

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

Relatório e Contas | Exercício de 2022

ÍNDICE

RELATÓRIO DE GESTÃO

1.	INTRODUÇÃO.....	1
2.	EVOLUÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO	2
3.	ATIVIDADE EM 2022	3
3.1.	EVOLUÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA DO FUNDO.....	3
3.2.	EVOLUÇÃO E RENDIBILIDADE DO VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO E DA UP.....	6
3.3.	EVOLUÇÃO ECONÓMICO-FINANCEIRA	8
4.	PERSPETIVAS PARA 2023.....	10

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

RELATÓRIO DE AUDITORIA



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

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

CAPITAL

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

O FIIFT II foi objeto de dois aumentos de capital:

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

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

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

(Euros)	valor	n.º de UP's	%
Turismo de Portugal, I.P.	39 404 500	788 090	76%
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	8 265 350	165 307	16%
Novo Banco, S.A.	3 615 200	72 304	7%
Outros	249 950	4 999	0%
	51 535 000	1 030 700	100%

Quadro 1: distribuição do capital por participante

POLÍTICA DE INVESTIMENTO

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

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

Excepcionalmente, 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. EVOLUÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Apesar do contexto geopolítico e tumulto económico provocado pelo aumento da inflação e taxas de juro, tudo indica que o setor imobiliário português deverá manter-se dinâmico e atrair investimento este ano. De acordo com estudos realizados por consultoras do setor, são estimados em 2023, pelo menos, 1.800 milhões de euros em investimento. O montante poderá, no entanto, mudar, face à volatilidade das operações, apesar de tudo, as perspetivas de negócio são otimistas.

O ano 2022 estabeleceu novos recordes na transação de habitação, com vendas estimadas de € 31.000 milhões, e no investimento em imobiliário comercial, cujo volume ultrapassou a barreira inédita dos € 3.400 milhões - trata-se de um novo recorde anual e com aumento e 71% face a 2021. O volume de absorção também tocou novos máximos, atingindo-se a ocupação de 272.000 metros quadrados (m2) de escritórios em Lisboa, acima do anterior máximo histórico registado em 2008. Os preços da habitação intensificaram a trajetória de crescimento ao longo do ano e as rendas quer da habitação quer dos imóveis não residenciais, incluindo escritórios, logística e retalho, exibiram igualmente uma tendência positiva.

O sentimento de "otimismo cauteloso" entre os interlocutores de mercado, antecipa um ano de 2023 dinâmico para o imobiliário português, apesar dos desafios socioeconómicos exponenciados pelo incremento das taxas de juros, instabilidade na Europa e crise energética. Contudo, poderá acontecer algum abrandamento na procura.

HOTELARIA E TURISMO

No que diz respeito ao turismo em Portugal, a sua recuperação tem sido surpreendentemente positiva e quase chegou aos níveis pré-pandemia. Até novembro de 2022, o país tinha atingido 65,8 milhões de dormidas. O mesmo período de 2019 teve um total de 66,6 milhões dormidas, uma ligeira diferença de apenas -1,2%. Em 2022 as estatísticas do setor hoteleiro foram otimistas, mesmo considerando os eventos e desafios que surgiram, nomeadamente a instabilidade socioeconómica provocada pela Guerra

na Ucrânia. Considerando os números de 2022, 44,3 milhões de estadias tiveram a sua proveniência internacional, contra 21,5 milhões de estadias domésticas, representando 67,3% e 32,7% do valor total, respetivamente.

Portugal é um país que tem vindo a reforçar continuamente o seu lugar no panorama turístico. Ainda que se tenha verificado um aumento dos custos de construção e mão-de-obra, o setor de investimento hoteleiro continua a ser extremamente atrativo para quem procura investir em Portugal. Os números atuais mostram que é apenas uma questão de tempo até se atingirem novos recordes no setor do turismo, superando inclusive os níveis pré-pandémicos. Além de regiões tradicionalmente apelativas para este setor, como Lisboa, Porto e Algarve, outras geografias nacionais, nomeadamente Alentejo, Açores e Madeira, têm merecido muita atenção de investidores e turistas internacionais. As recentes alterações introduzidas às regras de atribuição de *Vistos Gold* (incluindo os nómadas digitais) e o facto de a pandemia ter trazido uma nova forma de viajar, focada no bem-estar físico e mental ("*slow travel*"), sustentabilidade e ecoturismo, contribuíram para a evolução de investimentos turísticos em novas regiões.

O trabalho remoto tem contribuído para o aumento das taxas em períodos de baixa ocupação turística, o qual combinado com o facto do nosso país ter a presença de empresas internacionais com necessidades de alojamento para expatriados e com o desenvolvimento de apartamentos com serviços focados na área residencial, torna as operadoras turísticas especializadas no segmento de estadias prolongadas, como uma das mais enérgicas atualmente, tentando garantir locais para a sua expansão, nomeadamente em Lisboa e no Porto.

O sector MICE (*meetings, incentives, conferences and exhibitions*) também registou uma forte recuperação, pela qual Portugal também se tornou conhecido. O país oferece espaços modernos e opções hoteleiras tão diversas e de alta qualidade, além de contar com ótimas conexões com as principais cidades europeias.

3. ATIVIDADE EM 2022

O ano de 2022 ficou marcado, em grande medida pelo recomeço, após dois anos de moratória, do pagamento de rendas por parte dos inquilinos e pelo início da liquidação da dívida acumulada durante o período de moratória em prestações mensais.

Neste contexto, refira-se que 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 a carteira do Fundo, por deliberação de 19 de março de 2020, decidiu implementar, entre outras medidas excecionais, a moratória no pagamento da renda. Esta medida veio a ser reforçada ao longo dos anos de 2020 e 2021 e até ao primeiro trimestre de 2022. Assim, foi decidido que:

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

O plano de reembolso da dívida tem corrido de acordo com o previsto, apresentando no final de 2022 uma taxa de execução de 59,35%. No que diz respeito às rendas liquidadas a partir de 1 de abril de 2022 verifica-se uma taxa de execução de 93,38%.

Afigura-se importante salientar que o custo total desta medida, mensurado pela constituição de provisões, foi de € 2.910.091 (€ 1.141.986, em 2020, € 1.579.059 em 2021 e € 189.046 em 2022) e que parte deste custo já foi recuperado, conforme evidenciam as reversões de

provisões por rendas vencidas, no montante total de €525.394 (2021: € 416.862; 2022: € 108.532).

É ainda de destacar que em 2022, o montante recebido a título de rendas, aumentou quase 140% face ao ano transato (2022: € 2.139.630; 2021: € 896.377).

Em 17 de novembro de 2022, igualmente com o objetivo de apoiar as empresas a superar as consequências da crise provocada pela pandemia de Covid-19 e a retomar a sua atividade normal após este período excepcional, foi lançada a *Call50 | Turismo e Indústria*, no âmbito das medidas de apoio financeiro à indústria e do Plano de Ação "Reativar o Turismo | Construir o Futuro". A Call tem como principal objetivo disponibilizar 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.

3.1. EVOLUÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA DO FUNDO

Em 2022, 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 2022 foram efetuadas duas operações de aquisição e foi alienada uma fração autónoma de um imóvel.

O preço global das aquisições foi de €3.417.930 (Hotel Casablanca: €2.747.930 e Lote Terreno Dom Vasco: €670.000).

O preço global da alienação de uma fração autónoma do imóvel "Altis Suites" foi de €279.548.

Esta alienação gerou uma mais-valia de €13.986.

Em 31 de dezembro de 2022, o património imobiliário do FIIFT II era constituído por 21 imóveis, cujo valor venal global ascendia a €83.359.903 (quadro 2). Este valor corresponde a um acréscimo de 5,82% em relação ao

ano transato, resultante do efeito das aquisições acima referidas e da valorização do património imobiliário.

Com exceção da Loja Miguel Bombarda e de parte do Estacionamento do Campo Pequeno, em 31 de

dezembro de 2022, a generalidade dos imóveis que constituem a carteira de ativos do FIIFT II encontravam-se arrendados.

imóvel	data de aquisição	valor venal	localização
Vilamoura Garden Hotel	26/jun/01	7 052 000 €	Vilamoura
Grd. Hotel das Cidas . da Felgueira	30/jul/01	3 591 610 €	Nelas
Hotel Faro	23/jul/02	6 127 000 €	Faro
Hotel Páteo dos Solares	24/mar/03	2 542 000 €	Estremoz
Hotel da Aldeia	03/set/03	7 909 000 €	Albufeira
Imóvel Campo Pequeno	09/dez/03	827 414 €	Lisboa
Hotel Tábua	15/abr/04	2 856 000 €	Tábua
Hotel Termas de Monção	15/mar/05	2 639 500 €	Monção
Campo Real	01/mar/06	3 284 000 €	Turcifal
Imóvel Miguel Bombarda	28/jun/07	1 669 793 €	Lisboa
Hotel Lux Fátima	27/jun/08	5 272 500 €	Fátima
Altis Suites	28/set/16	6 246 000 €	Lisboa
The Prime Energize Hotel Monte Gordo	21/dez/16	8 451 900 €	Monte Gordo
Hotel Amazônia Jamor	14/dez/17	6 559 000 €	Oeiras
Hotel Meliá Setúbal	28/dez/17	6 680 750 €	Setúbal
Hotel Castrum Villae	17/dez/18	981 000 €	Castro Laboreiro
Hotel Dom Vasco	26/dez/18	3 040 000 €	Sines
Hotel Miramar	29/jan/20	3 718 000 €	Nazaré
The Prime Energize Hotel Monte Gordo	09/abr/21	443 600 €	Monte Gordo
Hotel Casablanca	06/jul/22	2 747 930 €	Monte Gordo
Hotel Dom Vasco - Terreno Lote C03	28/dez/22	720 906 €	Sines
total		83 359 903 €	

Quadro 2: carteira imobiliária em 31 de dezembro de 2022

O património imobiliário representa cerca de 78,36% 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 2022, o património imobiliário do Fundo encontrava-se distribuído pela totalidade do território nacional continental, nas proporções evidenciadas na figura 2.

Distribuição do património por regiões

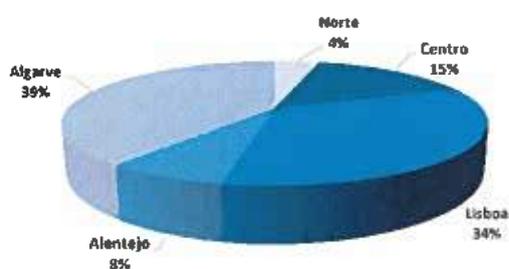


Figura 2: distribuição regional do património

Em 2022 a *yield* bruta média ponderada da carteira foi de 2,76%, o que corresponde a um aumento face a 2021 (2,06%). Importa referir que, em 2019 foi implementada uma alteração metodológica no cálculo da *yield* bruta, no sentido de inclusão de custos até então não considerados, designadamente referentes a IMI e às avaliações. Nesta medida, os valores evidenciados no gráfico da figura 3, para os anos de 2018 e anteriores, estão sobrevalorizados, tendo-se verificado, desde 2019, que o cálculo da *yield* observando os pressupostos anteriormente adotados resultaria em valores superiores aos obtidos de acordo com a metodologia em vigor. (figura 3).

A discriminação da *yield* bruta por imóvel encontra-se espelhada na figura 4, sobressaindo os imóveis “Altis Suites” (4,01%), “Hotel Termas de Monção” (3,75%), “Hotel Prime Energize Monte Gordo” (3,72%), “Hotel Amazônia Jamor” (3,69%) e “Hotel Meliá Setúbal” (3,54%).

Evolução do Património Imobiliário 2012-2022

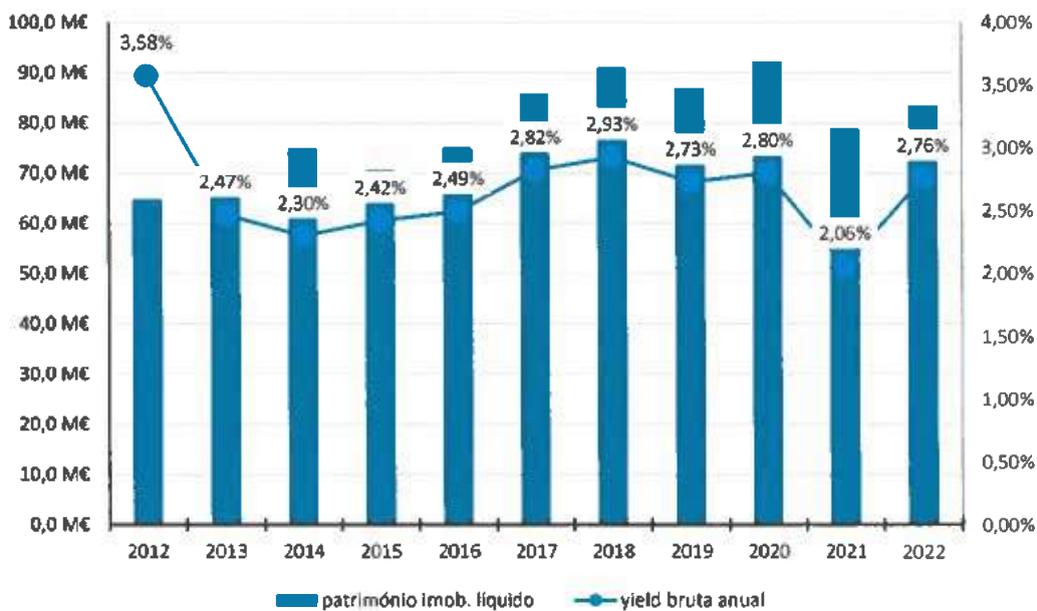


Figura 3: evolução da carteira (valor e yield), 2012-2022

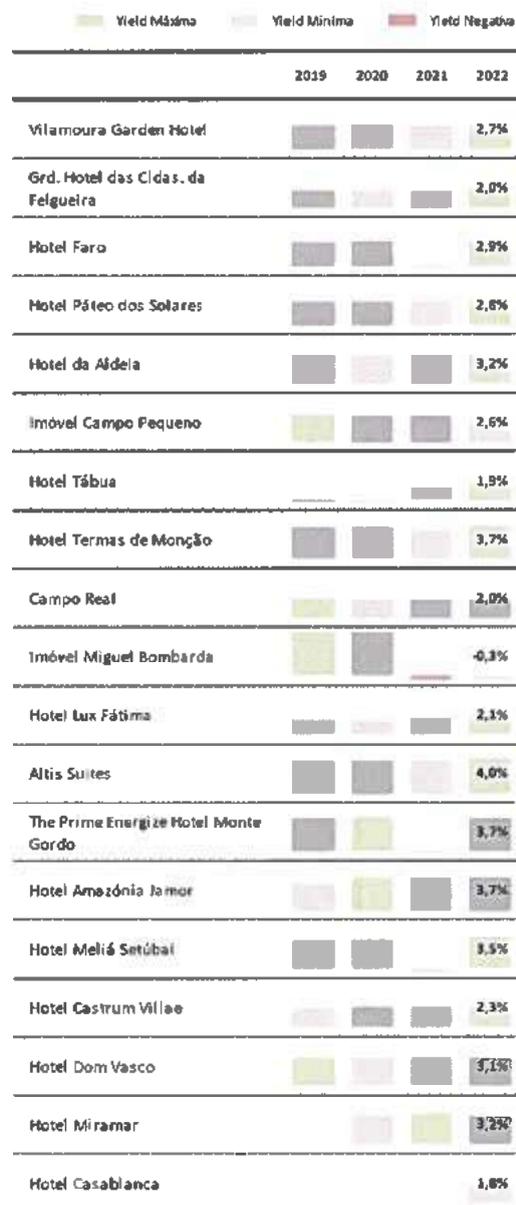


Figura 4: Yield bruta por imóvel, 2019-2022

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

Em 2022 não houve aumentos ou diminuições do capital base do Fundo. À data de 31 de dezembro de 2022 o

Valor Líquido Global do FIIFT II ascendia a € 95.117.418, correspondendo a um acréscimo de 2,47% face a 2021.

Em 2022 a unidade de participação valorizou-se em 2,47%, cifrando-se em €92,2843 (2021: €90,0614).

O Valor Líquido Global do Fundo e a rentabilidade da unidade de participação, no final de cada exercício, apresentam a evolução patente na figura 5.

Evolução do Valor Líquido Global

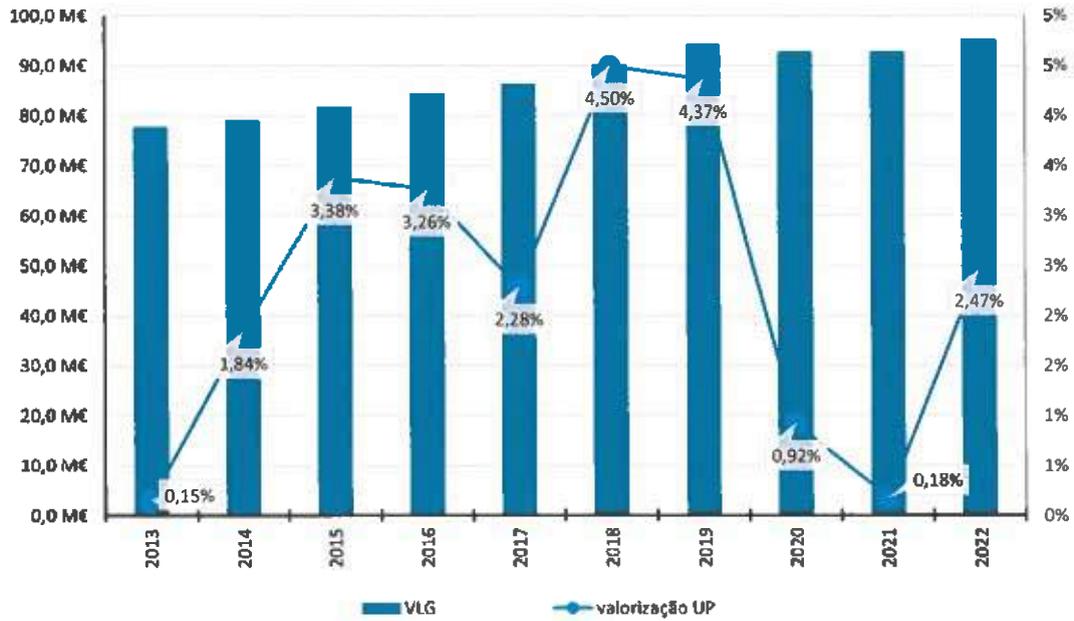


Figura 5: evolução do Valor Líquido Global do Fundo, 2013-2022

[Assinaturas manuscritas em azul]

3.3. EVOLUÇÃO ECONÓMICO-FINANCEIRA

- O ativo líquido registou um acréscimo de 3% face ao ano transato, fixando-se, em 31 de dezembro de 2022, em €106.377.397.
- O total das disponibilidades ascendeu, em 31 de dezembro de 2022, a €22.180.280, correspondendo a um decréscimo de 5% face a 31 de dezembro de 2021 (€23.432.926).
- O total de proveitos obtidos no exercício de 2022 atingiu o valor de € 3.615.616, traduzindo um decréscimo de 12% face ao ano anterior (€4.131.190), explicado, essencialmente, pela redução dos ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários.
 - Os ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários cifraram-se em €1.434.507, correspondendo aos ajustamentos favoráveis em imóveis que constituem a carteira, resultante da valorização decorrente das avaliações realizadas em 2022 (€844.437), dos ajustamentos em opções de compra sobre os imóveis (€576.084) e da alienação da fração autónoma (€13.986) Esta rubrica corresponde a 40% do total dos proveitos e observou um decréscimo de 24% face a 2021.
 - A rubrica “reversões de ajustamentos e de provisões”, cifrou-se em €108.532 e corresponde à anulação de provisões decorrente da regularização da dívida por rendas vencidas por efeito do início, em maio de 2022, da liquidação do plano de pagamento da dívida resultante da moratória no pagamento das rendas.
 - Os rendimentos de imóveis ascenderam a €2.070.754, representando cerca de 57% do total dos proveitos e um acréscimo face ao ano anterior de 14%. Este aumento é explicado, essencialmente, pela suspensão da renda em 2021 por incorporação no preço da opção de compra dos imóveis (Melιά Setúbal, Hotel Faro e The Prime Energize Monte Gordo) que compensou o impacto da alienação do “Atlântico Residence”, em 2021.
- O total de custos suportados no exercício de 2022 cifrou-se em €1.324.472, correspondendo a um decréscimo de 67% face ao ano anterior. Este decréscimo é explicado, essencialmente, pelo efeito da redução das rubricas “perdas em operações financeiras e ativos imobiliários” e “provisões do exercício”.
 - A rubrica “comissões”, que corresponde às comissões de gestão e de depositário, representa cerca de 55% do total dos custos, e ascendeu, em 2022, a €730.182, o que significa um acréscimo de cerca de 1,3% face ao ano transato. Importa referir que, do total das comissões, cerca de 89% (€653.214) referem-se à comissão de gestão, 6% (€46.571) à comissão de depositário e 4% a taxas de supervisão e Interbolsa (€30.396).
 - A rubrica “perdas em operações financeiras e ativos imobiliários”, que se refere a ajustamentos desfavoráveis nos imóveis decorrentes das avaliações realizadas, cifrou-se em €67.657, representando 5% do total dos custos e um decréscimo de 93% face a 2021. Esta rubrica decorre essencialmente de ajustamento no âmbito do “The Prime Energize Hotel Monte Gordo”.
 - Os impostos, que representaram 17% do total dos custos, observaram um acréscimo face ao ano anterior de 11%, cifrando-se em €228.844.
 - Em 2022 foram constituídas provisões no valor de €189.046, representando 14% do total dos custos e uma redução de 88% face a 2021 (€1.570.059). Esta redução decorre do término das medidas excecionais aprovadas no exercício anterior, designadamente de moratórias no pagamento das rendas;
 - A rubrica “fornecimentos e serviços externos” cifrou-se em €106.171, registando um decréscimo de 22% face ao ano transato;

- Em 2022 os outros custos e perdas correntes totalizaram €2.573.
- O resultado líquido do Fundo em 2022 foi de €2.291.144, registando um acréscimo exponencial de 1301% face a 2021 (€163.587).

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 6.

Evolução do Resultado Líquido
2013-2022

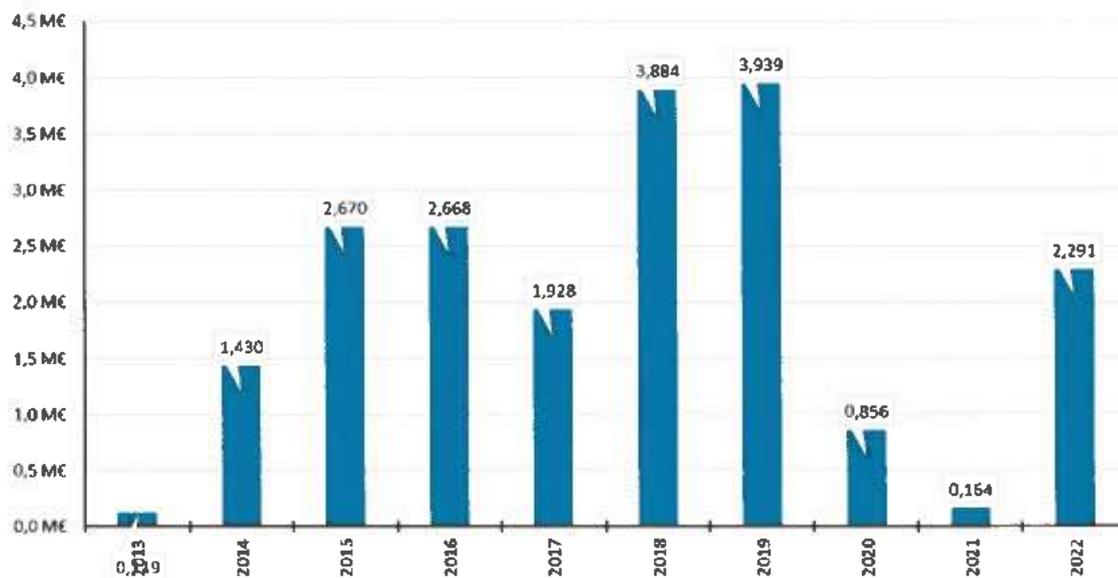


Figura 6: evolução do resultado líquido, 2013-2022

4. PERSPETIVAS PARA 2023

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

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

A estratégia de atuação no âmbito deste Fundo, em 2023, continuará a centrar-se na rigorosa gestão do património e na análise de oportunidades de investimentos que se enquadrem na política de investimento do fundo.

Nesse âmbito, perspetiva-se para 2023, por um lado, uma nova dinâmica ao nível do investimento em novos ativos potenciada pela *Call50 | Turismo e Indústria*, lançada no final de 2022, e, por outro, a continuação do

ciclo de recuperação do custo da moratória no pagamento de rendas decorrente do período de pandemia por Covid-19, materializada sob a forma de saldo positivo entre constituição e a reversão de provisões por rendas vencidas.

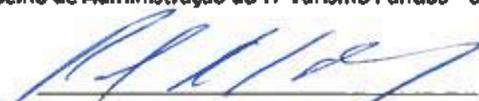
Está convocada uma Assembleia de Participantes do Fundo para deliberação sobre a proposta da Sociedade gestora de alinhar as regras de composição do património do Fundo previstos no respetivo regulamento de gestão, com o disposto no RGOIC. Assim, caso a proposta da Sociedade gestora tenha o acordo dos participantes, o regulamento de gestão passará a estipular que o valor dos imóveis não possa representar menos de dois terços do ativo total do Fundo, ao invés do anterior limite de 75%.

Finalmente, e tendo presente que se aproxima o término do prazo de duração do Fundo (20 de novembro de 2025), prevê-se a convocação de nova Assembleia de Participantes, em sede da qual será proposta uma nova prorrogação do prazo de duração do FIIFT I.

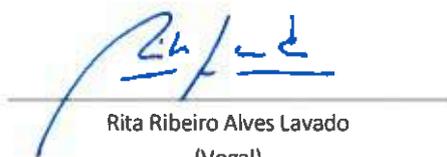


Lisboa, 15 de fevereiro de 2023

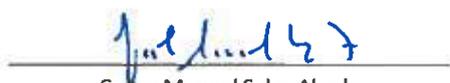
O Conselho de Administração da TF Turismo Fundos – SGOIC, S.A.



Pedro Miguel dos Santos Moreira
(Presidente)



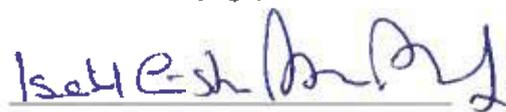
Rita Ribeiro Alves Lavado
(Vogal)



Carlos Manuel Sales Abade
(Vogal)



Miguel Correia Marques dos Santos
(Vogal)



Isabel Cristina de Almeida Pereira da Rocha
(Vogal)

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(valores expressos em euros)

A handwritten signature in blue ink, consisting of several stylized, overlapping loops and lines, located in the bottom right corner of the page.

FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES FICMUNDO TUNES BDO II
 RELATÓRIO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022
 Comparativo a 31 de Dezembro de 2021

Código	Descrição	Nota	ATIVO				Código	Descrição	Nota	PASSIVO		
			2022	2021	2022	2021				2022	2021	
			R\$ mil	R\$ mil	R\$ mil	R\$ mil			R\$ mil	R\$ mil		
31	ATIVOS IMOBILIÁRIOS	1.3	1.289.013	389.014	1.678.027	943.303	61	CAPITAL DO FUNDO	2	51.635.000	54.526.000	
32	Terraviva	1.3	63.251.454	21.276.389	2.682.917	61.620.875	62	Limites do Participador	2	2.591.000	2.591.000	
34	Adiantamentos por compra de ações						64	Reserva Patrimonial	2	28.300.206	28.136.611	
	TOTAL DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS		64.621.467	21.781.813	2.682.917	63.389.923	66	Reserva Líquida do Participador	2	2.291.164	183.987	
								TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		56.117.410	57.635.274	
417	CONTAS DE TERCEIROS	6.11	3.586.545		2.732.063	636.483	604	CONTAS DE TERCEIROS	14.04	1.575.861	512.479	
	Desenvolvimento de vendas e valores		3.586.545		2.732.063	636.483		Outras vendas de valores		1.575.861	512.479	
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		3.586.545		2.732.063	636.483		TOTAL DOS VALORES A PAGAR		3.625.981	512.479	
12	DISPONIBILIDADES	7	22.180.269			22.180.269						
	Depósitos à ordem		22.180.269			22.180.269						
	TOTAL DE DISPONIBILIDADES		22.180.269			22.180.269						
82	ACRÉSCIMOS E DIFERENCIAIS	14.0					53	ACRÉSCIMOS E DIFERENCIAIS	14.0	228.923	222.985	
	Despesas com auto-ônibus	14.0	732			732	56	Ajustes de custos	14.0	156.109	146.807	
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFER. ATIVOS		732			732	58	Reservas com previsão de perda	14.0	9.286.117	9.272.199	
	TOTAL DO ATIVO		89.291.024	21.781.813	5.974.649	106.327.397		Difer. em aplicações e diferenças	14.0	9.884.716	9.844.171	
								TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFER. PASSIVOS		106.327.397	107.881.225	
								TOTAL DO PASSIVO e CAPITAL		106.327.397	107.881.225	
Total do Montante de Unidades de Participação						1.026.702	1.026.702	Valor Unitário de Unidades de Participação			32,2943	30,0814

O Controlador Geral é o Sr. **Roberto**

[Assinatura]
 Luiz Fernando

O Conselho de Administração do FICMUNDO TUNES BDO II, S.A.

[Assinatura]
 Presidente do Conselho
 Paulo Roberto
[Assinatura]
 Vice-Presidente
 Carlos Manuel
[Assinatura]
 Diretor
 Alexandre
[Assinatura]
 Diretor
 Miguel Carlos

[Assinatura]

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO II
 DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS EXERCÍCIO FINHO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022
 (Comparativo a 31 de Dezembro de 2021)

CUSTOS E PERDAS					PROVITOS E GANHOS				
Código	Designação	Nota	2022	2021	Código	Designação	Nota	2022	2021
724+...+728	CUSTOS E PERDAS CORRENTES COMISSÕES Outras de operações correntes	14 g	730 182	720 533	811-818	PROVITOS E GANHOS CORRENTES Juros e PROVITOS EQUIPARADOS Outras de operações correntes		1424	416
733	PERDAS OPER. FINANCEIRAS E ACT. IMOBILIÁRIOS Em activos imobiliários	1	67 657	616 630	833	GANHOS EM OPER. FINANCEIRAS E ACT. IMOBILIÁRIOS Em activos imobiliários	1	1 151 248	330 351
731-738	Outras operações correntes	1		187 171	833-838	Outras de operações correntes	1	211 258	1 599 459
1411-1421	IMPOSTOS Impostos sobre o rendimento	12		10 438	851	REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES De ajustamento de créditos a receber	8 11	108 532	418 852
1412-1422	Impostos indirectos	12		74 629					
1418-1428	Outros impostos	12		154 215					
751	PROVISÕES DO EXERCÍCIO Ajustamentos de dívidas a receber	8 11	189 848	1 579 659	86	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	3	2 026 754	1 821 514
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	14 g)	106 421	136 565		TOTAL DOS PROVITOS E GANHOS CORRENTES (B)		3 815 618	4 129 843
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	14 a)	2 573	89 300					
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		1 324 492	3 676 528					
781	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS Perdas de exercícios anteriores	14 h)		291 073	843	PROVITOS E GANHOS EVENTUAIS Ganhos de e serviços anteriores	14 j)		2 428
784+...+788	Outras perdas eventuais				884+...+888	Outras perdas eventuais			
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)			291 073		TOTAL DOS PROVITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)			2 428
	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO TOTAL		2 291 144	183 582		TOTAL		3 815 618	4 131 990
			3 615 618	4 131 990					
B-3-85-7+3-76 B-A-742	Resultados de Activos Imobiliários Resultados Correntes		3 654 174 2 291 144	1 836 570 452 536	D-C B-D-A-C-7411+7471 B-D-A-C	Resultados Eventuais Resultados Antes do Impacto do Reajustamento Resultado Líquido do Período		2 291 144 2 291 144	-288 941 174 325 163 587

O Contabilista Certificado nº 93122

Luís Filipe Rodrigues

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

Pedro Manuel dos Santos Mendes
(Presidente)

Rui Ribeiro Alves Lacerda
(Vogal)

Carlos Manuel Salgueiro
(Vogal)

Miguel Correia Marques dos Santos
(Vogal)

Miguel Correia Marques dos Santos
(Vogal)

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO II
 DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS - EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022
 (Comparativos a 31 de Dezembro de 2021)

Descrição dos Fluxos	2022		2021	
OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS				
RECEBIMENTOS:				
Alienação de imóveis	279 548		10 516 737	
Rendimentos de imóveis	2 139 630		896 377	
		2 419 178		11 413 114
PAGAMENTOS:				
Aquisição de imóveis	2 514 469		485 489	
Despesas correntes (FSE) com imóveis	99 283		126 613	
		2 613 752		612 102
Fluxos das operações sobre valores imobiliários		-194 574		10 801 012
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE				
RECEBIMENTOS:				
Juros de depósitos bancários	1 824		476	
		1 824		476
PAGAMENTOS:				
Comissão de gestão	652 336		645 085	
Comissão de depósito	46 276		45 885	
Impostos e taxas	351 970		488 131	
Outros pagamentos correntes	9 313		33 269	
		1 059 896		1 212 371
Fluxos das operações de gestão corrente		-1 058 072		-1 211 894
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
RECEBIMENTOS:				
Ganhos extraordinários			2 128	
				2 128
Fluxos das operações eventuais				2 128
Saldo dos fluxos monetários do período ... (A)		-1 252 646		9 591 246
Disponibilidades no início do período ... (B)		23 432 926		13 841 680
Disponibilidades no fim do período ... (C)=(B)+(A)		22 180 280		23 432 926

O Contabilista Certificado nº 33122

Luis Filipe Nogueira

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

Pedro Miguel dos Santos Moreira
 (Presidente)

Rita Ribeiro Alves Lavado
 (Vogal)

Carlos Manuel Sales Abade
 (Vogal)

Isabel Cristina de Almeida Pereira da Rocha
 (Vogal)

Miguel Correia Marques dos Santos
 (Vogal)

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
TURÍSTICO II**

**NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022**

(Valores expressos em euros)

NOTA INTRODUTÓRIA

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

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

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

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

BASES DE APRESENTAÇÃO

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

Os valores de 2022 encontram-se expressos em euros e são comparáveis em todos os aspetos significativos com os valores de 2021.

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

Principais princípios contabilísticos e critérios valorimétricos

a) Imóveis

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

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

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

b) Especialização dos exercícios

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

c) Despesas com imóveis

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

d) Comissões de gestão, de depósito e de supervisão

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

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

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

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

e) Regime Fiscal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

f) Contas de terceiros

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

g) Unidades de participação

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

NOTA 1 VALIAS POTENCIAIS

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo apresenta as valias potenciais, conforme quadro seguinte:

Imóveis	Valor contabilístico	Média dos valores das avaliações	Valor da Opção de Compra	Ajustamentos em opções sobre imóveis	Valia potencial registada
Aparthotel Ocean View	7 052 000	7 052 000	4 300 000	2 752 000	3 527 187
Hotel Caldas da Felgueira	3 591 610	3 591 610	3 430 000	161 610	1 307 790
Hotel Faro	6 127 000	6 127 000	5 689 031	437 969	2 085 099
Estalagem Páteo dos Solares	2 542 000	2 542 000	2 700 000	0	369 193
Hotel da Aldeia	7 909 000	7 909 000	8 569 264	0	3 118 937
Campo Pequeno					
Restaurante	711 239	711 239	0	0	4 871
Estacionamentos (Fracções: BM, BN)	35 200	35 200	0	0	6 695
Estacionamentos (Fracções: BL, BI, BJ, BO)	80 975	80 975	0	0	12 767
Hotel Tábuá	2 856 000	2 856 000	1 411 242	1 444 758	1 090 760
Hotel Termas de Monção	2 639 500	2 639 500	3 175 804	0	-228 860
Campo Real (Fracção A + B + D)	3 284 000	3 284 000	5 321 141	0	1 324 475
Miguel Bombarda					
Fracções A+B	1 669 793	1 669 793	0	0	761 084
Hotel Lux Fátima	5 272 500	5 272 500	6 807 921	0	-275 035
Altis Suites	6 246 000	6 246 000	5 155 496	1 090 504	1 348 437
Gordo	8 895 500	8 895 500	5 513 031	3 382 469	3 952 891
Hotel Amazônia Jamar	6 559 000	6 559 000	6 559 000	0	1 190 776
Hotel Meliá Setúbal (Hotel + Art. 1019 + A)	6 680 750	6 680 750	7 423 617	68	1 315 750
Hotel Castrum Villae	981 000	981 000	952 261	28 739	227 389
Hotel Dom Vasco	2 091 979	2 091 979	3 040 000	0	-176 827
Hotel Dom Vasco - Terreno	1 668 927	1 692 022	0	0	380 914
Hotel Miramar	3 718 000	3 718 000	4 304 312	0	143 091
Casablanca	2 747 930	3 008 500	0	0	0
TOTAL	83 359 903	83 643 567	74 352 120	9 298 117	18 838 435

Os montantes acumulados de ajustamentos potenciais desfavoráveis e favoráveis registados em balanço, no montante de -2.862.577 € e 21.701.013 €, respetivamente, correspondem ao reconhecimento para cada imóvel da diferença entre o respetivo valor contabilístico e o valor correspondente da média aritmética simples das avaliações periciais.

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

valores de 1.157.248 € e 67.657 €, 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 2022 apresentam-se como segue:

Descrição	No início	Subscrição	Resgates	Dist. Result.	Outros	Res. Período	No fim
Valor base	51 535 000						51 535 000
Variações patrimoniais	2 991 068						2 991 068
Resultados distribuídos							
Resultados acumulados	38 136 619				163 587		38 300 206
Resultados do período	163 587				-163 587	2 291 144	2 291 144
SOMA	92 826 274					2 291 144	95 117 418
Nº de unidades participação	1 030 700						1 030 700
Valor unidade participação	90,0614						92,2843

Os resultados acumulados de 38.300.206 € correspondem à soma dos resultados acumulados de exercícios anteriores a 31 de dezembro de 2021 no valor de 38.136.619 € e do resultado líquido do exercício de 2021 no valor de 163.587 €.

De acordo com o regulamento de gestão, sendo um fundo de capitalização, o Fundo tem como política não proceder à distribuição de rendimentos, efetuando assim em cada exercício o reinvestimento dos resultados. No entanto, e também de acordo com o regulamento de gestão, a Sociedade

Gestora pode determinar que ocorra a distribuição de rendimentos líquidos nos termos, datas e valores a definir pela própria.

NOTA 3 INVENTÁRIO DOS ATIVOS DO FUNDO

O Inventário das aplicações em imóveis assim como o detalhe dos restantes ativos apresenta-se conforme segue em 31 de dezembro de 2022:

Descrição	Área (m ²)	Data de Aquisição	Valor de Custo	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel (m ² EUR/01)	País	Município
3. Imóveis situados em Portugal										
3.2 Construções Arrendadas										
3.2.1 Arrendadas										
Serviços										
ApartHotel Ocean View	6 255	26/jun/01	3 524 813	10/nov/22	6 912 000	13/nov/22	7 192 000	7 052 000	Portugal	Vila Moura
Hotel Caldas da Felgueira	1 472	30/jul/01	2 283 820	09/nov/22	3 363 220	09/nov/22	3 820 000	3 591 630	Portugal	Nelas
Hotel Faro	3 220	23/jul/02	4 041 901	15/nov/22	6 025 000	15/nov/22	6 229 000	6 127 000	Portugal	Faro
Estalagem Pólo dos Solares	4 816	24/mar/03	2 172 807	10/nov/22	2 492 000	10/nov/22	2 592 000	2 542 000	Portugal	Estremoz
Hotel de Aldeia	11 200	03/set/03	4 790 063	20/dez/22	7 858 000	31/dez/22	8 160 000	7 909 000	Portugal	Alcaide de S. João
Campanha Pequena (Restaurante)	171	09/dez/03	706 368	10/nov/22	710 200	10/nov/22	712 276	711 239	Portugal	Lisboa
Hotel Termas de Monção	10 000	15/mar/05	2 868 380	15/nov/22	2 583 000	15/nov/22	2 686 000	2 639 500	Portugal	Monção
Campanha Real	514 239	01/mar/06	4 608 475	20/dez/22	2 994 000	20/dez/22	3 578 000	3 284 000	Portugal	Turcifal
Hotel Lus Fátima	4 443	27/jun/08	5 547 535	30/nov/22	5 240 000	30/nov/22	5 305 000	5 272 500	Portugal	Fátima
Altis Suites	1 258	28/set/16	4 887 563	10/nov/22	6 096 000	30/nov/22	6 436 000	6 246 000	Portugal	Lisboa
Hotel Amalónia Jaimes	6 495	14/dez/17	5 368 224	28/abr/22	6 414 000	28/abr/22	6 704 000	6 559 000	Portugal	Oeiras
Hotel Melis Setúbal	6 171	28/dez/17	5 365 000	10/nov/22	6 642 500	10/nov/22	6 719 000	6 680 750	Portugal	Setúbal
Campanha Pequena (Estacionamentos B1 e B2)	26	08/jun/06	28 505	10/nov/22	34 900	10/nov/22	35 500	35 200	Portugal	Lisboa
Hotel Tábuas	5 960	15/abr/04	1 765 240	10/nov/22	2 790 000	11/nov/22	2 962 000	2 856 000	Portugal	Tábuas
Illa Prime Energize Hotel Monte Goede	6 589	21/dez/16	4 942 609	15/nov/22	8 843 000	15/nov/22	8 948 000	8 895 500	Portugal	Monte Goede
Hotel Castrom Vilas	502	17/dez/18	753 611	11/nov/22	944 000	11/nov/22	1 018 000	981 000	Portugal	Malgaço
Hotel Dom Vasco	1 324	26/dez/18	2 258 806	31/ago/22	2 085 100	31/ago/22	2 098 857	2 091 919	Portugal	Sines
Hotel Dom Vasco - Terreno	400	26/dez/18	1 288 013	31/ago/22	1 623 900	31/ago/22	1 760 148	1 668 527	Portugal	Sines
Hotel Miramar	2 545	29/jan/20	3 574 909	20/dez/22	3 709 000	20/dez/22	3 727 000	3 718 000	Portugal	Nazare
Casablanca	1 773	06/jul/22	2 747 330	19/jan/22	2 938 000	07/jun/22	3 079 000	2 747 930	Portugal	Faro
3.2.2 Não arrendadas										
Serviços										
Miguel Bombarda (Fração A + B)	560	28/jun/07	908 708	05/nov/22	1 648 000	05/nov/22	1 691 583	1 689 793	Portugal	Lisboa
Campanha Pequena (Estacionamentos B1, B2, B3)	51	08/jun/06	68 208	10/nov/22	79 000	10/nov/22	82 950	80 975	Portugal	Lisboa
TOTAL A			64 921 467					68 859 903		
7. Líquidos										
7.1 À Vista										
7.1.2 Depósitos à Ordem										
DO Banco Novo Banco					EUR	16 297 049				16 297 049
DO Banco Millennium BCP					EUR	794 199				794 199
DO Banco ABANCA					EUR	5 089 032				5 089 032
TOTAL B						22 180 280				22 180 280
9. Outros Valores e Regularizar										
9.1.3 Valores Ativos										
					EUR					837 216
9.1.3 Valores Passivos										
					EUR					(11 259 979)
TOTAL C										(10 422 763)
Valor Líquido Global do Fundo: (A)+(B)+(C)										
										95 227 418

Em 2022 o total de rendimentos obtidos dos imóveis arrendados é de 2.070.754 € (2021: 1.821.514 €).

Durante o exercício de 2022 foram adquiridos 2 imóveis, o "Hotel Casablanca" pelo valor de 1.235.809 € e o "Terreno lote C03 – Hotel Dom Vasco" pelo valor de 670.000 €.

No exercício de 2022 foi alienada a fração "AP – Altis Suites" pelo valor de 279.548 €.

NOTA 6 CRITÉRIOS E PRINCÍPIOS DE VALORIZAÇÃO

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

NOTA 7 LIQUIDEZ DO FUNDO

Descriminação da liquidez do fundo:

Contas	Saldo Inicial	Saldo Final
Depósitos à ordem	23 432 926	22 180 280
TOTAL	23 432 926	22 180 280

NOTA 8 DÍVIDAS DE COBRANÇA DUVIDOSA

No final de 2022 as dívidas de cobrança duvidosa incluídas na rubrica de devedores por rendas vencidas detalham-se como segue:

Contas / Entidades	Devedores por rendas vencidas
Crivo, Lda	287 441
Algarve Developments, Lda	443 341
Hotmanagement, Lda	32 809
LuxMundi, Lda	190 372
A Padaria Portuguesa, Lda	9 227
Summer Camp I, S.A.	425 666
Companhia das Águas Medicinais da Felgueira,	123 549
Geopora!, S.A.	336 991
Sun House II Property, Unipesteal, Lda.	56 726
WarriorTalent, Lda	1 302
Edmée, Lda	373 411
Holi Star, S.A.	147 370
Dream Tower, Lda	16
Rotunda dos Sabores, Lda.	25 277
DMTEL, S.A.	-400
MouraStock, Lda.	167 730
Telital, Lda	193 290
Summer Camp II, S.A.	849
Principal Segmento, Lda.	40 523
Serafim Silva, Lda.	187 884
Casablanca, Lda.	1 465
Total	3 588 545

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 2022 a rubrica de ajustamentos de dívidas a receber teve o seguinte movimento:

Contas	Saldo inicial	Aumento	Redução	Utilização	Saldo Final
471 – Ajustamentos para crédito vencido	2 671 549	189 046	108 532		2 752 063
	2 671 549	189 046	108 532		2 752 063

Durante o exercício de 2022, a provisão total para dívidas de cobrança duvidosa teve um aumento justificado pela constituição de provisões para rendas vencidas sobre os imóveis: "Grande Hotel Caldas da Felgueiras", "Estalagem Pateo dos Solares", "Hotel Termas de Monção", "Hotel Tryp Setúbal", "Hotel Castrum Villae" e "Hotel Dom Vasco".

Durante o exercício de 2022 houve a reversão da provisão para rendas vencidas sobre os imóveis: "Aparthotel Ocean View", "Hotel da Aldeia", "Imóvel Campo Pequeno", "Campo Real", "Hotel Lux Fátima" e "Hotel Amazônia Jamor".

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

NOTA 12 IMPOSTOS RETIDOS

Descrição	2022		2021	
	Base impositiva	Montante apurado	Base impositiva	Montante apurado
Impostos sobre o rendimento				10 916
Imposto de Selo - VGLF	171 095 200	46 447	165 917 067	45 957
Imposto de Selo - Comissão de gestão	653 294	24 129	644 995	25 796
Imposto de Selo - Comissão de banco				
Deposítimo	46 512	1 961	45 148	1 820
IMI / IAIMI		154 851	58 747 981	128 495
Outros repositores		200		1 947
Total		218 864		268 931

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 2022 resulta da provisão para 2021 e acertos efetuados referentes a valores liquidados dos anos anteriores.

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

NOTA 13 RESPONSABILIDADES COM E DE TERCEIROS

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

Tipo de responsabilidade	Montantes	
	2022	2021
Operações a prazo de compra - Imóveis	74.352.120	73.124.043
Valores recebidos em garantia	625.042	649.042
Total	74.977.162	73.773.085

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 74.352.120 €.

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 2022.

b) Outras contas de credores

Esta rubrica decompõe-se conforme segue:

Descrição	2022	2021
Imposto sobre o rendimento	354	10 436
IVA a receber	-14 255	-35 802
Outros	1 589 862	538 043
Total	1 575 961	512 679

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	2022	2021
IMI	142 261	137 668
Comissão de Gestão	55 848	54 970
Comissão de Depósito	11 816	11 521
Taxa de Supervisão	2 473	2 414
Imposto de Selo	14 601	14 268
Outros custos a pagar	1 993	1 845
Total	228 993	222 685

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 2022 é pago apenas em 2023, nos termos legais, num total de 142.261 €, 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 2023 pagas antecipadamente em dezembro de 2022 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).

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 653.214 € (2021: 644.895 €), à Comissão do Banco Depositário no montante de 46.571 € (2021: 45.739 €), à taxa de supervisão da CMVM 29.106 € e à Interbolsa 1.290 €.

g) Fornecimentos e serviços externos

A rubrica Fornecimentos e serviços externos no montante de 106.171 € (2021: 136.665 €) 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) Outros custos e perdas correntes

A rubrica de outros custos e perdas correntes no montante de 2.573 € (2021: 19.386), refere-se a despesas bancárias.

i) Outros custos e perdas eventuais

A rubrica de perdas de exercícios anteriores no montante de 291.075 € relativa ao exercício de 2021, refere-se a notas de crédito referentes às rendas em dívida de 2020 sobre os imóveis "Hotel Faro" e "The Prime Energize Hotel Monte Gordo".

j) Ganhos de exercícios anteriores

A rubrica Ganhos de exercícios anteriores no montante de 2.128 €, relativa ao ano de 2021, refere-se à devolução de Imposto de selo pela Autoridade Tributária e Aduaneira.

k) 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 2022 suportadas pela sociedade gestora do Fundo (TF Turismo Fundos):

	31/12/2022	31/12/2021
Remunerações		
Órgãos de Gestão e de Fiscalização	177.158	168.145
Empregados	276.212	279.923
TOTAL	453.370	448.068

O efetivo de trabalhadores remunerados, distribuído por grandes categorias profissionais ao serviço da Sociedade Gestora em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 era o seguinte:

	31/12/2022	31/12/2021
Conselho de Administração	3	3
Conselho Fiscal	2	2
Direção	1	1
Específicos/Técnicos	6	5
Secretariado	1	1
TOTAL	13	12

l) 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 2022 que exigisse ajustamentos ou divulgações suplementares às demonstrações financeiras.

Relatório de Auditoria

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião com reservas

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico II (o OIC), gerido por TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A. (a Entidade gestora), que compreendem o Balanço em 31 de dezembro de 2022 (que evidencia um total de 106.377.397 euros e um total de capital próprio de 95.117.418 euros, incluindo um resultado líquido de 2.291.144 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, exceto quanto aos efeitos da matéria referida na secção “Bases para a opinião com reservas”, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico II, gerido por TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A. em 31 de dezembro de 2022, 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 com reservas

O nosso relatório de auditoria com referência a 31 de dezembro de 2021, emitido em 14 de março de 2022, inclui uma reserva relacionada com a sobreavaliação de ativos imobiliários a 31 de dezembro de 2020, cujo valor foi determinado com base em avaliações concluídas nos meses de fevereiro e março de 2020, antes dos desenvolvimentos resultantes da pandemia da Covid-19, a qual no nosso entendimento configura uma circunstância suscetível de induzir alterações significativas no valor dos imóveis que integram o património do OIC. Apesar desta sobreavaliação não se verificar em 31 de dezembro de 2022, os efeitos das perdas identificadas no exercício de 2020, não foram objeto de correção apropriada e, conseqüentemente, estimamos que, para efeitos comparativos, o “Resultado líquido do período” e os “Resultados transitados” em 31 de dezembro de 2021 encontram-se subavaliados e sobreavaliados, respetivamente, em 1.035.158 euros.

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 com reservas.

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 a erro;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- avaliação da capacidade do OIC de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.



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

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 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; e
- ▶ O cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 14 de março de 2023

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