

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

Relatório de Gestão | Exercício de 2019

ÍNDICE

RELATÓRIO DE GESTÃO

1. INTRODUÇÃO.....	1
2. ATIVIDADE EM 2019.....	2
3. PERSPETIVAS PARA 2020.....	6

<u>DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS</u>	9
--	---

<u>NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS</u>	15
---	----

<u>RELATÓRIO DE AUDITORIA</u>	25
-------------------------------------	----

7  RM.

1. INTRODUÇÃO

O Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico II (FIIFT II) é um fundo fechado de subscrição particular, autorizado por deliberação do Conselho Diretivo da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) de 20 de janeiro de 2000. O FIIFT II iniciou a sua atividade em 24 de abril de 2000, tendo sido constituído por um prazo de 10 anos. No término do prazo inicial, o FIIFT II foi prorrogado por um período adicional de 10 anos, isto é, até 23 de abril de 2020. Em 8 de maio de 2015, a Assembleia de Participantes do fundo deliberou, por maioria, prorrogar a duração do FIIFT II até 20 de novembro de 2025. Os participantes que votaram contra a prorrogação podem, terminado o prazo de duração anteriormente previsto, exigir o resgate (reembolso) das respetivas unidades de participação. O reembolso ocorrerá no último dia do período anteriormente previsto para a duração do FIIFT II, ou seja, 23 de abril de 2020.

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

CAPITAL

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

O FIIFT II foi objeto de dois aumentos de capital:

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

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

(Euros)	valor	nº de UP's	%
Turismo de Portugal, lp	39.404.500	788.090	75%
Caixa Geral de Depósitos	8.265.350	165.307	16%
Novo Banco, S.A.	3.615.200	72.304	7%
Outros	1.574.750	31.495	3%
	52.859.800	1.057.196	100%

Quadro 1: distribuição do capital

POLÍTICA DE INVESTIMENTO

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

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

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

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

2. ATIVIDADE EM 2019

2.1. EVOLUÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA DO FUNDO

Em 2019, o FIIFT II centrou a sua atividade na rentabilização da sua carteira imobiliária, tendo em atenção as condições dos mercados financeiro, imobiliário e turístico.

Neste contexto, em 2019 não foram efetuadas quaisquer operações de aquisição, tendo sido alienado um único imóvel: o "Hotel M'Ar de Ar Muralhas", sito em Évora. Este imóvel foi vendido pelo valor de €5.241.256 na sequência do exercício da opção de compra pela inquilina.

Em 31 de dezembro de 2019 o património imobiliário do FIIFT II era pois constituído por dezoito imóveis, cujo valor venal global ascendia a €86.986.678 (quadro 2).

Imóvel	data de aquisição	valor	localização
Vilamoura Garden Hotel	26/jun/01	7 141 000 €	Vilamoura
Grd. Hotel das Cldas. da Felgueira	30/jul/01	3 346 500 €	Nelas
Hotel Faro	23/jul/02	6 020 000 €	Faro
Hotel Páteo dos Solares	24/mar/03	2 496 000 €	Estremoz
Hotel da Aldela	03/set/03	8 565 500 €	Albufeira
Imóvel Campo Pequeno	09/dez/03	692 500 €	Lisboa
	08/jun/06	130 000 €	
Hotel Tábua	15/abr/04	1 292 000 €	Tábua
Hotel Termas de Monção	15/mar/05	2 564 000 €	Monção
Campo Real	01/mar/06	3 216 714 €	Turcifal
	06/dez/18	140 468 €	
Imóvel Miguel Bombarda	28/jun/07	1 504 000 €	Lisboa
Hotel Lux Fátima	27/jun/08	5 259 392 €	Fátima
Hotel Apartamento Atlântico Residence	04/dez/14	12 688 050 €	Monte Estoril
Altis Suites	28/set/16	6 575 854 €	Lisboa
The Prime Energize Hotel Monte Gordo	21/dez/16	8 540 750 €	Monte Gordo
Hotel Amazónia Jamor	14/dez/17	6 388 123 €	Oeiras
Hotel Meliá Setúbal	28/dez/17	6 505 900 €	Setúbal
Hotel Castrum Villae	17/dez/18	983 928 €	Castro Laboreiro
Hotel Dom Vasco	26/dez/18	2 936 000 €	Sines
total		86 986 678 €	

Quadro 2: carteira imobiliária em 31 de dezembro de 2019

O património imobiliário representa cerca de 81,13% do ativo líquido do Fundo, considerando o disposto no Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC) de que este rácio deve ser aferido tendo como referência a média dos valores verificados nos últimos seis meses.

Em 31 de dezembro de 2019, o património imobiliário do Fundo encontrava-se distribuído pela totalidade do território nacional continental, nas proporções evidenciadas na figura 1.

Distribuição do património por regiões

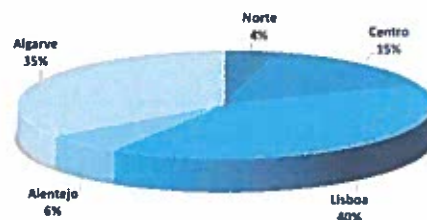


Figura 1: distribuição regional do património

Em 2019 a *yield* bruta média ponderada da carteira foi de 2,73%, valor que reflete uma alteração metodológica ao respetivo cálculo, no sentido de inclusão de custos até agora não considerados, designadamente referentes a IMI e às avaliações. O cálculo da *yield* de 2019 observando os pressupostos anteriormente adotados resultaria num valor de 3,2%, o que corresponderia a um aumento face a 2018 (2,93%) (figura 2).

A discriminação da *yield* bruta por imóvel encontra-se espelhada na figura 3, sobressaindo os imóveis "Miguel Bombarda" (4,88%), "Altis Suites" (3,75%), "The Prime Energize Monte Gordo" (3,67%), "Hotel Termas de Monção" (3,56%), e "Hotel Apartamento Atlântico Residence" (3,53%).



Figura 2: evolução da carteira (valor e *yield*), 2010-2019

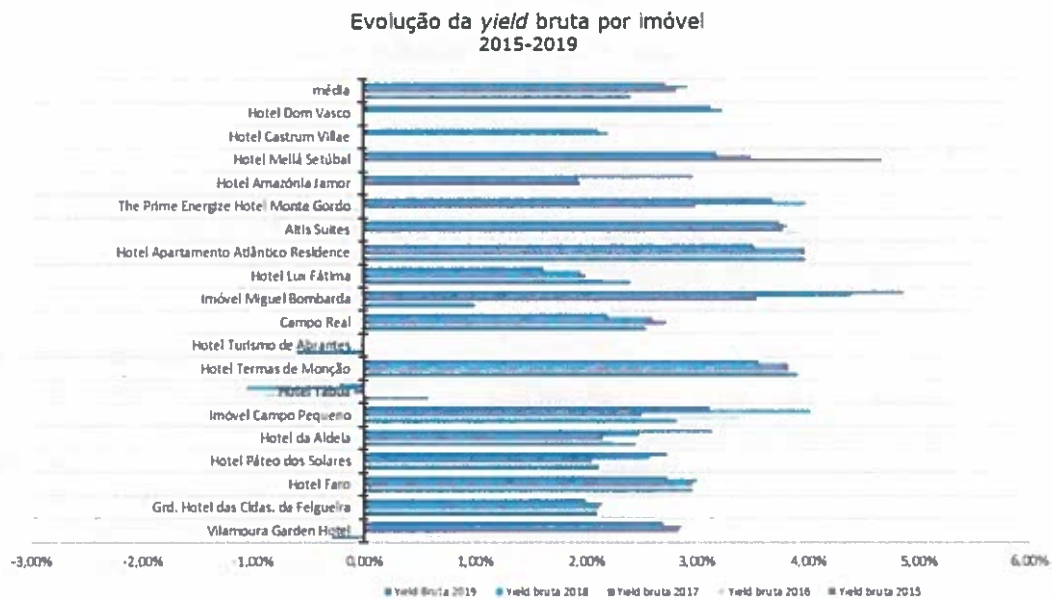


Figura 3: *Yield* bruta por imóvel, 2015-2019

M RM.

2.2. EVOLUÇÃO E RENDIBILIDADE DO VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO E DA UP

Em 2019 não se registaram aumentos ou diminuições do capital base do Fundo.

Em 31 de dezembro de 2019 o Valor Líquido Global do FIIFT II ascendia a €94.181.516 correspondendo a um aumento de 4,37% face a 2018.

Em 2019 a unidade de participação valorizou-se em €3,7262, cifrando-se em €89,0861 (2018: €85,3599).

O Valor Líquido Global do Fundo e a rendibilidade da unidade de participação, no final de cada exercício, apresentam a evolução patente na figura 4.

4



Figura 4: evolução do Valor Líquido Global do Fundo, 2010-2019

2.3. EVOLUÇÃO ECONÓMICO-FINANCEIRA

- O ativo líquido registou um aumento de 1,12% face ao ano transato, fixando-se, em 31 de dezembro de 2019, em €107.894.046.
- O total das disponibilidades ascendia, em 31 de dezembro de 2019, a €20.696.785, correspondendo a um aumento de 33,7% face a 31 de dezembro de 2018 (€15.485.228).
- O total de proveitos obtidos no exercício de 2019 atingiu o valor de €5.781.306, denotando um acréscimo de 10,4% face ao ano anterior (€5.238.711).
- Os ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários cifraram-se em €2.616.298, correspondendo aos ajustamentos favoráveis em imóveis que constituem a carteira, resultante da valorização decorrente das avaliações realizadas em 2019 e aos ajustamentos em opções sobre imóveis. Esta rubrica corresponde a 45% do

total dos proveitos e observou uma diminuição de 18% face a 2018.

- Os rendimentos de imóveis ascenderam a €2.244.843, representando cerca de 39% do total dos proveitos e um aumento face ao ano anterior de 11%. Os contributos mais significativos para este aumento têm origem no “Hotel Amazônia Jamor” e nos imóveis “Hotel Castrum Villae” e “Hotel Dom Vasco”, adquiridos em dezembro de 2018.
- Não se registaram quaisquer reversões de provisões ao longo do ano de 2019.
- A rubrica “proveitos e ganhos eventuais” ascendeu a €918.536, correspondendo a cerca de 16% do total dos proveitos. Este valor fica a dever-se ao reembolso do IMT do imóvel “Hotel Meliá Setúbal” na sequência de decisão arbitral favorável ao Fundo, após impugnação judicial da sua cobrança por parte da Autoridade Tributária.
- O total de custos suportados no exercício de 2019 cifrou-se em €1.841.968, correspondendo a um acréscimo de 36% face ao ano anterior. Este acréscimo é explicado, essencialmente, pelo aumento “perdas em operações financeiras e valores imobiliários”.
 - A rubrica “comissões”, que corresponde às comissões de gestão e de depositário, representa cerca de 39% do total dos custos, e ascendeu, em 2019, a €720.162, o que significa um aumento de cerca de 3% face ao ano transato. Importa referir que, do total das comissões, cerca de 89% (€644.093) referem-se à comissão de gestão, 6% (€45.659) à comissão de depositário e 4% a taxas de supervisão e Interbolsa (€30.410).
 - A rubrica “perdas em operações financeiras e ativos imobiliários”, que se refere a ajustamentos desfavoráveis nos imóveis decorrentes das avaliações realizadas, cifrou-se em €665.136, representando 36% do total dos custos e um aumento de 221% face a 2018.
 - Os impostos, que representaram 15% do total dos custos, mantiveram-se estáveis face a 2018, cifrando-se em €282.314.
 - A rubrica “ajustamentos e provisões”, que corresponde ao ajustamento de dívidas a receber por rendas vencidas, alcançou o valor de €52.614, representando 3% do total dos custos.
 - A rubrica “fornecimentos e serviços externos” cifrou-se em €108.014, registando um decréscimo de 7% face ao ano transato.
 - Em 2019 os custos e perdas eventuais totalizaram €10.589.
- O resultado líquido do Fundo em 2019 foi de €3.939.337, registando um acréscimo de 1% face a 2018 (€3.884.152).

Não houve distribuição de rendimentos durante 2019 pelo que o resultado líquido do exercício será integralmente reinvestido.

O Resultado Líquido do Fundo ao longo dos últimos 10 anos observou a evolução patente na figura 5.





Figura 5: evolução do resultado líquido, 2010-2019

3. PERSPETIVAS PARA 2020

Prevê-se, em 23 de abril de 2020, a redução do capital do Fundo em cerca de 2,5% (€2,4M), correspondente ao resgate das unidades de participação detidas pelos participantes Accor – Hotéis e Serviços SGPS, S.A. (1,5%), Fundação Oriente (0,8%), Grupo Visabeira – SGPS, S.A. (0,2%) e SC Hospitality – SGPS, S.A. (0,1%), na sequência do respetivo voto desfavorável à prorrogação do prazo de duração do FIIFT II até 20 de novembro de 2025.

O Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico II tem demonstrado ser um instrumento de dinamização do setor, evidenciando a vantagem


da separação entre a propriedade imobiliária e a gestão hoteleira.

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

A estratégia de atuação no âmbito do FIIFT II em 2020 centrar-se-á numa rigorosa gestão do património e na captação de investimentos que se enquadrem na política de investimento do fundo.

Lisboa, 11 de março de 2020

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


 Pedro Miguel dos Santos Moreira
 (Presidente)

Rita Arez de Magalhães.

Rita Arez de Magalhães

(Vogal)

Carlos Manuel Sales Abade

Carlos Manuel Sales Abade

(Vogal)



تو کجا می ریزی؟

تو کجا می ریزی؟

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO II
BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

Código	ATIVO				PASSIVO				2018	2019	2018	2019
	Descrição	Nota	Bruto	2018 MedV	2019 medV	Líquido	2018 (Líquido)	Código				
31	ATIVOS IMOBILIÁRIOS	1, 3	567 107	23 072 751	2 570 598	567 107	567 107	61	CAPITAL DO FUNDO		52 859 800	52 859 800
32	Terranos	1, 3	65 917 418			65 917 418	50 463 437	82	Unidades de Participação	2	4 041 004	4 041 004
34	Constituições							64	Varções Patrimoniais	2	33 341 375	29 457 223
	Adiantamentos por compra de imóveis							66	Resultados Transitórios	2	3 939 337	3 684 152
	TOTAL DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS		66 484 525	23 072 751	2 570 598	66 484 525	91 026 544		Resultados Líquidos do Período		94 181 516	90 242 178
412	CONTAS DE TERCEIROS	6, 11	506 272		376 366	209 906	180 948	48	ADJUTAMENTOS E PROVISÕES			
	Derechos por rendas vencidas		506 272		376 366	209 906	180 948		Provisões acumuladas			
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		506 272		376 366	209 906	180 948		TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS			
12	DISPONIBILIDADES	7	20 636 765			20 636 765	15 405 228	423	CONTAS DE TERCEIROS	14 b)	626 687	2 604 930
	Depósitos à ordem		20 636 765			20 636 765	15 405 228	424	Comissões e outros encargos a pagar		626 687	2 604 930
	TOTAL DE DISPONIBILIDADES		20 636 765			20 636 765	15 405 228		Dúvidas com as credoras		626 687	2 604 930
51	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS	14 a)	678			678	527	53	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS	14 c)	278 147	206 653
52	Acrescimos de provendo		678			678	527	56	Acrescimos de custos	14 d)	153 755	157 471
	Despesas com provendo obtido		678			678	527	58	Reservas com provendo obtido	14 e)	17 653 742	13 413 014
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFER. ATIVOS		87 68 259	23 072 751	2 946 864	107 694 046	106 703 246		Dúvidas acumuladas a débitos	14 e)	13 085 844	13 656 138
	TOTAL DO ATIVO		1 057 196	1 057 196	1 057 196	1 057 196	1 057 196		TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL		107 694 046	106 703 246
	TOTAL DO PASSIVO								Valor Unitário da Unidade de Participação		66 086 1	66 369 9

O Conselho de Administração de Turismo Feneos - SGTI, S.A.

Luís F. F. Nogueira
Luís F. F. Nogueira

O Conselho de Administração de Turismo Feneos - SGTI, S.A.

Rita Azeite de Magalhães
Rita Azeite de Magalhães
(Presidente)

Carlos Manuel Sales Abada
Carlos Manuel Sales Abada
(Vogal)

1944-1945
1946-1947
1948-1949
1950-1951
1952-1953
1954-1955
1956-1957
1958-1959
1960-1961
1962-1963
1964-1965
1966-1967
1968-1969
1970-1971
1972-1973
1974-1975
1976-1977
1978-1979
1980-1981
1982-1983
1984-1985
1986-1987
1988-1989
1990-1991
1992-1993
1994-1995
1996-1997
1998-1999
2000-2001
2002-2003
2004-2005
2006-2007
2008-2009
2010-2011
2012-2013
2014-2015
2016-2017
2018-2019
2020-2021
2022-2023
2024-2025

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO II
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010
 (Comparativos a 31 de Dezembro de 2009)

Código	CUSTOS E PERDAS			PROVEITOS E GANHOS			Nota	2010	2009
	Designação	2010	2009	Código	Designação	2010			
724 - -728	CUSTOS E PERDAS CORRENTES COMISSÕES Outros, de operações correntes	720.162	720.162	811-818	PROVEITOS E GANHOS CORRENTES JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS Outros, de operações correntes	1.629		1.629	2.265
730	PERDAS OPER. FINANCEIRAS E ACT. IMOBILIÁRIOS Em activos imobiliários	665.136	207.500	833	GANHOS EM OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS Em activos imobiliários	736.786	1	736.786	3.132.480
831-838	Outros, de operações correntes			831-838	Outros, de operações correntes	1.879.513	1	1.879.513	44.500
7411-7421	IMPOSTOS Imposta sobre o rendimento	71.331	44.081	851	REVERSOES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES De ajustamentos de dividas a receber		8,11		24.943
7412-7422	Impostos indirectos	210.963	238.054						
7418-7428	Outros impostos			86	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	2.244.843		2.244.843	2.000.604
751	PROVISÕES DO EXERCÍCIO Ajustamentos de dividas a receber	52.614	40.300	87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES				
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	108.014	116.679		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	4.862.770		4.862.770	5.234.791
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	3.139	1.267						
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	1.631.360	1.348.594						
783	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS Perdas de exercicio anteriores			882	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS Ganhos extraordinários	916.536	14 (i)	916.536	3.920
784 - -788	Outras perdas eventuais	10.569	5.954	883	Ganhos de exercicio anteriores				
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	10.569	5.954	884 - -888	Outros ganhos eventuais	916.536		916.536	3.920
	RESULTADO LIQUIDO DO PERÍODO	3.939.337	3.884.152		TOTAL	5.781.306		5.781.306	5.238.711
	TOTAL	5.781.306	5.238.711						
B-3-98-73-76	Resultados de Activos Imobiliários	2.208.477	4.838.905	D-C	Resultados Eventuais	907.947		907.947	-2.044
B-A-742	Resultados Correntes	3.031.390	3.939.258	B-D-A-C-7411-7421	Resultados Antes do Imposto e Rendimento	3.939.337		3.939.337	3.884.152
				B-D-A-C	Resultado Líquido do Período	3.939.337		3.939.337	3.884.152

O Contabilista Certificado nº 33122

Luis F. Lago Nogueira
 Luis F. Lago Nogueira

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

Pedro Miguel dos Santos Moreira
 Pedro Miguel dos Santos Moreira
 (Presidente)

Rita Azeite de Magalhães
 Rita Azeite de Magalhães
 (Vogal)

Carlos Manuel Sales Abade
 Carlos Manuel Sales Abade
 (Vogal)

Vertical text on the left side of the page, possibly a page number or header.

Small text or mark at the bottom center of the page.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO II
 DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS - EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010

(euros)

	2010		2009	
OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS				
RECEBIMENTOS:				
Alienação de imóveis	5 241 256		1 359 897	
Rendimentos de imóveis	2 286 093		2 360 898	
		7 527 349		3 720 795
PAGAMENTOS:				
Aquisição de imóveis	1 908 541		4 842 929	
Despesas correntes (FSE) com imóveis	99 563		163 097	
Outros pagamentos de valores imobiliários				
		2 008 104		5 006 026
Fluxos das operações sobre valores imobiliários		5 519 245		-1 285 231
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE				
RECEBIMENTOS:				
Juros de depósitos bancários	1 629		2 265	
Outros recebimentos correntes				
		1 629		2 265
PAGAMENTOS:				
Comissão de gestão	645 121		625 072	
Comissão de depósito	47 203		43 414	
Impostos e taxas	523 992		511 104	
Outros pagamentos correntes	10 646		6 952	
		1 226 962		1 186 542
Fluxos das operações de gestão corrente		-1 225 333		-1 184 277
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
RECEBIMENTOS:				
Ganhos extraordinários			3 095	
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	917 645			
		917 645		3 095
PAGAMENTOS:				
Perdas extraordinárias				
Outros pagamentos de operações eventuais				
Fluxos das operações eventuais		917 645		3 095
Saldo dos fluxos monetários do período ... (A)		5 211 558		-2 466 413
Disponibilidades no início do período ... (B)		15 485 228		17 951 641
Disponibilidades no fim do período ... (C)=(B)+(A)		20 696 785		15 485 228

O Contabilista Certificado n.º 33122


Luís Filipe Nogueira

O Conselho de Administração da TF Turismo Fundes - SGFII, S.A.


Pedro Miguel dos Santos Moreira
(Presidente)


Rita Azeite de Magalhães

Rita Azeite de Magalhães
(Vogal)


Carlos Manuel Sales Abade
(Vogal)

$\frac{1}{2} \log \frac{1}{2} + \frac{1}{2} \log \frac{1}{2} = \log \frac{1}{2}$
 $\frac{1}{2} \log \frac{1}{2} + \frac{1}{2} \log \frac{1}{2} = \log \frac{1}{2}$

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
TURÍSTICO II**

**NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019**

(Valores expressos em euros)



RM.

NOTA INTRODUTÓRIA

O Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico II ("Fundo"), foi autorizado pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 20 de janeiro de 2000 tendo sido constituído em 24 de abril de 2000 por um período inicial de dez anos, até 23 de abril de 2010, sendo este prazo prorrogável, uma ou mais vezes, por períodos não superiores a 10 anos. Em 22 de janeiro de 2010 a assembleia de participantes deliberou no sentido de prorrogar a duração do Fundo mais 10 anos até 23 de abril de 2020.

Conforme dispõe o Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC) a prorrogação do prazo de duração do Fundo tem de ocorrer com uma antecedência de seis meses em relação ao termo da duração do Fundo. Apesar de não haver necessidade formal de alteração do prazo de duração do Fundo, o Conselho de Administração da TF Turismo Fundos-SGFII, S.A., deliberou submeter à apreciação da assembleia de participantes a prorrogação do prazo com o objetivo de fazer coincidir a data de termo dos Fundos geridos, dando maior estabilidade e um horizonte temporal uniformizado.

Reunida a assembleia de Participantes a 8 de maio de 2015 foi apresentada uma proposta de prorrogação até 20 de novembro de 2025, sendo a mesma aprovada por maioria. Dispõe também o Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC) que esta prorrogação já não carece da autorização da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), dependendo única e exclusivamente apenas da deliberação da assembleia de participantes.

A política de investimentos do Fundo é vocacionada para o desenvolvimento de projetos e para a aquisição de imóveis afetos à atividade turística.

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

BASES DE APRESENTAÇÃO

As demonstrações financeiras, compostas pelo Balanço, Demonstração dos Resultados e Demonstração dos Fluxos Monetários, foram preparadas e apresentadas com base nos registos contabilísticos mantidos em conformidade com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário, definido pelo Regulamento nº

2/2005 da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários e de acordo com os princípios contabilísticos fundamentais da continuidade, da consistência, da especialização de exercícios, da prudência, da substância sobre a forma e da materialidade.

Os valores de 2019 encontram-se expressos em euros e são comparáveis em todos os aspetos significativos com os valores de 2018.

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

PRINCIPAIS PRINCÍPIOS CONTABILÍSTICOS E CRITÉRIOS VALORIMÉTRICOS

a) Imóveis

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

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

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

b) Especialização dos exercícios

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

c) Despesas com imóveis

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

d) Comissões de gestão, de depósito e de supervisão

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

Esta comissão que é cobrada mensalmente e calculada diariamente sobre o valor líquido global do Fundo pode ser alterada, mediante aprovação prévia da CMVM. O cálculo da comissão de gestão obedece ao seguinte critério: (i) se o valor do património líquido do Fundo for inferior a 75€milhões, a comissão de gestão será de 0,75% ao ano; (ii) se o valor do património líquido se situar entre 75€milhões e 150€milhões, dividir-se-á este valor em duas partes, uma igual a 75€milhões à qual se aplicará a taxa de 0,75% ao ano e outra igual ao excedente a que se aplicará uma taxa de 0,5% ao ano; e (iii) quando o património líquido do Fundo for superior a 150€milhões, dividir-se-á este valor em duas partes, uma igual a 150€milhões à qual se aplicará a taxa de 0,625% ao ano e outra igual ao excedente, a que se aplicará uma taxa de 0,25% ao ano. As bases e método de cálculo encontram-se descritos no regulamento de gestão do Fundo. As comissões de gestão são liquidadas mensalmente e apresentam-se registadas na rubrica de Comissões de operações correntes da demonstração de resultados.

De acordo com o regulamento de gestão o Fundo liquida ao Novo Banco, S.A., em base trimestral, pelo exercício das suas funções de depositário, uma comissão correspondente a 0,05% ao ano sobre o valor do património líquido do Fundo, excluindo a comissão de gestão apurada para o mesmo período.

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

e) Regime Fiscal

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

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

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

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

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

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

Por retenção na fonte, como se de pessoas singulares se tratasse;

Às taxas de retenção na fonte e sobre o montante a este sujeito, como se de pessoas singulares residentes em território português se tratasse, quando tal retenção na fonte, sendo devida, não for efetuada pela entidade a quem compete;

À taxa de 25% sobre o respetivo valor líquido obtido em cada ano, no caso de rendimentos não sujeitos a retenção na fonte.

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

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

A partir de 1 de julho de 2015 e como decorre da aplicação do Decreto-Lei n.º 7/2015 que aprovou o novo regime fiscal aplicável aos organismos de investimento coletivo, a tributação passou a ser efetuada essencialmente na esfera dos participantes (sistema de tributação "à saída").

Foi aditada a Verba 29 à Tabela Geral do Imposto do Selo, anexa ao Código do Imposto do Selo, aplicando-se aos fundos de investimento imobiliário a Verba "29.1 — Outros organismos de investimento coletivo" com uma taxa de 0,0125% incidente sobre o ativo global líquido dos organismos de investimento coletivo. O imposto é liquidado trimestralmente até ao último dia do mês subsequente ao nascimento da obrigação tributária (artigo

23.º n.º 8 do CIS). Para este efeito, a situação tributária considera-se constituída no último dia dos meses de março, junho, setembro e dezembro de cada ano (artigo 5.º n.º 1 alínea v) do CIS).

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

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

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

Para os imóveis integrados em empreendimentos a que tenha sido atribuída a utilidade turística está prevista uma isenção de IMI por um período de 7 anos (ao abrigo do artigo 47.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais), isenção de IMT e redução do Imposto do Selo a um quinto nas aquisições de prédios ou de frações autónomas com destino à instalação de empreendimentos qualificados de utilidade turística (conforme Decreto-Lei n.º 423/83 de 5 de dezembro).

f) Contas de terceiros

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

g) Unidades de participação

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

Λ RM.

NOTA 1 VALIAS POTENCIAIS

Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo apresenta as valias potenciais, conforme quadro seguinte:

Imóveis	Valor contabilístico	Média dos valores das avaliações	Valor da Opção de Compra	Ajustamentos em opções sobre imóveis	Valia potencial registrada
Aparthotel Ocean View	7.141.000	7.141.000	4.300.000	2.841.000	3.616.187
Hotel Caldas da Felgueira	3.346.500	3.346.500	0	0	1.062.680
Hotel Faro	6.020.000	6.020.000	5.228.392	791.608	1.978.099
Estalagem Páteo dos Solares	2.496.000	2.496.000	2.700.000	0	323.193
Hotel da Aldeia	8.565.500	8.565.500	8.442.000	123.500	3.775.437
Campo Pequeno			0	0	
Restaurante	701.204	692.500	0	0	-5.164
Estacionamentos (Fracções: BM, BN)	36.000	40.000	0	0	7.495
Estacionamentos (Fracções: BL, BI, BJ, BO)	85.296	90.000	0	0	17.088
Hotel Tábua	1.292.000	1.292.000	1.349.595	0	-473.240
Hotel Termas de Monção	2.564.000	2.564.000	3.099.448	0	-304.360
Campo Real (Fracção A + B + D)	3.357.182	3.357.182	4.912.634	0	-1.251.294
Miguel Bombarda			0	0	
Fracções A+B	1.504.000	1.504.000	0	0	595.292
Hotel Lux Fátima	5.259.392	5.259.392	6.607.701	0	-288.143
Hotel Atlântico	12.688.050	12.688.050	10.412.611	2.275.439	3.461.320
Altis Suites	6.575.854	6.575.854	5.197.625	1.398.040	1.412.729
The Prime Energize Hotel Monte Gordo	8.540.750	8.540.750	4.707.247	3.833.503	4.083.630
Hotel Amazônia Jamor	6.388.123	6.388.123	6.005.330	382.793	1.019.899
Hotel Meliá Setúbal (Hotel + Art 1019 + Art 1022)	6.505.900	6.505.900	6.001.723	504.177	1.140.900
Hotel Castrum Villae	983.928	983.928	795.619	188.309	230.317
Hotel Dom Vasco	2.020.408	2.020.408	3.003.604	0	-248.398
Hotel Dom Vasco - Terreno	915.592	915.592	0	314.872	348.485
TOTAL	86.986.678	86.986.678	72.763.527	12.653.242	20.502.153

Os montantes acumulados de ajustamentos potenciais desfavoráveis e favoráveis registrados em balanço, no montante de -2.570.598 € e 23.072.751 €, respetivamente, correspondem ao reconhecimento para cada imóvel da diferença entre o respetivo valor contabilístico e o valor correspondente da média aritmética simples das avaliações periciais.

Os ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários e as perdas em operações financeiras e ativos imobiliários, na demonstração de resultados, apresentam valores de

736.785 € e 665.136 €, respetivamente que correspondem aos ajustamentos favoráveis e desfavoráveis do exercício decorrentes das avaliações dos imóveis em carteira.

NOTA 2 UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO

O número de unidades de participação emitidas e em circulação no período em referência e os movimentos no Capital do Fundo no exercício de 2019 apresentam-se como segue:

NOTA 7 LIQUIDEZ DO FUNDO

Descriminação da liquidez do fundo:

Contas	Saldo Inicial	Saldo Final
Numerário		
Depósitos à ordem	15 485 228	20 696 785
Depósitos a prazo e com pré-aviso		
Certificados de depósito		
Outras contas de disponibilidades		
TOTAL	15 485 228	20 696 785

NOTA 8 DÍVIDAS DE COBRANÇA DUVIDOSA

No final de 2019 as dívidas de cobrança duvidosa incluídas na rubrica de devedores por rendas vencidas detalham-se como segue:

Contas / Entidades	Devedores por rendas vencidas
Algarve Developments, Lda.	177 585
Advancesfera, Lda.	198 781
Total	376 366

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

NOTA 11 MOVIMENTOS OCORRIDOS EM AJUSTAMENTOS DE DÍVIDAS A RECEBER

Em 2019 a rubrica de ajustamentos de dívidas a receber teve o seguinte movimento:

Contas	Saldo Inicial	Aumento	Redução	Utilização	Saldo Final
471 – Ajustamentos para crédito vencido	323.752	52.614			376.366
	323.752	52.614			376.366

Durante o exercício de 2019 e face a 2018, a provisão total para dívidas de cobrança duvidosa teve um aumento, justificado pelo o aumento na provisão do imóvel "Advancesfera" e "Algarve Development,"

NOTA 12 IMPOSTOS RETIDOS

Descrição	2019		2018	
	Base Incidência	Montante apurado	Base Incidência	Montante apurado
Imposto do Selo - VGLF	366.401.360	71.331	352.489.600	44.061
IMI	57.985.281	210.983	56.937.655	238.094
Total		282.314		282.155

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

O montante apurado de IMI em 2019 resulta da provisão para 2018 e acertos efetuados referentes a valores liquidados dos anos anteriores.

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

NOTA 13 RESPONSABILIDADES COM E DE TERCEIROS

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

Tipo de responsabilidade	Montantes	
	2018	2019
Subscrição de títulos	-	-
Operações a prazo de compra - Imóveis	72.763.527	70.491.041
Operações a prazo de compra - Outras	-	-
Operações a prazo de venda - Imóveis	-	-
Operações a prazo de venda - Outras	-	-
Valores recebidos em garantia	1.047.046	1.166.331
Valores cedidos em garantia	-	-
Outras	-	-
Total	73.810.573	71.657.373

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

Para além das responsabilidades de terceiros acima referidas, o Fundo contratou com os arrendatários a opção de compra dos imóveis em carteira no final dos contratos. As opções de compra encontram-se registadas nas contas extrapatrimoniais e totalizam para os imóveis em causa 72.763.527 €.

NOTA 14 OUTRAS INFORMAÇÕES

a) Despesas com custo diferido

O saldo da rubrica Despesas com custo diferido refere-se na íntegra à especialização de seguros diversos existentes a 31 de dezembro de 2019.

b) Outras contas de credores

Esta rubrica decompõe-se conforme segue:

Descrição	2019	2018
Imposto sobre o rendimento a pagar	-	783
IVA a pagar	32.174	31.978
Imposto sobre Mais-Valia	-	-
Outros	594.512	2.572.169
Total	626.687	2.604.930

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

c) Acréscimo de custos

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

Descrição	2019	2018
IMI	187.211	203.282
Comissão de Gestão	55.182	54.249
Comissão de Depósito	11.636	11.365
Taxa de Supervisão	2.449	2.401
Imposto de Selo	16.588	11.282
Outros custos a pagar	5.781	3.075
Total	278.847	285.653

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

O IMI referente a 2019 é pago apenas em 2020, nos termos legais, num total de 187.211 €, pelo que se encontra registado na rubrica de Acréscimos de Custos.

d) Receitas com proveito diferido

A rubrica Receitas com proveito diferido refere-se na íntegra às rendas de janeiro de 2020 pagas antecipadamente em dezembro de 2019 pelos arrendatários dos imóveis, de acordo com os respetivos contratos de arrendamento.

e) Outros Acréscimos e Diferimentos

Os imóveis são valorizados pela média simples dos valores atribuídos por dois peritos avaliadores de imóveis (cf. n.º 4 do artigo 144º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo).



RM.

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

f) Comissões - Custos

A rubrica corresponde essencialmente à Comissão de Gestão a cargo do Fundo, no montante de 644.093 € (2018: 626.803 €), à Comissão do Banco Depositário no montante de 45.659 € (2018: 43.930 €), à taxa de supervisão da CMVM 28.561 € e à Interbolsa 1.848 €.

g) Fornecimentos e serviços externos

A rubrica Fornecimentos e serviços externos no montante de 108.014 € (2018: 116.679 €) referem-se a encargos com seguros, condomínio, avaliações de imóveis, prestação de serviço em auditoria, entre outros conservação e vigilância e segurança de imóveis e prestação de serviço em auditoria.

h) Outras perdas eventuais

A rubrica de outras perdas eventuais no montante de 10.589 €, refere-se a despesas com a taxa de arbitragem inicial CAAD (Impugnação judicial - IMTI).

i) Ganhos de exercícios anteriores

A rubrica Ganhos de exercícios anteriores no montante de 918.535 €, refere-se a reembolsos da Autoridade Tributária de IMT relativos aos imóveis "Tryp Setúbal", "Amazónia Jamor" e "Dom Vasco".

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

Dando cumprimento ao exigido no nº 2 do art.º 161.º do RGOIC, apresenta-se de seguida o montante total de remunerações do exercício de 2019 suportadas pela sociedade gestora do Fundo (TF Turismo Fundos)

	31-12-2019	31-12-2018
Remunerações		
Órgãos de Gestão e de Fiscalização	170 933	158 980
Empregados	195 567	197 384
TOTAL	366 499	356 364

O efetivo de trabalhadores remunerados, distribuído por grandes categorias profissionais ao serviço da Sociedade Gestora em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 era o seguinte:

	31-12-2019	31-12-2018
Conselho de Administração	2	2
Direcção		
Específicos/Técnicos	6	5
Secretariado	1	1
TOTAL	9	8

k) 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 2019 que exigisse ajustamentos ou divulgações suplementares às demonstrações financeiras.

Relatório de Auditoria

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico II (o OIC), gerido por TF Turismo Fundos - SGFII, S.A. (a Entidade gestora), que compreendem o Balanço em 31 de dezembro de 2019 (que evidencia um total de 107.894.046 euros e um total de capital próprio de 94.181.516 euros, incluindo um resultado líquido de 3.939.337 euros), a Demonstração dos Resultados e a Demonstração dos Fluxos Monetários relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico II, gerido por TF Turismo Fundos - SGFII, S.A. em 31 de dezembro de 2019, o seu desempenho financeiro e os seus fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data, de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para fundos de investimento imobiliário.

Bases para a opinião

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

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

Matérias relevantes de auditoria

As matérias relevantes de auditoria são as que, no nosso julgamento profissional, tiveram maior importância na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente.

Essas matérias foram consideradas no contexto da auditoria das demonstrações financeiras como um todo, e na formação da opinião, e não emitimos uma opinião separada sobre essas matérias.

Descrevemos de seguida as matérias relevantes de auditoria do ano corrente:

1. Valorização dos ativos imobiliários

Descrição dos riscos de distorção material mais significativos	Síntese da nossa resposta aos riscos de distorção material mais significativos
Conforme detalhadamente divulgado nas notas 1 e 3 do Anexo às Demonstrações Financeiras, o OIC detém imóveis registados ao justo valor, na rubrica de Ativos imobiliários, no montante de 86.986.678 euros, os quais representam cerca de 81% do total do seu ativo. Na rubrica de Outros acréscimos e diferimentos é registada a diferença entre o valor dos imóveis em carteira e o valor de exercício das opções que sobre ele se encontram constituídas, cujo montante em 31 de dezembro de 2019	Realizámos procedimentos de auditoria nesta área, os quais incluíram: <ul style="list-style-type: none">▶ Compreensão dos procedimentos de controlo interno em vigor relacionados com a valorização dos ativos imobiliários;▶ Procedimentos analíticos para aferir sobre a evolução dos saldos nas demonstrações financeiras e entendimento dos fatores subjacentes às principais variações;▶ Confirmação da inscrição dos peritos avaliadores junto da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (“CMVM”) e da sua menção no Regulamento de Gestão do Fundo;▶ Análise dos relatórios de avaliação elaborados pelos peritos avaliadores independentes contratados pela Entidade gestora,

Descrição dos riscos de distorção material mais significativos	Síntese da nossa resposta aos riscos de distorção material mais significativos
<p>ascende a 12.653.242 euros (cerca de 92% do total do passivo).</p> <p>De acordo com o previsto no Regulamento de Gestão, o OIC investe em imóveis afetos à atividade turística para posterior arrendamento.</p> <p>Os imóveis são valorizados pela média simples dos valores atribuídos por dois peritos avaliadores independentes, em cumprimento do disposto no n.º 4 do art.º 144.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC).</p> <p>Considerando a relevância do valor dos imóveis na totalidade do balanço e dado que as avaliações imobiliárias têm por base pressupostos, cuja influência da conjuntura económica e financeira bem como a capacidade do mercado em transacionar são determinantes, a concretização do valor de avaliação dependerá da verificação dos referidos pressupostos pelo que quaisquer alterações podem resultar em estimativas diferentes do justo valor apresentado.</p>	<p>aferindo quanto à adequabilidade dos métodos de avaliação utilizados e à razoabilidade dos pressupostos assumidos, tendo por base dados de mercado;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Teste ao cumprimento dos critérios de valorização de imóveis e das regras de pluralidade e rotatividade dos peritos avaliadores de imóveis definidas no RGOIC; ▶ Análise dos contratos de arrendamento e determinação, quando aplicável, do valor de exercício da opção de compra conferida aos arrendatários, aferindo, sempre que a média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores é superior ao valor de exercício da opção de compra, se a diferença se encontrava contabilizada nas contas de Acréscimos e Diferimentos do OIC; e ▶ Análise das divulgações efetuadas nas Demonstrações Financeiras do OIC e a respetiva conformidade com os requisitos contabilísticos aplicáveis.

Outras matérias

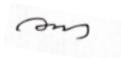
Chamamos a vossa atenção que, atendendo a que as demonstrações financeiras foram autorizadas para emissão pelo órgão de gestão da Entidade gestora em 11 de março, as mesmas não incluem qualquer referência sobre os impactos que se estimam que a pandemia COVID-19 venha a ter na atividade do OIC.

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

O órgão de gestão da Entidade gestora é responsável pela:

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

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



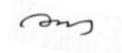
Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do Relatório de Gestão com as demonstrações financeiras e a pronúncia sobre as matérias previstas no nº 8 do artigo 161º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo.



RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o Relatório de Gestão

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

Sobre os elementos adicionais previstos no artigo 10.º do Regulamento (UE) nº 537/2014

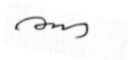
Dando cumprimento ao artigo 10.º do Regulamento (UE) nº 537/2014 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de abril de 2014, e para além das matérias relevantes de auditoria acima indicadas, relatamos ainda o seguinte:

- ▶ Fomos nomeados auditores do OIC pela primeira vez em 5 de agosto de 2013 para um mandato compreendido entre 2013 e 2015. Fomos nomeados em 15 de novembro de 2019 para um terceiro mandato compreendido entre 2019 e 2021.
- ▶ O órgão de gestão da Entidade gestora confirmou-nos que não tem conhecimento da ocorrência de qualquer fraude ou suspeita de fraude com efeito material nas demonstrações financeiras. No planeamento e execução da nossa auditoria de acordo com as ISA mantivemos o ceticismo profissional e concebemos procedimentos de auditoria para responder à possibilidade de distorção material das demonstrações financeiras devido a fraude. Em resultado do nosso trabalho não identificámos qualquer distorção material nas demonstrações financeiras devido a fraude.
- ▶ Confirmamos que a opinião de auditoria que emitimos é consistente com o relatório adicional que preparámos e entregámos ao órgão de fiscalização da Entidade gestora nesta data.
- ▶ Declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, número 8, do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e que mantivemos a nossa independência face ao OIC e respetiva Entidade gestora durante a realização da auditoria.

Sobre as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo

Nos termos do n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, devemos pronunciar-nos sobre o seguinte:

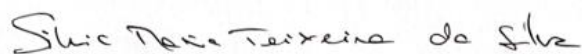
- ▶ O adequado cumprimento das políticas de investimentos e de distribuição dos resultados definidas no regulamento de gestão do organismo de investimento coletivo;
- ▶ A adequada avaliação efetuada pela entidade responsável pela gestão dos ativos e passivos do organismo de investimento coletivo, em especial no que respeita aos instrumentos financeiros transacionados fora de mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral e aos ativos imobiliários;
- ▶ O controlo das operações com as entidades referidas no n.º 1 do artigo 147.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- ▶ O cumprimento dos critérios de valorização definidos nos documentos constitutivos e o cumprimento do dever previsto no n.º 7 do art.º 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- ▶ O controlo das operações realizadas fora do mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral;
- ▶ O controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação;
- ▶ O cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.



Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 24 de março de 2020

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



Sílvia Maria Teixeira da Silva - ROC n.º 1636
Registada na CMVM com o n.º 20161246