

TERRITÓRIOS DE BAIXA DENSIDADE TURÍSTICOS
FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO FECHADO

Relatório e Contas | Exercício de 2021

ÍNDICE

RELATÓRIO DE GESTÃO

1.	INTRODUÇÃO.....	1
2.	ATIVIDADE EM 2021	2
	2.1. EVOLUÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA DO FUNDO.....	2
	2.2. EVOLUÇÃO E RENDIBILIDADE DO VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO E DA UP.....	3
	2.3. EVOLUÇÃO ECONÓMICO-FINANCEIRA	4
3.	PERSPETIVAS PARA 2022.....	6

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

RELATÓRIO DE AUDITORIA



1. INTRODUÇÃO

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

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

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

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

CAPITAL

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

Em 2021 não houve lugar a aumentos ou diminuições do capital base do Fundo.

POLÍTICA DE INVESTIMENTO

A política de investimento do TBDT é especialmente vocacionada para a aquisição de imóveis para efeitos de arrendamento para o exercício de uma atividade turística ou que com esta demonstre encontrar-se diretamente correlacionada. O Fundo poderá ainda realizar diretamente obras de melhoramento, ampliação e requalificação dos imóveis em carteira bem como indemnizar os promitentes arrendatários ou arrendatários por benfeitorias realizadas nos imóveis em carteira. Os imóveis, a adquirir pelo Fundo, devem possuir características que lhes permitam contribuir para promover o desenvolvimento, a dinamização e a sustentabilidade das economias locais, contribuindo para a criação de emprego, bem como para a redução das assimetrias regionais e para a redução da sazonalidade na procura desses territórios. A política de investimento do Fundo, em termos geográficos, inicialmente incidia nos territórios de baixa densidade identificados no Anexo III à Resolução do Conselho de Ministros n.º 72/2016, de 20 de outubro. Em 23 de julho de 2021, por deliberação da Assembleia de Participantes do Fundo, a política de investimento foi alterada, consubstanciando-se esta alteração no alargamento do espectro geográfico da mesma de modo a incluir as Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira.

Nesta medida, são realizadas pelo TBDT dos dois tipos de operações:

- Operações de compra e arrendamento subsequente, com opção de compra (*sale&lease*);
- Operações de compra com investimento em obras de adaptação, ampliação e/ou requalificação do imóvel a adquirir e arrendamento subsequente, com opção de compra (*sale, investment&lease*).

2. ATIVIDADE EM 2021

A atividade do TBDT em 2021 foi desenvolvida num contexto marcado pela pandemia de Covid-19, cujo efeito se refletiu, essencialmente, no ritmo das obras de melhoramento, ampliação e requalificação dos imóveis em carteira, objeto de operações do tipo *sale, investment&lease*. Neste contexto, a crise dos materiais provocada pela pandemia de Covid-19 somada à escassez de mão-de-obra, impactou fortemente o mercado da construção.

Igualmente, em resultado da situação pandémica, e na sequência do que tinha sido deliberado em 19 de março de 2020 pelo Conselho de Administração da Turismo Fundos, este órgão decidiu prolongar a moratória no pagamento de rendas por todo o ano de 2021, para o único contrato celebrado em data anterior a 19 de março de 2020, referente ao imóvel "Hotel do Caramulo".

Em 16 de junho de 2020, 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 excecional, foi lançada a *OpenCall202020*, enquadrada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 41/2020, de 6 de junho, que aprovou o Programa de Estabilização Económica e Social. A *OpenCall202020*, que tem como principal objetivo disponibilizar a liquidez que permita, em particular, o investimento na adaptação, requalificação, sustentabilidade e modernização dos imóveis afetos à atividade turística, ou a afetar à atividade turística, incluindo ao nível da eficiência energética e da economia circular, criando as condições para um crescimento mais sustentado e gerador de valor por parte das empresas, manteve-se ativa ao longo de 2021.

Importa referir que o Conselho de Administração da Turismo Fundos, atenta a opinião do Conselho Fiscal, considerou que a totalidade do património deveria ser avaliado no quarto trimestre. Nessa medida, grande parte dos imóveis, em 2021, foram avaliados duas vezes.

2.1. EVOLUÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA DO FUNDO

O ano de 2021, caracterizou-se pela continuidade dada às operações de investimento. Assim, em 2021 foram adquiridos dois imóveis: "Quinta de Santo António do Espinheiro" e "Greenarea", sendo a primeira operação do tipo *sale, investment&lease* e a segunda do tipo *sale&lease*.

O preço global das aquisições (incluindo custos de aquisição) foi de €1.453.422 (Quinta de Santo António do Espinheiro: €325.691; Greenarea: €1.127.731). No que toca a indemnizações por benfeitorias pagas em 2021, o valor global registado no ano em apreço ascendeu a €3.728.982 (Hotel de Serpa: € 1.831.909, Moradia em Sernancelhe: €78.058; Hotel&SPA Alfândega da Fé: €1.616.569 e Quinta de Santo António do Espinheiro: €202.446). Este valor, apesar de se consubstanciar num aumento muito expressivo face ao ano transato (Hotel de Serpa: €394.850), ficou, no entanto, abaixo do previsto contratualmente. Situação explicada pelos efeitos do contexto do mercado da construção acima descrito, que se traduziu nos atrasos verificados nas obras de três imóveis (Moradia em Sernancelhe, Hotel&SPA Alfândega da Fé e Quinta de Santo António do Espinheiro) e, sobretudo, no facto de a obra da Vivenda Monte Verde não ter sido iniciada.

Neste contexto, em 2021 assistiu-se a uma alteração da distribuição do investimento face a 2020, conforme ilustrado na figura 1.

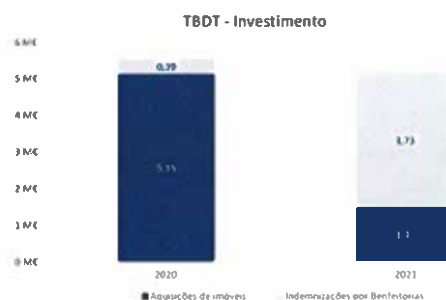


Figura 1: distribuição do investimento

Em 31 de dezembro de 2021, o património imobiliário do TBDT era constituído por 7 imóveis, cujo valor venal global ascendia a €12.189.535, conforme demonstrado no quadro 1.

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

imóvel	data de aquisição	valor	localização	tipo de operação
Hotel do Caramulo	27/fev/20	2 212 551 €	Caramulo	sale & lease
Hotel de Serpa	17/jul/20	2 249 000 €	Serpa	sale, investment & lease
Vivenda Monte Verde	14/ago/20	1 420 500 €	Faro	sale, investment & lease
Moradia em Sernancelhe	07/set/20	133 423 €	Sernancelhe	sale, investment & lease
Hotel & Spa Alfandega da Fé	29/dez/20	4 316 362 €	Alfandega da Fé	sale, investment & lease
Quinta de Santo António do Espinheiro	28/jan/21	532 700 €	Évora	sale, investment & lease
Greenarea	23/abr/21	1 325 000 €	Grândola	sale & lease
total		12 189 535 €		

Quadro 1: carteira imobiliária em 31 de dezembro de 2021

O património imobiliário do Fundo representa 55.78% do respetivo ativo líquido, considerando o disposto no Regime Geral dos Organismos de Investimento Imobiliário (RGOIC) de que este rácio deve ser aferido tendo como referência a média dos valores verificados nos últimos seis meses. Tendo presente o valor deste rácio a partir dos dois primeiros anos de atividade (1 de abril de 2021) não poderia ser inferior a dois terços (cf. alínea a) do n.º 1 do artigo 211.º do RGOIC, aplicável por remissão da alínea c) do n.º 3 do artigo 215.º do mesmo diploma) e que, em 31 de dezembro de 2020, o mesmo se cifrava em 16,82%, foi requerida à CMVM, em 18 de janeiro de 2021, a prorrogação daquele prazo por um período adicional de um ano, isto é, até 1 de abril de 2022. A CMVM, por deliberação de 1 de julho de 2021, deferiu este pedido.

O património imobiliário do TBDT em 31 de dezembro de 2021 encontra-se distribuído pelo território nacional continental (figura 2). As regiões com peso mais significativo são o Norte (37%) e Alentejo (34%).

Distribuição do património por regiões

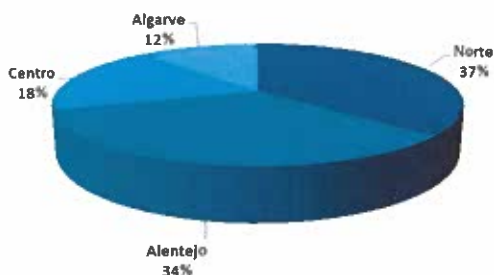


Figura 2: distribuição regional do património

No que concerne a tipo de operação, 71% das operações realizadas são do tipo *sale, investment & lease* (figura 3).

Distribuição por tipo de operação

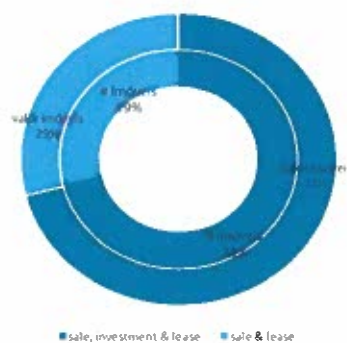


Figura 3: distribuição por tipo de operação

Em 2021 a *yield* bruta média ponderada da carteira foi de -0,03%, inferior à verificada em 2020 (1,00%). Este valor espelha o peso muito significativo das operações do tipo *sale, investment & lease* no total da carteira e, especialmente, o facto destas operações ainda se encontrarem na fase de investimento, não gerando, portanto, quaisquer rendimentos e acarretando custos.

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

Em 2021 não houve aumentos ou diminuições do capital base do Fundo. À data de 31 de dezembro de 2021, o Valor Líquido Global do Fundo ascendia a €19.950.939.

A unidade de participação decresceu €2,3741 em 2021 (€99,7547 no final do ano de 2021; €102,1288 no final do ano de 2020), observando-se uma desvalorização de 2,32% face ao ano transato, evidenciado que, no ano em apreço, o resultado líquido foi negativo. Situação que decorre da diminuição dos proveitos e do aumento dos

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

custos verificada em 2021, a seguir explicada. Importa, contudo, salientar que, apesar desta situação, o Valor Líquido Global do Fundo em 31 de dezembro de 2021 era superior ao valor do capital inicial do Fundo, observando-se uma valorização de 1,18% desde a constituição do Fundo.

2.3. EVOLUÇÃO ECONÓMICO-FINANCEIRA

- O ativo líquido cifrou-se, em 31 de dezembro de 2021, em € 21.851.923, o que representa um decréscimo de 2,95% face a 2020. Esta quebra resulta dos ajustamentos desfavoráveis, a seguir explanada.
- O total das disponibilidades, em 31 de dezembro de 2021, ascendia a €9.565.806, correspondendo a um decréscimo de cerca de 36,62% face a 31 de dezembro de 2020. Esta diminuição reflete que o Fundo se encontra numa fase de investimento como acima descrito.
- Os proveitos verificados em 2021 totalizaram o valor de €332.812, evidenciando um decréscimo de 69% face ao valor alcançado em 2020 (€1.079.139). Este decréscimo decorre unicamente da diminuição da rubrica “ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários”. O total de proveitos encontra-se distribuído da seguinte forma:
 - Os ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários cifraram-se em €207.869 correspondendo aos ajustamentos favoráveis dos imóveis que constituem a carteira, resultantes da valorização decorrente das avaliações realizadas em 2021, e aos ajustamentos em opções sobre imóveis. Esta rubrica corresponde a cerca de 40% do total dos proveitos. Afigura-se importante referir que em 2020 foi registado, com referência ao imóvel “Hotel do Caramulo” um ajustamento favorável muito significativo (€1.025.905) explicado pela situação absolutamente extraordinária do imóvel ter sido adquirido por um valor significativamente inferior ao respetivo valor venal;

- Os rendimentos de ativos imobiliários ascenderam a €122.450, representando cerca de 37% do total dos proveitos;
- A rubrica proveitos e ganhos eventuais ascendeu a €2.493, representando menos de 1% do total dos proveitos.
- O total de custos suportados no exercício de 2021 ascendeu a €807.626, correspondendo a um aumento de 198% face a 2020. Este aumento é explicado, essencialmente, pelo incremento da rubrica “perdas em operações financeiras e ativos imobiliários”. O total de custos encontra-se distribuído da seguinte forma:
 - A rubrica de comissões, que representa 27% do total dos custos, cifrou-se em €220.402, significando um aumento de 3,6% em 2021, face ao ano transato. Importa referir que do total das comissões, cerca de 92,36% referem-se à comissão de gestão, no montante de €203.567, e 7,5% à comissão de depositário, à taxa de supervisão e Interbolsa, que totalizam €16.835;
 - As perdas em operações financeiras e ativos imobiliários cifraram-se em €410.106, correspondendo aos ajustamentos desfavoráveis dos imóveis que constituem a carteira, resultantes da valorização decorrente das avaliações realizadas em 2021, e aos ajustamentos em opções sobre imóveis. Esta rubrica corresponde a cerca de 51% do total dos custos. Esta situação, é explicada pelo facto de as avaliações não refletirem, ainda o total das obras realizadas e objeto de pagamento de indemnizações por benfeitorias;
 - Os impostos, que representaram cerca de 5,5% do total dos custos, aumentaram cerca de 29% face ao ano transato, cifrando-se em €44.097;
 - As provisões do exercício, que representaram cerca de 2% do total dos custos, totalizaram o montante de €19.617, tendo decorrido das medidas excecionais aprovadas pelo Conselho de Administração da Turismo Fundos, designadamente na prorrogação da moratória no pagamento das rendas.



- Os fornecimentos e serviços externos cifraram-se em €112.800, representando 14% do total dos custos e um aumento de 376% face ao ano transato. Este aumento, como já referido, decorre do facto das operações do tipo *sale, investment & lease* terem um peso significativo no total da carteira e, especialmente, do facto destas operações ainda se encontram na fase de investimento, não gerando, portanto, quaisquer rendimentos e acarretando custos.
- A rubrica custos e perdas correntes representou menos de 1% do total dos custos e cifrou-se em €604.
- O resultado líquido do Fundo em 2021 foi negativo no valor €474.815, traduzindo um decréscimo significativo face ao valor positivo obtido em 2020 (+€808.145).

Afigura-se importante salientar que o valor acumulado dos resultados líquidos desde o início da atividade do Fundo é positivo, cifrando-se em €231.985.

3. PERSPETIVAS PARA 2022

A estratégia de atuação do fundo TBDT para 2022 centrar-se-á, no primeiro trimestre, na concretização das operações aprovadas, de modo a cumprir-se o objetivo de que o património imobiliário do Fundo represente

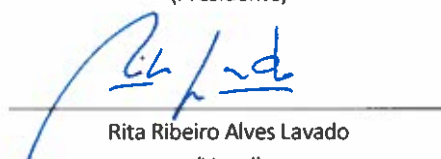
dois terços do respetivo ativo líquido e, ao longo de todo o ano de 2022, no acompanhamento da carteira e, particularmente das operações do tipo *sale, investment&lease*.

Lisboa, 22 de fevereiro de 2022

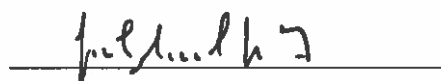
O Conselho de Administração da TF Turismo Fundos – SGOIC, S.A.



Pedro Miguel dos Santos Moreira
(Presidente)




Rita Ribeiro Alves Lavado
(Vogal)



Carlos Manuel Sales Abade
(Vogal)



Isabel Cristina de Almeida Pereira da Rocha
(Vogal)



Miguel Correia Marques dos Santos
(Vogal)

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021

(valores expressos em euros)

...

TERRITÓRIOS DE BAIXA DENSIDADE TURÍSTICAS - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO
Balço em 31 de Dezembro de 2021
(Comparativos a 31 de Dezembro de 2020)

(@uros)

Código	Designação	Nota	ATIVO					PASSIVO					
			2021				2020	Código	Designação	Nota	2021	2020	
			Bruto	Mv/Ad	mv/ed	Líquido	Líquido				Reapreso	Reapreso	
31	Terminos	1,2	642.181	76.283	922	711.543	642.181	63	CAPITAL DO FUNDO				
32	Construções	1,3	9.954.764	1.909.378	386.148	11.417.890	6.377.529	64	Unidades de Participação	2	19.718.953	19.718.953	
34	Adiantamentos por compra de imóveis	5						64	Resultados Intermedios	2	706.600	101.346	
								66	Resultados Líquidos do Período	2	-474.815	808.145	
	TOTAL DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS		10.596.944	1.979.661	387.070	12.169.535	7.019.704		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		19.950.939	20.425.753	
412	CONTAS DE TERCEIROS												
	Devedores por rendas vendidas	8	115.867		19.617	96.250	9.812						
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		115.867		19.617	96.250	9.812						
12	DISPONIBILIDADES												
	Depósitos a ordem	7	9.565.606			9.565.606	15.091.699	42	CONTAS DE TERCEIROS				
								44	Outros cortes de ordens	14 b)	1.640.265	1.218.576	
									Adiantamentos por conta de imóveis	14 c)	60.000		
	TOTAL DE DISPONIBILIDADES		9.565.606			9.565.606	15.091.699		TOTAL DOS VALORES A PAGAR		1.700.265	1.218.576	
32	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS												
	Despesas com curto d'fano	14 a)	372			372		33	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS				
								36	Adiçosmos de custos	14 d)	43.779	45.019	
								56	Resultados com curto d'fano	14 e)	11.975	7.511	
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS		372			372		56	Outros adiçosmos e diferimentos	14 f)	744.564	424.355	
	TOTAL DO ATIVO		20.278.950	1.979.661	406.687	21.851.907	32.121.214		TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS		800.719	476.883	
									TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL		21.851.939	22.121.214	
Total do Número de Unidades de Participação						200.000	200.000	Valor Unitário de Unidade de Participação			99,7547	107,1288	

O Contabilista Certificado nº 33122


Luís Filipe Nogueira

O Conselho de Administração da T&T Turismo Fundos - SGOIC, S.A.


Pedro Manuel dos Santos Moreira
(Presidente)


Rita Ribeiro Alves Lavado
(Vogal)


Carlos Manuel Sales Abade
(Vogal)


Isabel Cristina de Almeida Pereira da Rocha
(Vogal)

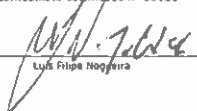

Miguel Correia Marques dos Santos
(Vogal)

3. 1. 1. 1.

TERRITÓRIOS DE BAIXA DENSIDADE TURÍSTICOS - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO
 Demonstração dos Resultados em 31 de Dezembro de 2021
 (Comparativos a 31 de Dezembro de 2020)

CUSTOS E PERDAS					PROVEITOS E GANHOS				
Código	Designação	Nota	2021	2020	Código	Designação	Nota	2021	2020
			Reexpresso					Reexpresso	
724+...+728	CUSTOS E PERDAS CORRENTES COMISSÕES Outras, de operações correntes	14 g)	220.402	212.814		PROVEITOS E GANHOS CORRENTES JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS			
733	PERDAS OPER. FINANCEIRAS E ACT. IMOBILIÁRIOS Em activos imobiliários	1	410.106	394.850	833	GANHOS EM OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS Em activos imobiliários	1	131.520,74	1.049.862,26
7412+7422	IMPOSTOS Impostos Indirectos	12	18.688	18.139	831+838	Outros, de operações correntes	1	76.348,11	394.849,62
7418+7428	Outros Impostos	12	25.409	16.006					
751	PROVISÕES DO EXERCÍCIO Ajustamento de dividendos a receber		19.617		86	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS		122.450	25.294
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	14 h)	112.800	23.678		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		330.319	1.470.006
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	14 i)	604	362					
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		807.626	665.843					
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)				882	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS Ganhos extrajurídicos	14 j)	963	
	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		-474.815	808.145	883	Ganhos de exercícios anteriores	14 j)	1.530	
	TOTAL		332.812	1.473.988	884+...+888	Outras ganhos eventuais			3.982
						TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)		2.493	3.982
						TOTAL		332.812	1.473.988
8+3+85-7+3-76	Resultados de Ativos Imobiliários		-268.938	656.630	D-C	Resultados Eventuais		2.493	3.982
B-A+742	Resultados Correntes		-458.620	822.302	B+D-A-C+74	Resultados Antes de Imposto s/ Retenimento		-474.815	808.145
					B+D-A-C	Resultado Líquido do Período		-474.815	808.145

O Contabilista Certificado nº 33122


 Luís Filipe Nogueira

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


 Pedro Miguel dos Santos Moreira
 (Presidente)


 Rita Isabel Alves Levedo
 (Vogal)


 Carlos Manuel Sales Abade
 (Vogal)


 Isabel Cristina de Almeida Pereira da Rocha
 (Vogal)


 Miguel Correia Marques dos Santos
 (Vogal)


TERRITÓRIOS DE BAIXA DENSIDADE TURÍSTICOS - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
Demonstração dos Fluxos Monetários em 31 de Dezembro de 2021 (€)
Comparativos a 31 de Dezembro de 2020 (€)

Descriminação dos Fluxos	TOTAL 2021	TOTAL 2020
OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS		
RECEBIMENTOS:		
Rendimentos de imóveis	34 759	220 996
Adiantamentos por conta de venda de imóveis	60 000	
	94 759	220 996
PAGAMENTOS:		
Aquisição de imóveis	1 425 732	4 074 516
Grandes reparações em imóveis	3 782 982	
Despesas correntes (FSE) com imóveis	204 178	265 681
Outros pagamentos de valores imobiliários		19 624
	5 412 892	4 359 821
Fluxos das operações sobre valores imobiliários	-5 318 134	-4 138 825
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE		
PAGAMENTOS:		
Comissão de gestão	203 675	188 157
Comissão de depósito	10 148	9 785
Impostos e taxas	50 774	25 103
Outros pagamentos correntes	9 645	4 913
	274 242	227 958
Fluxos das operações de gestão corrente	-274 242	-227 958
OPERAÇÕES EVENTUAIS		
RECEBIMENTOS:		
Ganhos extraordinários	2 493	3 982
Outros recebimentos de operações eventuais	63 990	
	66 483	3 982
PAGAMENTOS:		
Perdas extraordinárias		
Perdas imputáveis a exercícios anteriores		
Outros pagamentos de operações eventuais		
Fluxos das operações eventuais	66 483	3 982
Saldo dos fluxos monetários do período ... (A)	-5 525 892	-4 362 801
Disponibilidades no início do período ... (B)	15 091 698	19 454 499
Disponibilidades no fim do período ... (C)=(B)+(-A)	9 565 806	15 091 698

O Contabilista Certificado nº 33122


Luis Filipe Nogueira

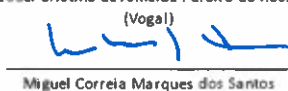
O Conselho de Administração da TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A.


Pedro Miguel dos Santos Moreira
(Presidente)


Rita Ribeiro Alves Lavado
(Vogal)


Carlos Manuel Sales Abade
(Vogal)


Isabel Cristina de Almeida Pereira da Rocha
(Vogal)


Miguel Correia Marques dos Santos
(Vogal)

TERRITÓRIOS DE BAIXA DENSIDADE TURÍSTICOS
FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021
(Valores expressos em euros)

NOTA INTRODUTÓRIA

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

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

Os valores de 2021 encontram-se expressos em euros e são comparáveis em todos os aspetos significativos com os valores de 2020.

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

PRINCÍPIOS CONTABILÍSTICOS E CRITÉRIOS VALORIMÉTRICOS

a) Imóveis

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

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

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

De modo a evidenciar nas demonstrações financeiras todos os elementos que sejam relevantes (qualitativa e quantitativamente) e que possam afetar avaliações ou decisões pelos utilizadores interessados foi decidido ao contrário do ano de 2020 e atendendo aos princípios da Substância sobre a forma e também da materialidade que a contabilização dos imóveis incorpore as despesas com obras de reconstrução, reabilitação, remodelação, ampliação e construção, despesas que apesar de não estarem tituladas em nome do Fundo estão devidamente fixadas no seu enquadramento e no seu valor no contrato promessa de arrendamento para posterior contrato a realizar com o promitente inquilino, sendo considerado desde logo o seu reconhecimento no ativo imobiliário.

Para manter a comparabilidade do exercício de 2021 em todos os aspetos significativos com os valores do exercício anterior, o ano de 2020 foi alvo de reexpressão. A alteração efetuada (tratamento das quantias pagas a título de indemnização e cálculo do ajustamento do valor da opção), resulta no facto de as demonstrações financeiras proporcionarem informação fiável e mais relevante sobre os efeitos das transações na posição financeira e desempenho financeiro da entidade, conforme no quadro abaixo.

b) Especialização dos exercícios

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

c) Despesas com imóveis

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

d) Comissões de gestão, de depositário e de supervisão

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

Pelo exercício da sua atividade, a TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A., cobra no primeiro dia útil do mês seguinte àquele a que respeita, uma comissão de gestão de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) ao ano, calculada diariamente sobre o valor líquido global do Fundo. Esta comissão de gestão foi de 0,5% durante o ano de 2019 e, a partir de janeiro de 2020 por deliberação da Assembleia de Participantes, é de 1%.

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

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

e) Regime Fiscal

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

Foi aditada a Verba 29 à Tabela Geral do Imposto do Selo, anexa ao Código do Imposto do Selo, aplicando-se aos fundos de investimento imobiliário a Verba "29.1 — Outros organismos de investimento coletivo" com uma taxa de 0,0125% incidente sobre o ativo global líquido dos organismos de investimento coletivo. O imposto é liquidado trimestralmente até ao último dia do mês subsequente ao nascimento da obrigação tributária (artigo 23.º n.º 8 do CIS). Para este efeito, a situação tributária considera-se constituída no último dia dos meses de março, junho, setembro e dezembro de cada ano (artigo 5.º n.º 1 alínea v) do CIS).

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

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

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

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.

h) Nota à alteração da política contabilística

O exercício de 2020 foi reexpresso de modo a proporcionar informação fiável e mais relevante sobre a posição financeira das demonstrações de modo a refletir a estimativa razoável na determinação do valor do ativo, nomeadamente na determinação do valor dos Ativos Imobiliários.

Conforme contrato-promessa de arrendamento para fins não habitacionais, as obras de reconstrução/reabilitação/remodelação/ampliação/construção estão devidamente quantificadas e são por conta do promitente arrendatário. Decorre também do contrato promessa de arrendamento a fixação de um valor de benfeitorias a realizar no imóvel, pelo promitente inquilino, correspondente às despesas citadas no parágrafo anterior.

A contabilização destas despesas, porque os documentos de suporte não se encontravam em nome do Fundo, eram reconhecidas em Acréscimos e diferimentos, aguardando a formalização do contrato de arrendamento a realizar de modo a repercutir a totalidade do valor no contrato de arrendamento.

Porque se trata de uma estimativa razoável e atendendo aos critérios valorimétricos e princípios contabilísticos plasmados no Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário (PCFII), definido pelo Regulamento n.º 2/2005 da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, e atendendo desde logo ao conceito de valor dos bens que constituem o património do TDBT: "O valor dos bens que constituem o património do TDBT 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."

Nestas circunstâncias o mais correto é o reconhecimento destas despesas como Ativos Imobiliários à luz dos princípios contabilísticos da Materialidade "As demonstrações financeiras do fundo de investimento devem evidenciar todos os elementos que sejam relevantes (qualitativa e quantitativamente) e que possam afetar avaliações ou decisões pelos utilizadores interessados." e também da Substância sobre a forma, "As operações devem ser contabilizadas atendendo à sua substância, isto é, à realidade dos factos e não apenas à sua forma documental ou legal."

Estes princípios foram seguidos no reconhecimento das despesas do exercício de 2021, e de modo a tornar a posição financeira comparável com o exercício anterior, o ano de 2020 foi reexpresso acrescentando 394.850 €, conforme evidenciado do quadro.

Balanço 31/12/2020	31/12/2020	Ajustamento	31/12/2020
	Demonstração antes dos efeitos da reexpressão	Reexpressão	Demonstração reexpressa
ATIVOS IMOBILIÁRIOS			
Terreno	642 181		642 181
Construções	6 377 523		6 377 523
TOTAL DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS	7 019 704	0	7 019 704
CONTAS DE TERCEIROS			
Devedores por rendas vencidas	9 812		9 812
TOTAL DOS VALORES A RECEBER	9 812	0	9 812
RESPONSABILIDADES			
Depósitos à ordem	15 091 698		15 091 698
TOTAL DE RESPONSABILIDADES	15 091 698	0	15 091 698
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
Despesas com custo diferido	394 850	-394 850	0
TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFER. ATIVOS	394 850	-394 850	0
TOTAL DO ATIVO	22 516 064	-394 850	22 121 214
CAPITAL DO FUNDO			
Unidades de Participação	19 718 953		19 718 953
Resultados transitados	-101 346		-101 346
Resultado líquido do Período	808 145		808 145
TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	20 425 753	0	20 425 753
CONTAS DE TERCEIROS			
Outras contas de credores	1 218 576		1 218 576
TOTAL DOS VALORES A PAGAR	1 218 576	0	1 218 576
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
Acréscimos de custos	45 009		45 009
Recursos com proveito diferido	7 511		7 511
Outros acréscimos e diferimentos	819 330	-894 850	424 355
TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFER. PASSIVOS	871 730	-894 850	476 885
TOTAL DO PASSIVO	2 090 311	-394 850	1 695 461
TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL	22 516 064	-394 850	22 121 214

NOTA 1 VALIAS POTENCIAIS

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo apresenta as valias potenciais, conforme quadro seguinte:

Imóveis	Valor contábilístico	Media dos valores das avaliações	Valor da Opção de Compra	Ajustamentos em opções sobre imóveis	Valia potencial registrada
Hotel do Caramulo - Hotel Artº 1308	2 101 586	2 101 586	1 778 413	-323 172	1 302 605
Hotel do Caramulo - Edifício de apoio Artº 347	100 100	100 100	89 443	-10 657	60 040
Hotel do Caramulo - Terreno de Cultura e Pastagem Artº	8 350	8 350	2 302	-6 048	7 319
Hotel do Caramulo - Pinhal Artº 6716	2 515	2 515	7 673	0	-922
Bento Gemas - Hotel Serpa	2 249 000	2 249 000	2 784 153	0	-386 148
Monte Verde - Vivenda Monte Verde	1 420 500	1 420 500	1 256 595	-163 905	208 516
Semana Tática	133 423	133 423	130 263	-3 160	7 801
Hotel & Spa Alfandega da Fé - Hotel Artº Matricial 889	2 310 910	2 310 910	2 378 054	0	39 205
Hotel & Spa Alfandega da Fé - SPA Artº Matricial 965	1 304 776	1 304 776	1 272 599	-32 176	89 378
Hotel & Spa Alfandega da Fé - Terreno Artº Matricial 2657	15 210	15 210	13 177	-2 033	2 547
Hotel & Spa Alfandega da Fé - Terreno Artº Matricial 2597	24 877	24 877	22 104	-2 773	3 636
Hotel & Spa Alfandega da Fé - Terreno Artº Matricial 2648	36 385	36 385	33 180	-3 205	4 500
Hotel & Spa Alfandega da Fé - Terreno Artº Matricial 2646	27 042	27 042	24 028	-3 014	3 952
Hotel & Spa Alfandega da Fé - Terreno Artº Matricial 2661	589 732	589 732	564 852	-24 880	46 933
Hotel & Spa Alfandega da Fé - Terreno Artº Matricial 2643	7 432	7 432	6 281	-1 150	1 396
Quinta de Santo António do Espinheiro	532 700	532 700	544 525		4 563
Greenarea	1 325 000	1 325 000	1 156 206	-168 794	197 269
TOTAL	12 189 535	12 189 535	12 063 850	-744 966	1 592 591

Os montantes acumulados de ajustamentos potenciais desfavoráveis e favoráveis registados em balanço, no montante de -387.070 € e 1.979.661 €, respetivamente, correspondem ao reconhecimento para cada imóvel da diferença entre o respetivo valor contábilístico e o valor correspondente da média aritmética simples das avaliações periciais.

Os ganhos e perdas em operações financeiras e ativos imobiliários, na demonstração de resultados, apresentam valores de 131.521 € e 410.106 € que correspondem aos

ajustamentos favoráveis e desfavoráveis do exercício decorrentes das avaliações dos imóveis em carteira, respetivamente.

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 2021 apresentam-se como segue:

Descrição	No início	Subscrição	Resgates	Dist.		Res. Período	No fim
				Result.	Outros		
Valor base	19 718 953	-	-	-	-	-	19 718 953
Diferença em subs. resgates	-	-	-	-	-	-	-
Resultados distribuídos	-	-	-	-	-	-	-
Resultados acumulados	-101 346	-	-	-	-808 145	-	-909 491
Resultados do período	808 145	-	-	-	808 145	-474 815	1 141 476
SOMA	20 425 753	-	-	-	-	-474 815	19 950 939
Nº de unidades participação	200 000	-	-	-	-	-	200 000
Valor unidade participação	98,5948	-	-	-	-	-	99,7547

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 2021:

Descrição	Área (m²)	Data de Aquisição	Valor de Custo	Avaliação 1		Avaliação 2		Valor do imóvel (removido)	Localização	
				Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2		País	Município
1. Imóveis situados em Portugal										
1.2 Construções Acabadas										
1.2.1 Arrendadas										
Serviços										
Hotel do Caramulo - Hotel Arf 1308	7 900	27/02/2020	798 980	29/10/2021	2 020 500	29/10/2021	2 182 671	2 101 586	Portugal	Caramulo
Hotel do Caramulo - Edifício de apoio Arf 347	922	27/02/2020	40 060	29/10/2021	94 900	29/10/2021	105 300	100 100	Portugal	Caramulo
Hotel do Caramulo - Terreno de Cultura e Pastagem Arf #714	1 800	27/02/2020	1 031	29/10/2021	8 100	29/10/2021	8 600	8 350	Portugal	Caramulo
Hotel do Caramulo - Pinhal Arf 6716	540	27/02/2020	3 437	29/10/2021	2 430	29/10/2021	2 600	2 515	Portugal	Caramulo
Greenares	7 269	23/04/2021	1 127 731	29/10/2021	1 305 000	29/10/2021	1 345 000	1 325 000	Portugal	Grândola
1.2.2 Projetos de construção de reabilitação										
Bento Gernas - Hotel Serpa	13 500	17/07/2020	2 635 148	29/10/2021	2 135 000	29/10/2021	2 363 000	2 249 000	Portugal	Serpa
Monte Verde - Vivenda Monte Verde	1 199	14/08/2020	1 211 984	17/11/2021	1 416 000	17/11/2021	1 425 000	1 420 500	Portugal	Castro Marim
Semana Tática	246	07/09/2020	125 622	27/12/2021	132 845	27/12/2021	134 000	133 423	Portugal	Celorico da Beira
Hotel & Spa Alfandega da Fé - Hotel Art* Matricial 889	2 141	29/12/2020	2 271 704	15/10/2021	2 299 000	15/10/2021	2 322 819	2 310 910	Portugal	Tapadão
Hotel & Spa Alfandega da Fé - SPA Art* Matricial 965	738	29/12/2020	1 215 398	15/10/2021	1 286 000	15/10/2021	1 323 551	1 304 776	Portugal	Tapadão
Hotel & Spa Alfandega da Fé - Terreno Art* Matricial 2657	15 210	29/12/2020	12 663	15/10/2021	15 210	15/10/2021	15 210	15 210	Portugal	Tapadão
Hotel & Spa Alfandega da Fé - Terreno Art* Matricial 2597	25 515	29/12/2020	21 241	15/10/2021	24 239	15/10/2021	25 515	24 877	Portugal	Tapadão
Hotel & Spa Alfandega da Fé - Terreno Art* Matricial 2648	38 300	29/12/2020	31 885	15/10/2021	34 470	15/10/2021	38 300	38 385	Portugal	Tapadão
Hotel & Spa Alfandega da Fé - Terreno Art* Matricial 2646	27 735	29/12/2020	23 090	15/10/2021	26 348	15/10/2021	27 735	27 042	Portugal	Tapadão
Hotel & Spa Alfandega da Fé - Terreno Art* Matricial 2661	48 594	29/12/2020	542 799	15/10/2021	583 128	15/10/2021	596 336	589 732	Portugal	Tapadão
Hotel & Spa Alfandega da Fé - Terreno Art* Matricial 2643	7 250	29/12/2020	6 036	15/10/2021	7 250	15/10/2021	7 613	7 432	Portugal	Tapadão
Quinta de Santo António do Espinho	60 437	28/01/2021	528 137	07/10/2021	525 000	07/10/2021	540 400	532 700	Portugal	Evora
TOTAL A			10 986 944					12 189 535		
7. Liquidez										
7.1. À Vista										
7.1.2 Depósitos à Ordem										
Banco Novo Banco										
		Moeda		Valor		Juros Decorridos		Valor Global		
		EUR		9 565 806		-		9 565 806		
TOTAL B									9 565 806	
9. Outros Valores a Regularizar										
9.1.1 Valores ativos										
		EUR						96 582		
9.1.2 Valores passivos										
		EUR						(1 900 985)		
TOTAL C									(1 804 403)	
Valor Líquido Global do Fundo: (A)-(B)+(C)								19 950 939		

NOTA 7 LIQUIDEZ DO FUNDO

Apresentação da liquidez do fundo:

Contas	Saldo Inicial	Saldo Final
Depósitos à ordem	15 091 698	9 565 806
TOTAL	15 091 698	9 565 806

NOTA 8 DEVEDORES POR RENDAS VENCIDAS

A rubrica Devedores por rendas vencidas no montante de 115.867€ refere-se às rendas em atraso do imóvel Hotel Caramulo 29.429 e do imóvel Hotel & Spa Alfandega da Fé – Hotel no valor de 86.437.

A Turismo Fundos, no âmbito das suas competências como sociedade gestora, implementou medidas excecionais a adotar, tendo em conta o contexto único que atualmente enfrentamos no nosso país, motivado pela pandemia do COVID-19. Por deliberação de 8 de setembro de 2021, o Conselho de Administração, decidiu aprovar, no que concerne aos contratos celebrados pelos fundos e em data anterior a 19 de março de 2020, a sexta prorrogação do prazo da moratória no pagamento da renda até 31 de dezembro de 2021 e, relativamente ao reembolso da dívida entretanto acumulada, a alteração do plano de regularização aprovado em 19 de novembro de 2020, nos seguintes termos:

- A prorrogação da moratória até 31 de dezembro de 2021, para os contratos celebrados pelo fundo TBDT 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;
- Período de regularização da dívida com início em 1 de maio de 2022 e término a 30 de abril de 2026;
- O pagamento da dívida deverá efetuar-se em 48 prestações sucessivas, de valor correspondente ao resultante do rateio do montante total em dívida por 48, liquidadas juntamente com a renda do mês em causa;
- Para contratos cujo término ocorra antes de 30 de abril de 2026, o pagamento deverá efetuar-se através de prestações mensais de igual valor, com início em 1 de maio de 2022, e em número igual ao número de meses que decorrem entre maio de 2022 e o término do contrato.

Em suma, verifica-se que a partir de janeiro de 2021 até 31 de dezembro de 2021, o impacto da medida acima mencionada, representou um custo de 19.617 €, referente ao imóvel "Hotel do Caramulo", na rubrica das "provisões do exercício – rendas vencidas".

NOTA 12 IMPOSTOS RETIDOS

O montante de imposto de selo – VGLF no montante de 10.138 € é calculado pela aplicação de uma taxa de 0,0125 % sobre o valor global líquido dos fundos e o restante imposto de selo sobre as comissões de gestão e do banco depositário é calculado pela aplicação de uma taxa de 4%.

O montante apurado de IMI em 2021, corresponde a 25.409 €.

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

NOTA 13 RESPONSABILIDADES COM E DE TERCEIROS

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

Tipo de responsabilidade	Montantes	
	2021	2020
Operações a prazo de compra - Imóveis	12.063.850	6.216.022
Compromissos a título de indemnização por obras	3.024.688	7.148.527
Total	15.088.538	13.364.549

O Fundo contratou com os arrendatários a opção de compra dos imóveis em carteira no final dos contratos. Os montantes apresentados no quadro acima dizem respeito, às opções de compra e compromissos a título de indemnização por obras registadas nas contas extrapatrimoniais e totalizam para os imóveis em causa 12.063.850 € e 1.224.695€, respetivamente.

NOTA 14 OUTRAS INFORMAÇÕES

a) Despesas com custo diferido

O saldo da rubrica Despesas com custo diferido 332 € refere-se na íntegra a despesas de avaliações imobiliárias.

b) Outras contas de credores

Esta rubrica corresponde, essencialmente, à retenção de parte do preço dos imóveis, no momento da escritura, até à conclusão das obras nos prazos e termos definidos. Nesta rubrica estão registadas as respetivas cauções dos inquilinos.

c) Outras contas de credores

O saldo da rubrica Adiantamentos por conta de imóveis refere-se ao adiantamento por conta da venda do imóvel "Monte Verde"

d) Acréscimo de custos

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

Descrição	2021	2020
IMI	18.354	15.753
Comissão de Gestão	17.215	17.323
Comissão de Depósito	2.561	2.530
Taxa de Supervisão	519	531
Imposto de Selo	3.285	3.347
Outros custos a pagar	1.845	5.535
Total	43.779	45.019

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 2021 é pago apenas em 2022, nos termos legais, num total de 18.354 €, pelo que se encontra registado na rubrica de Acréscimos de Custos e o montante da comissão de gestão é referente ao acréscimo mensal efetuado.

e) Receitas com proveito diferido

A rubrica Receitas com proveito diferido refere-se na íntegra às rendas de janeiro de 2022 pagas antecipadamente em dezembro de 2021 pelos arrendatários dos imóveis, de acordo com os respetivos contratos de arrendamento.

f) 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.

g) Comissões - Custos

A rubrica corresponde essencialmente à Comissão de Gestão a cargo do Fundo, no montante de 203.567 € (2020: 196.812 €), à Comissão do Banco Depositário no montante de 10.178 € (2020: 9.851 €) e à taxa de supervisão da CMVM 6.342 € (2020: 6.162 €).

h) Fornecimentos e serviços externos

A rubrica Fornecimentos e serviços externos no montante de 112.800 € (2020: 23.678€) referem-se a encargos com serviços de avaliação dos imóveis, fiscalização das obras no imóvel "Bento Gemas – Hotel Serpa", "Alfandegatur" e "Quinta de Santo Espinho" e à prestação de serviços em auditoria.

i) Outros custos e perdas correntes

A rubrica Outros custos e perdas correntes no montante de 604 € refere-se a despesas bancárias.

j) Proveitos e ganhos eventuais

A rubrica de ganhos extraordinários no montante de 963 € e ganhos de exercícios anteriores são referentes a juros compensatórios da devolução de IMT.

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 2021 suportadas pela sociedade gestora do Fundo (TF Turismo Fundos).

	31/12/2021	31/12/2020
Remunerações		
Orgãos de Gestão e de Fiscalização	168 145	182 107
Empregados	279 923	254 656
TOTAL	448 068	436 763

O efetivo de trabalhadores remunerados, distribuído por grandes categorias profissionais ao serviço da Sociedade Gestora em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 era o seguinte:

	31/12/2021	31/12/2020
Conselho de Administração	3	3
Conselho Fiscal	2	2
Direcção	1	1
Específicos/Técnicos	5	6
Secretariado	1	1
TOTAL	12	13

l) Factos relevantes – COVID-19

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora fez um acompanhamento cuidadoso da evolução da Pandemia Covid-19, decretada pela Organização Mundial de Saúde, em 11 de março de 2020.

Foram implementadas um conjunto de medidas excepcionais tendo em conta este contexto único de modo a minimizar potenciais impactos negativos, nomeadamente, a flexibilização de pagamentos de rendas e afastamento de diversas penalidades por incumprimento contratual.

A sociedade Gestora continuará a monitorizar a evolução económica em Portugal e os efeitos no mercado imobiliário derivados desta Pandemia, considerando que as condições excepcionais que se vivem não colocam em causa a normalidade das operações do Fundo sob sua gestão.

m) 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 2021 que exigisse ajustamentos ou divulgações suplementares às demonstrações financeiras.

Relatório de Auditoria

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do Territórios de Baixa Densidade Turísticos - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado (o OIC), gerido por TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A. (a Entidade gestora), que compreendem o Balanço em 31 de dezembro de 2021 (que evidencia um total de 21.851.923 euros e um total de capital próprio de 19.950.939 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 474.815 euros), a Demonstração dos Resultados e a Demonstração dos Fluxos Monetários relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do Territórios de Baixa Densidade Turísticos - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado, gerido por TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A. em 31 de dezembro de 2021, o seu desempenho financeiro e os seus fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data, de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para fundos de investimento imobiliário.

Bases para a opinião

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

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

Matérias relevantes de auditoria

As matérias relevantes de auditoria são as que, no nosso julgamento profissional, tiveram maior importância na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente. Essas matérias foram consideradas no contexto da auditoria das demonstrações financeiras como um todo, e na formação da opinião, e não emitimos uma opinião separada sobre essas matérias.

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

1. Valorização dos ativos imobiliários

Descrição dos riscos de distorção material mais significativos

Conforme detalhadamente divulgado nas notas 1 e 3 do Anexo às Demonstrações Financeiras, o OIC detém imóveis registados ao justo valor, na rubrica de Ativos imobiliários, no montante de 12.189.535 euros, os quais representam cerca de 56% do total do seu ativo. Na rubrica de Outros acréscimos e diferimentos é registada a diferença entre o valor dos imóveis em carteira e o valor de exercício das opções que sobre ele se encontrem constituídas, cujo montante em 31 de dezembro de 2021 ascende a 744.966 euros (39% do total do passivo).

Síntese da nossa resposta aos riscos de distorção material mais significativos

Realizámos procedimentos de auditoria nesta área, os quais incluíram:

- ▶ Compreensão dos procedimentos de controlo relevantes associados ao processo de valorização dos ativos imobiliários;
- ▶ Procedimentos analíticos para aferir sobre a evolução dos saldos nas demonstrações financeiras e entendimento dos fatores subjacentes às principais variações;



Descrição dos riscos de distorção material mais significativos

De acordo com o previsto no Regulamento de Gestão, o OIC investe em imóveis afetos à atividade turística para posterior arrendamento, podendo realizar diretamente obras de melhoramento, ampliação e requalificação dos imóveis em carteira, bem como indemnizar os promitentes arrendatários ou arrendatários por benfeitorias realizadas nos imóveis em carteira.

Os imóveis são valorizados pela média simples dos valores atribuídos por dois peritos avaliadores independentes, em cumprimento do disposto no n.º 4 do art.º 144.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC).

Considerando a relevância do valor dos imóveis na totalidade do balanço e dado que as avaliações imobiliárias têm por base pressupostos, cuja influência da conjuntura económica e financeira bem como a capacidade do mercado em transacionar são determinantes, a concretização do valor de avaliação dependerá da verificação dos referidos pressupostos pelo que quaisquer alterações podem resultar em estimativas diferentes do justo valor apresentado.

Acresce que os efeitos da pandemia da Covid-19 não estão ultrapassados, nem integralmente materializados, sendo ainda incerta a sua extensão total, o que aumenta o risco dos pressupostos e/ou julgamentos utilizados na valorização dos ativos não serem os adequados.

Síntese da nossa resposta aos riscos de distorção material mais significativos

- Verificação, por amostragem, da inscrição dos peritos avaliadores junto da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários ("CMVM") e da sua menção no Regulamento de Gestão do Fundo;
- Análise da razoabilidade da valorização registada nas demonstrações financeiras para uma amostra selecionada de imóveis, com base nos relatórios de avaliação elaborados pelos peritos avaliadores independentes contratados pela Entidade gestora, aferindo quanto à adequabilidade dos métodos de avaliação selecionados e à razoabilidade dos pressupostos utilizados, tendo por base dados de mercado;
- Teste ao cumprimento dos critérios de valorização de imóveis e das regras de pluralidade e rotatividade dos peritos avaliadores de imóveis definidas no RGOIC;
- Inspeção dos contratos de arrendamento e determinação, quando aplicável, do valor de exercício da opção de compra conferida aos arrendatários, aferindo, sempre que a média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores é superior ao valor de exercício da opção de compra, se a diferença se encontrava contabilizada nas contas de Acréscimos e Diferimentos do OIC; e
- Análise das divulgações efetuadas nas Demonstrações Financeiras do OIC e a respetiva conformidade com os requisitos contabilísticos aplicáveis.

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.



Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

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



RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o Relatório de Gestão

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

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

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

- Fomos nomeados auditores do OIC pela primeira vez em 1 de abril de 2019 para um mandato compreendido entre 2019 e 2021.
- O órgão de gestão da Entidade gestora confirmou-nos que não tem conhecimento da ocorrência de qualquer fraude ou suspeita de fraude com efeito material nas demonstrações financeiras. No planeamento e execução da nossa auditoria de acordo com as ISA mantivemos o ceticismo profissional e concebemos procedimentos de auditoria para responder à possibilidade de distorção material das demonstrações financeiras devido a fraude. Em resultado do nosso trabalho não identificámos qualquer distorção material nas demonstrações financeiras devido a fraude.
- Confirmamos que a opinião de auditoria que emitimos é consistente com o relatório adicional que preparámos e entregámos ao órgão de fiscalização da Entidade gestora em nesta data.
- Declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 5.º do Regulamento (UE) n.º 537/2014 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de abril de 2014 e que mantivemos a nossa independência face ao OIC e respetiva Entidade gestora durante a realização da auditoria.

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

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

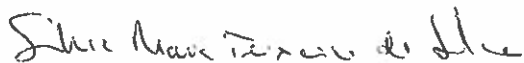
- O adequado cumprimento das políticas de investimentos e de distribuição dos resultados definidas no regulamento de gestão do organismo de investimento coletivo;
- A adequada avaliação efetuada pela entidade responsável pela gestão dos ativos e passivos do organismo de investimento coletivo, em especial no que respeita aos instrumentos financeiros transacionados fora de mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral e aos ativos imobiliários;
- O controlo das operações com as entidades referidas no n.º 1 do artigo 147.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- O cumprimento dos critérios de valorização definidos nos documentos constitutivos e o cumprimento do dever previsto no n.º 7 do art.º 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- O controlo das operações realizadas fora do mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral;
- O controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação; 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 2022

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

