



RELATÓRIO E CONTAS 2023

ÍNDICE

RELATÓRIO DE GESTÃO

SUMÁRIO EXECUTIVO.....	5
NOTA INTRODUTÓRIA	7
A SOCIEDADE	7
MISSÃO DA TURISMO FUNDOS	7
ESTRUTURA ACIONISTA	8
ORIENTAÇÃO ESTRATÉGICA E OBJETIVOS.....	8
ORGANOGRAMA.....	10
ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO.....	12
A ECONOMIA INTERNACIONAL.....	12
A UNIÃO EUROPEIA.....	13
A ECONOMIA PORTUGUESA.....	14
ENQUADRAMENTO SETORIAL.....	15
O SETOR DO TURISMO	15
A EVOLUÇÃO DO MERCADO DOS ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO IMOBILIÁRIO.....	17
ATIVIDADE DA TURISMO FUNDOS EM 2023	19
I. SOCIEDADE	19
II. FIIFT	25
III. FIIFT II	25
IV. FIAE	26
VII. TBDT.....	27
VIII. REVIVE NATUREZA	28
EVOLUÇÃO FINANCEIRA.....	30
I. TURISMO FUNDOS.....	30
II. FUNDOS SOB GESTÃO (FIIFT, FIIFT II, FIAE, TBDT E FRN).....	32
PROPOSTA DE APLICAÇÃO DO RESULTADO LÍQUIDO	35
PROPOSTA DE APLICAÇÃO DOS RESULTADOS TRANSITADOS	35
EVOLUÇÃO PREVISÍVEL DA SOCIEDADE.....	36
DECLARAÇÕES	37
FACTOS RELEVANTES.....	37
AGRADECIMENTOS	37

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL

CERTIFICAÇÃO DE CONTAS

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1: estrutura acionista	8
Quadro 2: hóspedes, dormidas e estadia média 2023 (jan/nov c/var. homologa)	15
Quadro 3: dormidas por região NUTS II (jan/nov)	16
Quadro 4: dormidas por tipo de estabelecimento jan/nov 2023	17
Quadro 5: fundos de investimento imobiliário ativos sob gestão em 31-12-2023.....	18
Quadro 6: Imóveis adquiridos 2023	23
Quadro 7: demonstração de resultados 2023/22	30
Quadro 8: situação financeira 2023/22.....	31
Quadro 9: valor líquido global dos fundos	32
Quadro 10: principais indicadores dos fundos 2023/22	34

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: organograma	10
Figura 2: taxas juro BCE e inflação zona euro e Portugal	13
Figura 3: taxa de inflação EU dezembro 2023.....	13
Figura 4: nº de dormidas 2014/2023	15
Figura 5: receitas por quarto 2014/2023	15
Figura 6: receitas turísticas 2014/2023.....	15
Figura 7: dormidas de não residentes por origem	16
Figura 8: fundos de investimento imobiliário ativos sob gestão evolução 2019/23	18
Figura 9: estado das candidaturas apresentadas em 31/12/2023.....	19
Figura 10: prestações moratórias vencidas e pagas.....	20
Figura 11: provisões de dívidas a receber 2020/2023	21
Figura 12: resultado líquido e valorização das UP em 2023	21
Figura 13: evolução da unidade de participação por Fundo	22
Figura 14: evolução da unidade de participação do FIEAE	22
Figura 15: evolução do valor de investimento e desinvestimento em imóveis	23
Figura 16: mapa geográfico do património dos 5 fundos	24
Figura 17: evolução do património imobiliário FIIFT 2012-2023	25
Figura 18: evolução do património imobiliário FIIFT II 2012-2023	26
Figura 19: evolução do património imobiliário FIEAE 2012-2023	27
Figura 20: distribuição de imóveis do FRN por proprietário	28
Figura 21: resultados líquidos 1995-2023	31
Figura 22: evolução do valor líquido global dos fundos 2008-2023.....	32
Figura 23: evolução da valorização do VLG	33
Figura 24: evolução da valorização do VLG decorrente exclusivamente dos RL agregados.....	33

SUMÁRIO EXECUTIVO

O exercício de 2023 pautou-se pela consolidação do ciclo de mudança iniciado no ano anterior, o qual ficou marcado pelo fim do período de moratórias atribuídas no contexto da pandemia de Covid-19 e, consequentemente, pelo início do prazo de reembolso de 48 meses concedido a inquilinos para regularização da dívida, e pelo lançamento da Call.50, a 17 de novembro de 2022, que determinou, essencialmente, o aumento do limite máximo por operação (6M€) e a possibilidade de se efetuarem, em determinadas condições, operações de sale and lease para além das tradicionais operações de sale and leaseback.

A continuidade dada às mencionadas medidas, bem como o aumento de capital do Fundo TDBT no valor de 15 milhões de euros e, nessa sequência, o lançamento da Call Turismo no interior, em 11 de julho de 2023, com o objetivo de valorização económica dos ativos imobiliários afetos ou a afetar à atividade turística, nos territórios de baixa densidade, foram determinantes para os resultados alcançados em 2023.

O ano de 2023 é, assim, marcado pelos resultados decorrentes da taxa de execução referente às prestações vencidas e, nesta medida, pelo sucesso na concretização do plano de reembolso da dívida das moratórias. De salientar, neste contexto, que os valores recebidos ou regularizados, no montante de 6.592 m€ (milhares de euros), excederam as prestações vencidas (6.014 m€).

Em 2023 o resultado líquido agregado dos fundos sob gestão, de 18.954 m€, ultrapassa o valor do ano anterior e representa o maior resultado de sempre. Este resultado decorre dos bons resultados de todos os fundos geridos pela Turismo Fundos, destacando-se o FIEAE com 10.241 m€ e o FIIFT II com 4.875 m€.

Os resultados dos fundos, acrescido dos aumentos de capital do TDBT e do FRN, no valor de 15 e 2 milhões de euros (M€), respetivamente, conduziram o valor líquido global (VLG) igualmente para o maior valor sob gestão da sociedade, 386,6 M€, correspondendo a um crescimento de 10,3% face a 2022.

Em termos de valorização das unidades de participação, destaca-se a valorização do FRN (12,3%), seguida do FIEAE e FIIFT II com 5,9% e 5,1%, respetivamente.

Da análise transversal e histórica sobre a rentabilidade dos cinco fundos sob gestão, no que respeita às valorizações acumuladas da u.p. em 2023 face aos seus valores de subscrição e à taxa de crescimento médio anual da u.p. (tcma) desde a data das suas respetivas constituições, refira-se que, em sequência cronológica, o FIIFT regista uma variação acumulada de 108,82% desde a sua constituição e uma tcma da sua u.p. de 2,57%, a u.p. do FIIFT II cresceu 94,03% observando uma tcma de 2,80%, o FIEAE constituído em 2009, variou positivamente 32,28% com uma tcma da sua u.p. de 1,88%, o TDBT, constituído em 2019, viu a sua u.p. crescer 10,06% para tcma de 1,94% e, finalmente, o FRN, constituído em 2020, observou uma variação acumulada de 19,43% e uma tcma da u.p. de 4,54%. Considerando todos os fundos, as benfeitorias totalizaram 1.379 m€.

No que respeita às carteiras sob gestão, e especificamente no que respeita ao investimento, em 2023 foram adquiridos 11 imóveis e um lote de terreno pertencente a um imóvel que, no seu conjunto, totalizaram 15,2 M€. Dez dos imóveis adquiridos, resultaram de operações ao abrigo do FIEAE, sete dos quais afetos à atividade industrial e três à atividade turística, no valor global de cerca de 15.1 M€. No âmbito do TDBT, e no quadro das operações do tipo sale & investment previstas na sua política de investimento, o valor das indemnizações por benfeitorias pagas pelo fundo, em quatro imóveis da respetiva carteira, ascenderam a 1.146 m€. Para além do mencionado investimento, foi adquirido um imóvel no valor de 85 m€. Para a globalidade dos fundos as benfeitorias totalizaram 1.379 m€.

No que respeita ao desinvestimento, em 2023 registou-se a alienação de dez ativos imobiliários, oito dos quais motivados pelo exercício de opções de compra. Deste universo, quatro ativos correspondem a frações autónomas, duas de um imóvel turístico e as outras duas de dois outros ativos da indústria.

Nesta linha, registre-se, complementarmente, que as alienações efetuadas em 2023 não só não implicaram o registo de qualquer imparidade, como ainda contribuíram para a realização de ganhos no montante agregado de 268 m€.

Assinalar, ainda, no que respeita ao Fundo Revive Natureza, a conclusão das obras e o respetivo início integral da atividade em 5 imóveis e o início das obras de recuperação de mais 6 imóveis contribuíram também para o aumento significativo do seu valor global líquido.

O resultado líquido obtido pela Turismo Fundos no exercício em análise, ascendeu a €1.554.073, superior em 5% ao de 2022.

Conclui-se assim que o balanço global da atividade da Sociedade é extremamente positivo especialmente porque, novamente, apresenta resultados que demonstram a robustez do seu desempenho sustentado desde 2010. Por outro lado, pelo segundo ano consecutivo, todos os fundos sob gestão valorizaram.

Os resultados obtidos são consequência da dedicação e do esforço no cumprimento das suas funções, de cada um dos colaboradores, individualmente, e pelo trabalho conjunto realizado, pelo que a Administração agradece a todos os colaboradores da Sociedade o extraordinário desempenho.

Por último, umas palavras de apreço e agradecimento ao Prof. Doutor Pedro dos Santos Moreira, Administrador-Delegado da Sociedade Gestora, entre 2010 e 2016, e Presidente do Conselho de Administração, de 2016 a 2023, cuja gestão e liderança foram decisivas para os bons resultados alcançados durante o período da sua administração, bem ilustrados no exercício de 2023.

NOTA INTRODUTÓRIA

A SOCIEDADE

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

Na sequência da publicação do Decreto-Lei n.º 63/2020, de 7 de setembro, que regulou a atividade e funcionamento do Banco Português de Fomento, S.A., procedendo ainda ao aumento de capital desta instituição através de entradas em espécie, entre as quais a transmissão para o Banco Português de Fomento, S.A., da participação social detida pelo Turismo de Portugal, I.P., na Turismo Fundos, o Banco Português de Fomento, S.A., passou a deter 53,20 % do capital social desta Sociedade.

MISSÃO DA TURISMO FUNDOS

A Turismo Fundos tem por missão contribuir para as políticas públicas destinadas ao fortalecimento da competitividade do turismo nacional, atuando sobre a componente imobiliária das empresas do setor. Esta intervenção materializa-se, à data de 31 de dezembro de 2023, na gestão de três organismos de investimento alternativo (OIA) imobiliários, o Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico (FIIFT), o Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico II (FIIFT II) e o Territórios de Baixa Densidade Turísticos – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado (TBDT) e de dois fundos imobiliários especiais, o Fundo Imobiliário Especial de Apoio às Empresas (FIEAE) e o Fundo Revive Natureza (FRN).

A política de investimento dos OIA imobiliários geridos e do FIEAE, visa:

- Contribuir para reforço da capacidade financeira e empresarial das empresas, nomeadamente do setor do turismo, e para o incremento da sua competitividade (FIIFT e FIIFT II);
- Potenciar a melhoria e aumento da oferta hoteleira nacional, estimulando e potenciando a imagem de marca dos grupos hoteleiros nacionais (FIIFT II);
- Contribuir para a redução da excessiva concentração geográfica e da sazonalidade da atividade turística (FIIFT e FIIFT II);
- Apoiar empresas economicamente viáveis, ainda que enfrentando eventuais dificuldades financeiras (FIEAE);
- Contribuir para a valorização do património cultural nacional, de reabilitação urbana ou regeneração económica de áreas com vocação turística, bem como para o reforço da coesão territorial nacional e a redução das assimetrias regionais (TBDT).

Os Fundos de Investimento Imobiliário constituem importantes instrumentos financeiros podendo ser especialmente vocacionados para apoiar as pequenas e médias empresas, através de operações que consistem na aquisição e subsequente arrendamento de imóveis afetos à atividade das empresas. Estas operações permitem, por um lado, a separação entre a propriedade dos ativos imobiliários e a sua gestão e, por outro, a dotação das empresas de liquidez financeira imediata. A decisão, por parte da Turismo Fundos, de realização de operações de aquisição e de arrendamento de imóveis tem por base critérios de rigor e rentabilidade, sendo os mesmos avaliados na ótica do rendimento.

O FRN, por seu lado, é direcionado para investimento em património imobiliário público com características específicas, constituindo-se como um instrumento de valorização do património edificado e natural e de promoção do desenvolvimento regional, através da dinamização de atividades com fins turísticos ou com estes conexos, visando a criação de emprego local; a dinamização da economia local; a contribuição para um fortalecimento das redes de oferta locais; a utilização de produtos locais; a recuperação dos imóveis nele integrados e a sustentabilidade dos territórios, nas vertentes ambiental, social e económica.

ESTRUTURA ACIONISTA

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

Quadro 1: estrutura acionista

TURISMO FUNDOS			
(Euros)	valor	nº de acções	%
Banco Português de Fomento, S.A.	199 500	39 900	53,2%
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	125 500	25 100	33,5%
Novo Banco, S.A.	50 000	10 000	13,3%
	375 000	75 000	100%

ORIENTAÇÃO ESTRATÉGICA E OBJETIVOS

Em maio de 2016, a Assembleia Geral de acionistas da Turismo Fundos aprovou as linhas de orientação estratégica da Sociedade, para o triénio 2016-2018, linhas essas que foram atualizadas na Assembleia Geral de março de 2017. Contudo, para o triénio seguinte (2019-2021) as linhas de orientação estratégica da Sociedade não foram aprovadas na Assembleia Geral que teve lugar em 2019, não o sendo também nas assembleias gerais subsequentes, realizadas entre 2020 e 2023.

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

1. Promover uma política de investimentos, no contexto de apoio público às empresas, alinhada com a estratégia definida para o setor do turismo, prosseguindo, nomeadamente, uma política ativa de seleção de projetos inovadores que contribuam para o desenvolvimento e sustentabilidade das empresas e do setor;
2. Promover uma política de investimento focada no preenchimento de falhas de mercado através, nomeadamente, da indução da desconcentração geográfica e temporal da procura, da diversificação de produtos e da criação de valor, sem prejuízo dos critérios de rentabilidade associados à demonstração da viabilidade económico-financeira das empresas;
3. Promover a afetação da liquidez em ativos turísticos em respeito por um limite máximo indicativo de 5 M€ por investimento e pela efetiva necessidade de financiamento da empresa, contribuindo assim para promover a sustentabilidade do negócio de um maior número de empresas;
4. Promover a rotação da carteira através do incentivo ao desinvestimento decorrente do exercício da opção de compra antecipada pelos arrendatários, bem como mediante colocação no mercado dos imóveis devolutos em carteira, contribuindo, assim, para o estabelecimento de novas operações com novas empresas;
5. Acompanhar, de forma proativa e próxima, o desenvolvimento da atividade das empresas arrendatárias, apoiando-as, nomeadamente, no sentido de prevenir o risco de incumprimento no pagamento das rendas aos fundos sob gestão;
6. Garantir uma rentabilidade do património imobiliário dos fundos sob gestão, num nível condizente com as suas políticas de investimento;
7. Promover a valorização contínua da unidade de participação dos fundos sob gestão.

ESTRUTURA ORGANIZACIONAL

Mesa da Assembleia Geral

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

Conselho de Administração

Presidente

<i>Vogal</i>	Dra. Rita Ribeiro Alves Lavado (Administradora executiva)
<i>Vogal</i>	(Turismo de Portugal, I.P.)
<i>Vogal</i>	Estado Português, que nomeou o Arq. Miguel Correia Marques dos Santos
<i>Vogal</i>	Prof.ª Doutora Isabel Cristina de Almeida Pereira da Rocha (Independente)

Órgão de Fiscalização

Conselho Fiscal

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

Comissão de Vencimentos

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

Conselho Estratégico

<i>Presidente:</i>	Turismo de Portugal, I.P.
<i>Vogal:</i>	Caixa Geral de Depósitos, S.A., representada pelo Dr. Alexandre Paulo Jesus Neves Ferreira Santos
<i>Vogal:</i>	Novo Banco, S.A., representado pela Dra. Maria da Conceição Silva Leitão
<i>Vogal:</i>	
<i>Vogal:</i>	Dra. Rita Ribeiro Alves Ribeiro Lavado

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

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

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

No tocante ao órgão de administração, há a referir em 2023, tal como em anos anteriores, a manutenção da marcada autonomia da Administração executiva, em resultado da deliberação do Conselho de Administração, em 23 de abril de 2020, de delegar nos Administradores executivos um amplo quadro de poderes atinentes à Sociedade e aos fundos geridos, tomada em articulação com a reestruturação organizativa adiante referida.

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

Relativamente ao órgão de administração, o principal aspeto a destacar no ano de 2023 é o facto de dois dos seus membros terem renunciado aos respetivos cargos e terminado as suas funções em 31 de dezembro desse ano. Em 27

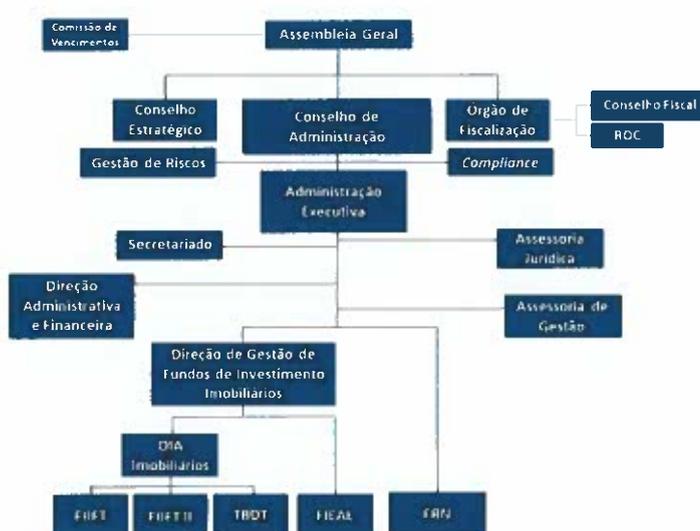
de novembro deu entrada na Turismo Fundos, a carta do vogal não executivo, representante do Turismo de Portugal, I.P., Dr. Carlos Manuel Sales Abade, de renúncia às respetivas funções e em 30 de novembro, o Presidente do Conselho de Administração, Prof. Doutor Pedro Miguel dos Santos Moreira, administrador executivo, comunicou a sua renúncia ao cargo.

No que se refere a este órgão, há ainda a assinalar que em 27 de novembro de 2023, o Turismo de Portugal, I.P., informou a Turismo Fundos ter designado como substituto do Dr. Carlos Manuel Sales Abade, o Eng.º José Manuel Riscado dos Santos. O Conselho de Administração da Turismo Fundos, por seu lado, em 30 de novembro de 2023 deliberou proceder à delegação de poderes de gestão corrente da Sociedade, para o período em que se verifique a manutenção dos membros do Conselho de Administração em funções nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 391 do Código das Sociedades Comerciais, no Eng.º José Manuel Riscado dos Santos, sendo esses poderes exercidas conjuntamente com a Administradora-executiva, Dra. Rita Ribeiro Alves Lavado, e mantendo-se inalteradas a delegação da gestão corrente nesta Administradora, deliberada pelo Conselho de Administração em 23 de abril de 2020. A este propósito refere-se, por último, que conforme estabelecido no Regime da Gestão de Ativos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de abril foi efetuada a comunicação à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários da designação do Eng.º José Manuel Riscado dos Santos, nos termos acima expostos, aguardando-se para o respetivo início de funções, a comunicação de não oposição por parte desta entidade, ou o decurso do respetivo prazo nos termos legalmente previstos.

ORGANOGRAMA

A Sociedade estrutura-se, atualmente, com base no organograma abaixo, que resulta da reconfiguração da estrutura organizacional ocorrida em 2020, cujas principais inovações foram a autonomização da Administração executiva; a criação da função de assessoria de gestão; a alteração da designação da Direção de Análise e Investimento para Direção de Gestão de Fundos Imobiliários (DGFI) e a circunscrição do âmbito de atuação desta aos OIA imobiliários sob gestão (FIIFT, FIIFT II e TBDT) e ao FIEAE; bem como a autonomização do FRN, que ficou na dependência direta da Administração executiva.

Figura 1: organograma



QUADRO DE PESSOAL

Em 31 de dezembro de 2023, o quadro de pessoal da sociedade era composto por cinco colaboradores, com as seguintes categorias: uma Assistente de Direção, um Adjunto da Direção Administrativa e Financeira que exerce as funções de Diretor Administrativo e Financeiro e de responsável pela Gestão de Riscos, uma Jurista, que exerce as funções de responsável de *Compliance* (Controlo do Cumprimento), um Adjunto da Direção de Gestão de Fundos Imobiliários e a Diretora da Direção de Gestão de Fundos Imobiliários.

[Handwritten signatures and initials]

No tocante aos recursos humanos, há a referir que durante o ano de 2023 se manteve a situação verificada desde 1 de novembro de 2014, do Adjunto da Direção Administrativa e Financeira exercer as funções correspondentes à categoria de Diretor Administrativo e Financeiro, ao abrigo de um acordo de mobilidade funcional celebrado em 31 de outubro de 2014, por um período de 2 anos. O referido acordo de mobilidade funcional foi já objeto de quatro prorrogações por iguais períodos de dois anos, em 1 de novembro de 2016, em 1 de novembro de 2018, em 1 de novembro de 2020 e em 1 de novembro de 2022, vigorando, presentemente, até 31 de outubro de 2024.

No que concerne aos colaboradores da Sociedade importa também referir que, em 2023, se mantiveram em vigor os acordos de cedência de interesse público celebrados em 16 de abril de 2018 e em 10 de outubro de 2022, com o Turismo de Portugal, I. P., bem como o acordo de cedência de interesse público celebrado em 27 de novembro de 2020 com o IAPMEI ¼ Agência para a Competitividade e Inovação, I.P., ao abrigo dos quais três trabalhadores dos quadros daqueles organismos se encontram a exercer funções na Sociedade.

ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO

A ECONOMIA INTERNACIONAL

A previsão de crescimento global, de acordo com o FMI (*World Economic Outlook de jan/24*), para 2023 é de 3,1% e igual valor para 2024. Esta previsão foi revista ligeiramente em alta, quer para 2023 quer para 2024, com +0,1 e +0,2 pontos percentuais respetivamente. Esta evolução deve-se essencialmente à melhoria das previsões para a economia norte americana, dos mercados emergentes e economias em desenvolvimento.

Já no que respeita à zona euro, a previsão é menos otimista do que a projeção de outubro. A zona euro deverá crescer 0,5% em 2023 e 0,9% em 2024. Apenas em 2025 se prevê uma recuperação da zona euro com uma estimativa de crescimento de 1,7%, em contraciclo com as perspetivas para os mercados emergente e para os Estados Unidos que decrescem em 2025.

As medidas anti-inflação parecem estar a resultar, verificando-se uma queda mais acelerada do que o estimado. A inflação média global deverá cair, de 6,8% em 2023, para 5,8% em 2024 e 4,4% em 2025, com a previsão para 2025 revista em baixa.

No entanto, o crescimento em 2024 será afetado pelas medidas anti-inflacionistas, designadamente as altas taxas de juro e as restrições nos apoios orçamentais em quadros de dívida elevada. Na zona euro o crescimento continua a ser afetado pelos preços da energia e o efeito das altas taxas de juro no investimento industrial.

Conforme refere o "*World Economic Outlook de jan/24*", o setor imobiliário comercial tem estado especialmente sob pressão, com custos de financiamento mais elevados, no entanto, é expectável que o abrandamento da inflação conduza a uma redução das taxas de juros dos bancos centrais e conseqüentemente os taxas de juro de longo prazo.

As previsões do FMI estão sustentadas num cenário de redução, em 2024 e 2025, dos preços dos combustíveis (-2,3% em 2024), dos preços das matérias-primas (-0,9% em 2024) e das taxas de juro das principais economias.

No entanto, o efeito sobre a economia será retardado, considerando que as projeções apontam para que as taxas diretoras na zona euro, em Inglaterra e nos estados Unidos apenas iniciem uma trajetória descendente no segundo semestre de 2024, na medida em que a inflação atinja os níveis desejados.

Uma retirada mais lenta das medidas de incentivo fiscal por parte dos governos pode atrasar a descida da inflação e dos custos de financiamento, devido aos elevados níveis de dívida pública. Em sentido inverso, uma consolidação fiscal mais agressiva com efeito na carga fiscal e na despesa pode restringir o crescimento económico.

A evolução dos conflitos na Ucrânia e em Gaza e Israel, os ataques no Mar Vermelho e os eventos climáticos extremos podem condicionar as cadeias de abastecimento e afetar o crescimento dos preços, designadamente de bens alimentares, energia e transporte.

À escala global, a retoma/reforço da cooperação multilateral em áreas de confluência de interesses é vital para mitigar os custos da separação da economia mundial em blocos.



A UNIÃO EUROPEIA

Durante o ano de 2023, a economia na união europeia foi marcada pelo continuado combate à inflação por parte do BCE que subiu por seis vezes as suas taxas, de 2% para 4,5% na taxa para operações de refinanciamento.

A inflação que atingiu, na zona euro, o pico em outubro de 2022 com 10,6%, iniciou uma trajetória descendente no 4º trimestre de 2022 que se prolongou até novembro de 2023 com 2,4%. Em dezembro registou uma subida para 2,9% que já havia sido antecipada pelo BCE, considerando que se trata de um movimento temporário justificado pela subida da inflação dos preços dos produtos energéticos.

Figura 2: taxas juro BCE e inflação zona euro e Portugal

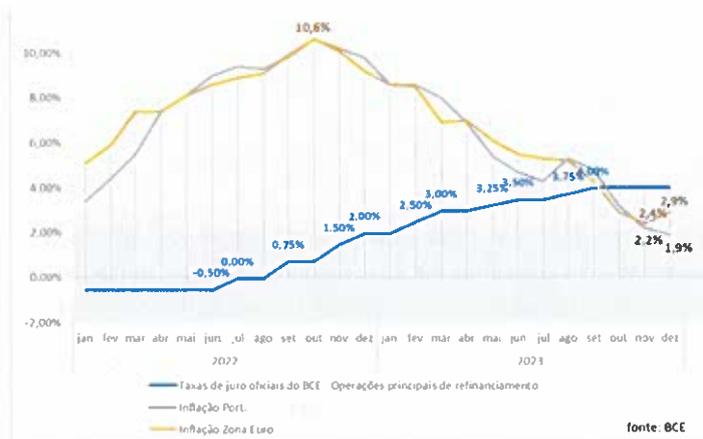
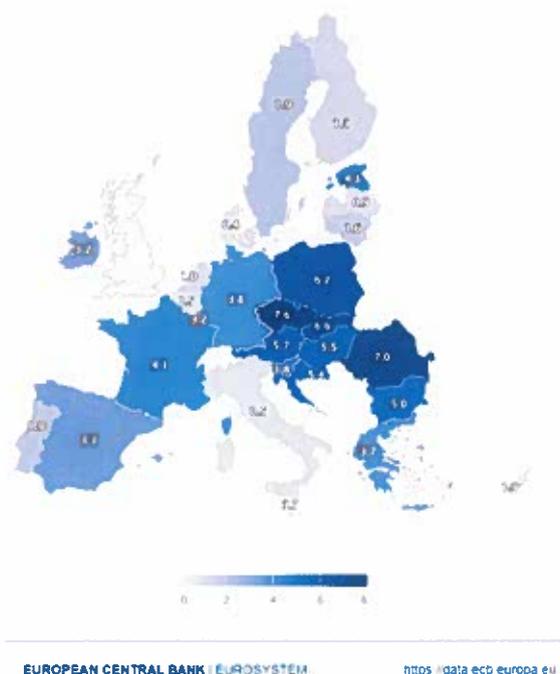


Figura 3: taxa de inflação EU dezembro 2023

HICP inflation rate by country - Overall Index. Last updated 17 January 2024
December 2023



Os níveis das taxas de juro terão, ainda em 2024, impacto negativo no crescimento. Perspetiva-se que esse impacto se venha a desvanecer a partir de 2025. Os efeitos negativos dos níveis das taxas de juro têm mais impacto no investimento empresarial e residencial do que no consumo privado.

Perspetiva-se desta forma que 2024 seja um ano de manutenção da tendência de descida da inflação e de estabilização da subida das taxas de juro com perspetivas de descida entre o final do ano e início de 2025. O impacto no crescimento deverá ser ainda pouco sentido pelas empresas designadamente devido aos níveis das taxas de juro. A evolução dos conflitos globais e em especial a guerra na Ucrânia são fatores que podem condicionar as perspetivas globais para 2024.

A ECONOMIA PORTUGUESA

De acordo com o Banco de Portugal (BdP) a economia portuguesa deverá crescer 2,1% em 2023, acima da taxa de crescimento prevista para zona euro pelo BCE, 0,6%. O BdP prevê ainda uma quebra da taxa de crescimento em 2024 para 1,2%, ainda assim superior à prevista para a zona euro de 0,8%. Este diferencial resulta do crescimento do investimento e das exportações, fatores que são a base do crescimento da economia portuguesa.

Segundo as projeções do BdP, o investimento (FBCF) em 2023 cresce 0,9% sustentado pelo investimento público, estimando que suba para 2,4% em 2024 e 5,2% em 2025 devido ao impulso do setor empresarial. As taxas de juros altas condicionaram o investimento empresarial, estimando-se que as necessidades de fazer face aos desafios da transição digital e energética, acompanhados do desagravamento das taxas de juro impulsionem o investimento das empresas.

A inflação, medida pelo IHPC, deverá manter uma tendência de descida tendo como meta os 2% que deverão ser alcançados em 2025, estimando-se 5,3% em 2023 e 2,9% em 2024. Esta evolução reflete, segundo o BdP, uma redução da pressão da procura e os resultados da política monetária consubstanciada no aumento das taxas de juro. As perspetivas de redução da inflação em 2024 são condicionadas, segundo o BdP, pelos efeitos temporários sobre os preços do aumento do preço da eletricidade e alimentares, com referência para o fim do regime de IVA zero.

No quadro orçamental, prevê-se um excedente orçamental de 1,1% do PIB em 2023, mantendo-se positivo em 2024 embora de valor inferior, 0,1%. A dívida pública deverá ficar próxima dos 1005 do PIB em 2023, devendo perspetivando-se que continue a descer em 2024 apesar do aumento previsto para a despesa com juros em 2024 (+0,1 pp).

Ao nível do emprego perspectiva o BdP uma subida da taxa de desemprego entre 2024 e 2026 para um valor médio de 7,2%. O salário médio deverá aumentar 7,5% em 2023 e 4,4% em 2024. Deverá aumentar a oferta de trabalho suportada pelo aumento da imigração para compensar o envelhecimento da população.

Os cenários projetados para a economia portuguesa estão, obviamente, expostos à evolução dos contextos geopolíticos mundiais, como sejam os conflitos na Ucrânia, no médio oriente e no mar mediterrâneo que podem condicionar o desempenho macroeconómico. Uma redução da inflação menor do que o estimado pode atrasar a redução esperada para as taxas de juro.

A estes contingentes juntam-se os riscos internos decorrentes da incerteza quanto à política económica e aos eventuais desvios de execução dos fundos europeus.

ENQUADRAMENTO SETORIAL

O SETOR DO TURISMO

O ano de 2023 fica marcado por se ter recuperado definitivamente o volume de dormidas pré pandemia. O número de dormidas até novembro de 2023, com 73,1 milhões, ultrapassa já em 4,2% os 70,2 milhões de dormidas de 2019.

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.

O mesmo ocorre com a receita por quarto disponível (RevPar) que cresceram 20% até novembro de 2023 e 10% por quarto ocupado (ADR), ambos com crescimentos absolutos de cerca de 11€.

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.

Figura 4: nº de dormidas 2014/2023

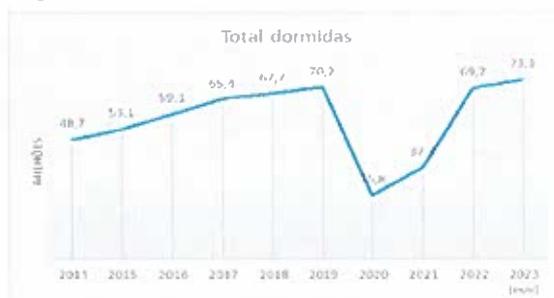


Figura 6: receitas turísticas 2014/2023



Figura 5: receitas por quarto 2014/2023



Quadro 2: hóspedes, dormidas e estadia média 2023 (jan/nov c/var. homologa)

	nov/23		jan/nov 2023	
	milhares	% v.homol.	milhares	% v.homol.
Hóspedes	1 902	9,2%	28 250	13,4%
Residentes	771	2,7%	10 877	4,9%
Não residentes	1 131	14,2%	17 373	19,6%
Dormidas	4 572	7,5%	73 108	10,8%
Residentes	1 350	2,3%	21 806	1,6%
Não residentes	3 222	9,9%	51 302	15,3%
Estadia média	2,4	-1,6%	2,6	-2,3%
Residentes	1,8	-0,4%	2,0	-3,1%
Não residentes	2,8	-3,8%	3,0	-3,6%

Fonte: Turismo de Portugal I.P.

Em 2023, registaram-se aumentos nas dormidas em todas as regiões com destaque para a região norte com 15%.

As dormidas de não residente cresceram em todas as regiões, destacando-se o Norte (+22%) e o Centro (+22%). Os residentes tiveram um crescimento global positivo, no entanto com decréscimo em três regiões, o Algarve, o Açores e a Madeira.

Verifica-se uma grande assimetria na distribuição por regiões com o Algarve e a AM Lisboa com 53% das dormidas totais. Esta assimetria é ainda mais acentuada no universo de não residentes com 69% do total.

Quadro 3: dormidas por região NUTS II (jan/nov)

NUTS II	Total dormidas (jan/nov)			Residentes (jan/nov)			Não residentes (jan/nov)		
	milhares	v.homol.	Quota %	Dormidas 10 ³	v.homol.	Quota %	milhares	v.homol.	Quota %
Total	73 108	11%	100%	21 806	2%	100%	51 302	15%	100%
Norte	12 461	15%	17%	4 645	5%	21%	7 816	22%	15%
Centro	7 461	12%	10%	4 296	5%	20%	3 166	22%	6%
A. M. Lisboa	18 989	13%	26%	3 858	4%	18%	15 131	16%	29%
Alentejo	3 194	11%	4%	2 122	7%	10%	1 073	18%	2%
Algarve	19 775	6%	27%	4 505	-7%	21%	15 269	11%	30%
Açores	2 598	10%	4%	987	-2%	5%	1 611	19%	3%
Madeira	8 630	11%	12%	1 393	-1%	6%	7 237	13%	14%

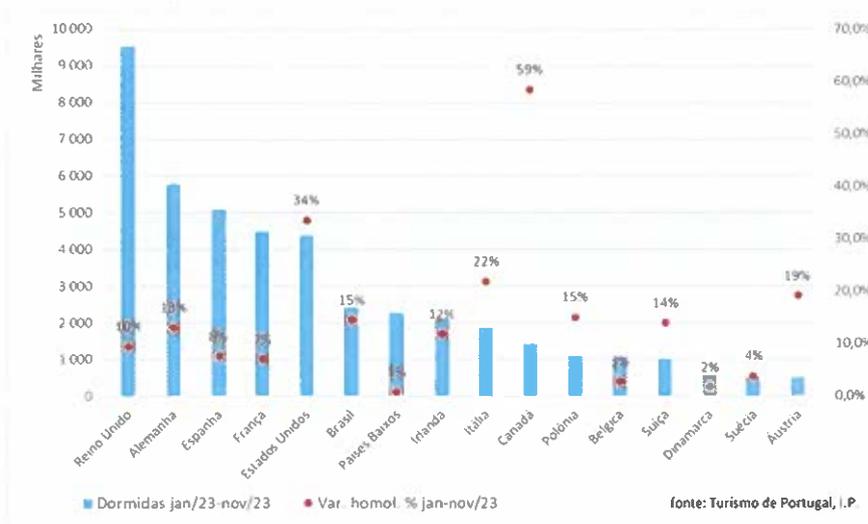
Fonte: Turismo de Portugal I.P.

O Reino Unido manteve-se como principal mercado emissor em 2023, representando 19% das dormidas de não residentes, tendo um crescimento de 10%. Seguiram-se os mercados alemão (11%) e espanhol (10%).

Os cinco maiores mercados representam 57% das dormidas de não residentes.

O maior crescimento registou-se nos mercados da América do Norte. O Canadá cresceu 59% com 1,4 milhões de dormidas e os Estados- Unidos 34% com cerca de 4,4 milhões de dormidas, quase igualando o mercado francês, ambos com 9% de quota.

Figura 7: dormidas de não residentes por origem



Em 2023 o segmento de alojamento local apresentou a maior taxa de crescimento de dormidas com 15,9% seguido dos hotéis com 11,4% e do turismo rural com 11%.

Os segmentos de hotéis, incluído os hotéis apartamentos, representam a maior fatia do mercado com 70% seguido do alojamento local com 15%.

Quadro 4: dormidas por tipo de estabelecimento jan/nov 2023

Tipo de estabelecimento e categoria	Total dormidas (jan/nov)		
	milhares	v.homol.	Quota %
Total	73 108	11%	100%
Aldeamentos turísticos	2 198	1,6%	3%
Alojamento Local	10 783	15,9%	15%
Apartamentos turísticos	4 714	6,3%	6%
Total Hotéis	44 215	11,4%	60%
<i>Cinco estrelas</i>	<i>8 977</i>	<i>10,4%</i>	<i>12%</i>
<i>Quatro estrelas</i>	<i>21 640</i>	<i>12,7%</i>	<i>30%</i>
<i>Três estrelas</i>	<i>9 813</i>	<i>10,9%</i>	<i>13%</i>
<i>Duas estrelas</i>	<i>3 308</i>	<i>8,4%</i>	<i>5%</i>
<i>Uma estrela</i>	<i>477</i>	<i>3,0%</i>	<i>1%</i>
Total Hotéis - apartam^o	7 661	7,3%	10%
<i>Cinco estrelas</i>	<i>1 188</i>	<i>15,4%</i>	<i>2%</i>
<i>Quatro estrelas</i>	<i>5 394</i>	<i>4,9%</i>	<i>7%</i>
<i>Três estrelas</i>	<i>941</i>	<i>19,1%</i>	<i>1%</i>
<i>Duas estrelas</i>	<i>143</i>	<i>-20,2%</i>	<i>0%</i>
Pousadas e Quintas da Madeira	785	5,2%	1%
Turismo no Espaço Rural	2 751	11,0%	4%

Fonte: Turismo de Portugal I.P.

A EVOLUÇÃO DO MERCADO DOS ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO IMOBILIÁRIO

Em 31 de dezembro de 2023, o volume sob gestão do património imobiliário detido por Organismos de Investimento Alternativo (OIA) imobiliários, que inclui imóveis, participações em Sociedades imobiliárias e unidades de participação de OII, ascendeu a 11.668 milhões de euros, crescendo 3,72% face ao final de 2022.

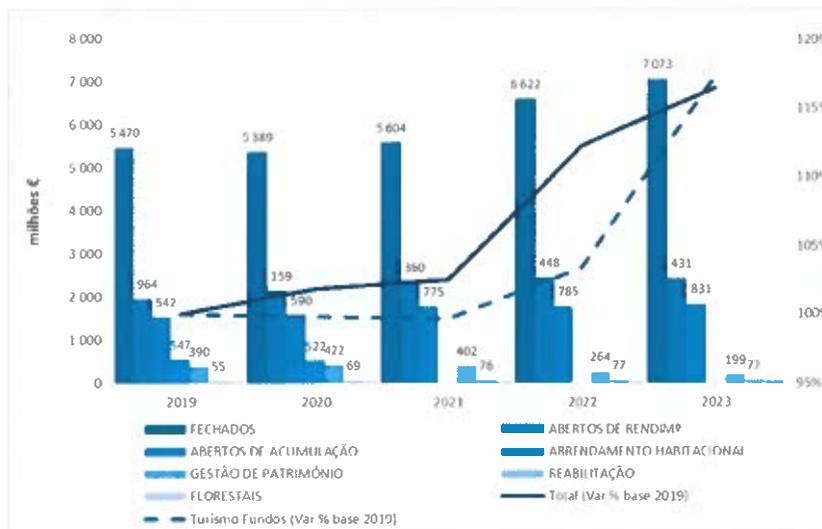
Em 31 de dezembro de 2023 os fundos fechados representavam a maior fatia do Volume sob Gestão, cifrando-se em 7.073 milhões de euros e correspondendo a 55% do total de OIA imobiliários.

Desde 2019 os ativos sob gestão do universo de fundos de investimento imobiliário cresceram 16%.

Os Fundos regulados da Turismo Fundos (FIIFT, FIIFT II e TBDT) cresceram 17% desde 2019.

A totalidade dos fundos de investimento imobiliário e fundos especiais de investimento imobiliário em atividade é gerida por 32 sociedades gestoras. Em dezembro de 2023, a Turismo Fundos detinha uma quota de mercado de 1,63% dos fundos imobiliários sujeitos à supervisão da CMVM, correspondente a um Volume sob gestão de aproximadamente 187,7 milhões de euros (o FIEAE está excluído) e à 18ª posição (em 31) do ranking global. Importa referir que, caso o FIEAE fosse considerado para efeitos estatísticos pela CMVM, a Turismo Fundos ocuparia uma posição superior no ranking com mais de €373 milhões sob gestão.

Figura 8: fundos de investimento imobiliário ativos sob gestão evolução 2019/23



Fonte: APFIPP, ano de 2023

Quadro 5: fundos de investimento imobiliário ativos sob gestão em 31-12-2023

SOCIEDADE GESTORA	Volumes sob gestão (M€)	Quota
SQUARE ASSET MANAGEMENT	1 775,5	15,2%
LYNX ASSET MANAGERS - SGOIC, SA	933,2	8,0%
INTERFUNDOS - SGOIC, SA	880,5	7,5%
INSULA CAPITAL - SGFII, SA	786,9	6,7%
SIERRA IG, SGOIC, S.A.	674,9	5,8%
CAIXA GESTÃO DE ATIVOS - SGOIC, SA	659,0	5,6%
NORFIN - SGOIC, SA	648,8	5,6%
BPI GESTÃO DE ATIVOS - SGOIC, SA	641,1	5,5%
GNB - GESTÃO DE ATIVOS, SGOIC, S.A.	565,6	4,8%
SILVIP - SGOIC, SA	511,5	4,4%
SOUTHCAP - SGOIC, S.A.	455,4	3,9%
MONTEPIO GESTÃO DE ACTIVOS - SGOIC, SA	451,8	3,9%
FIDELIDADE - SGOIC, S.A.	293,6	2,5%
FUNDIESTAMO - SGOIC, SA	290,1	2,5%
CIVILRIA GESTÃO DE ATIVOS, SGOIC, SA	243,0	2,1%
IMOFUNDOS - SGOIC, SA	235,6	2,0%
SANTANDER ASSET MANAGEMENT - SGOIC, SA	205,7	1,8%
TF TURISMO FUNDOS	189,7	1,6%
STATUSDESAFIO CAPITAL - SOC. GESTORA DE OIC	158,7	1,4%
CARREGOSA - SGOIC, SA	144,3	1,2%
ATLANTIC - SGOIC, SA	141,5	1,2%
IMORENDIMENTO - SGOIC, SA	133,0	1,1%
REFUNDOS - SGOIC, SA	122,0	1,0%
CRÉDITO AGRÍCOLA GEST - SGOIC, S.A.	108,9	0,9%
IMOPOLIS	106,0	0,9%
LIBERTAS - SGOIC, SA	92,8	0,8%
VILA GALE GEST - SGOIC, SA	74,4	0,6%
GESFIMO - ESPÍRITO SANTO IRMÃOS, SGOIC, SA	58,7	0,5%
GFM GESTÃO DE ATIVOS - SGOIC, SA	39,8	0,3%
INVEST GESTÃO DE ACTIVOS - SGOIC, SA	32,9	0,3%
NATIVA CAPITAL - SGOIC, S.A.	13,4	0,1%
TOTAL	11 668,3	100,0%

Fonte: APFIPP, ano de 2023

ATIVIDADE DA TURISMO FUNDOS EM 2023

I. SOCIEDADE

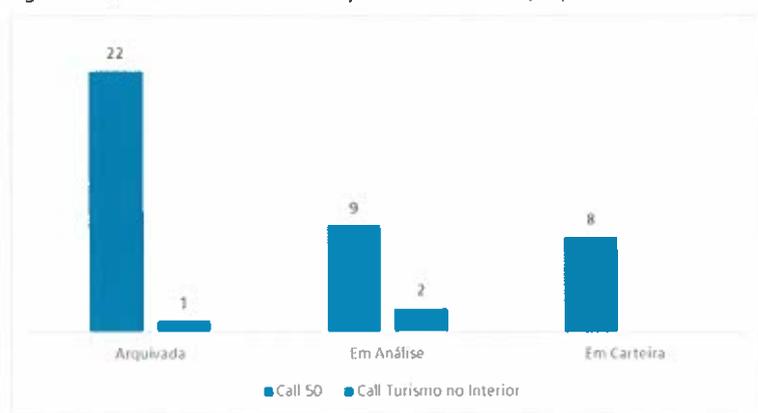
Da atividade da Turismo Fundos em 2023 destacam-se duas áreas: i) a análise de novos investimentos e ii) a gestão da liquidação das rendas e das prestações da dívida decorrente da moratória de rendas do período pandémico.

No que respeita à análise de novos investimentos durante o ano e 2023 vigoraram duas *Call* de investimento:

- a *Call50 | Turismo e Indústria, lançada* no final de 2022 (17 de novembro), no âmbito das medidas de apoio financeiro à indústria e do Plano de Ação “Reativar o Turismo | Construir o Futuro”. Esta *Call* tem como principal objetivo disponibilizar a liquidez que permita, em particular, o investimento na adaptação, requalificação e modernização dos imóveis afetos à atividade turística ou industrial – ou na reconversão à atividade turística quando se situem em Territórios de Baixa Densidade – cumprindo os propósitos da sustentabilidade ambiental, social e económica. Importa salientar que a *Call50* se diferencia da anterior *Call202020*, essencialmente, pela alteração do valor máximo por operação, que aumenta de 5M€ para 6M€, bem como pela possibilidade de se efetuarem, em determinadas condições, operações de *sale and lease* para além das tradicionais operações de *sale and leaseback*;
- a *Call Turismo no interior*, lançada em 11 de julho de 2023, na sequência do aumento de capital do Fundo TDBT no valor de 15 milhões de euros, e que tem como objetivo a valorização económica dos ativos imobiliários afetos ou a afetar à atividade turística, tendo em vista o desenvolvimento sustentável do turismo, assim como a dinamização e a sustentabilidade das economias locais dos territórios de baixa densidade identificados no Anexo III à Resolução do Conselho de Ministros n.º 72/2016, de 20 de outubro, no contexto do Programa de Valorização do Interior (PVI).

No âmbito destas *Call* foram rececionadas 42 candidaturas até final de 2023, destas foram aprovadas e escrituradas 8 operações de aquisição num montante total de 12,9 milhões de euros, todas relativas à *Call50*. No final de 2023 estavam em análise e apreciação 11 candidaturas.

Figura 9: estado das candidaturas apresentadas em 31/12/2023



No que se refere à gestão das prestações de dívida da moratória, foi dada continuidade ao pagamento, por parte dos arrendatários, das prestações decorrentes das medidas excecionais adotadas durante a pandemia e que se prolongará até abril de 2026.

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 causados pela pandemia nas empresas inquilinas dos imóveis que constituem as carteiras dos fundos geridos, por deliberação de 19 de março de 2020, decidiu implementar, entre outras medidas excecionais, a moratória no pagamento da renda. Esta medida veio a ser

reforçadas ao longo dos anos de 2020 e 2021 e até ao primeiro trimestre de 2022. Assim, para os ativos turísticos, cujos contratos foram celebrados em data anterior a 19 de março de 2020, foi decidido que:

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

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

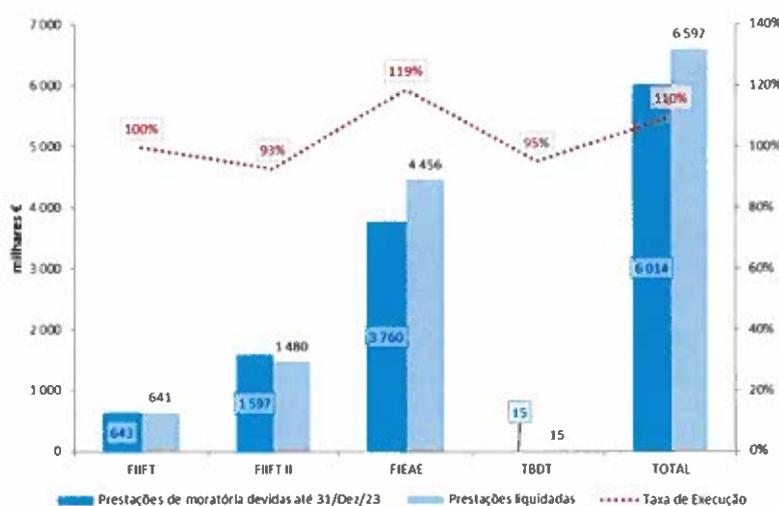
- a moratória no pagamento das rendas terminaria em 30 de setembro de 2021, ou seja, que o pagamento mensal e integral da renda, nos termos definidos contratualmente, fosse retomado a partir de 1 de outubro de 2021;
- a regularização da dívida acumulada (incluindo, nos casos aplicáveis, a dívida anterior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

O plano de reembolso da dívida das moratórias tem corrido melhor do que o previsto. O gráfico a seguir apresentado evidencia o montante total das prestações devidas até 2023, por fundo, e a respetiva taxa de execução.

É de salientar que os valores recebidos ou regularizados, 6.592 m€ (milhares de euros), excedem as prestações vencidas (6.014 m€). Este facto decorre, essencialmente, da regularização integral das prestações vencidas e vincendas relativas ao imóvel do FIEAE, "Montinho Monchique".

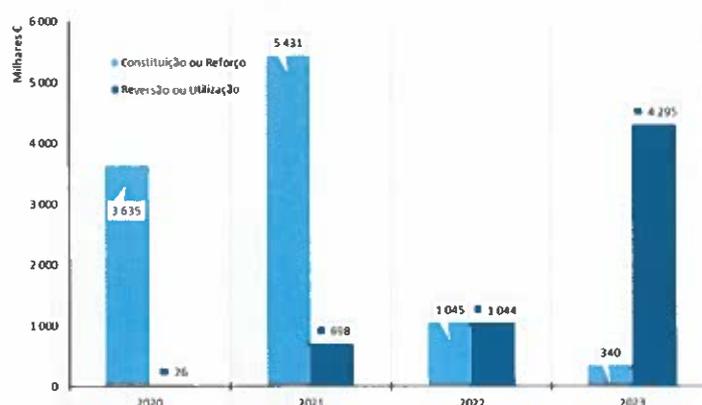
A dívida global de moratória deste imóvel era de 1.833 m€ dos quais apenas o montante de 726 m€ se encontrava vencido. A operação de regularização efetuou-se em novembro de 2023 através da aquisição por dação de 11 frações daquele empreendimento.

Figura 10: prestações moratórias vencidas e pagas



O custo total acumulado da moratória no pagamento da renda, mensurado pela constituição de provisões, foi, no conjunto dos quatro fundos imobiliários, de 10.451 m€, tendo sido recuperado, até ao final de 2023, o montante total de 6.063 m€. O gráfico a seguir apresentado patenteia a evolução, nos últimos quatro anos, da constituição e reversão de provisões por rendas vencidas, evidenciando que o custo incorrido em 2023 foi muito inferior ao dos anos anteriores, o que marca o início de um novo ciclo, onde para além da retoma da cobrança pontual das rendas se verifica o reembolso da dívida por parte dos inquilinos aos respetivos fundos senhorios.

Figura 11: provisões de dívidas a receber 2020/2023



No ano de 2023 foi alcançado o maior resultado líquido agregado dos fundos sob gestão, 18.953 m€. Estes resultados decorrem dos bons resultados de todos os fundos geridos pela Turismo Fundos, destacando-se o FIEAE com 10.241 m€ e o FIIFT II com 4.875 m€.

Os resultados dos fundos acrescido dos aumentos de capital do TBDT e do FRN, no valor de 15 e 2 milhões de euros (M€) respetivamente conduziram o valor líquido global (VLG) igualmente para o maior valor sob gestão da sociedade, 386,6 M€, correspondendo a um crescimento de 10,3%.

Em termos de valorização das unidades de participação, destaca-se a valorização do FRN (12,3%), seguida do FIEAE e FIIFT II com 5,9% e 5,1% respetivamente.

Figura 12: resultado líquido e valorização das UP em 2023

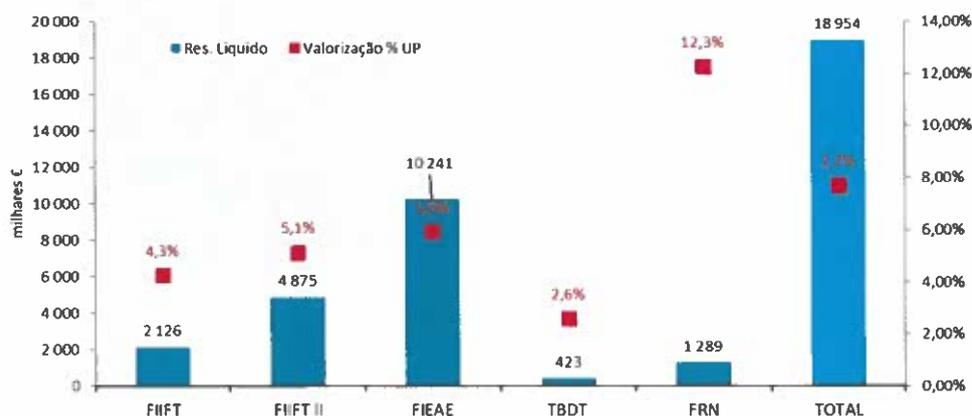
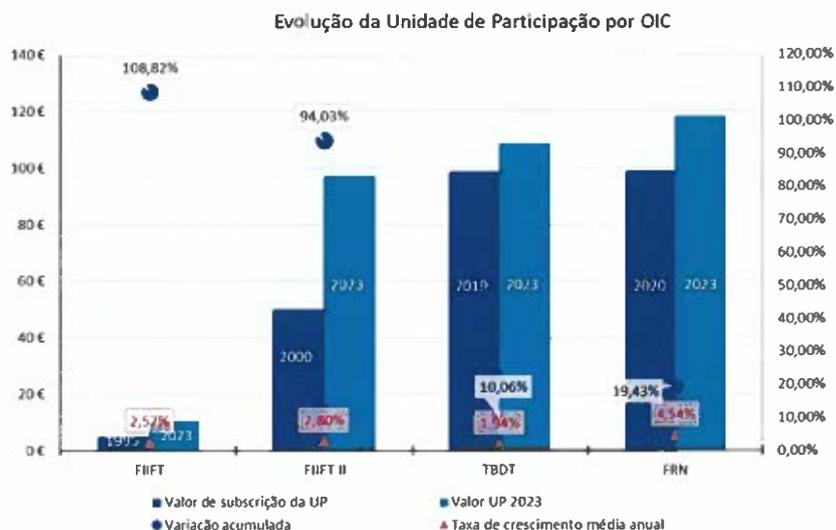


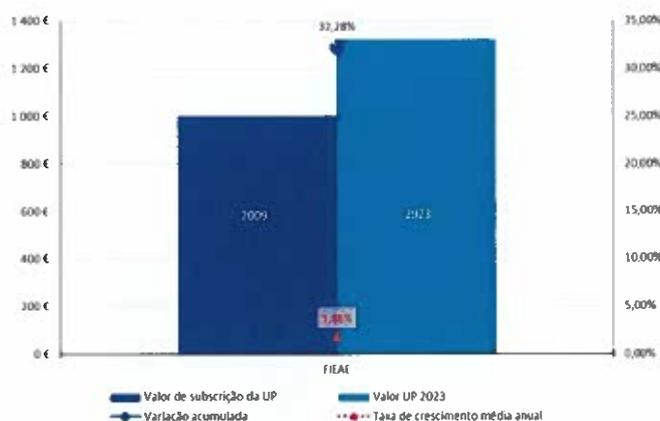
Figura 13: evolução da unidade de participação por Fundo



No que concerne à evolução da unidade de participação (u.p.), as figuras 14 e 15 patenteiam, para cada um dos cinco fundos imobiliários, a comparação do valor da u.p. em 31 de dezembro de 2023 com o seu valor de subscrição, evidenciando não só a valorização acumulada desde a data da constituição, mas também a respetiva taxa de crescimento médio anual (tcma). Destaque para a tcma do FRN (4,54%). Dos restantes fundos, merece referência a tcma do FIIFT I e II com 2,8% e 2,57% respetivamente.

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

Figura 14: evolução da unidade de participação do FIEAE



Ao nível do investimento, em 2023, os Fundos Imobiliários sob gestão da Turismo Fundos adquiriram onze imóveis e um lote de terreno pertencente ao imóvel “Hotel Dom Vasco” (€36.423) no montante total €15.248.220, desgredado por imóvel no quadro seguinte:

[Handwritten signature and blue scribbles]

Quadro 6: Imóveis adquiridos 2023

	Imóvel	Valor do custo
FIIFT II/36+37+46+47	Hotal Dom Vasco (lote 3)	36 423 €
FIEAE/88	ETAR - Aquafalls	201 600 €
FIEAE/89	Choupana Hills	2 775 132 €
FIEAE/90	MundoTêxtil	1 521 998 €
FIEAE/91	Outfit 21	1 213 126 €
FIEAE/92	Escola de Condução Caldas	155 714 €
FIEAE/93	Moldit	3 753 283 €
FIEAE/94	Montinho de Monchique	1 774 420 €
FIEAE/95	Artemalha	961 511 €
FIEAE/96	Bébécar	1 899 634 €
FIEAE/97	ANJE	870 791 €
TBDT/23	Story Studio Piodão	84 589 €
	Total	15 248 220 €

Neste contexto o investimento total em 2023, entre aquisições e indemnizações por obras, atingiu, no conjunto dos fundos sob gestão, o montante total de €16.627.575. Este desempenho, apesar de representar uma ligeira quebra face a 2022 (-13%) comprova o sucesso da *call50* lançada no final de 2022.

No que concerne ao desinvestimento, registou-se em 2023, a alienação de dez ativos imobiliários, oito dos quais motivados pelo exercício de opções de compra pelos arrendatários: Casa Anexa: €1.500.000; duas frações autónomas do imóvel “Altis Suites”: €589.505; Valérius Têteis €1.380.617; Electrofer €2.100.000; uma fração no imóvel “Armazéns de Alverca”: 450.000; Incompol: €1.575.000; uma fração no imóvel “Metallo West”: €210.000; Desistart: €813.223 e Citergaz; €1.125.405; o que totaliza um montante global de €9.743.750. Destaque-se que, apesar de esta cifra consubstanciar uma quebra face ao valor verificado no ano transato (€24.127.572). Estas vendas originaram mais valias no montante global de €267.876.

Figura 15: evolução do valor de investimento e desinvestimento em imóveis

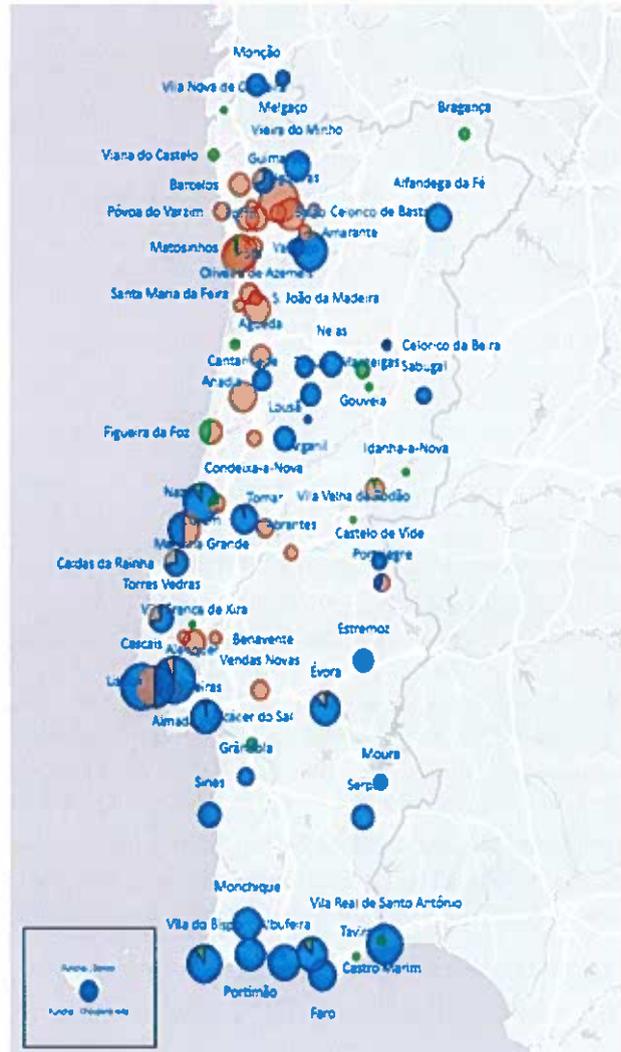


Em 31 de dezembro de 2023, os Fundos Imobiliários geridos pela Turismo Fundos detinham, no seu conjunto, 104 imóveis correspondendo a um valor venal total de €324.498.016, e ainda os direitos sobre 43 imóveis afetos ao Fundo Revive Natureza, no montante de €8.516.590.

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

Figura 16: mapa geográfico do património dos 5 fundos

Área de Atividade ● indústria ● revive natureza ● turismo



(Handwritten signature and scribbles)

II. FIIFT

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 na figura 17. 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.

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.

Figura 17: evolução do património imobiliário FIIFT 2012-2023



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.

III. FIIFT II

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

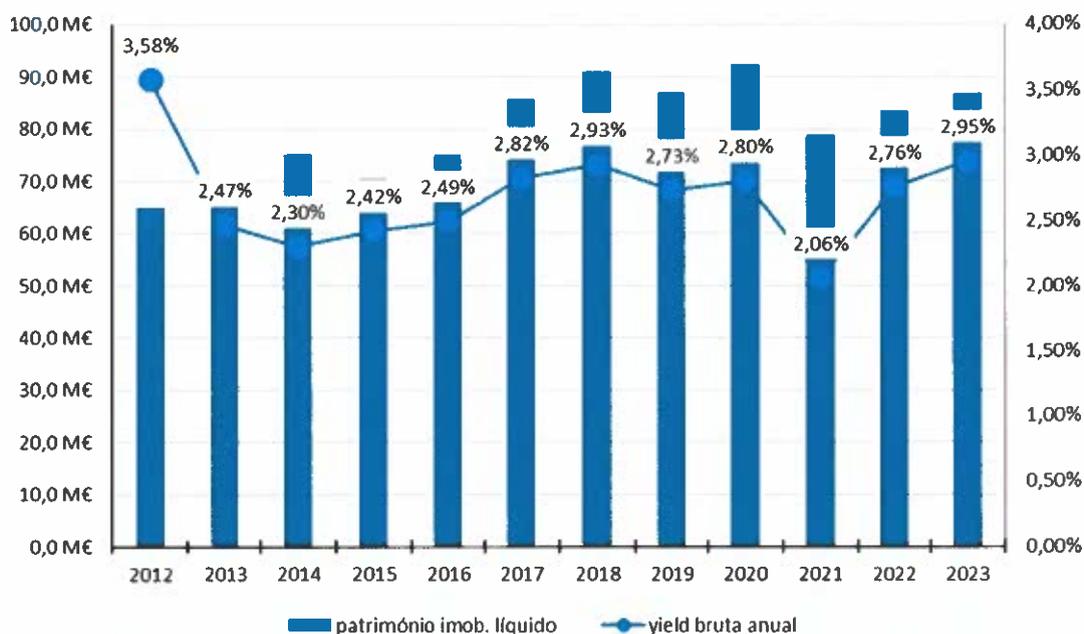
No que respeita a investimento e desinvestimento, o ano de 2023 ficou marcado pela alienação de duas das quinze frações autónomas que constituem o imóvel “Altis Suites”, pela aquisição de um lote de terreno pertencente ao imóvel “Hotel Dom Vasco” no valor de 36.423€ e pelas verbas libertadas correspondentes a benfeitorias realizadas.

O preço das alienações, que resultou do exercício da opção de compra pelos arrendatários, foi de 590 m€, não tendo gerado mais-valia.

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 (figura 18). 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 imóvel “Campo Pequeno”, a generalidade dos imóveis que constituem a carteira de ativos do FIIFT II, em 31 de dezembro de 2023, encontravam-se arrendados.

Figura 18: evolução do património imobiliário FIIFT II 2012-2023



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.

IV. FIEAE

O ano de 2023, caracterizou-se pela continuidade dada às operações de investimento e desinvestimento e na rentabilização da carteira imobiliária.

Em 2023 foram adquiridos dez imóveis; sete dos quais afetos à atividade industrial e três à atividade turística.

O valor global das aquisições foi de €15.127.208. Duas das aquisições não se enquadraram no âmbito da Call.50, tendo sido realizadas através de dação em cumprimento, em resultado de processos de regularização de dívidas (“Montinho de Monchique” e “Escola de Condução Caldas”).

Em termos de desinvestimento, foram alienados cinco imóveis: “Desistart”, Citergaz”, “Lima Têtil”, “Eletrofer IV” e “Brindauto” e duas frações dos imóveis “Armazéns de Alverca” e “Metallo Wst”.

A
W
P

O preço global das alienações foi de 7.654 m€. Estas alienações, tiveram um impacto positivo no resultado do fundo, na medida em que geraram mais valias no montante de 118 m€ (“Desistart” no valor de 58 m€, “Brindauto” no valor de 20 m€ e frações dos imóveis “Armazéns de Alverca” e “Metallo Wst”, no valor de 37 m€ e 3 m€ respetivamente.).

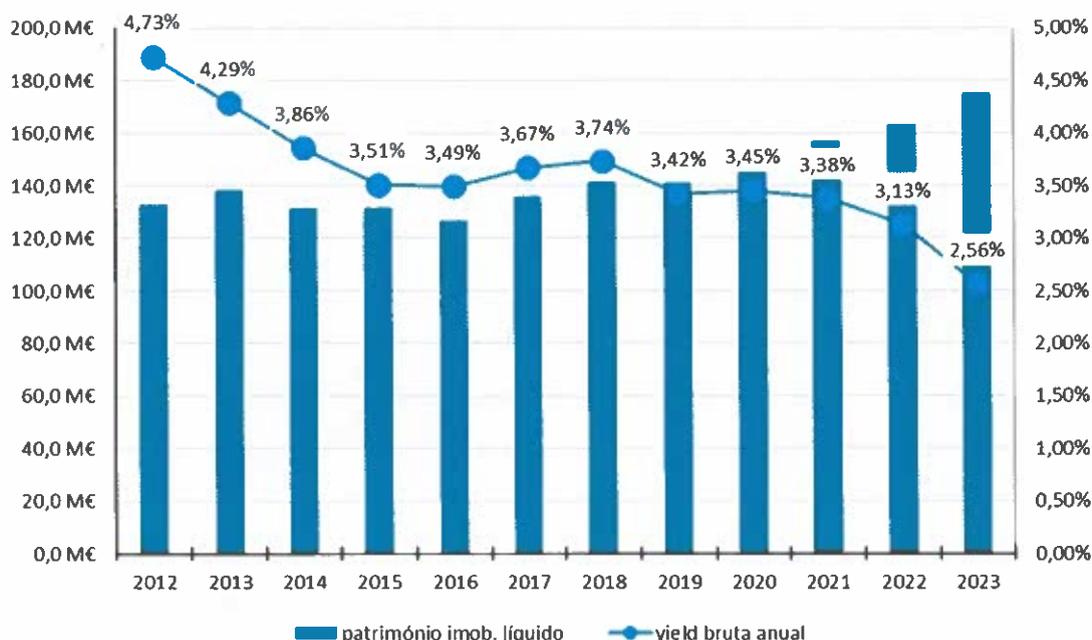
Em 31 de dezembro de 2023, o valor venal do património imobiliário do FIEAE, constituído por 68 imóveis, ascendia a €175.096.014.

No final de 2023, 14 dos 68 imóveis que constituem a carteira do FIEAE (Invicar, Helsar, Microfil, Edifice, Cozidurães, Coelima, 4N, VN Automóveis, Pluricoop | Samora Correia, Unitefi, IFM, Monte Adriano, Casa do Queiroal e Abreu & Abreu) encontravam-se devolutos, após terem sido entregues ao Fundo na decorrência de dificuldades de exploração sentidas pelas empresas e/ou de processos de insolvência.

Durante o ano de 2023, na sequência de um procedimento concursal foi arrendado o imóvel “Aquafalls”, que se encontrava devoluto desde julho de 2022. Em 2023 foi, ainda, regularizada a situação contratual do imóvel “Keramos Nazari” e realizada a escritura de venda do imóvel “Electrofer IV”.

Em 2023 a yield média ponderada bruta do património imobiliário do Fundo foi de 2,56%, valor que corresponde a um decréscimo face a 2022 (3,13%). Refira-se que em 2019 tinha sido implementada uma alteração metodológica no cálculo da yield bruta, no sentido de inclusão de custos até agora não considerados, designadamente referentes às avaliações dos imóveis e a gastos de conservação.

Figura 19: evolução do património imobiliário FIEAE 2012-2023



VII. TBDT

Durante o ano de 2023, o Fundo centrou a sua atividade na gestão e rentabilização da sua carteira imobiliária, tendo em atenção as condições dos mercados financeiro, imobiliário e turístico. No início do segundo semestre, na sequência do referido aumento de capital do Fundo no montante de 15 milhões de euros, foi lançada a *Call Turismo no interior*.

No que respeita a investimento, o ano de 2023 ficou marcado pela aquisição de um imóvel (“Story Studio Piodão” / 85 m€) e pelo pagamento de indemnizações por benfeitorias realizadas nos imóveis “Story Studio Sortelha” (821 m€), “Historic Moura Palace” (77 m€), “Casa da Vigia” (247 mil €).

Não houve alienação de imóveis durante o ano.

Em 31 de dezembro de 2023, o património imobiliário do TBDT era constituído por 11 imóveis, cujo valor venal global ascendia a €22.794.894.

Em 2023 a yield bruta média ponderada da carteira foi 1,9%, superior à verificada em 2022 (1%) e a maior desde a constituição do Fundo. Este valor espelha o peso muito significativo das operações do tipo sale, *investment & lease* no total da carteira e, especialmente, o facto de muitas destas operações ainda se encontrarem na fase de investimento, não gerando, portanto, quaisquer rendimentos e acarretando custos.

Em outubro de 2023, o património imobiliário do fundo passou a representar menos de dois terços do ativo líquido, não cumprindo o limite estipulado no regulamento da CMVM que regulamenta o RGA. Esta situação decorre do facto do aumento de capital ainda não se ter refletido em novos investimentos.

VIII. REVIVE NATUREZA

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

O Fundo Revive Natureza iniciou a sua atividade a 2 de janeiro de 2020, com um capital inicial correspondente ao valor das subscrições em espécie do Estado Português e do Instituto de Conservação da Natureza e Florestas, I.P., mediante a entrada de direitos sobre imóveis, e do Turismo de Portugal, I.P., em numerário, no montante total de €9.894.500.

Em dezembro de 2023, e na sequência da proposta do Conselho de Administração da sociedade Gestora, o Conselho Geral do Fundo deliberou que o aumento de capital a efetuar pelo participante Turismo de Portugal, IP fosse de dois milhões de euros face à liquidez estimada do Fundo a 31.12.2023, bem como aos compromissos a assumir durante o ano de 2024. Nesta conformidade, o capital do Fundo, no final de 2023 ascendeu a 13.814.842€.

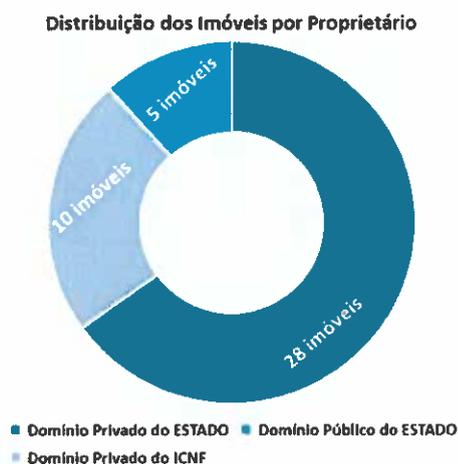
O valor dos direitos sobre 43 imóveis afetos ao Fundo ascende a um total de 4.894.500€, dos quais 33 são propriedade do Estado Português, no valor de 4.302.800€, e 10 propriedade do ICNF, I.P., no valor de 591.700€. Esta distribuição encontra-se espelhada no gráfico da figura 20.

O ano de 2023 foi um ano marcado pelo acompanhamento dos imóveis que se encontram adjudicados, nomeadamente pela assinatura de novos contratos, pelo início das obras de recuperação de mais imóveis e pela

abertura ao público de 5 imóveis afetos ao Fundo: o «Antigo Posto Fiscal da Comporta», como loja de produtos regionais e restaurante de autor, o «Antigo Posto Fiscal em Malpica de Tejo» e as «2 Moradias em Leiria», como unidades de Alojamento Local.

No contexto do protocolo celebrado com a IP Património, que permitiu que o Fundo Revive Natureza diversificasse a sua oferta, foram lançados, em 2023, novos concursos para a recuperação de 8 Estações Ferroviárias, todas localizadas na região do Alentejo.

Figura 20: distribuição de imóveis do FRN por proprietário



(Handwritten signatures and marks)

Desde o início da sua atividade, a 2 de janeiro de 2020, o Fundo Revive Natureza já colocou a concurso 36 imóveis de 43 que o integram e que correspondem, essencialmente, a antigos postos fiscais e casas de guardas-florestais. A este número acrescem 28 concursos referentes a estações ferroviárias, no âmbito do Protocolo celebrado com a IP Património.

No total, e até ao final do ano de 2023, foram adjudicados 35 imóveis afetos ao Fundo Revive Natureza - 34 em resultado de concursos lançados e 1 por ajuste direto, dos quais foram celebrados 18 contratos e, destes, 5 já iniciaram a atividade e 6 encontram-se em fase de obras de recuperação. Encontram-se, ainda, adjudicadas 2 estações ferroviárias, ambas com contrato assinado, e 1 com obras iniciadas.

Integram, ainda, o Fundo 53 imóveis localizados em baldios, tendo-se já iniciado as negociações com várias entidades administrantes com vista ao cumprimento das regularizações necessárias e, conseqüentemente, ao futuro lançamento dos respetivos concursos.

Em paralelo, foram, também, desenvolvidos contactos com outras entidades com vista a expandir o conjunto de direitos sobre imóveis que estão sob a gestão deste Fundo, através da integração dos mesmos como ativos, ou através da respetiva contratualização com os proprietários, nomeadamente com os Municípios.

EVOLUÇÃO FINANCEIRA

I. TURISMO FUNDOS

A Turismo Fundos apresentou em 2023 o resultado mais alto desde 2017 e superior em 5% ao de 2022.

Em 2023, o resultado líquido do exercício ascendeu a €1.554.073. A variação face a 2022 (+76 m€) decorre essencialmente do aumento dos rendimentos com comissões (+5% e +167 m€) com especial destaque para as comissões do TBDT devido ao aumento de capital realizado em julho.

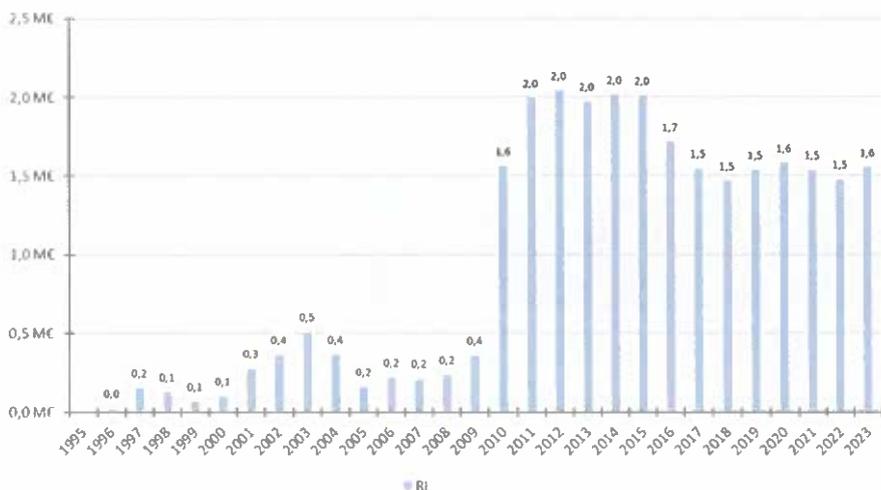
A variação de custos (14%) foi integralmente compensada pelo crescimento dos proveitos e centrou-se essencialmente na provisão decorrente da contingência relativa à possível sujeição a IVA das comissões do Fundo Revive Natureza e nos gastos com pessoal devido às atualizações salariais e à internalização da função de assessoria de gestão através do recrutamento de um colaborador através da celebração de acordo de cedência de interesse público. Consequentemente os gastos administrativos reduziram-se (-4%).

Quadro 7: demonstração de resultados 2023/22

TURISMO FUNDOS (Euros)	2023	2022	variação homóloga
Resultado Líquido	1 554 073	1 477 676	5%
Proveitos	3 422 114	3 148 481	9%
juros e rendimentos similares	9 876	495	1894%
rendimentos de serviços e comissões	3 212 165	3 045 274	5%
FIIFT	378 676	365 080	4%
FIIFT II	669 640	653 214	3%
FIEAE	1 730 961	1 712 270	1%
TBDT	300 310	204 195	47%
Revive Natureza	132 578	110 514	20%
outros rendimentos operacionais	200 073	102 712	95%
Custos	1 378 212	1 206 838	14%
encargos com serviços e comissões	2 429	15 447	-84%
custos com pessoal	673 376	584 454	15%
gastos gerais administrativos	538 016	559 174	-4%
amortizações do exercício	39 534	44 556	-11%
provisões líquidas de reposições e anulações	121 109		
outros encargos operacionais	3 748	3 207	17%
Impostos correntes	489 829	463 967	6%

No gráfico seguinte pode constatar-se a evolução dos resultados da sociedade destacando-se o desempenho da Turismo Fundos a partir de 2010 com resultados sustentadamente e substantivamente mais elevados que os registados nos anos anteriores.

Figura 21: resultados líquidos 1995-2023



O produto bancário foi de 3.416 m€, superior em 9% ao verificado em 2022. Após dedução dos custos com pessoal, gastos gerais administrativos, amortizações do exercício e provisões liquidadas, o resultado antes de impostos é de 2.044 m€, 5% superior a 2022. Esta crescimento traduz-se num valor da dotação para impostos sobre os lucros (490 m€) superior ao de 2022 em 6%.

Quadro 8: situação financeira 2023/22

TURISMO FUNDOS				
(euros)	2023	2022	variação homóloga	
Ativo líquido	5 488 281	6 708 131	-18%	
Capitais próprios	5 104 485	6 543 215	-22%	
Passivo	383 796	164 916	133%	
RCP	30,45%	22,58%	35%	
Autonomia financeira [capitais próprios/ativo líquido]	93,01%	97,54%	-5%	

Os capitais próprios da Turismo Fundos registam uma redução de 22% em 2023 devido ao pagamento de dividendos no valor de 2.993 m€ correspondendo aos 1.478 m€ aos resultados de 2022 e 1.515 m€ a resultados anteriores a 2022.

A variação do ativo líquido (-1.220 m€/-18%) resulta integralmente do pagamento de dividendos na parte que excede o resultado do ano (2.993 m€ - 1.644 m€).

Estas variações contribuíram para uma ligeira redução da autonomia financeira (-5%) mas sem impacto na estrutura de capitais da sociedade.

O efeito conjugado do crescimento do resultado líquido (5%) com a redução dos capitais próprios (-22%), explica o aumento significativo da rentabilidade dos capitais próprios (+35%), de 22,58% em 2022, para 30,45% em 2023.

É ainda de referir que, após o pagamento dos dividendos realizada em 2023, o valor acumulado pago aos acionistas desde a constituição da sociedade totaliza 22.231 m€.

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

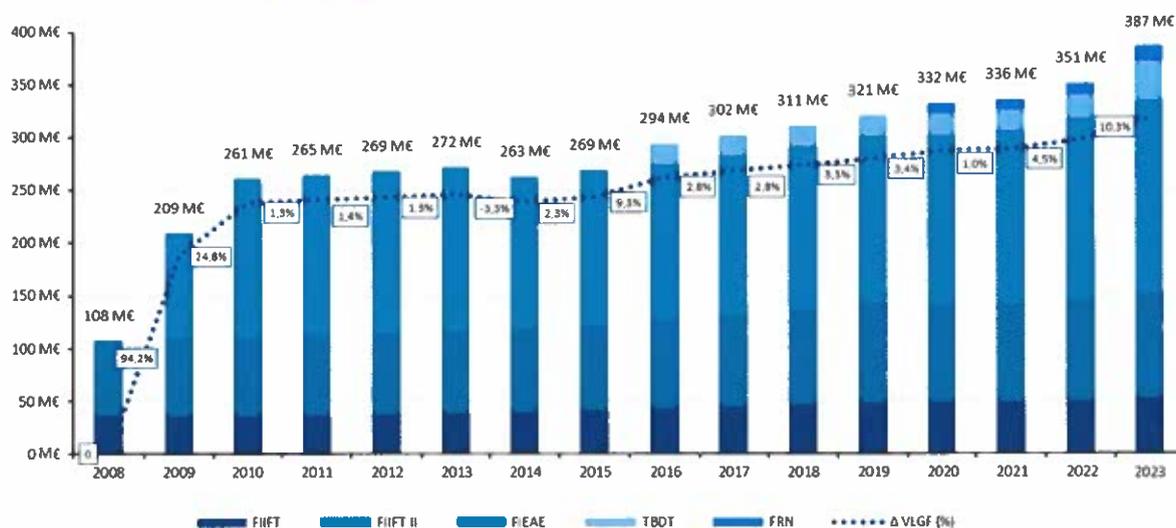
Em 31 de dezembro de 2023, o VLG dos Fundos sob gestão da Turismo Fundos fixou-se no montante de €386,6 milhões, isto é, 10,3% acima do registado em 2022.

Quadro 9: valor líquido global dos fundos

TURISMO FUNDOS (Euros)			
	2023	2022	variação homóloga
Fundos sob gestão	386 641 160	350 687 608	10,3%
FIIFT	52 080 731	49 954 522	4,3%
FIIFT II	99 992 190	95 117 418	5,1%
FIEAE	183 171 470	172 930 330	5,9%
TBDT	37 581 928	22 159 293	69,6%
FRN	13 814 842	10 526 045	31,2%

O gráfico a seguir apresentado revela a evolução do VLG dos fundos sob gestão da Sociedade desde 2008, ano precedente ao da constituição do FIEAE, evidenciando que o VLG dos fundos sob gestão, neste período, multiplicou mais de três vezes.

Figura 22: evolução do valor líquido global dos fundos 2008-2023



Em 2023 a valorização anual do conjunto dos VLG dos fundos sob gestão da Turismo Fundos obtida a partir do somatório dos resultados líquidos e que corresponde, às valorizações dos VLG dos fundos expurgada dos efeitos de constituição, de aumento ou de reduções de capital dos diversos fundos, cifrou-se em €18.953.533, a maior valorização de sempre.

A valorização anual no conjunto dos VLG, decorrente exclusivamente dos resultados líquidos agregados, dos fundos sob gestão da Turismo Fundos, foi de 5,4% em 2023.

Esta valorização representa um crescimento face a 2022 o que vem consolidar a retoma da tendência de crescimento iniciada em 2015 que havia sido interrompida durante os dois anos da pandemia.

Figura 23: evolução da valorização do VLG

decorrente exclusivamente dos RL agregados (Euros)		
	resultados líquidos	variação VLG
2008	4 796 989	n/d
2009	1 589 786	1,5%
2010	1 837 241	0,9%
2011	3 513 455	1,3%
2012	3 773 198	1,4%
2013	3 520 186	1,3%
2014	2 979 183	1,1%
2015	5 970 750	2,3%
2016	5 135 039	1,9%
2017	8 323 243	2,8%
2018	8 439 051	2,8%
2019	10 182 114	3,3%
2020	3 546 833	1,3%
2021	3 379 765	1,0%
2022	14 144 150	4,2%
2023	18 953 533	5,4%

Figura 24: evolução da valorização do VLG decorrente exclusivamente dos RL agregados



Conforme se pode constatar pelo quadro 9, todos os Fundos viram crescer o seu valor líquido global, com especial destaque para o TBDT e o FRN devido aos aumentos de capital de ambos e, no caso do FRN também à valorização dos imóveis decorrentes das avaliações.

Todos os fundos apresentaram resultados positivos e os fundos turísticos (FIIFT e FIIFT II) e o FIEAE tiveram um resultado superior ao do ano de 2022, sendo que no caso do FIIFT II e FIEAE registaram o maior resultado histórico.

Estes resultados permitiram pelo segundo ano consecutivo que o resultado agregado dos fundos geridos pela Turismo Fundos fosse o maior de sempre.

O FIIFT e FIIFT II registaram um aumento significativo dos proveitos, com um contributo expressivo das anulações de provisões sobre dívidas de rendas resultante dos recebimentos das prestações moratórias do período pandémico. No FIIFT II merece também destaque o aumento dos ganhos em ativos imobiliários.

No FIEAE destaca-se a redução de custos com especial contributo da redução das provisões e das perdas com ativos imobiliários. Do lado dos proveitos o aumento deve-se em grande parte à reversão de provisões de dívidas a receber em resultado dos pagamentos de prestações moratórias.

O TBDT apresenta um resultado positivo ainda assim inferior ao de 2022 devido à redução dos proveitos com ativos imobiliários e de crescimento das perdas igualmente com ativos imobiliários.

O VLGf do TBDT aumentou 70% devido essencialmente ao aumento de capital no valor de 15 M€.

O FRN registou, pela 2ª vez, um resultado positivo e bastante expressivo, embora inferior ao de 2022. Os resultados do ano resultam, quase exclusivamente, dos ganhos com ativos imobiliários e espelham os valores das avaliações dos direitos sobre os imóveis que integram o Fundo.

De forma transversal, os proveitos dos fundos beneficiaram das subidas das taxas de juro para apresentarem proveitos com juros obtidos muito superiores aos de 2022.

As unidades de participação (UP) dos fundos valorizaram-se entre 3% e 6%, com exceção do FRN que valorizou 12%.

Quadro 10: principais indicadores dos fundos 2023/22

FIIFT (Euros)	31 de dezembro		variação homóloga
	2023	2022	
VLGF	52 080 731	49 954 522	4%
UP	10,42	9,99	4%
Proveitos	2 852 009	2 314 059	23%
Custos	725 799	770 471	-6%
Resultado Líquido	2 126 209	1 543 588	38%

FIIFT II (Euros)	31 de dezembro		variação homóloga
	2023	2022	
VLGF	99 992 190	95 117 418	5%
UP	97,01	92,28	5%
Proveitos	6 253 989	3 615 616	73%
Custos	1 379 218	1 324 472	4%
Resultado Líquido	4 874 772	2 291 144	113%

FIEAE (Euros)	31 de dezembro		variação homóloga
	2023	2022	
VLGF	183 171 470	172 930 330	6%
UP	1 322,76	1 248,80	6%
Proveitos	14 005 233	12 889 493	9%
Custos	3 764 093	5 299 993	-29%
Resultado Líquido	10 241 140	7 589 500	35%

TBDT (Euros)	31 de dezembro		variação homóloga
	2023	2022	
VLGF	37 581 928	22 159 293	70%
UP	108,516	105,782	3%
Proveitos	1 356 073	1 711 440	-21%
Custos	933 457	503 096	86%
Resultado Líquido	422 616	1 208 344	-65%

FRN (Euros)	31 de dezembro		variação homóloga
	2023	2022	
VLGF	13 814 842	10 526 045	31%
UP	118,17	105,26	12%
Proveitos	1 673 103	1 974 924	-15%
Custos	384 307	463 349	-17%
Resultado Líquido	1 288 797	1 511 575	-15%

PROPOSTA DE APLICAÇÃO DO RESULTADO LÍQUIDO

O Conselho de Administração propõe à Assembleia Geral que o resultado líquido do exercício, no valor de €1.554.072,75, tenha a seguinte aplicação:

Distribuição aos Acionistas € 1.554.072,75

PROPOSTA DE APLICAÇÃO DOS RESULTADOS TRANSITADOS

Tendo presente que o montante das reservas (€1.660.286,64) é muito superior ao legalmente exigido nos termos do Artigo 295º do Código das Sociedades Comerciais e que o valor de resultados transitados (€ 1.515.125,95) corresponde a mais de quatro vezes do capital social, o Conselho de Administração considera adequado propor à Assembleia Geral a distribuição aos acionistas do valor dos resultados transitados:

Distribuição aos Acionistas €1.515.125,95



EVOLUÇÃO PREVISÍVEL DA SOCIEDADE

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

Perspetiva-se que, em 2024, a Turismo Fundos mantenha um crescimento sustentado do valor líquido global dos fundos sob gestão.

Em 2024 a Turismo Fundos irá enfrentar um novo desafio ao nível de dois dos fundos sob gestão da Turismo Fundos. Com efeito, a decisão não unânime, em sede das assembleias de participantes dos fundos FIIFT e FIIFT II, de prorrogar o prazo de duração dos fundos por um período adicional de quatro anos - até 2029 - e a oposição à prorrogação e saída dos principais participantes minoritários na data correspondente ao término do período anteriormente previsto para a duração dos fundos, terá um efeito significativo na estratégia de atuação destes fundos nos anos de 2024 e 2025. A redução do capital destes fundos em novembro de 2025 terá de ser devidamente acautelada, condicionando a estratégia de investimento em 2024 e 2025. A mitigação deste constrangimento pode passar pela negociação de vendas antecipadas e/ou pelo aumento de capital.

Em 2024, ao nível de investimento, terá de ser dada uma atenção especial ao fundo TBDT, de modo que seja cumprido o limite legal de que o património imobiliário represente mais de dois terços do ativo líquido.

Neste cenário de crescimento sustentado da atividade e de forte diversificação de políticas de investimento e de portefólio de ativos sob gestão, bem como de integração da Sociedade no grupo de participadas do Banco Português de Fomento, é da maior relevância a aprovação, em Assembleia Geral de Acionistas, de um plano de atividades e orçamento onde estejam consagradas novas linhas de orientação estratégica e de objetivos anuais ajustados à complexidade dos ativos sob gestão.

Nestas linhas de orientação estratégica os temas do investimento, na decorrência da *Call 50* e da *Call Turismo no Interior*, do acompanhamento da carteira dos fundos ao nível do cumprimento do pagamento das rendas regulares e do reembolso de moratórias, bem como do desinvestimento e dos arrendamentos de 2ª geração, deverão ser devidamente consagrados para o novo ciclo que se abriu em 2022 com a retoma da atividade após a Covid-19.

Será igualmente importante a aprovação do regulamento de remunerações e carreiras para que seja possível uma efetiva e justa valorização dos recursos humanos e o incremento do seu envolvimento com os objetivos e resultados da sociedade. A implementação de uma gestão por objetivos com possibilidade de reconhecimento e valorização profissional é um fator fundamental para a manutenção dos níveis de comprometimento e retenção de talento e *know-how*, fatores determinantes para a manutenção dos níveis de resultados que a sociedade vem apresentando.

Está também em estudo um projeto de alteração ao Decreto-Lei de constituição do FRN que em 2024 deverá estar concluído e disponível para entrada em circulação para aprovação.

Finalmente, continuar-se-á a apostar no desenvolvimento organizacional, designadamente, através da implementação definitiva do Sistema Integrado de Gestão de Pessoas, pendente da aprovação do regulamento de carreiras e remunerações, e no desenvolvimento tecnológico, nomeadamente, na melhoria contínua dos sistemas de gestão do património imobiliário e dos fundos de investimento imobiliário, através do desenvolvimento de novas funcionalidades de resposta ao negócio e automatização dos processos.

DECLARAÇÕES

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

A sociedade não tem sucursais.

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

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

FACTOS RELEVANTES

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

AGRADECIMENTOS

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

- Os seus colaboradores diretos pelo excelente desempenho obtido;
- O Conselho Fiscal e o ROC, pelo acompanhamento atento da atividade da Sociedade;
- Os Acionistas, pela forma como distinguiram e apoiaram a Sociedade;
- As Autoridades de Supervisão pelo apoio prestado;
- Ao Dr. Carlos Manuel Sales Abade, vogal não executivo e representante do Turismo de Portugal I.P. no Conselho de Administração da Turismo Fundos desde 2012, cujo conhecimento e disponibilidade contribuíram sempre para cumprimento da missão e desenvolvimento da sociedade;
- Um agradecimento especial ao Prof. Doutor Pedro dos Santos Moreira, Administrador-Delegado da Sociedade Gestora, entre 2010 e 2016, e Presidente do Conselho de Administração, de 2016 a 2023, pelo desempenho exemplar das suas funções, determinante para o acentuado, sustentado e sólido crescimento da sociedade gestora.

Lisboa, 4 de março de 2024

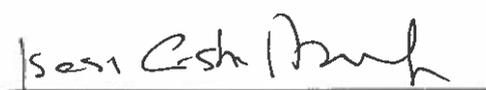
O Conselho de Administração da TF Turismo Fundos – SGOIC, S.A.



Rita Ribeiro Alves Lavado
(Vogal)



Miguel Correia Marques dos Santos
(Vogal)



Isabel Cristina de Almeida Pereira da Rocha
(Vogal)

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Contém:

Balanço

Demonstração dos Resultados e do Rendimento Integral

Demonstração de Alterações no Capital Próprio

Demonstração dos Fluxos de Caixa

Notas às Demonstrações Financeiras

Handwritten signatures in blue ink, including a stylized signature and a large flourish.

TF TURISMO FUNDOS-SGOIC, S.A.

BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023
(Comparativos a 31 de Dezembro de 2022)

(euros)

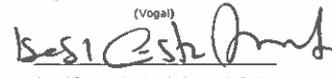
	Nota	31/dez/23		31/dez/22		Nota	31/dez/23	31/dez/22	
		Ativo Bruto	Imparidade e Amortizações	Ativo Líquido	Ativo Líquido				
Ativo									
Caixa e disponibilidades em Bancos Centrais	12	250		250	250				
Disponibilidades à vista sobre instituições de crédito	13	4 232 838		4 232 838	5 489 802	16	19 876	6 733	
Outros ativos tangíveis	14	1 133 230	509 262	623 969	630 972	17	82 300	41 652	
Outros ativos	15	631 224		631 224	587 107	18	121 109		
						19	160 511	116 531	
							Total de Passivo	383 796	164 916
							Capital		
						20	Capital	375 000	375 000
						21	Outras reservas e resultados transferidos	3 175 413	4 690 539
							Resultado do exercício	1 554 073	1 477 676
							Total de Capital Próprio	5 104 485	6 543 215
TOTAL DO ATIVO		5 997 543	509 262	5 488 281	6 708 131		TOTAL DE PASSIVO + CAPITAL PRÓPRIO	5 488 281	6 708 131

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)

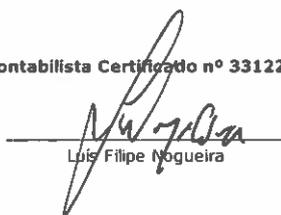
TF TURISMO FUNDOS - SGOIC, S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS E DO RENDIMENTO INTEGRAL DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023
(Comparativos a 31 de dezembro de 2022)

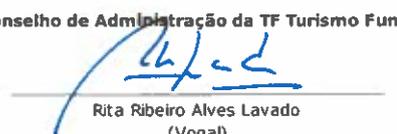
(euros)

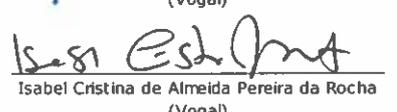
	Nota	31/dez/23	31/dez/22
Juros e rendimentos similares	5	9 876	495
Margem Financeira		9 876	495
Rendimentos de serviços e comissões	6	3 212 165	3 045 274
Encargos com serviços e comissões	6	-2 429	-15 447
Outros resultados de exploração	7	196 325	99 505
Produto Bancário		3 415 937	3 129 828
Custos com pessoal	8,9,10	-673 376	-584 454
Gastos gerais administrativos	11	-538 016	-569 174
Amortizações do exercício	14	-39 534	-44 556
Provisões líquidas de reposições e anulações	18	-121 109	
Resultado antes de impostos		2 043 902	1 941 643
Impostos			
Correntes	17	-489 829	-463 967
Diferidos			
Resultado após impostos		1 554 073	1 477 676
Do qual: Resultado líquido após impostos de operações descontinuadas			
Resultado líquido		1 554 073	1 477 676
Resultado por acção		20,72	19,70

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

TF TURISMO FUNDOS-SGOIC, S.A.
DEMONSTRAÇÃO DE ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO
DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023

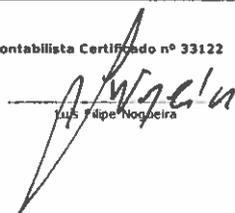
(euros)

	Capital	Outras reservas e resultados transitados		Resultado do exercício	Total
		Reserva legal	Resultados transitados		
Saldos em 31 de Dezembro de 2021	375 000	1 660 287	2 259 864	1 540 775	5 835 926,21
Distribuição do resultado líquido de 2021:					
- Incorporação em resultados transitados			770 388	-770 388	0
Distribuição de dividendos				-770 388	-770 388
Resultado do exercício				1 477 676	1 477 676
Saldos em 31 de Dezembro de 2022	375 000	1 660 287	3 030 252	1 477 676	6 543 215
Distribuição do resultado líquido de 2022:					
- Incorporação em resultados transitados					0
Distribuição de dividendos			-1 515 126	-1 477 676	-2 992 802
Resultado do exercício				1 554 073	1 554 073
Saldos em 31 de Dezembro de 2023	375 000	1 660 287	1 515 126	1 554 073	5 104 486

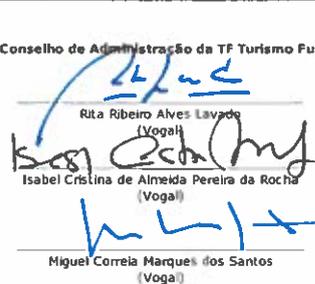
TF TURISMO FUNDOS-SGOIC, S.A.
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 (euros)

	Nota	2023	2022
ACTIVIDADES OPERACIONAIS			
Recebimentos de Juros e Proventos Equiparados		9 876	495
Recebimento Comissão de Gestão FIIFT		393 226	379 340
Recebimento Comissão de Gestão FIIFT II		697 310	681 382
Recebimento Comissão de Gestão FIEAE		1 730 961	1 730 961
Recebimento Comissão de Gestão Territórios Baixa Densidade		296 285	208 627
Recebimento Comissão de Gestão Revive Natureza		124 513	111 558
Recebimento Avaliações FIEAE		64 114	18 649
Pagamentos a Credores		-580 049	-630 723
Pagamentos de IRS-Tdi		-124 404	-113 099
Pagamentos de IVA/IM/IMI		-9 418	-9 406
Pagamentos de Contribuições para a Segurança Social /FGC-FGCT		-112 688	-95 339
Pagamentos de Remunerações		-341 679	-286 764
Pagamentos CGA/ADSE		-50 318	-46 473
Pagamento/Recebimento do Imposto sobre o Rendimento		-449 181	-471 252
Pagamentos Consultores/Avalladores FIEAE		-27 851	-735
Outros recebimentos/pagamentos relativos à actividade operacional		132 598	86 177
Fluxos das actividades operacionais (1)		1 753 295	1 563 400
Fluxos das actividades de investimento (2)			
ACTIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Pagamentos respeitantes a:			
Amortização de contratos de locação financeira e AOV		-17 457	-27 361
Dividendos		-2 992 802	-770 388
Fluxos das actividades de financiamento (3)		-3 010 259	-797 749
VARIAÇÃO DE CAIXA E SEUS EQUIVALENTES (4)=(1)+(2)+(3)		-1 256 964	765 651
CAIXA E SEUS EQUIVALENTES NO INÍCIO DO PERÍODO	2.7	5 490 052	4 724 401
CAIXA E SEUS EQUIVALENTES NO FIM DO PERÍODO	2.7	4 233 088	5 490 052

O Contabilista Certificado nº 33122


 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)

000000

NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023

(Valores expressos em euros)



NOTA INTRODUTÓRIA

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

Em 31 de dezembro de 2023 a Sociedade geria os seguintes Fundos imobiliários com um Valor Líquido Global sob gestão de cerca de 387 milhões de euros (2022: 350 milhões de euros):

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

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

A 8 de dezembro de 2022 o capital do Fundo Territórios de Baixa Densidade Turísticos (TBD) foi aumentado no montante de 1.000.011,07 €, ficando com um total de 209.480 unidades de participação. Adicionalmente, a 28 de junho de 2023, o capital do Fundo foi aumentado, no montante de 15.000.018,49 €, correspondente a 136.846 unidades de participação (valor de cada UP = 109,6124€).

O Fundo Revive Natureza iniciou a sua atividade a 2 de janeiro de 2020, criado pelo Decreto-Lei nº 161/2019, de 25 de outubro, visando a requalificação e valorização de imóveis públicos devolutos, com o objetivo de compatibilizar a conservação, recuperação e salvaguarda dos valores em causa com novas utilizações, que beneficiem as comunidades locais.

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

NOTA 1 BASES DE APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E COMPARABILIDADE

As Demonstrações Financeiras referidas a 31 de dezembro de 2023 e comparativas ao exercício de 2022 foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Sociedade em 7 de fevereiro de 2024, devendo as mesmas ser sujeitas à aprovação da Assembleia Geral, convocada para o efeito, a realizar em 22 de março de 2024.

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

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

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

Durante o exercício de 2023, entraram em vigor alterações às Normas Internacionais de Relato Financeiro decorrentes do projeto de melhorias que o IASB tem prosseguido e em resultado do qual foram publicadas alterações de dois tipos: as que traduziram alterações das políticas contabilísticas com efeitos na apresentação, reconhecimento ou mensuração e as que apenas refletiram alterações de terminologia ou editoriais, estas últimas com impacto mínimo para as entidades, ou mesmo sem qualquer impacto, em termos contabilísticos. As referidas alterações deram lugar a novos *standards*, a alterações aos existentes e a interpretações. Das várias alterações ocorridas, e, entretanto, adotadas pela União Europeia, para os

exercícios iniciados em ou após 1 de janeiro de 2023 foi analisado o respetivo impacto nas demonstrações financeiras da Sociedade tendo-se concluído não terem os mesmos impactos relevantes, tendo em consideração a especificidade da atividade.

Relativamente às alterações às IFRS e novas interpretações a serem adotadas para exercícios a iniciarem em ou após 1 de janeiro de 2023, assim como as que entraram em vigor anteriormente, mas ainda não endossadas pela União Europeia, é entendimento do Conselho de Administração que não têm um impacto relevante nas demonstrações financeiras da Sociedade. Para as normas já adotadas pela União Europeia, mas que ainda não entraram em vigor no exercício de 2023, a Sociedade não procedeu à sua adoção antecipada.

NOTA 2 PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS E CRITÉRIOS VALORIMÉTRICOS

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

2.1. OUTROS ATIVOS TANGÍVEIS

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

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

2.2. LOCAÇÕES

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

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

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

O passivo registado em “Passivos por locações” corresponde ao valor atual a 31 de dezembro de 2023, dos pagamentos de locação remanescentes dos contratos que tinham sido classificados como locações operacionais, ao abrigo da IAS 17, e que não correspondem a locações de curto prazo ou reduzido valor conforme previsto na IFRS 16.

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

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

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

2.3. BENEFÍCIOS AOS EMPREGADOS

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

As remunerações variáveis (prémios de desempenho) aos colaboradores são decididas pelo Conselho de Administração e registadas diretamente na rubrica de custos com o pessoal. Em 2023, não houve atribuição de prémios de desempenho.

2.4. RECONHECIMENTO DE RENDIMENTO DE COMISSÕES

Comissão de Gestão

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

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

- **Fundo Turístico:** (i) se o valor do património líquido do Fundo for inferior a 9.975.958 euros, a comissão de gestão será de 1,75% ao ano; (ii) se o valor do património líquido se situar entre 9.975.958 euros e 19.951.916 euros, a comissão de gestão será de 1,25% ao ano; e (iii) quando o valor do património líquido for superior a 19.951.916 euros a comissão de gestão será de 0,75% ao ano.
- **Fundo Turístico II:** (i) se o valor do património líquido do Fundo for inferior a 75 milhões de euros, a comissão de gestão será de 0,75% ao ano, (ii) se o valor do património líquido se situar entre 75 milhões de euros e 150 milhões de euros, dividir-se-á este valor em duas partes: uma, igual a 75 milhões de euros à qual se aplicará a taxa de 0,75% ao ano; outra igual ao excedente a que se aplicará uma taxa de 0,5% ao ano, (iii) quando o património líquido do Fundo for superior a 150 milhões de euros, dividir-se-á este valor em duas partes: uma, igual a 150 milhões de euros à qual se aplicará a taxa de 0,625% ao ano; outra igual ao excedente, a que se aplicará uma taxa de 0,25% ao ano.
- **FIEAE:** incide sobre o capital subscrito à taxa anual de 1,25%, ao ano, desde 1 de agosto de 2016, cobrada em base trimestral, conforme determinado pelo Despacho nº 9594/2016 do Secretário de Estado da Indústria, publicado em 26 de julho de 2016.
- **Territórios de Baixa Densidade Turísticos:** é calculada uma comissão de gestão apurada no primeiro dia útil do mês seguinte àquele a que respeita, uma comissão de gestão anual de 1 % calculada diariamente sobre o valor líquido global do Fundo.
- **Fundo Revive Natureza:** comissão de gestão de 1,25% ao ano sobre o valor líquido global do Fundo, a pagar, trimestral e postecipadamente, conforme nº 1 do Artigo 10º do Decreto-Lei nº 161/2019 de 25 de outubro.

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

2.5. IMPOSTO SOBRE LUCROS

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

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

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

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

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

A sociedade encontra-se sujeita a tributação em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC) e às correspondentes derramas (municipal e estadual). Em 31 de dezembro de 2022 a taxa de imposto aprovada era de 21%, sendo em 31 de dezembro de 2023 de 21%, acrescida da derrama de 1,5% calculada sobre o lucro tributável e da derrama Estadual. A taxa aplicável à derrama Estadual é de 3% e incide sobre a parte do lucro tributável, superior a €1.500.000 até €7.500.000, sujeito e não isento de IRC, de 5% para valores superiores a €7.500.000 até €35.000.000, e de 7% para valores superiores a €35.000.000.

De acordo com a legislação em vigor, as declarações fiscais da Sociedade estão sujeitas a correção por parte das autoridades fiscais durante um período de quatro anos contado a partir do exercício a que respeitam. Desta forma, os exercícios de 2020 a 2023 encontram-se ainda pendentes de revisão pelas autoridades fiscais.

A Administração da Sociedade entende que as eventuais correções que possam vir a resultar de revisões/inspeções por parte das autoridades fiscais àquelas declarações fiscais de impostos não deverão ter um efeito significativo nas Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2023.

2.6. RECONHECIMENTO DE JUROS

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

2.7. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

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

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

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

NOTA 3 GESTÃO DO RISCO FINANCEIRO

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

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

3.1 Risco de Crédito

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

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

3.2 Risco de Mercado

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

3.2.1 Risco Cambial

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

3.2.2 Risco de Taxa de Juro

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

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

3.3 Risco de Liquidez

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

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

NOTA 4 JUSTO VALOR DE ATIVOS E PASSIVOS FINANCEIROS

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

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

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

- Caixa e disponibilidades em Bancos Centrais - são constituídas por notas e moedas e depósitos à ordem, e, atendendo ao curto prazo destes ativos, o justo valor é idêntico ao valor por que se encontram registados;
- Disponibilidades em outras instituições de crédito - são constituídas por depósitos à ordem, e, dado que são ativos de curto prazo, o justo valor é idêntico ao valor por que se encontram registados;
- Aplicações em instituições de crédito - são constituídas maioritariamente por aplicações em depósitos a prazo, de curto prazo, sendo o justo valor idêntico ao valor por que se encontram registados;

- Outros ativos e passivos financeiros - referem-se a operações de curto prazo, pelo que o seu valor de balanço é próximo do justo valor.

NOTA 5 MARGEM FINANCEIRA

O valor desta rubrica é composto por:

	31/12/2023	31/12/2022
Juros e rendimentos similares		
Juros de aplicações em inst. de crédito	9 876	495
	<u>9 876</u>	<u>495</u>
TOTAL	9 876	495

NOTA 6 RENDIMENTOS DE SERVIÇOS E COMISSÕES

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

O valor desta rubrica é composto por:

	31/12/2023	31/12/2022
Rendimentos de serviços e comissões		
Comissão de Gestão	3 212 165	3 045 274
	<u>3 212 165</u>	<u>3 045 274</u>
Encargos com serviços e comissões		
Outras comissões pagas	2 429	15 447
	<u>2 429</u>	<u>15 447</u>
TOTAL	3 209 736	3 029 827

NOTA 7 OUTROS RESULTADOS DE EXPLORAÇÃO

O valor desta rubrica é composto por:

	31/12/2023	31/12/2022
Outros proveitos operacionais		
Outros ganhos e rendimentos operacionais	200 073	102 712
	<u>200 073</u>	<u>102 712</u>
Outros custos operacionais		
Impostos	1 792	1 515
Outros encargos e gastos operacionais	1 956	1 692
	<u>3 748</u>	<u>3 207</u>
TOTAL	196 325	99 505

A rubrica “Outros proveitos operacionais” referem-se aos rendimentos sobre as avaliações faturadas com a entrada de novos projetos e ao reembolso dos custos operacionais de 2023 com o Fundo Revive Natureza.

NOTA 8 CUSTOS COM PESSOAL

O valor dos custos com pessoal é composto por:

	31/12/2023	31/12/2022
Remunerações	536 502	453 370
Órgãos de gestão e de fiscalização	185 094	177 158
Empregados	351 408	276 212
Encargos sociais obrigatórios	115 590	99 453
Outros encargos sociais obrigatórios	3 492	14 915
Outros custos com pessoal	<u>17 792</u>	<u>16 716</u>
TOTAL	673 376	584 454

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

O aumento da rubrica "Gastos com Pessoal" no montante de 88.922 € justifica-se pela contabilização do valor total anual em 2023 relativo a um colaborador com entrada para a Direcção de Gestão de Fundos Imobiliários em outubro de 2022 e também pela entrada de um novo colaborador em março de 2023.

NOTA 9 EFETIVO DE PESSOAL AO SERVIÇO DA SOCIEDADE

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

	31/12/2023	31/12/2022
Conselho de Administração	3	3
Direcção	1	1
Conselho Fiscal	2	2
Específicos/Técnicos	7	6
Secretariado	1	1
TOTAL	14	13

Durante o exercício de 2023 o número médio de empregados ao serviço da sociedade foi de 14 (2022: 13).

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

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

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

Em 2023 não houve alteração dos órgãos sociais da Comissão de vencimento pelo que as remunerações a atribuir aos administradores mantém-se sem qualquer alteração.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

As remunerações atribuídas durante o exercício de 2023 e de 2022 são as seguintes:

	Remunerações 2023		Remunerações 2022	
	Total	Var. (e)	Total	Var. (e)
Conselho de Administração				
Presidente	85 325	-	82 658	-
Administradora-executiva em nome próprio	68 200	-	66 126	-
Administrador não executivo	13 018	-	12 178	-
Total Conselho de Administração	166 543	-	160 962	-
Conselho Fiscal				
Presidente	6 563	-	5 768	-
Vogal em nome próprio	6 082	-	5 292	-
Total Conselho Fiscal	12 644	-	11 060	-
Assembleia Geral				
Vice-Presidente	-	-	269	-
Total Assembleia Geral	-	-	269	-
Revisor Oficial de Contas				
Serviço de revisão legal de contas	5 068	-	5 068	-
Outros serviços de garantia de fiabilidade	1 353	-	1 353	-
Total Revisor Oficial de Contas	6 421	-	6 421	-

NOTA 11 GASTOS GERAIS ADMINISTRATIVOS

O valor desta rubrica é composto por:

	31/12/2023	31/12/2022
Água, energia e combustíveis	9 509	16 644
Material de consumo corrente	1 392	1 468
Outros Fornecimentos	8 318	9 434
Rendas e alugueres	6 889	8 005
Comunicações e expedição	26 056	17 461
Deslocações e representação	14 174	15 809
Conservação e reparação	25 341	17 951
Formação de Pessoal	3 652	5 311
Seguros	994	943
Avenças e honorários	275 202	344 612
Judiciais, contencioso e notariado	5 521	4 817
Informática	8 559	32 410
Limpeza	1 732	894
Outros serviços especializados		
Estudos e consultas	49 747	21 943
Avaliadores externos	45 941	27 242
Outros serviços de terceiros		
Arquivo e Depósito	1 750	1 740
Outros custos	53 238	32 489
TOTAL	538 016	559 174

A rubrica de Gastos Gerais Administrativos apresentou uma diminuição de 21.158 €, em 2022 559.174 para 538.016 € em 2023 justificando-se esta variação principalmente com a diminuição da rubrica de Avenças e Honorários. De assinalar o aumento da rubrica de Estudos e consultas e também da rubrica de Avaliadores externos.

NOTA 12 CAIXA E DISPONIBILIDADES EM BANCOS CENTRAIS

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

NOTA 13 DISPONIBILIDADES EM OUTRAS INSTITUIÇÕES DE CRÉDITO

Esta rubrica, a 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, é analisada como se segue:

	31/12/2023	31/12/2022
Depósitos à ordem	4 232 838	5 489 802

NOTA 14 OUTROS ATIVOS TANGÍVEIS

Esta rubrica no final do exercício de 2023 e 2022 é analisada como se segue:

	31/12/2023	31/12/2022
Imóveis		
De serviço próprio		
Edifícios	589 661	589 661
Terrenos	95 970	95 970
	<u>685 631</u>	<u>685 631</u>
Equipamento		
Mobiliário e material	45 785	45 785
Máquinas e ferramentas	2 437	2 437
Equipamento informático	155 016	155 016
Instalações interiores	151 810	151 810
Outro equipamento	9 548	7 692
Ativos por direito de uso	83 003	75 763
	<u>447 599</u>	<u>438 503</u>
	<u>1 133 230</u>	<u>1 124 134</u>
Depreciação acumulada	(509 262)	(493 163)
Valor líquido	623 969	630 972

A rubrica "Ativos por direito de uso" no valor de 83.003 € corresponde ao valor mensurado pela aplicação da IFRS 16, conforme detalhado no ponto 2.3.

O movimento desta rubrica foi o seguinte:

	Imóveis	Equipamento	Ativos por direito de uso - Equipamento	Total
Saldo líquido a 31-12-2021	546 886	90 237	34 409	671 532
Adições	-	3 996	-	3 996
Abates/vendas	-	-	-	-
Amortizações do período	(11 793)	(19 681)	(13 082)	(44 556)
Transferências	-	-	-	-
Saldo líquido a 31-12-2022	535 092	74 552	21 327	630 972
Adições	-	1 856	30 676	32 531
Abates/vendas	-	-	-	-
Amortizações do período	(11 793)	(13 381)	(14 360)	(39 534)
Transferências	-	-	-	-
Saldo líquido a 31-12-2023	523 299	63 027	37 643	623 969

As adições no exercício de 2023 (1.856 €), são relativos a novos equipamentos. As amortizações do período 39.534 €, incluem 14.360 € de amortizações dos ativos por direito de uso, ao abrigo das alterações com a aplicação na IFRS 16.

NOTA 15 OUTROS ATIVOS

Esta rubrica “Outros ativos” no final de 2023 e 2022 decompõe-se da seguinte forma:

	31/12/2023	31/12/2022
Devedores e Outras Aplicações		
Outros devedores diversos		
Outros rendimentos a receber		
Comissão de Gestão	594 754	552 129
Outras despesas com encargo diferido		
Seguros	7 894	6 630
Medicina no trabalho	117	215
Contratos de suporte informático	28 459	28 133
Total Ativo Bruto	631 224	587 107
Imparidade		
Total Ativo Líquido	631 224	587 107

NOTA 16 RECURSOS DE CLIENTES E OUTROS EMPRÉSTIMOS

Esta rubrica no final de 2023, reflete o valor reconhecido como “passivos de locação” decorrente da aplicação da IFRS 16, no montante de 19.876 €, que representa o valor atual dos pagamentos de locação remanescentes dos contratos anteriormente classificados com locações operacionais.

NOTA 17 IMPOSTOS

Conforme referido na Nota 2.5 a Sociedade encontra-se sujeita a tributação em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC) e às correspondentes derramas municipal e estadual. O cálculo do imposto corrente do exercício de 2023 foi apurado com base numa taxa nominal de imposto de 21% (2022: 21%), de derrama de 1,5% sobre o lucro tributável e de derrama estadual de 3% (2022: 3%) sobre a parte do lucro tributável superior a €1.500.000 até €7.500.000 sujeito e não isento de IRC. A diferença entre as taxas nominal e efetiva não é significativa face ao enquadramento da Sociedade.

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

	31/12/2023	31/12/2022
Carga fiscal imputada no exercício	520 712	463 967
Carga fiscal total	520 712	463 967
Exercícios anteriores	3 420	3 088
Imposto retido	2 103	124
Pagamentos por conta	390 546	405 741
Pagamentos adicionais por conta	11 460	13 362
Carga fiscal a pagar	(113 183)	(41 652)

NOTA 18 PROVISÕES

A 31 de dezembro de 2023 para fazer face a contingências fiscais em sede de IVA presentes, resultantes de eventos passados, foram constituídas as seguintes provisões.

	Saldo Inicial	Aumentos	Reversões	Regularizações	Saldo Final
Provisões para contingências fiscais		121 109			121 109
Totais		121 109			121 109

A constituição de provisões para contingências fiscais em sede de IVA resulta da perceção de risco de exfluxos de recursos financeiros associados ao enquadramento fiscal das comissões de gestão cobradas aos fundos, nomeadamente em relação ao alcance da norma de isenção constante do Código do IVA na sua subalínea g) do nº 27 do artigo 9º “A administração ou gestão de fundos de investimento”.

Atendendo às características do Fundo Imobiliário Especial de Apoio às Empresas (FIEAE) e Fundo Revive Natureza (FRN) foi suscitada a dúvida, não totalmente clarificada, acerca da abrangência do conceito de “fundo de investimento” constante na norma, aplicada a estes dois fundos.

No caso concreto do Fundo Revive Natureza (FRN), a análise de risco associada a esta contingência é de «provável», obedecendo aos requisitos para a constituição de uma provisão para contingências fiscais, nomeadamente: I) uma obrigação presente como resultado de um acontecimento passado; II) seja provável, ou seja, mais propenso do que não, que um exfluxo de recursos que incorporem benefícios económicos será exigido para liquidar a obrigação; III) possa ser feita uma estimativa fiável da quantia da obrigação. A estimativa apurada foi de 121.109 €, pressupondo a liquidação de IVA e juros compensatórios dos últimos 4 anos.

Em relação ao Fundo Imobiliário Especial de Apoio às Empresas (FIEAE), considerou-se que o nível de risco associado a esta contingência é de «possível», pelo que não existe razão para, a 31 de dezembro de 2023, a constituição de qualquer provisão, dada a especificidade do enquadramento jurídico deste fundo. Cumprindo, no entanto, com a obrigação de divulgação da estimativa apurada, o valor de IVA liquidado e juros compensatórios ascende a 1.747.090 €.

NOTA 19 OUTROS PASSIVOS

A rubrica “Outros passivos” a 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022 é analisada como se segue:

	31/12/2023	31/12/2022
Credores e outros recursos		
Sector público administrativo	28 289	43 132
Credores diversos		
Outros credores	71 680	18 616
Encargos a pagar		
Outros custos a pagar		
Gastos com pessoal	59 888	48 916
Gastos gerais administrativos	644	4 327
Outros encargos a pagar	10	1 540
	160 511	116 531

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

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

NOTA 20 CAPITAL

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

	%	Nº de ações	Valor
Banco Português de Fomento, S.A.			
31/12/2023	53,20	39 900	199 500
31/12/2022	53,20	39 900	199 500
Caixa Geral de Depósitos, S.A.			
31/12/2023	33,47	25 100	125 500
31/12/2022	33,47	25 100	125 500
Novo Banco, S.A.			
31/12/2023	13,33	10 000	50 000
31/12/2022	13,33	10 000	50 000
	100,00	75 000	375 000

NOTA 21 OUTRAS RESERVAS E RESULTADOS TRANSITADOS

Reserva Legal

O Código das Sociedades Comerciais (CSC) no n.º 1 do artigo 295.º estabelece que, sempre que uma sociedade comercial apure lucro, deve afetar 5% do lucro a uma reserva legal até perfazer 20% do capital social. A função desta reserva é servir de “almofada patrimonial” em caso de apuramento de prejuízos.

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

Os movimentos ocorridos nestas rúbricas foram os seguintes:

Outras Reservas e Resultados Transitados (€)				
	Reserva Legal	Outras reservas	Resultados Transitados	Total
Saldo em 31-12-2021	1 646 265	14 021	2 259 864	3 920 151
Constituição de reservas			770 388	770 388
Saldo em 31-12-2022	1 646 265	14 021	3 030 252	4 690 539
Constituição de reservas			-1 515 126	-1 515 126
Saldo em 31-12-2023	1 646 265	14 021	1 515 126	3 175 413

NOTA 21 ADMINISTRAÇÃO DE FUNDOS

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

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

Em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022 os principais dados financeiros relativos aos Fundos geridos pela Sociedade podem ser resumidos na tabela abaixo:

	31/12/2023	31/12/2022
Fundo Investimento Imobiliário Fechado Turístico		
Total do ativo	57 394.696	54.215.521
Total do capital do Fundo	52 080.731	49 954.522
Valor das unidades de participação	10.4161	9.9909
Unidades de participação em circulação	5 000.000	5.000.000
Fundo Investimento Imobiliário Fechado Turístico II		
Total do ativo	111.422.709	106.377.397
Total do capital do Fundo	99 992.190	95 117.418
Valor das unidades de participação	97.0139	92.2843
Unidades de participação em circulação	1.030.700	1.030.700
Fundo Imobiliário Especial de Apoio às Empresas		
Total do ativo	199 736.728	187 988.563
Total do capital do Fundo	183.171.470	172.930.330
Valor das unidades de participação	1.322.7574	1.248.8018
Unidades de participação em circulação	138.477	138.477
Fundo Territórios de Baixa Densidade		
Total do ativo	38 905.855	24.198.636
Total do capital do Fundo	37.581.928	22.159.293
Valor das unidades de participação	108.5160	110.7965
Unidades de participação em circulação	346.326	200.000
Fundo Revive Natureza		
Total do ativo	13 877.313	10.628.020
Total do capital do Fundo	13.814.842	10.526.045
Valor das unidades de participação	118.1657	105.2604
Unidades de participação em circulação	116.911	100.000

NOTA 22 PARTES RELACIONADAS

As entidades relacionadas com a Sociedade resumem-se aos fundos sob a sua gestão, ou seja, o Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico (FIIFT), o Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico II (FIIFT II), o Fundo de Investimento Especial de Apoio às Empresas (FIEAE), o Fundo Territórios de Baixa Densidade Turísticos (TBD), o Fundo Revive

Natureza (FRN) e os participantes no capital, o Banco Português de Fomento, S.A., a Caixa Geral de Depósitos, S.A. e o Novo Banco, S.A.

Em 31 de dezembro de 2023 o saldo a receber dos fundos pela Sociedade era de 594.755 €, relativo ao acréscimo de proveitos associado à comissão de Gestão do FIIFT, FIIFT II, TBD, FRN e referente a dezembro de 2023, e do FIEAE, referente ao último trimestre de 2023.

As transações com os fundos dizem respeito apenas à comissão de gestão que ascende ao montante anual de 3.212.165 €.

valores expressos em euros		
	Comissões a receber	Comissões do exercício
FIIFT	33 087	378 676
FIIFT II	58 241	669 640
FIEAE	436 297	1 730 961
TBD	31 910	300 310
FRN	35 220	132 578

A Sociedade tinha aplicações financeiras (DO) junto da CGD e do Novo Banco, cujos saldos e transações em 31 de dezembro de 2023 resumem-se como segue:

valores expressos em euros		
	Saldo D.O/DP	Juros obtidos
CGD	538 456	
NOVO BANCO	3 694 383	9 876

NOTA 23 EVENTOS APÓS A DATA DE BALANÇO

À data de preparação das presentes demonstrações financeiras pelo Conselho de Administração não se verifica nenhum acontecimento subsequente a 31 de dezembro de 2023 que exigisse ajustamentos ou divulgações suplementares às demonstrações financeiras.

RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL

Senhores Acionistas,

De acordo com o disposto no artigo 420º do Código das Sociedades Comerciais, compete-nos elaborar um relatório sobre a ação fiscalizadora efetuada durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e dar parecer sobre o relatório, contas e proposta de distribuição de resultados apresentada pela Administração da TF Turismo Fundos, SGOIC, S.A. (“Turismo Fundos”).

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

Analisámos as demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, compreendendo estas o balanço, a demonstração do rendimento integral, a demonstração de alterações ao capital próprio, a demonstração dos fluxos de caixa e as notas às demonstrações financeiras, verificando, também, que as políticas contabilísticas e os critérios valorimétricos adotados pela sociedade conduzem a uma correta avaliação do património e dos resultados.

Reunimos regularmente com a Administração e com o Revisor Oficial de Contas, tendo acompanhado o processo de preparação e divulgação da informação financeira acima referida, bem como da revisão de contas efetuada, da qual resultou a emissão da Certificação Legal das Contas sem reservas e sem ênfases datada de 7 de março de 2024. Acompanhamos, também, o processo de preparação e divulgação da informação financeira e da revisão de contas efetuada aos Fundos geridos pela Turismo Fundos, tendo recebido dos Revisores Oficiais de Contas a



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

Adicionalmente, examinámos o Relatório de Gestão preparado pelo Conselho de Administração, que expõe detalhadamente a evolução dos negócios, do desempenho e da posição financeira da Turismo Fundos e dos fundos por si geridos relativamente ao exercício de 2023.

No decorrer da auditoria deste ano foram colocadas dúvidas sobre se o tratamento fiscal, em sede de Imposto sobre o Valor Acrescentado, dado às comissões debitadas pela sociedade gestora sobre dois dos fundos geridos, o Fundo Revive Natureza (FRN) e o Fundo Imobiliário Especial de Apoio às Empresas (FIEAE), estava correto. Em virtude das interações havidas, foi constituída uma provisão e divulgada uma contingência fiscal. O Conselho Fiscal aceitou este tratamento, não deixando, porém, de considerar que a informação existente não é suficiente para uma opinião abalizada, recomendando, portanto, que a Administração prossiga as diligências necessárias para um melhor esclarecimento deste assunto.

Como resultado das informações recebidas e das verificações efetuadas, somos de parecer que sejam aprovados o relatório de gestão e os elementos de prestação de contas, respeitantes ao exercício de 2023, bem como a proposta de aplicação de resultados.

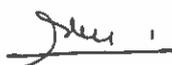
Finalmente, desejamos expressar o nosso agradecimento à Administração e aos serviços da Turismo Fundos pela valiosa colaboração recebida no desempenho das nossas funções.

Lisboa, 7 de março de 2024

O Conselho Fiscal



Isabel Paiva - Presidente



Manuel Agria - Vogal



Alexandre Capucha - Vogal

Certificação Legal das Contas

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas de TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A. (a Entidade), que compreendem o Balanço em 31 de dezembro de 2023 (que evidencia um total de 5.488.281 euros e um total de capital próprio de 5.104.485 euros, incluindo um resultado líquido de 1.554.073 euros), a Demonstração dos Resultados e do Rendimento Integral, a Demonstração de Alterações no Capital Próprio e a Demonstração dos Fluxos de Caixa relativas ao ano findo naquela data, e as notas às demonstrações financeiras, incluindo informações materiais sobre a política contabilística.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira de TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A. em 31 de dezembro de 2023 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data, de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na União Europeia.

Bases para a opinião

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

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

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

O órgão de gestão é responsável pela:

- ▶ preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa da Entidade de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na União Europeia;
- ▶ elaboração do Relatório de Gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- ▶ criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro;
- ▶ adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- ▶ avaliação da capacidade da Entidade de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

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

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o Relatório de Gestão

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

Lisboa, 7 de março de 2024

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