



# Plano de Atividades e Orçamento 2024

Aprovado em reunião do Conselho de Administração de 7 de fevereiro de 2024



# Índice

1.	Nota	a Introdutória	4
2.	Enqu	uadramento da Atividade	6
	2.1.	Missão, Visão e Política	6
	2.2.	Estrutura de Governo	7
	2.3.	Fundos sob Gestão	9
	2.4.	Indicadores Económico-Financeiros da Sociedade Gestora	11
3.	Ativi	idade operacional para 2024	11
	3.1.	Linhas orientadores da atividade operacional	11
	3.2.	Objetivos para 2024	12
	3.3.	Atividades de Negócio	13
		3.3.1. Investimento dos fundos	13
		3.3.2. Desinvestimento e arrendamento de imóveis devolutos	14
		3.3.3. Cobrança de rendas e de prestações da moratória	15
		3.3.4. Fundo Revive Natureza	17
	3.4.	Atividades de Suporte	18
		3.4.1. AS1 - Sistemas de Informação e Tecnologias	19
		3.4.2. AS2 – Recursos Humanos	21
		3.4.3. AS3 – Imagem e Comunicação	22
		3.4.4. AS4 – Organização Interna	22
4.	Cont	tingências	24
5.	Orça	mento para 2024	25
	5.1.	Plano de Investimentos	25
	5.2.	Orçamento corrente	26
		5.2.1. Proveitos	26
		5.2.1.1 Rendimentos de serviços e comissões	26
		5.2.1.2 Juros e Rendimentos Similares Obtidos	28
		5.2.1.3 Outros Rendimentos e Receitas Operacionais	28
		5.2.2. Custos	28
		5.2.2.1 Gastos com o pessoal	28
		5.2.2.2 Gastos Gerais Administrativos	29
		5.2.2.3 Amortizações do exercício	31
		5.2.3. Demonstração de Resultados Previsional	31
		5.2.4. Balanço Previsional	32
		5.2.5. Demonstração de Fluxos de Caixa Previsional	33



# Índice de Figuras

Figura 1 - Missão, Visão e Política6
Figura 2 – Organograma da Turismo Fundos9
Índice de Tabelas
Tabela 1 – Estrutura Acionista da Turismo Fundos
Tabela 2 - Resumo dos Fundos sob Gestão da Turismo Fundos
Tabela 3 - Evolução dos Fundos sob Gestão da Turismo Fundos 2016-2023 10
Tabela 4 - Indicadores Económico-Financeiros da Turismo Fundos
Tabela 5 - Indicadores e metas para 2024
Tabela 6 - Resumo das Propostas no Âmbito da Call.50 e Call Tur. Interior (dez/2023) 14
Tabela 7 - Imóveis devolutos em 30 de setembro de 2023
Tabela 8 - Contratos de Arrendamento em 30 de setembro de 2023   Rendas mensais 16
Tabela 9 - Valor das prestações da moratória por fundo a vencer em 2024 17
Tabela 10 - Imóveis Adjudicados, Contratos Celebrados e previsão para 2024 17
Tabela 11 - Investimentos
Tabela 12 – Comissões de Gestão
Tabela 13 - Gastos com o Pessoal
Tabela 14 – Gastos Gerais e Administrativos
Tabela 15 - Amortizações
Tabela 16 – Demonstração de Resultados Previsional
Tabela 17 - Balanço individual previsional 2024 e 2023
Tabela 18- Demonstração de Fluxos de Caixa Previsional



#### 1. Nota Introdutória

A TF Turismo Fundos - SGOIC, SA (Turismo Fundos), em cumprimento do artigo 43.º, do Regime Jurídico do Setor Público Empresarial (RJSPE), regulado pelo Decreto-Lei n.º 133/2013, de 3 de outubro, elaborou o presente Plano de Atividades e Orçamento para 2024, através do qual se pretende descrever as iniciativas a realizar e os recursos a utilizar durante esse ano.

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

A Sociedade Gestora que originariamente tinha como participantes significativos do FIIFT e do FIIFT II as entidades que coincidiam com a sua estrutura acionista (Turismo de Portugal I.P, Caixa Geral de Depósitos S.A. e Novo Banco, S.A.), encontra-se, desde 2009, com a constituição do FIEAE, a gerir fundos com uma maior diversidade de participantes, designadamente o IAPMEI, em 2009, e o Estado Português e o Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, I.P. (ICNF, I.P.), em 2020, após a constituição do Revive Natureza.

Esta diversificação de participantes correspondeu igualmente a uma alteração das políticas de investimento que vêm transformando o portefólio de ativos sob gestão da Sociedade, nomeadamente, pela aquisição e gestão de ativos não turísticos no FIEAE e, no Fundo Revive Natureza, pela aquisição de direitos relativamente a mais de quatro dezenas de imóveis devolutos inseridos em património natural, pertencentes e/ou afetos ao Estado Português e ao ICNF, I.P., com o objetivo da sua recuperação e promoção.

A esta diversidade acresce a política de investimento, focada no investimento turístico em territórios de baixa densidade, do TBDT, fundo que iniciou a sua atividade em 1 de abril de 2019 e que viu, em 2023, reforçados os seus capitais em mais 15 milhões de euros.

É neste quadro de crescimento e diversificação que o plano de atividades e orçamento anual representa um instrumento relevante onde estejam consagrados objetivos anuais ajustados à nova e superior complexidade dos ativos sob gestão.



Com efeito, importa, no entanto, referir que este PAO é desenvolvido:

- a) Sem definição de linhas de orientação estratégica aprovadas em sede de Assembleia Geral de Acionistas;
- b) Sem que tenha sido aprovado o PAO de 2023 nem os objetivos respetivos.

Apesar de condicionar a sua elaboração, estes factos não desobrigam nem inibem a sociedade de elaborar o PAO para 2024 num calendário mais ambicioso, mas mais alinhado com as práticas do setor empresarial do Estado.



#### 2. Enquadramento da Atividade

#### 2.1. Missão, Visão e Política

A TF Turismo Fundos-SGOIC, S.A. (Turismo Fundos) foi constituída em 28 de setembro de 1995 em resultado de uma parceria entre o atual Turismo de Portugal, I.P., a Caixa Geral de Depósitos, S.A., e o atual Novo Banco, S.A. Em novembro de 2020, a participação detida pelo Turismo de Portugal, I.P. no capital social da Turismo Fundos foi transmitida ao Banco Português de Fomento, S. A., na sequência da constituição deste último.

O capital social da Turismo Fundos, integralmente realizado, é de €375.000 (trezentos e setenta e cinco mil euros).

O objeto social da Turismo Fundos consiste, atualmente, no exercício profissional da atividade de gestão de organismos de investimento imobiliário, estando a atividade desenvolvida pela Sociedade sujeita à supervisão da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM).

Em 2023, foi aprovada a alteração da denominação social da sociedade, no quadro da sua integração no Grupo Banco de Fomento, para Fomento Fundos de Investimento Imobiliário, SGOIC, S.A.. À data da elaboração do presente documento está a decorrer o respetivo registo, bem como o processo de *rebranding* da marca, pelo que o presente documento ainda não se apresenta com a nova denominação.

A Missão, a Visão e a Política da Turismo Fundos estão ilustradas na figura infra.

MISSÃO

Contribuir para as políticas públicas visando o fortalecimento da competitividade do turismo nacional, intervindo sobre a componente imobiliária das empresas do setor

VISÃO

Tornar a Turismo Fundos uma empresa de referência no setor do Turismo e da indústria de Fundos de Investimento Imobiliário em Portugal

POLÍTICA

• Melhorar a competitividade e a produtividade de empresas com potencial de valorização, através do seu robustecimento financeiro

• Contribuir para a inovação e a diferenciação no setor do turismo, viabilizando o desenvolvimento de novos produtos, segmentos e mercados

• Facilitar a concretização das políticas e estratégia definidas para o setor do Turismo

• Preservar e desenvolver o valor do capital sob gestão, de modo a assegurar a capacidade de intervenção futura

Figura 1 - Missão, Visão e Política



#### 2.2. Estrutura de Governo

Atenta a sua estrutura acionista, plasmada na Figura 2, infra, a Turismo Fundos tem a natureza jurídica de empresa pública nos termos das disposições conjugadas do artigo 5.º e do n.º 1 do artigo 9.º do regime jurídico do Setor Público Empresarial e das Empresas Públicas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 133/2013, de 3 de outubro.

A Turismo Fundos está integrada na tutela setorial do Ministério da Economia e do Mar, conforme estabelecido no Anexo à Resolução do Conselho de Ministros n.º 36/2012, de 26 de março.

Nos termos do disposto no n.º 5 do Despacho n.º 7476/2022, do Ministro da Economia e do Mar, publicado no Diário da República, 2ª Série, Parte C, de 14 de junho de 2022, a Turismo Fundos está na dependência direta do referido Ministro, no tocante à política comercial, orientação estratégica e desenvolvimento de novos produtos e instrumentos, bem como quanto à alteração de finalidades e/ou condições dos produtos e instrumentos já existentes.

Tabela 1 – Estrutura Acionista da Turismo Fundos

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

O Conselho de Administração é composto por dois administradores executivos, um dos quais o Presidente do Conselho de Administração, e por três administradores não executivos, um dos quais designado pelo Estado, em cumprimento do disposto no regime jurídico do Setor Público Empresarial e das Empresas Públicas. Pelo facto do processo de designação dos atuais membros do Conselho de Administração se ter iniciado antes da revisão do enquadramento regulatório da Sociedade em matéria de supervisão, operada pelo do Decreto-Lei n.º 144/2019, de 23 de setembro, a composição deste órgão inclui ainda um administrador não executivo independente.

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



Os membros do Conselho de Administração são os seguintes:

Presidente:

Vogais: Rita Ribeiro Alves Lavado (administradora executiva)

Estado português, que designou Miguel Correia Marques dos Santos

(administrador não executivo)

Turismo de Portugal, I. P.

Isabel Cristina de Almeida Pereira da Rocha (administradora não

executiva, independente)

Os atuais membros do Conselho de Administração foram eleitos para o triénio 2019-2021, e o respetivo mandato terminou em 31 de dezembro de 2021. Não tendo ainda sido eleitos novos membros para o triénio 2022-2024, os atuais administradores mantêm-se em funções nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 391.º do Código das Sociedades Comerciais.

Relativamente ao órgão de administração, o principal aspeto a destacar no ano de 2023 é o facto de dois dos seus membros terem renunciado aos respetivos cargos e terminado as suas funções em 31 de dezembro deste ano. Em 27 de novembro deu entrada na Turismo Fundos, a carta do vogal não executivo, representante do Turismo de Portugal, I.P., Dr. Carlos Manuel Sales Abade, de renúncia às respetivas funções, e em 30 de novembro, o Presidente do Conselho de Administração, Prof. Doutor Pedro Miguel dos Santos Moreira, administrador executivo, comunicou a sua renúncia ao cargo.

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



Mercado de Valores Mobiliários da designação do Eng.º José Manuel Riscado dos Santos, nos termos acima expostos, aguardando-se para o respetivo início de funções, a comunicação de não oposição por parte desta entidade, ou o decurso do respetivo prazo nos termos legalmente previstos.

A Sociedade tem, à data do presente relatório, um quadro de pessoal composto por nove trabalhadores, sendo que cinco prestam funções em regime de cedência por interesse público, e estrutura-se com base no seguinte organograma:

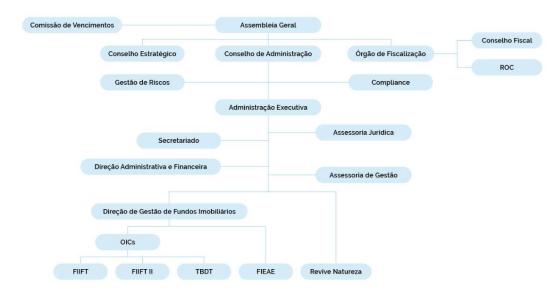


Figura 2 – Organograma da Turismo Fundos

#### 2.3. Fundos sob Gestão

A Turismo Fundos gere, atualmente, três organismos de investimento imobiliário supervisionados pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) e dois fundos imobiliários constituídos por decreto-lei. Os fundos geridos sujeitos à supervisão da CMVM são o Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico (FIIFT), constituído em novembro de 1995, o Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico II (FIIFT II), constituído em abril de 2000 e o Territórios de Baixa Densidade Turísticos - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado (TBDT), constituído em 1 de abril de 2019, em resultado da fusão de dois organismos especiais de investimento imobiliário fechados (Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado Turístico III e Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado Turístico IV), constituídos ambos em 30 de dezembro de 2016. Os fundos não supervisionados são o Fundo Imobiliário Especial de Apoio às Empresas (FIEAE), criado pelo Decreto-Lei n.º 104/2009, de 12 de maio, e o Fundo



Revive Natureza (Revive Natureza), criado pelo Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro. A tabela infra descreve resumidamente cada um dos fundos:

Tabela 2 - Resumo dos Fundos sob Gestão da Turismo Fundos

Fundos	Partricipantes	Data de constituição	Data de témino	Política de investimento	VLGF (2023/12/31)	Liquidez (2023/12/31)
FIIFT	TdP - 70% CGD - 23% NB - 7%	21/11/1995	20/11/2025	Aquisição e subsequente arrendamento de imóveis afetos à atividade turistica	52 080 731 €	16 897 913 €
FIIFT II	TdP - 76,46% CGD - 16,04% NB - 7,02% Outros - 0,49%	24/04/2010	20/11/2025	Aquisição e subsequente arrendamento de imóveis afetos à atividade turística	99 992 190 €	23 799 674 €
TBDT	TdP - 100%	01/04/2019	31/03/2029	Aquisição e subsequente arrendamento de imóveis para o exercício de uma atividade turistica ou com a mesma diretamente relacionada, podendo ainda realizar obras de melhoramento, ampliação e requalificação dos imóveis da carteira	37 581 928 €	16 007 045 €
FIEAE	IAPMEI - 66,66% TdP - 33,33%	12/05/2009	11/05/2026	Aquisição de imóveis integrados no património de empresas e utilizados no desenvolvimento das respetivas atividades como forma de dotação de fundos financeiros imediatos	183 171 470 €	23 270 618 €
Fundo Revive Natureza	TdP - 50,5% DGTF - 43,5% ICNF - 6,0%	15/10/2019	24/10/2049	Requalificação e valorização de imóveis públicos devolutos	13 814 842 €	5 180 723 €
Total					386 641 160 €	85 155 972 €

Os fundos são patrimónios autónomos, sem personalidade jurídica, mas dotados de personalidade judiciária. À Turismo Fundos cabe, no exercício das suas funções, atuar por conta dos participantes de modo independente e no interesse exclusivo destes, competindo-lhe praticar todos ao atos e operações necessários à boa administração dos fundos sob gestão.

Apresenta-se, no quadro seguinte, a evolução, em número e montante, dos fundos geridos pela Turismo Fundos, desde 2016¹.

Tabela 3 - Evolução dos Fundos sob Gestão da Turismo Fundos 2016-2023

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Nº fundos sob gestão	5	5	5	4	5	5	5	5
VLGF	294,2	302,5	310,9	321,1	332,2	335,5	350,7	386,6

<sup>1</sup> Apesar de o Fundo Revive Natureza ter sido constituído em outubro de 2019, o respetivo capital só foi subscrito em 2/1/2020.



#### 2.4. Indicadores Económico-Financeiros da Sociedade Gestora

Na tabela seguinte, apresenta-se uma síntese de indicadores económico-financeiros e respetiva evolução, da Sociedade Gestora, desde 2017.

Tabela 4 - Indicadores Económico-Financeiros da Turismo Fundos

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Comissões de gestão	2 770 343 €	2 793 233 €	2 823 477 €	3 067 849 €	3 057 331 €	3 045 274 €	3 212 165 €
Custos com pessoal	354 533 €	451 829 €	463 835 €	554 805 €	569 327 €	584 454 €	673 376 €
Gastos gerais administrativos	373 897 €	460 658 €	518 988 €	489 848 €	527 174 €	559 174 €	538 016 €
Resultado liquido	1 547 150 €	1 468 902 €	1 541 214 €	1 580 834 €	1 540 775 €	1 477 676 €	1 644 299 €
Dividendos distribuídos	1 547 150 €	1 468 902 €	1 541 214 €	0 €	770 388 €	2 992 802 €	n.a.

# 3. Atividade operacional para 2024

# 3.1. Linhas orientadores da atividade operacional

Desde o triénio 2016/2018 que não são definidas, pelos acionistas, orientações estratégicas. Em 2023 foram integrados no PAO/2023 objetivos, indicadores e metas quantitativas a alcançar durante o ano. Apesar de não ter sido aprovado pelos acionistas da sociedade, a organização tem focado a sua atividade no sentido de atingir os objetivos constantes do PAO/2023.

Sem prejuízo de princípios orientadores que venham a ser definidos pelos acionistas para o ano de 2024, a atividade a desenvolver pela Turismo Fundos, no que concerne aos fundos geridos, deverá considerar as seguintes linhas orientadoras:

- Investimento análise das propostas de operações de aquisição de imóveis apresentadas ao abrigo da Call 50 – Turismo e Indústria e da Call Fundo de Investimento para o Turismo no Interior;
- 2) Desinvestimento/arrendamento de imóveis devolutos;
- 3) Cobrança de rendas e de prestações da moratória;



4) Celebração de contratos de imóveis do Fundo Revive Natureza.

# 3.2. Objetivos para 2024

Tendo em consideração as linhas orientadoras da atividade para 2024 é possível definir os indicadores e as respetivas metas que permitam focar a organização e avaliar o seu desempenho.

Foram definidos cinco indicadores sendo os três primeiros indicadores aplicáveis aos fundos imobiliários (FIIFT, FIIFT II, TBDT, FIEAE e FRN), o quarto ao Fundo Revive Natureza e o último à Sociedade Gestora.

# IN1) Investimento:

Montante de todas as operações de aquisição (incluindo os custos de aquisição), acrescido do valor pago a título de indemnizações por benfeitorias.

IN2) Desinvestimento e arrendamento de imóveis devolutos:

Corresponda à soma dos seguintes agregadores: i) valor venal em 31/12/2023 dos imóveis devolutos em 31/12/2023 arrendados durante 2024; ii) valor de venda de imóveis durante 2024.

IN3) Taxa de cobrança de rendas e prestações moratórias:

Percentagem correspondente ao valor das rendas e prestações liquidadas face ao valor das rendas e prestações vencidas.

IN4) Contratos celebrados de imóveis do Fundo Revive Natureza:

Número de novos contratos celebrados na sequência dos concursos lançados, cujos imóveis se encontram adjudicados.

IN5) Resultado Líquido da TF Turismo Fundos:

Valor do resultado líquido previsto para o exercício de 2024.

Para cada indicador foi definida uma ponderação constante do quadro seguinte onde se indicam as metas para o ano de 2024.



Tabela 5 - Indicadores e metas para 2024

2024	FIIFT	FIIFT II	FIEAE	TBDT	RN	Total	Ponderação
Investimento montante de novas operações, incluindo os custos de aquisição e indemnizações por benfeitorias [ponderação incide sobre o valor global definido para o total dos fundos]	0	4	10	4		18 M€	25%
Desinvestimento / Arrendamentos de Imoveis devolutos  Soma de: i) Arrendamento de imóveis devolutos (soma do valor venal em 31/12/2023 em M€) com ii) Valor de venda de imóveis [ponderação incide sobre o valor global definido para o total dos fundos]		1,7	4,3			6 M€	25%
Taxa de cobrança de rendas e prestações moratórias (rendas e prestações liquidadas)/(rendas e prestações vencidas)						90%	25%
№ de novos contratos celebrados (FRN)  Número de novos contratos celebrados na sequência de concursos lançados, cujos imóveis se encontrem adjudicados  [ponderação incide sobre o Fundo revive Natureza]					8	8	10%
Resultado Líquido da Turismo Fundos Valor do resultado líquido no final do exercício de 2024						1 600 460 €	15%
							100%

# 3.3. Atividades de Negócio

Neste ponto apresenta-se uma descrição das atividades de negócio a desenvolver pela Turismo Fundos.

#### 3.3.1. Investimento dos fundos

As aquisições de imóveis para integrarem as carteiras dos fundos sob gestão são efetuadas tendo em conta a liquidez disponível para investimento e a composição de cada carteira.

Genericamente, a atividade de investimento decorre da análise das propostas recebidas no âmbito das duas *Call* abertas:

 Call 50 | Turismo e Indústria (Call.50) – lançada em 2022 com uma dotação de 50 milhões de euros, tem como principal objetivo disponibilizar a liquidez que permita, em particular, o investimento na adaptação, requalificação e modernização dos imóveis afetos à atividade turística ou industrial. Este instrumento financeiro caracteriza-se, essencialmente, pela venda e



subsequente arrendamento de longo prazo de imóveis com salvaguarda do direito de recompra do mesmo

- Call Fundo de Investimento para o Turismo no Interior (Call Tur. Interior) lançada em junho de 2023 com uma dotação de 15 milhões de euros, tem como principal objetivo disponibilizar a liquidez que permita, em particular, o investimento na adaptação, requalificação e modernização ou na reconversão à atividade turística de imóveis situados em Territórios de Baixa Densidade afetos à atividade turística que:
  - Contribuam para a redução das assimetrias regionais e para a redução da sazonalidade na procura dos territórios;
  - Contribuam para a valorização do património cultural e natural, assim como para o desenvolvimento sustentável das comunidades locais;
  - Apresentem um grau de inovação do projeto de investimento a realizar, face à oferta já existente na região.

De realçar, nesta área de negócio e em especial na *Call* 50, a condicionante que resulta da necessidade de acautelar um nível de liquidez dos fundos FIIFT e FIIFT II que permita o reembolso, em novembro de 2025, dos participantes minoritários que rejeitaram, nas assembleias de participantes de 16/11/2023, a prorrogação do prazo dos fundos.

Até final de 2023, foram rececionadas 42 candidaturas que se encontravam em fases distintas:

Tabela 6 - Resumo das Propostas no Âmbito da Call.50 e Call Tur. Interior (dez/2023)

	Call	.50	Call Tur. Interior	Total Geral	
	indústria	turismo	rui. Interioi		
Arquivada	9	13	1	23	
Em Análise	5	4	2	11	
Em Carteira	Carteira 6			8	
Total Geral	20	19	3	42	

#### 3.3.2. Desinvestimento e arrendamento de imóveis devolutos



O desinvestimento dos fundos dá-se por três motivos fundamentais: fim dos contratos de arrendamento por caducidade ou revogação; exercício da opção de compra contratualmente estabelecida e venda aos inquilinos por iniciativa destes.

Existem 5 contratos com data-limite para o exercício da opção de compra em 2024, sendo 4 do FIEAE e um do FIIFT.

Genericamente os contratos celebrados no âmbito dos fundos imobiliários em apreço contemplam a opção de compra do imóvel pelo inquilino e, a maioria dos celebrados no âmbito do FIEAE, preveem a obrigação de compra do imóvel no término do arrendamento.

No que se refere a imóveis devolutos, à data de 30 de setembro de 2023, no conjunto dos quatro fundos imobiliários geridos pela Turismo Fundos encontravam-se 17 imóveis devolutos:

Tabela 7 - Imóveis devolutos em 30 de setembro de 2023

Fundo	Número de Imóveis
FIIFT	1
FIIFT II	2
FIEAE	14
TBDT	-
Total	17

Durante o ano de 2024, será dada atenção a este universo de imóveis com vista à sua alienação ou arrendamento, sendo, nalguns casos, necessário proceder à análise da situação jurídica e cadastral dos imóveis, com o objetivo de sanar eventuais irregularidades, e proceder-se-á ao estudo de soluções que potenciem a respetiva comercialização.

# 3.3.3. Cobrança de rendas e de prestações da moratória



# Cobrança de rendas

No âmbito da cobrança de rendas e das prestações da moratória é feita uma monitorização constante do cumprimento pontual do pagamento das rendas.

Foram revistos e aprovados em 2023 novos procedimentos de atuação junto dos inquilinos sempre que se verifiquem atrasos no pagamento das rendas.

Estes procedimentos preveem, para além de um contacto inicial após o primeiro incumprimento, a análise detalhada das condições contratuais, nomeadamente quanto à possibilidade de acionar as garantias prestadas.

Assessoriamente, é feito um acompanhamento proativo dos contratos, designadamente através de visitas regulares aos imóveis e da realização de reuniões regulares com os inquilinos.

Na tabela infra apresenta-se o número de contratos em vigor em 30 de setembro de 2023 e o valor das rendas mensais, por fundo.

Tabela 8 - Contratos de Arrendamento em 30 de setembro de 2023 | Rendas mensais

Fundos	Nº Contratos	Rendas mensais	%
FIIFT	8	95 022 €	12,4%
FIIFT II	18	187 250 €	24,4%
TBDT	11	39 081 €	5,1%
FIEAE	55	443 045 €	57,8%
Fundo Revive Natureza	1	2 584 €	0,3%
Total	93	766 982 €	100%

# Cobrança de prestações da moratória

Em março de 2020, com o objetivo de contribuir para a mitigação dos impactos económicos e financeiros causados pela pandemia nas empresas inquilinas dos imóveis que constituem as carteiras dos fundos sob gestão, foi decidido o afastamento de toda e qualquer penalização por incumprimento contratual, no todo ou em parte, no estritamente respeitante ao pagamento atempado e integral de rendas, para os contratos em vigor. Tendo em atenção a evolução da pandemia, esta moratória no pagamento das



rendas terminou, para os ativos não turísticos sob gestão, a 30 de setembro de 2021 (duração de 18 meses) e para os ativos turísticos a 31 de março de 2022 (duração de 24 meses). Foi decidido que o reembolso, da dívida acumulada, fosse liquidado através de até 48 prestações mensais de igual valor, com início em 1 de janeiro de 2022.

No quadro a seguir apresentado indica-se o valor das prestações mensais da moratória por fundo, a vencer no ano de 2024.

Tabela 9 - Valor das prestações da moratória por fundo a vencer em 2024

Fundo	Prestações total anual (€)	%
FIIFT	378 484 €	13 %
FIIFT II	950 737 €	32 %
FIEAE	1 639 429 €	55 %
TBDT	9 199 €	0,3 %
Total	2 977 849 €	100,00%

#### 3.3.4. Fundo Revive Natureza

A promoção, preconizada pelo Fundo, da atribuição de direitos sobre os imóveis, com o objetivo da sua requalificação para fins turísticos ou outros com estes conexos, gerando impactos económicos e sociais nas regiões onde se encontram, só poderá realizar-se na sequência da celebração dos contratos com as empresas adjudicatárias, após a aprovação dos respetivos projetos pelas Câmaras Municipais competentes.

Assim, a atuação do Fundo Revive Natureza irá centrar-se no acompanhamento das empresas selecionadas com as quais não foram, ainda, celebrados os contratos de atribuição de exploração, com vista à sua concretização e assinatura.

Tabela 10 - Imóveis Adjudicados, Contratos Celebrados e previsão para 2024



	2021	2022	2023	2024	Total
	2021	2022	2023	2024	2021/24
Imóveis Adjudicados	21	15	-	1	37
Imóveis com Contratos celebrados	2	6	7	8	23
Imóveis Adjudicados IPP	-	6	5	2	13
Imóveis com Contratos celebrados IPP	-	-	2	1	3
Total adjudicados			5	3	50
Total contratos			9	9	26

**Notas:** '(1) Em 2021, inclui o adjudicatário do Edifício da Abrigada que desistiu em 2023. (2) Em 2022, inclui o adjudicatário da Casa Florestal de Sul que, posteriormente, desistiu.

(3) Em 2023, inclui 2 adjudicatários das Estações da IPP, em que operou a caducidade.

No caso dos imóveis com contrato assinado, será feito um follow-up contínuo do estado de execução das obras de recuperação e, nos casos em que as obras se encontram concluídas e houve início das respetivas atividades, haverá lugar a um trabalho de monitorização do cumprimento das obrigações contratuais.

Acresce que, para a prossecução do seu sucesso e rentabilidade, o Fundo focar-se-á na identificação de novas formas de crescimento e continuará a trabalhar na sua expansão, não só pela integração de novos ativos da propriedade dos seus atuais participantes, como também pela e celebração de protocolos com outras entidades públicas.

A natureza especial deste Fundo permite a atribuição de financiamento aos projetos de investimento, de recuperação dos imóveis, promovidos pelas empresas adjudicatárias e com contrato celebrado. Nesta medida, serão efetuados todos os procedimentos associados à análise dos pedidos apresentados, respetiva contratação e acompanhamento da execução dos financiamentos aprovados.

#### 3.4. Atividades de Suporte

Neste ponto apresenta-se uma descrição das atividades de suporte a desenvolver pela Sociedade, com vista a assegurar o sucesso das atividades de negócio:

- AS1) Sistemas de Informação e Tecnologias
- AS2) Recursos Humanos
- AS3) Imagem e Comunicação
- AS4) Organização Interna

As necessidades que deram origem às iniciativas previstas no âmbito das atividades de suporte estão identificadas nos pontos seguintes.



#### 3.4.1. AS1 - Sistemas de Informação e Tecnologias

A área dos sistemas de informação merece uma especial relevância no desenvolvimento da atividade da TF, sendo, naturalmente, um aspeto central no investimento da sociedade.

A necessidade, por um lado, de adequação das ferramentas às regras de negócio vigentes em cada momento e, por outro, de melhoria da gestão e controlo dos processos de negócio, exigem uma especial atenção a esta área e a respetiva alocação de recursos adequados.

#### AS1.1. Evolução dos Formulários Online e Backoffice de Candidaturas

Durante o ano de 2023, a propósito do lançamento da *Call* Fundo de Investimento para o Turismo no Interior (*Call* Tur. Interior), foram realizados desenvolvimentos informáticos à interface de formulários online para submissão dessas candidaturas, atendendo às suas especificidades.

Em 2024, prevê-se que venha a existir a necessidade de desenvolvimentos adicionais resultantes da experiência na utilização do sistema e da dinâmica do próprio negócio.

#### AS1.2. Evolução do FundManager - Sistema de Gestão de Fundos e Imóveis

Para o ano de 2024 está previsto dar continuidade aos desenvolvimentos das funcionalidades do sistema FundManager (FM) com o objetivo de incorporar um conjunto de automatismos e validações que incrementem a eficiência da gestão dos fundos e a produtividade da gestão.

Estão já em curso duas alterações fundamentais:

- Gestão de opções de compra: funcionalidades que permitam a atualização automática dos valores das opções de compra e o registo contabilístico do ajustamento patrimonial;
- Registo de Provisões associadas às garantias: estando já implementado o registo dos diferentes tipos de garantia, será implementada a funcionalidade de cálculo automático das provisões pela diferença entre o saldo das rendas vencidas e o saldo das garantias existentes (bancária, caução ou seguro-caução).



Estão já identificadas duas outras necessidades de desenvolvimento durante o ano de 2024:

- Gestão das avaliações de imóveis: pretende-se desenvolver funcionalidades de submissão automática dos elementos das avaliações efetuadas pelos avaliadores imobiliários e a sua análise e verificação, em backoffice, por parte dos gestores da TF;
- Gestão de informação das contrapartes: Desenvolvimento de uma área de registo e atualização dos elementos de identificação das contrapartes.

#### AS1.3. Gestão da informação - ferramenta de Business Intelligence

O sistema de informação de negócio (FundManager) dispõe de um módulo de *business intelligence* desenvolvido sobre a ferramenta Power BI da Microsoft onde estão disponíveis os dados constantes do FM em *dashboards* de consulta dinâmica e modelável.

Em 2023, esta ferramenta foi apresentada à TF para avaliação do seu potencial para a gestão da informação dos fundos.

Dessa avaliação resultaram já um conjunto de propostas de melhoria da ferramenta para que esta responda às necessidades da TF.

Estima-se, assim, que durante o ano de 2024 seja possível implementar esta ferramenta, tendo sido considerados os valores de investimento a realizar.

# AS1.3. Implementação e Migração de documentos para a Solução Integrada de Gestão de Documentos e Processos

Durante o ano de 2023 entrou em exploração a gestão documental EDOC conforme previsto no plano de atividades.

Em 2024 pretende-se efetuar uma avaliação da utilização da gestão documental e proceder a ajustamentos necessários à sua melhor utilização.

O modelo de migração que estava pensado mostrou-se pouco eficaz, terá de ser repensado para que a sua implementação contribua para uma utilização efetiva da gestão



documental, salvaguardando a informação em paralelo com mecanismos de consulta ágeis.

#### AS1.4. Equipamento informático

Integrado na política de renovação de sistemas, em 2024 está prevista a atualização dos portáteis com 5 ou mais anos, bem como a atualização da infraestrutura de DataCenter (servidores).

#### 3.4.2. AS2 - Recursos Humanos

#### AS2.1 - Sistema Integrado de Gestão de Recursos Humanos

Em 2023 foi aprovado pelo Conselho de Administração, o Regulamento de Carreiras e Remunerações (RCR) cuja implementação carece de aprovação por parte do Banco Português de Fomento (BPF), na qualidade de detentor da função acionista.

À data da elaboração do presente plano ainda se aguarda a aprovação do RCR.

Com este regulamento, a Sociedade passara a dispor de um modelo que garante a igualdade de oportunidades de progressão e promoção entre os colaboradores, independentemente do género ou da idade, assegurando um incentivo ao desenvolvimento das capacidades profissionais, técnicas e humanas e valorizando as competências e a experiência.

Sem prejuízo dos efeitos previstos no RCR estarem dependentes da sua aprovação pelo BPF, em 2023 foi já aprovada a vigência do sistema de avaliação de desempenho apenas limitado quanto à definição de competências especificas, uma vez que dependem da integração nas carreiras o que apenas pode ser concretizado após aprovação do RCR. Nesta conformidade e até à aprovação do regulamento, o peso atribuído às competências transversais é de 40% (e não 20% como previsto).

Em 2024, pretende-se concluir o processo avaliativo de 2023 e desencadear a avaliação de desempenho de 2024 na sua plenitude, na expetativa da aprovação do RCR.

Considera-se, igualmente, uma verba para valorizações remuneratórias e prémios de desempenho a aplicar em função da aplicação do RCR e dos resultados da TF obtidos no ano de 2023.



#### AS2.2 - Formação

A formação e qualificação dos colaboradores da Turismo Fundos tem assumido uma importância relevante, com impactos diretos no desempenho profissional, pelo que durante o ano de 2024 será dada continuidade à política de levantamento das necessidades de formação dos colaboradores, não só as legalmente obrigatórias, como também as ambicionadas, auscultada as aspirações individuais para novas aquisições de conhecimento, com o objetivo de as compatibilizar com as competências de cada um dos recursos humanos.

O levantamento destas necessidades, traduz-se no apuramento de competências a adquirir e/ou a reforçar, tendo como destinatários o departamento ou, no caso de as necessidades não serem homogéneas, cada colaborador.

#### AS2.3 - Recrutamento

Em 2024 prevê-se a contratação de um técnico superior júnior que possa reforçar a equipa da área de negócio e um técnico administrativo que possa prestar o apoio necessário no âmbito de algumas tarefas a desenvolver nestas áreas.

# 3.4.3. AS3 – Imagem e Comunicação

#### AS3.1 - Marca da Sociedade Gestora

Após a alteração da denominação social da Turismo Fundos, foi contratada uma empresa de comunicação para o *rebranding*, considerando a necessidade de alinhamento com a estratégia de comunicação do acionista maioritário, o Banco Português de Fomento.

Até ao final de 2023 deverá estar concluída a identidade visual da nova marca "Fomento – Fundos de Investimento Imobiliário SGOIC SA", devendo as restantes fases do processo ficar concluídas no início de 2024, incluindo as alterações ao website institucional.

#### 3.4.4. AS4 - Organização Interna

Ao nível da organização interna, encontram-se programadas para 2024:



AS4.1. Revisão dos manuais de procedimentos dos processos operacionais, ajustandoos às novas funcionalidades tecnológicas, às novas normas vigentes e incorporando formas de organização do trabalho mais eficientes.

AS4.2. Melhoria continua do sistema de monitorização e controlo implementado em 2023, designadamente, no alargamento do âmbito e na otimização das soluções tecnológicas de suporte disponíveis.

Ao longo do ano, sempre que sejam identificadas necessidades de melhoria, serão desenvolvidas outras ações que permitam contribuir para a melhoria do desempenho da organização.



## 4. Contingências

Apesar de, em novembro de 2023, ter sido aprovada a prorrogação, por quatro anos, da vigência dos fundos FIIFT e FIIFT II, verificar-se-á a saída de dois dos principais participantes destes fundos, a Caixa Geral de Depósitos e o Novo Banco.

Esta saída, que produzirá efeitos em novembro de 2025, exige que aqueles fundos tenham liquidez suficiente para proceder ao reembolso das Unidades de Participação daquelas duas entidades.

Esta contingência obrigará a um apertado acompanhamento dos processos de desinvestimento e condiciona os investimentos da *call* 50, uma vez que estes dois fundos contribuíam com 30 dos 50 milhões de euros alocados a esta *call*.

A TF, por solicitação do participante maioritário de ambos os fundos, o Turismo de Portugal, terá como desafio encontrar soluções ou mecanismos que minimizem o impacto, desta situação, no volume de investimento previsto na área do turismo.

Em 2023 os acionistas decidiram distribuir 1,5 milhões de euros de resultados transitados com origem em 2020 e 2021, ficando previsto em 2024 proceder à distribuição de um montante idêntico, valor que foi considerado no orçamento.



#### 5. Orçamento para 2024

A Turismo Fundos elabora anualmente o seu orçamento com base nos custos históricos verificados no exercício anterior e nas medidas de alinhamento do Sector Empresarial do Estado com a Administração Pública, nos termos da Lei do Orçamento de Estado. O orçamento abrange todo o conjunto de operações anuais da empresa, através da formalização do desempenho das diversas rubricas que o compõem, sendo o Plano de Investimentos plurianual (secção 5.1) e o Orçamento Corrente (secção 5.2) para o ano de 2024 apresentados separadamente. Salvo indicação em contrário, todos os valores encontram-se expressos em euros.

#### 5.1. Plano de Investimentos

A Turismo Fundos estima realizar, através de autofinanciamento, investimentos em 2024 e nos anos 2025 e 2026 nos termos do seguinte quadro:

Tabela 11 - Investimentos

Descrição de projetos	Orc 2023	2024	2 025	2 026
Evolução Backoffice operações	6 000	5 000	5 000	5 000
Evolução FundManager	50 000	73 820	35 000	40 000
FundManager (serviços instalação BI)		8 580	2 500	2 500
Equipamento de escritório		2 500	2 500	2 500
Gestão documental	26 000	5 000		
Marca societária	30 000	10 710		
Equipamento informático		7 590	14 338	14 768
Licenças software		3 800	3 914	4 031
Atualização da infraestrutura do DataCenter (Servidores	)	6 330		
Outros investimentos			40 000	40 000
Total	112 000	123 330	103 252	108 799

Os investimentos identificados para 2024 correspondem aos valores decorrentes da implementação de algumas das atividades descritas no capítulo 3 do presente plano, com destaque para os investimentos em tecnologias de informação e em desenvolvimentos a realizar no sistema de gestão do negócio, o FundManager.



Os demais investimentos decorrem das necessidades de renovação de equipamentos e de manutenção e melhoramento de sistemas ou meios fundamentais ao desenvolvimento da atividade.

Esta rubrica contempla igualmente os montantes que se encontram previstos investir em termos de Imagem e Comunicação, por via da alteração à denominação social da Sociedade Gestora.

#### 5.2. Orçamento corrente

#### 5.2.1. Proveitos

#### 5.2.1.1 Rendimentos de serviços e comissões

De acordo com os Regulamentos de Gestão de cada um dos fundos, as comissões de gestão são calculadas com base nos seguintes critérios:

**FIIFT** - A comissão que é cobrada mensalmente e calculada diariamente sobre o valor líquido global do Fundo, podendo ser alterada mediante aprovação prévia da CMVM. O cálculo da comissão de gestão obedece ao seguinte critério: se o valor do património líquido do Fundo for inferior a 9.975.958€, a comissão de gestão será de 1,75% ao ano, se o valor do património líquido se situar entre 9.975.958€ e 19.951.916€, a comissão de gestão será de 1,25% ao ano, quando o valor do património líquido for superior a 19.951.916€ a comissão de gestão será de 0,75% ao ano. Para o ano de 2024, estima-se um valor líquido global médio do Fundo de 52 milhões de euros e uma comissão de gestão anual de 390.491 euros.

**FIIFT II -** A comissão que é cobrada mensalmente e calculada diariamente sobre o valor líquido global do Fundo podendo 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, dividirse-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. No ano de



2024, estima-se um valor líquido global médio do Fundo de cerca de 101 milhões de euros e uma comissão de gestão anual de 693.968 euros.

**FIEAE -** De acordo com o Decreto-Lei nº104/2009, de 12 de maio e o Despacho nº15600/2009, de 28 de junho, a comissão de gestão do FIEAE foi calculada com base numa taxa anual de 1,75% sobre o capital subscrito do Fundo até 31 de março de 2016. Desde 1 de agosto de 2016, deu-se uma redução da Comissão de Gestão, de 1,75% para 1,25% ao ano sobre o capital subscrito do fundo (Despacho nº9594/2016 do Secretário de Estado da Indústria, publicado em 26 de julho de 2016). A comissão de gestão anual corresponde, assim, a 1.730.963 euros.

**FIIETBDT -** O Fundo teve início de atividade a 1 de abril de 2019 e é resultado da fusão dos organismos especiais de investimento imobiliário TURÍSTICO III – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado e TURÍSTICO IV – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado.

Pelo exercício da sua atividade, a Turismo Fundos, cobra, no primeiro dia útil do mês seguinte àquele a que respeita, uma comissão de gestão. Esta comissão de gestão é de 1%, calculada diariamente sobre o valor líquido global do Fundo. No ano de 2024, estimase um valor líquido global médio do Fundo de 38 milhões de euros e uma comissão de gestão anual de 382.532 euros.

**FRN** – O Fundo iniciou a sua atividade em janeiro de 2020. De acordo com o Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro, pelo exercício das suas funções de sociedade gestora é devida uma comissão de gestão de 1,25 % ao ano sobre o valor líquido global do Fundo, a pagar, trimestral e postecipadamente. O valor líquido global do Fundo é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram, o montante das comissões e encargos suportados até ao momento da valorização. No ano de 2024, estima-se um valor líquido global médio do Fundo de 11 milhões de euros e uma comissão de gestão anual de 139.791 euros.



Na tabela seguinte apresentam-se os valores das comissões de gestão referentes aos Fundos identificados supra, em comparação o ano de 2023:

Tabela 12 - Comissões de Gestão

		(euros)
Comissões de gestão	2024	2023 projeção
FIIFT	390 491	378 726
FIIFT II	693 968	669 640
FIEAE	1 730 963	1 730 961
TBDT	382 532	300 310
REVIVE NATUREZA	139 791	132578
Total	3 337 744	3 212 165

#### 5.2.1.2 Juros e Rendimentos Similares Obtidos

Esta rubrica inclui, essencialmente, os juros de depósitos a prazo e à ordem, estimados em 16 mil euros.

#### 5.2.1.3 Outros Rendimentos e Receitas Operacionais

Esta rubrica compreende os rendimentos estimados sobre as avaliações faturadas com a entrada de novos projetos e os serviços de operacionalização (recursos humanos) do Fundo Revive Natureza, estimando-se em 2024, um montante total de 161,7 mil euros.

#### 5.2.2. Custos

## 5.2.2.1 Gastos com o pessoal

Para o ano de 2024 considera-se uma taxa de atualização dos salários de 3% (igual ao estipulado para a administração pública) e uma verba para de prémios de desempenho de 10% das remunerações base a atribuir em função dos resultados alcançados no ano de 2023.

Foi igualmente considerada a contratação de um técnico superior para as áreas de negócio que possa reforçar aquela área, cujas tarefas têm vindo a ser acrescidas com a



intensificação da análise das candidaturas e ao controlo das prestações moratórias, e um técnico administrativo para apoio transversal.

Assim, prevê-se que o quadro de pessoal da Turismo Fundos conte com dois colaboradores adicionais em 2024, passando para onze. A tabela seguinte sintetiza os gastos previstos com remunerações e outros gastos, quer com os membros dos órgãos sociais, quer com os restantes colaboradores, para o ano de 2024.

Tabela 13 - Gastos com o Pessoal

Descrição	Orçamº 2024	Orçamº 2023	Var. €	Var. %
Gastos com os Órgãos de Gestão e de Fiscalização	189 561	174 981	14 580	8%
Gastos com os Colaboradores	476 220	422 300	53 920	13%
Remuneração base	333 998	270 710	63 288	23%
Subsídio de Alimentação	24 278	18 946	5 332	28%
Abono para falhas	2 364	2 211	153	7%
Férias e Subsídio de Férias	26 840	43 717	-16 877	-39%
Subsídio de Natal	26 840	20 649	6 191	30%
Prémios desempenho e Val. Remur	61 900	66 067	-4 167	-6%
Encargos sociais obrigatórios	133 807	139 518	-5 711	-4%
Outros custos com pessoal	22 746	17 645	5 101	29%
TOTAL	822 335	754 444	67 891	9%

Nota: o orçamento de 2023 não considerou o encargo com a Assembleia Geral nem com o Conselho Fiscal

O valor orçamentado para 2024 com custos com o pessoal é superior em 9% ao orçamento de 2023, prevendo uma verba, conforme referido, para prémios de desempenho e valorizações remuneratórias.

#### 5.2.2.2 Gastos Gerais Administrativos

Os valores de Gastos Gerais e Administrativos para o ano de 2024 decorrem da atividade da Sociedade em todas as suas vertentes de atuação e foram apurados com base nos encargos históricos ajustados em função das atividades planeadas e sustentados numa gestão eficiente e criteriosa ao nível dos recursos disponíveis.



Os valores para 2024 representam um acréscimo de 3% face ao orçamentado para 2023, este acréscimo resulta dos ajustamentos face às necessidades estimadas e à execução de 2023 de alguns agregadores.

Tabela 14 - Gastos Gerais e Administrativos

DESCRIÇÃO	orçam <sup>o</sup> 2024	orçam <sup>o</sup> 2023	Variação 2024 -	-
1. Com fornecimentos	26 457	32 400	-5 943	-18%
1.1 Energia e combustíveis	14 000	19 800	-5 800	-29%
1.2 Material de consumo corrente	2 100	1 800	300	17%
1.3 Material de higiene e limpeza	357	0	357	
1.4 Outros fornecimentos de terceiros	10 000	10 800	-800	-7%
2. Com serviços	538 474	516 507	21 967	4%
2.1 Rendas e alugueres	8 500	12 000	-3 500	-29%
2.2 Comunicações	26 500	19 200	7 300	38%
2.3 Deslocações, estadas e representação	18 000	20 400	-2 400	-12%
2.5 Conservação e reparação	25 500	21 600	3 900	18%
2.6 Formação de pessoal	10 000	12 000	-2 000	-17%
2.7 Seguros	1 200	1 200	0	0%
2.8 Serviços especializados	439 774	430 107	9 667	2%
2.8.1 Avenças e honorários	320 413	317 807	2 606	1%
2.8.2 Judiciais, contencioso e notariado	10 000	6 000	4 000	67%
2.8.3 Informática	28 761	36 000	-7 239	-20%
2.8.4 Limpeza	2 200	1 200	1 000	83%
2.8.5 Bancos de dados	2 400	2 400	0	0%
2.8.6.1 Estudos e consultas	40 000	24 000	16 000	67%
2.8.6.2 Consultores e auditores externos	5 000	15 200	-10 200	-67%
2.8.6.3 Avaliadores externos	31 000	27 500	3 500	13%
2.9 Outros serviços de terceiros	9 000	0	9 000	
TOTAL (1. + 2.)	564 931	548 907	16 024	3%



# 5.2.2.3 Amortizações do exercício

Esta rubrica refere-se às amortizações estimadas, considerando as aquisições dos ativos inscritos no plano de investimentos para 2024.

Tabela 15 – Amortizações

Amortizações orçamento 2023	42 000
Amortizações orçamento 2024	53 880

# 5.2.3. Demonstração de Resultados Previsional

As estimativas para 2024 conduzem a um resultado previsional de 1.600 mil  $\in$ , valor superior ao do orçamento para 2013 em 8% e em linha com o resultado de 2023.

Tabela 16 – Demonstração de Resultados Previsional

	2024 orc	2023 orc	Var. %	2023
Juros e rendimentos similares	16 319	1 800	807%	9 876
Margem financeira	16 319	1 800	807%	9 876
Rendimentos de serviços e comissões Encargos com serviços e comissões Outros resultados de exploração	3 337 744 -3 500 161 693	3 163 629 -12 000 138 094	6% -71% 17%	3 212 165 -2 429 196 325
Produto da Atividade	3 512 255	3 291 523	7%	3 415 937
Gastos com pessoal Gastos gerais administrativos Amortizações do exercício	-822 335 -564 931 -53 880	-754 444 -548 907 -42 000	9% 3% 28%	-673 376 -538 016 -39 534
Total de Gastos	-1 441 146	-1 345 351	7%	-1 250 926
Resultado antes de impostos  Impostos Correntes	2 071 110 -470 650	1 946 172 -460 380	6% 2%	2 165 011 -520 712
Resultado líquido do exercício	1 600 460	1 485 792	8%	1 644 299
Número de acções ordinárias emitidas Resultado por acção	75 000 21,3	75 000 19,8	0% 8%	75 000 21,9



# 5.2.4. Balanço Previsional

O balanço previsional para 2024 evidência uma redução, face ao de 2023, de 29% no ativo e 30% nos capitais próprios devido à distribuição de dividendos relativos a resultados transitados no valor de 1,5 milhões de euros. Este valor corresponde a igual montante distribuído em 2023 conforme anteriormente referido.

Tabela 17 – Balanço individual previsional 2024 e 2023

	3	1/dez/ 202	24	31 / dez / 2023	Var.		31/dez/	31 / dez	Var.
	Ativo Bruto 1	P + I + A 2	Ativo liquido 3 = 1 - 2	Ativo liquido	%		2024	/ 2023	%
Ativo						Passivo			
Caixa e disponibilidades em Bancos Centrais	250		250	250					
Disponibilidades à vista sobre instituições de crédito	2 498 924		2 498 924	4 190 213	-40%	Recursos de clientes e outros empréstimos	19 876	19 876	0%
Outros Ativos tangíveis	1 256 560	563 142	693 418	623 969	11%	Passivos por impostos correntes	113 183	113 183	0%
Outros Ativos	713 267		713 267	673 850	6%	Outros passivos	137 123	160 511	-15%
						Total do Passivo	270 182	293 570	-8%
						Capitais Próprios			
						Capital	375 000	375 000	0%
						Outras reservas e resultados transitados	1 660 218	3 175 413	-48%
						Resultado do exercício	1 600 460	1 644 299	-3%
						Total dos Capitais Próprios	3 635 677	5 194 711	-30%
Total do Ativo	4 469 001	563 142	3 905 859	5 488 281	-29%	Total Passivo + Capitais Próprios	3 905 859	5 488 281	-29%



# 5.2.5. Demonstração de Fluxos de Caixa Previsional

Tal como identificado no balanço, a variação de disponibilidade prevista resulta essencialmente do pagamento de dividendos relativos a resultados transitados no valor de 1,5 milhões de euros.

Tabela 18- Demonstração de Fluxos de Caixa Previsional

Rubrica	2024
ATIVIDADES OPERACIONAIS	
Recebimentos de Juros e rendimentos similares	16 319
Recebimento Comissão de Gestão FIIFT	390 491
Recebimento Comissão de Gestão FIIFT II	693 968
Recebimento Comissão de Gestão FIEAE	1 691 545
Recebimento Comissão de Gestão Territórios de Baixa Densidade	382 532
Recebimento Comissão de Gestão Revive Natureza	139 791
Recebimento Provisão das Avaliações e Outros Rendimentos	500
Outros recebimentos/pagamentos relativos à atividade operacional	157 693
Pagamentos de Gastos Gerais Administrativos	-564 931
Pagamentos de Gastos com pessoal	-822 335
Pagamento/Recebimento do imposto sobre o rendimento	-470 650
Fluxos das atividades operacionais (1)	1 614 923
ATIVIDADES DE INVESTIMENTO	
Pagamentos respeitantes a:	
Pagamentos respeitantes a: Ativos tangíveis	-123 330
	-123 330 <b>-123 330</b>
Ativos tangíveis	
Ativos tangíveis  Fluxos das atividades de investimento (2)	
Ativos tangíveis  Fluxos das atividades de investimento (2)  ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	
Ativos tangíveis  Fluxos das atividades de investimento (2)  ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO  Pagamentos respeitantes a:	-123 330
Ativos tangíveis  Fluxos das atividades de investimento (2)  ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO  Pagamentos respeitantes a:  Contratos de LF e AOV	<b>-123 330</b> -23 388
Ativos tangíveis  Fluxos das atividades de investimento (2)  ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO  Pagamentos respeitantes a:  Contratos de LF e AOV  Dividendos	-123 330 -23 388 -3 159 494
Ativos tangíveis  Fluxos das atividades de investimento (2)  ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO  Pagamentos respeitantes a:  Contratos de LF e AOV  Dividendos  Fluxos das atividades de financiamento (3)	-123 330 -23 388 -3 159 494 -3 182 882