470 000	15/nov/23	6 605 000	6 537 500	Portugal		Faro
Estalagem Pátio dos Solares	4 816	24-mar-03	2 172 807	10/nov/23	2 982 000	10/nov/23	2 819 318	2 900 659	Portugal		Estremoz
Hotel da Aldeia	11 200	3-set-03	4 790 063	30/nov/23	8 768 000	30/nov/23	8 998 000	8 883 000	Portugal		Areia de S. João
Campo Pequeno (Restaurante)	171	9-dez-03	706 368	10/nov/23	711 700	10/nov/23	730 700	721 200	Portugal		Lisboa
Hotel Termas de Monção	10 000	15-mar-05	3 058 193	15/nov/23	2 656 000	15/nov/23	3 041 000	2 848 500	Portugal		Monção
Campo Real	514 239	1-mar-06	4 658 475	30/nov/23	3 255 400	30/nov/23	3 384 600	3 325 000	Portugal		Turcifal
Hotel Lux Fátima	4 441	27-jun-08	5 547 535	15/nov/23	5 500 000	30/nov/23	5 403 815	5 451 908	Portugal		Fátima
Altis Suites	1 047	28-set-16	4 337 552	09/jul/23	5 304 800	03/jul/23	5 764 000	5 534 400	Portugal		Lisboa
Hotel Amazônia Jamar	6 495	14-dez-17	5 368 224	21/set/23	6 714 000	18/set/23	6 428 000	6 571 000	Portugal		Oeiras
Hotel Mellá Setúbal	6 171	28-dez-17	5 365 000	10/nov/23	7 529 000	10/nov/23	7 504 000	7 516 500	Portugal		Setúbal
Campo Pequeno (Estacionamentos BMe B)	26	8-jun-06	28 505	10/nov/23	36 475	10/nov/23	35 500	35 988	Portugal		Lisboa
Hotel Tábua	5 960	15-abr-04	1 765 240	10/nov/23	3 070 000	10/nov/23	2 852 000	2 961 000	Portugal		Tábua
The Prime Energize Hotel Monte Gordo	6 389	21-dez-16	4 942 609	15/out/23	8 507 500	15/out/23	9 378 000	8 942 750	Portugal		Monte Gordo
Hotel Castnum Villae	502	17-dez-18	753 611	11/nov/23	1 020 000	11/nov/23	1 073 000	1 046 500	Portugal		Melgaço
Hotel Dom Vasco	1 924	26-dez-18	2 835 913	31/ago/23	2 906 000	31/ago/23	3 012 000	2 959 000	Portugal		Sines
Hotel Dom Vasco - Terreno	3 728	28-dez-22	757 329	31/ago/23	678 500	31/ago/23	717 600	698 050	Portugal		Sines
Hotel Miramar	2 544	29-jan-20	3 574 909	30/nov/23	3 756 698	30/nov/23	4 419 302	4 088 000	Portugal		Nazaré
Casablanca	1 773	6-jul-22	2 747 930	30/jan/23	2 750 000	30/jan/23	2 847 000	2 798 500	Portugal		Faro
1.2.2 Não arrendadas											
Serviços											
Miguel Bombarda (Fração A + B)	560	28-jun-07	908 708	05/nov/23	1 698 000	05/nov/23	1 725 700	1 711 850	Portugal		Lisboa
Campo Pequeno (Estacionamentos BI, BII)	51	8-jun-06	68 208	10/nov/23	82 750	10/nov/23	81 400	82 075	Portugal		Lisboa
TOTAL A			64 237 712					86 791 379			
7. Líquidos											
7.1. À Vista											
7.1.2. Depósitos à Ordem											
DO Banco Novo Banco		EUR			2 863 235		-				2 863 235
DO Banco Millennium BCP		EUR			793 863		-				793 863
DO Banco ABANCA		EUR			142 576		-				142 576
7.2.1 Depósitos com Pré-Aviso e a Prazo											
DP Banco Novo Banco		EUR			15 000 000		-				15 000 000
DP Banco ABANCA		EUR			5 000 000		-				5 000 000
TOTAL B					23 799 674		-				23 799 674
9. Outros Valores a Regularizar											
9.1.1 Valores Ativos											
		EUR									831 657
9.1.2 Valores Passivos											
		EUR									(11 430 820)
TOTAL C											(10 598 863)
Valor Líquido Global do Fundo: (A)+(B)-(C)											99 992 190

Em 2023 o total de rendimentos obtidos dos imóveis arrendados é de 2.191.136 € (2022: 2.070.754 €).

Durante o exercício de 2023 foi adquirido o imóvel "Terreno lote 3 – Hotel Dom Vasco" e foram realizadas obras de benfeitorias no imóvel "Hotel Termas de Monção".

No exercício de 2023 foi alienada "frações BI + BM do Hotel Altis".

NOTA 6 CRITÉRIOS E PRINCÍPIOS DE VALORIZAÇÃO

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

NOTA 7 LIQUIDEZ DO FUNDO

Descriminação da liquidez do fundo:

Contas	Saldo Inicial	Saldo Final
Depósitos à ordem	22.180.280	3.799.674
Outras contas de disponibilidades		20.000.000
TOTAL	22.180.280	23.799.674

NOTA 8 DÍVIDAS DE COBRANÇA DUVIDOSA

No final de 2023 as dívidas de cobrança duvidosa incluídas na rubrica de devedores por rendas vencidas detalham-se como segue:

Contas / Entidades	Devedores por rendas vencidas
Criva, Lda.	263 002
Algarve Developments, Lda.	310 592
Hotmanagement, Lda.	22 406
Lux Mundi, Lda.	130 452
Advancesfera - Unipessoal, Lda.	362 140
A Padaria Portuguesa, Lda.	275
Summer Camp I, S.A.	284 492
Companhia das Águas Medicinais da Felgueira,	175 132
Gexplora I, S.A.	235 893
Sun House II Property, Unipessoal, Lda.	18 160
WarriorTalent, Lda.	333
Edmée, Lda.	270 508
Hoti Star, S.A.	103 784
Dream Tower, Lda.	0
Rotunda dos Sabores, Lda.	25 277
OMTEL, S.A.	-400
MouraStock, Lda.	82 830
Tulita, Lda.	0
Summer Camp II, S.A.	1 274
Principal Segmento, Lda.	29 480
Serafim Silva, Lda.	131 519
Casablanca, Lda.	17 023
Efusiões, Lda.	117 521
Total	2 581 693

As dívidas de cobrança duvidosa identificadas nos saldos a receber de rendas vencidas 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 rúbricas do ativo no balanço.

NOTA 11 MOVIMENTOS OCORRIDOS EM AJUSTAMENTOS DE DÍVIDAS A RECEBER

Em 2023 a rubrica de ajustamentos de dívidas a receber teve o seguinte movimento:

Contas	Saldo inicial	Aumento	Redução	Utilização	Saldo Final
471 – Ajustamentos para crédito vencido	2 752 063	51 183	992 713		1 810 533
	2 752 063	51 183	992 713		1 810 533

Durante o exercício de 2023, a provisão total para dívidas de cobrança duvidosa teve um aumento justificado pela constituição de provisões para rendas vencidas sobre o imóvel: “Grande Hotel Caldas da Felgueiras”.

Durante o exercício de 2023 houve a reversão da provisão para rendas vencidas sobre os imóveis: “Ocean View”, “Imóvel – Campo Pequeno (‘A Padaria Portuguesa’), “Hotel da Aldeia”, “Golfe Campo Real”, “Hotel Lux Fátima”, “Altis Suites”, “Hotel Amazônia Jamor”, “Estalagem Pateo dos Solares”, “Hotel Tryp Setúbal”, “Hotel Dom Vasco”, “Hotel Castrum Villae” e “Hotel Miramar”.

A Turismo Fundos, no âmbito das suas competências como sociedade gestora do FIIFT II, 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 II 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

Estrutura	2023		2022	
	Base incidência	Montante apurado	Base incidência	Montante apurado
Impostos sobre o rendimento		37 810		
Imposto do Selo - VGLF	387 280 960	48 410	373 099 200	46 631
Imposto do Selo - Comissão de gestão	669 640	26 786	653 214	26 129
Imposto do Selo - Comissão do banco				
Depositário	48 214	1 929	46 572	1 863
IMI / IAIMI	41 286 035	164 444	40 857 688	153 855
Outros impostos		2 251		800
Total		281 630		228 844

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

O montante das responsabilidades com e de terceiros, são de acordo com o quadro seguinte:

Tipo de responsabilidade	Montantes	
	2023	2022
Operações a prazo de compra -	78 662 381	74 352 120
Valores recebidos em garantia	667 264	625 042
Total	79 329 645	74 977 162

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

Para além das responsabilidades de terceiros acima referidas, 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 78.662.381 €.

NOTA 14 OUTRAS INFORMAÇÕES

a) Acréscimos de proveitos

O valor da rubrica Acréscimo de proveitos no montante de 59.764 € refere-se a juros de aplicações financeiras.

b) Despesas com custo diferido

O saldo da rubrica Despesas com custo diferido no valor de 732 € refere-se na íntegra à especialização de seguros diversos existentes a 31 de dezembro de 2023.

c) Outras contas de credores

Esta rubrica decompõe-se conforme segue:

Descrição	2023	2022
Imposto sobre o rendimento		354
IVA a receber	-57 770	-14 255
Outros	755 056	1 589 862
Total	697 286	1 575 961

O saldo da rubrica "Outros" refere-se essencialmente a cauções de vários imóveis.

d) Acréscimo de custos

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

Descrição	2023	2022
IMI	144 512	142 261
Comissão de Gestão	58 241	55 848
Comissão de Depósito	12 343	11 816
Taxa de Supervisão	2 600	2 473
Imposto de Selo	15 265	14 601
Outros custos a pagar	2 140	1 993
Total	235 102	228 993

Com a publicação da Lei nº 3 – A/2010, de 28 de abril (Orçamento de Estado para 2010), os imóveis integrados em fundos de investimento imobiliário passaram a estar sujeitos a Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI).

O IMI referente a 2023 é pago apenas em 2024, nos termos legais, num total de 144.512 €, pelo que se encontra registado na rubrica de Acréscimos de Custos.

e) Receitas com proveito diferido

A rubrica Receitas com proveito diferido refere-se na íntegra às rendas de janeiro de 2024 pagas antecipadamente em dezembro de 2023 pelos arrendatários dos imóveis, de acordo com os respetivos 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, no montante de 669.640 € (2022: 653.214 €), à Comissão do Banco Depositário no montante de 48.214 € (2022: 46.571 €), à taxa de supervisão da CMVM 30.190 € e à Interbolsa 1.284 €.

h) Fornecimentos e serviços externos

A rubrica Fornecimentos e serviços externos no montante de 144.412 € (2022: 106.171 €) referem-se a encargos com seguros, condomínio, avaliações de imóveis, prestação de serviço em auditoria, entre outros conservação e vigilância e segurança de imóveis e prestação de serviço em auditoria.

i) Outros custos e perdas correntes

A rubrica de outros custos e perdas correntes no montante de 742 € (2022: 2.573), refere-se a despesas bancárias.

j) Outros custos e perdas eventuais

A rubrica de outros custos e perdas eventuais no montante de 2.645 € refere-se a trabalhos de limpeza no imóvel "Loja Miguel Bombarda".

k) Juros e proveitos equiparados

O valor desta rubrica refere-se à remuneração da liquidez aplicada aos depósitos à ordem e a prazo.

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

Dando cumprimento ao exigido no nº 2 do art.º 161.º do RGOIC, apresenta-se de seguida o montante total de remunerações do exercício de 2023 suportadas pela sociedade gestora do Fundo (TF Turismo Fundos):

	31/12/2023	31/12/2022
Remunerações		
Orgãos de Gestão e de Fiscalização	185 094	177 158
Empregados	351 408	276 212
TOTAL	536 502	453 370

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
Direcção	1	1
Específicos/Técnicos	7	6
Secretariado	1	1
TOTAL	14	13

m) Eventos após a data de balanço

À data de preparação das presentes demonstrações financeiras pelo Conselho de Administração não se verifica nenhum acontecimento subsequente a 31 de dezembro de 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 II (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 111.422.709 euros e um total de capital próprio de 99.992.190 euros, incluindo um resultado líquido de 4.874.772 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 II, 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