

TERRITÓRIOS DE BAIXA DENSIDADE TURÍSTICOS
FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO FECHADO

Relatório de Gestão | Exercício de 2019

ÍNDICE

RELATÓRIO DE GESTÃO

| | |
|--------------------------------|---|
| 1. INTRODUÇÃO | 1 |
| 2. ATIVIDADE EM 2019 | 1 |
| 3. PERSPETIVAS PARA 2020 | 2 |

| | |
|--|---|
| <u>DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS</u> | 3 |
|--|---|

| | |
|---|---|
| <u>NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS</u> | 9 |
|---|---|

| | |
|-------------------------------------|----|
| <u>RELATÓRIO DE AUDITORIA</u> | 17 |
|-------------------------------------|----|

RM.


1. INTRODUÇÃO

O organismo de investimento coletivo Territórios de Baixa Densidade Turísticos – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado é um fundo fechado de subscrição particular, cuja constituição foi autorizada por deliberação do Conselho de Administração da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) de 19 de dezembro de 2018. O Fundo iniciou a sua atividade em 1 de abril de 2019, tendo sido constituído por um prazo de 10 anos, isto é, até 1 de abril de 2029.

O Fundo 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 Territórios de Baixa Densidade Turísticos (TBDT).

O Fundo é gerido pela TF Turismo Fundos – SGFII, S.A., tendo como depositário o Novo Banco, S.A. e encontrando-se sujeito à supervisão da CMVM.

A comissão de gestão paga pelo TBDT à TF Turismo Fundos-SGFII, S.A., foi aumentada de 0,5 % para 1 % calculada diariamente sobre o valor líquido global do fundo, por decisão da Assembleia de Participantes realizada em 6 de dezembro de 2019, com efeitos a partir de 1 de janeiro de 2020.

CAPITAL

O TBDT foi constituído com um capital de €19.718.953,41, correspondente a 200.000 unidades de participação, com o valor inicial de subscrição de €98,5948 cada. O capital do Fundo foi realizado através de entrada em numerário e espécie, consubstanciada na valorização das unidades de participação dos extintos Fundos Turístico III e Turístico IV. O capital do Fundo foi totalmente subscrito pelo Turismo de Portugal, I. P., único participante dos organismos especiais de investimento imobiliário incorporados no TBDT.

Em 2019 não houve lugar a aumentos ou diminuições do capital base do Fundo.

POLÍTICA DE INVESTIMENTO

A política de investimento do TBDT é especialmente vocacionada a aquisição de imóveis que possuam características que lhes permitam contribuir para promover o desenvolvimento, a dinamização e a sustentabilidade das economias locais dos territórios de baixa densidade, contribuindo para a criação de emprego, bem como para a redução das assimetrias regionais e para a redução da sazonalidade na procura desses territórios.

2. ATIVIDADE EM 2019

Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo não detinha qualquer imóvel em carteira, apesar de se encontrarem em análise 12 operações, em diferentes fases de maturidade dos respetivos processos.

Importa referir que em novembro de 2019 foi feita uma proposta de compra do “Hotel do Caramulo” no âmbito de um processo de insolvência, com entrega do montante de €181.941, correspondente a 20% do preço proposto.

Em 31 de dezembro de 2019 o Valor Líquido Global do Fundo ascendia a €19.636.440, pelo que o valor de cada unidade de participação ascendia a €98,088, representando um decréscimo de 0,51% face ao valor de subscrição inicial.

O valor do ativo líquido a 31 de dezembro de 2019 era de €19.636.440, composto pelas rubricas de “disponibilidades” no montante de €19.454.499 e “Adiantamentos por compra de imóveis” no valor de €181.491. Este adiantamento refere-se a uma operação com vista à aquisição do imóvel “Hotel do Caramulo”.

No exercício de 2019 não se registaram proveitos.

O total de custos suportados no exercício de 2019 cifrou-se em €101.346, referindo-se às comissões de gestão, de depositário e à taxa de supervisão (€86.211), a impostos (€10.633), a serviços de auditoria (€4.305) e a outros custos e perdas correntes (€197).

No exercício de 2019, o Resultado Líquido do Fundo cifrou-se, pois, em €-101.346.

3. PERSPETIVAS PARA 2020

A estratégia de atuação do fundo TBDT para 2020 centrar-se-á na análise e concretização de oportunidades de investimento que se enquadrem na política de investimento do fundo.

2

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
(Vogal)



Carlos Manuel Sales Abade
(Vogal)

1



4

J

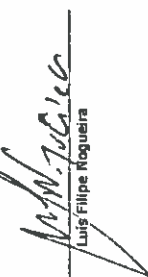
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

2

**TERRITÓRIOS DE BAIXA DENSIDADE - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS DO PERÍODO DE 1 DE ABRIL A 31 DE DEZEMBRO DE 2019**

| | | CUSTOS E PERDAS | | | PROVEITOS E GANHOS | | | (euros) | |
|--------------------------|--|-----------------|-------------------------|------|------------------------------|---|------|---------------------------|------|
| Código | Designação | Nota | 2019 | 2018 | Código | Designação | Nota | 2019 | 2018 |
| 724+ +728 | CUSTOS E PERDAS CORRENTES COMISSÕES Outras, de operações correntes | 14 b) | 86.211,06 | | | PROVEITOS E GANHOS CORRENTES JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS | | | |
| | PERDAS OPER. FINANCEIRAS E ACT. IMOBILIÁRIOS | | | | | GANHOS EM OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS | | | |
| 7412+7422 | IMPOSTOS Impostos Indirectos | 14 c) | 10.632,96 | | | REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES | | | |
| | PROVISÕES DO EXERCÍCIO | | | | 86 | RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS | | | |
| 76 | FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS | 14 d) | 4.305,00 | | | OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES | | | |
| 77 | OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES | 14 e) | 196,49 | | 87 | TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B) | | | |
| | TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A) | | 101.345,51 | | | PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS | | | |
| | CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS | | | | | TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D) | | | |
| | TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C) | | | | | TOTAL | | | |
| | RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO TOTAL | | -101.345,51 | | | | | | |
| 8x3+86-7x3-76 B-A+742 | Resultados de Ativos Imobiliários Resultados Correntes | | -4.305,00 -90.712,55 | | D-C B+D-A-C+74 B+D-A-C | Resultados Eventuais Resultados Antes de Imposto s/ Rendimento Resultado Líquido do Período | | -90.712,55 -101.345,51 | |

O Contabilista Certificado nº 33122


Luis Filipe Rigueira

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


Pedro Miguel dos Santos Moreira
(Presidente)


Rita Arez de Magalhães
(Vogal)

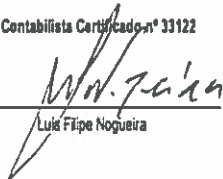

Carlos Manuel Sales Abade
(Vogal)

**TERRITÓRIOS DE BAIXA DENSIDADE - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS - DO PERÍODO DE 1 DE ABRIL A 31 DE DEZEMBRO DE 2019 (C)**


| Descrição dos Fluxos | TOTAL 2019 | TOTAL 2018 |
|--|---------------|---------------|
| OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO | | |
| RECEBIMENTOS: | | |
| Subscrição de unidades de participação | 19.718.953 | |
| | 19.718.953 | |
| Fluxos das operações sobre as unidades do fundo | 19.718.953 | |
| OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS | | |
| PAGAMENTOS: | | |
| Adiantamentos por conta de aquisição de Imóveis | 181.941 | |
| | 181.941 | |
| Fluxos das operações sobre valores imobiliários | -181.941 | |
| OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE | | |
| PAGAMENTOS: | | |
| Comissão de gestão | 67.593 | |
| Comissão de depósito | 5.134 | |
| Impostos e taxas | 9.709 | |
| Outros pagamentos correntes | 78 | |
| | 82.514 | |
| Fluxos das operações de gestão corrente | -82.514 | |
| Saldo dos fluxos monetários do período ... (A) | 19.454.499 | |
| Disponibilidades no início do período ... (B) | | |
| Disponibilidades no fim do período ... (C)=(B)+-(A) | 19.454.499 | |

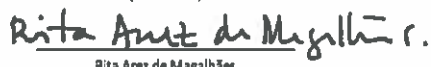
7

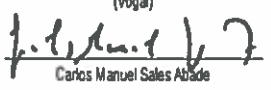
O Contabilista Certificado nº 33122


Luís Filipe Nogueira

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


Pedro Miguel dos Santos Moreira
(Presidente)


Rita Arez de Magalhães
(Vogal)


Carlos Manuel Sales Abade
(Vogal)

2018 2019 2020 2021 2022
2023 2024 2025 2026 2027

TERRITÓRIOS DE BAIXA DENSIDADE TURÍSTICOS
FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

9

NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019
(Valores expressos em euros)


RM.

NOTA INTRODUTÓRIA

Territórios de Baixa Densidade Turísticos - Fundo Especial de Investimento Imobiliário (TBDT ou Fundo) é um fundo fechado de subscrição particular, cuja constituição foi autorizada por deliberação do Conselho de Administração da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) de 19 de dezembro de 2018. O Fundo iniciou a sua atividade em 1 de abril de dezembro de 2019, tendo sido constituído por um prazo de 10 anos. O prazo de duração do Fundo é prorrogável, uma ou mais vezes, por períodos não superiores a dez anos mediante deliberação da assembleia de participantes.

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 (PCFII), definido pelo Regulamento n.º 2/2005 da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários e de acordo com os princípios contabilísticos fundamentais da continuidade, da consistência, da especialização de exercícios, da prudência, da substância sobre a forma e da materialidade.

Os valores de 2019 encontram-se expressos em euros.

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.

PRINCÍPIOS CONTABILÍSTICOS E CRITÉRIOS VALORIMÉTRICOS

a) Imóveis

O valor dos bens que constituem o património do TBDT 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 depositário e de supervisão

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

Pelo exercício da sua atividade, a TF Turismo Fundos - SGFII, S.A., cobra no primeiro dia útil do mês seguinte àquele a que respeita, uma comissão de gestão anual de 0,5% ao ano calculada diariamente sobre o valor líquido global do Fundo.

O Banco Depositário recebe no primeiro dia útil do trimestre seguinte àquele a que respeita, uma comissão de depósito de 0,05% (zero vírgula zero cinco por cento) ao ano, calculada diariamente sobre o valor líquido global do Fundo.

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.



RU.

e) Regime Fiscal

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

Foi aditada a Verba 29 à Tabela Geral do Imposto do Selo, anexa ao Código do Imposto do Selo, aplicando-se aos fundos de investimento imobiliário a Verba “29.1 — 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 47º 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.

NOTA 1 ADIANTAMENTO POR COMPRA DE IMÓVEIS

A rubrica “Adiantamentos por compra de imóveis” no montante de 181.941 €, corresponde a 20%, do valor da proposta global da operação para a aquisição do “Hotel do Caramulo”.

NOTA 2 UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO

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

| Descrição | No início | Subscrição | Diet. | | | Res. Período | No fim |
|-----------------------------|-------------------|------------|----------|---------|--------|-----------------|-------------------|
| | | | Resgates | Result. | Outros | | |
| Valor base | 19.718.953 | - | - | - | - | - | 19.718.953 |
| Diferença em subs. resgates | - | - | - | - | - | - | - |
| Resultados distribuídos | - | - | - | - | - | - | - |
| Resultados acumulados | - | - | - | - | - | - | - |
| Resultados do período | - | - | - | - | - | -101.346 | -101.346 |
| SOMA | 19.718.953 | - | - | - | - | -101.346 | 19.617.608 |
| Nº de unidades participação | 200.000 | | | | | | 200.000 |
| Valor unidade participação | 98,5948 | | | | | | 98,0880 |

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

NOTA 7 LIQUIDEZ DO FUNDO

Apresentação da liquidez do fundo:

| Contas | Saldo Inicial | Saldo Final |
|-----------------------------------|---------------|-------------------|
| Numerário | - | - |
| Depósitos à ordem | - | 19.454.499 |
| Depósitos a prazo e com pré-aviso | - | - |
| Certificados de depósito | - | - |
| Outras contas de disponibilidades | - | - |
| TOTAL | - | 19.454.499 |

NOTA 14 OUTRAS INFORMAÇÕES

a) Acréscimo de custos

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

| Descrição | 2019 |
|-----------------------|---------------|
| Comissão de Gestão | 8.335 |
| Comissão de Depósito | 2.475 |
| Taxa de Supervisão | 510 |
| Imposto do Selo | 3.207 |
| Outros Custos a Pagar | 4.305 |
| Total | 18.832 |

b) Comissões - custos

A rubrica corresponde à Comissão de Gestão a cargo do Fundo, definida no nº 4 do capítulo II do respetivo Regulamento de Gestão no montante de 74 101 €, à Comissão do Banco Depositário no montante de 7 508 € e à taxa de Supervisão da CMVM 4 602 €.

c) Impostos indiretos – Imposto do Selo

A rubrica corresponde à taxa de 0,0125%, incidente sobre o ativo global líquido dos organismos de investimento coletivo e, a partir de 1 de janeiro de 2019, à taxa de 4%, incidente nas comissões de gestão e de banco depositário no montante de 10 633 €.

d) Fornecimentos e serviços externos

A rubrica Fornecimentos e serviços externos no montante de 4 305 € refere-se a encargos com prestação de serviço em auditoria.

e) Outros custos e perdas correntes

A rubrica Outros custos e perdas correntes no montante de 196 € refere-se a despesas bancárias.

f) 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 Fundo SGFI, S.A.):

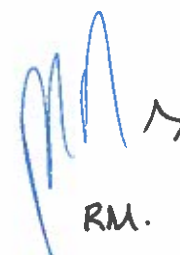
| | 31/12/2019 |
|------------------------------------|----------------|
| Remunerações | |
| Órgãos de Gestão e de Fiscalização | 170.933 |
| Empregados | 195.567 |
| TOTAL | 366.499 |

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

| | 31/12/2019 |
|---------------------------|------------|
| Conselho de Administração | 2 |
| Direção | |
| Específicos/Técnicos | 6 |
| Secretariado | 1 |
| TOTAL | 9 |

g) 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 às demonstrações financeiras.


RM.

Relatório de Auditoria

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do Territórios de Baixa Densidade - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado Turístico (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 19.636.439,91 euros e um total de capital próprio de 19.617.607,90 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 101.345,51 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 Territórios de Baixa Densidade - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado Turístico, 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.

Determinámos que não existem matérias relevantes de auditoria a comunicar no nosso relatório.

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.

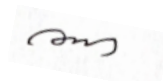
O órgão de fiscalização da Entidade gestora é responsável pela supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira do OIC.

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 n.º 8 do artigo 161.º 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) n.º 537/2014

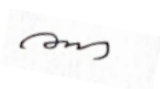
Dando cumprimento ao artigo 10.º do Regulamento (UE) n.º 537/2014 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de abril de 2014, e para além das matérias relevantes de auditoria acima indicadas, relatamos ainda o seguinte:

- ▶ Fomos nomeados auditores do OIC pela primeira vez em 1 de abril de 2019 para um 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 preparamos 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:

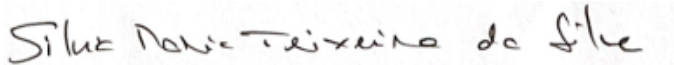
- ▶ O adequado cumprimento das políticas de investimentos e de distribuição dos resultados definidas no regulamento de gestão do organismo de investimento coletivo;
- ▶ A adequada avaliação efetuada pela entidade responsável pela gestão dos ativos e passivos do organismo de investimento coletivo, em 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