

**TURISMO  
FUNDOS**  
SGFII, S.A.



# **RELATÓRIO E CONTAS 2018**



## ÍNDICE

### RELATÓRIO DE GESTÃO

#### SUMÁRIO EXECUTIVO

NOTA INTRODUTÓRIA.....	1
ESTRUTURA ACIONISTA.....	1
ORIENTAÇÃO ESTRATÉGICA E OBJETIVOS.....	2
ESTRUTURA ORGANIZACIONAL.....	3
ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO.....	4
ENQUADRAMENTO SETORIAL .....	7
ATIVIDADE DA TURISMO FUNDOS EM 2018 .....	9
A SOCIEDADE .....	9
FIIFT .....	10
FIIFT II .....	10
FIEAE.....	11
TURÍSTICO III .....	11
TURÍSTICO IV.....	12
EVOLUÇÃO FINANCEIRA .....	12
A SOCIEDADE .....	12
OS FUNDOS SOB GESTÃO (FIIFT, FIIFT II, FIEAE, TURÍSTICO III e TURÍSTICO IV) .....	13
PROPOSTA DE APLICAÇÃO DOS RESULTADOS .....	14
RESPONSABILIDADE SOCIAL .....	14
EVOLUÇÃO PREVISÍVEL DA SOCIEDADE .....	14
DECLARAÇÃO .....	15
FATOS RELEVANTES .....	15
AGRADECIMENTOS.....	15
<u>DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS</u> .....	17
<u>NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS</u> .....	25

### RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL

#### CERTIFICAÇÃO DE CONTAS

#### ANEXO I

RM.  
JFC



## SUMÁRIO EXECUTIVO

A atividade da TF Turismo Fundos–SGFII, S.A. em 2018 enquadrou-se nas linhas de orientação estratégica aprovadas para o triénio 2016-18, bem como no prosseguimento dos objetivos anuais estabelecidos na Assembleia Geral de 23 de março de 2018.

Nesta linha, o ano de 2018 foi particularmente bem sucedido ao nível dos diversos resultados atingidos. Com efeito, os onze objetivos fixados pela Assembleia Geral que incidiam sobre a atividade dos fundos sob gestão da sociedade, com metas ao nível do investimento a realizar, da promoção da rotação da carteira, da rendibilidade do património imobiliário sob gestão, dos níveis de incumprimento e da valorização das unidades de participação dos fundos, foram todos superados. A análise agregada do ano, com as ponderações estabelecidas no Tableau de Bord, permite verificar que o grau de concretização global dos objetivos quantificáveis definidos para o ano de 2018 superou, em 42%, o requerido pelos acionistas para o exercício em causa.

Os destaques do ano encontram-se, essencialmente, ao nível da apreciação do combinado do valor líquido global anual dos fundos sob gestão (€8.439.051) que permitiu à TF Turismo Fundos–SGFII, S.A. superar, pela primeira vez desde a sua constituição, a barreira dos 310 milhões (€310.914.971), e ao nível da rotação da carteira, onde se registaram vinte novas operações, distribuídas entre investimento (onze), desinvestimento (quatro) e arrendamentos de segunda geração de imóveis devolutos (cinco).

No plano das valorizações, no ano de 2018, à semelhança dos nove anos anteriores, permitiu-se que cada um dos fundos maduros sob gestão (FIIFT, FIIFT II e FIEAE) atingisse o valor da unidade de participação mais elevado desde as respetivas constituições. O ano de 2018 destaca-se, inclusive, por ter permitido alcançar a mais alta apreciação anual no conjunto dos valores líquidos globais dos

fundos sob gestão (€8.439.051), expurgando, obviamente, os anos de constituição ou de aumento de capital dos diversos fundos.

Para esta criação de valor agregada contribuíram fundamentalmente os resultados líquidos record obtidos no FIIFT II (€3.884.152; valorização anual da u.p. de 4,5%), e os segundos melhores resultados desde a constituição do FIIFT (€1.829.700; valorização anual da u.p. de 4,12%), mas também os excelentes resultados obtidos no FIEAE (€2.853.756; valorização anual da u.p. de 1,88%). Em contrapartida, os novos fundos (Turístico III e Turístico IV) desvalorizaram imaterialmente, uma vez que, ainda antes de iniciar o ciclo de investimento, o seu participante único incumbiu a sociedade gestora de proceder às suas dissoluções (sem liquidação) com transferências dos respetivos ativos (disponibilidades) para num novo fundo especial a constituir e com uma política de investimento totalmente focada nos territórios de baixa densidade. A TF veio a obter a autorização da fusão pela CMVM no final de 2018 e constituirá formalmente o fundo no decorrer do primeiro trimestre de 2019.

No plano da rotação da carteira, o nível do investimento realizado pelos fundos em 2018, atingiu o montante agregado de €21.553.742 que, de per si, constitui o segundo valor mais elevado nos fundos sob gestão da TF Turismo Fundos - SGFII, S.A., desde 2010.

Detalhando o investimento, o ano foi particularmente relevante do ponto de vista das aquisições de ativos turísticos (OMID LX Hotel €3.387.170, Palácio da Lousã €2.823.386, Hotel Prime Évora €2.993.205, Campo Real – Fração B €152.734, Hotel Castrum Villae €753.611, Hotel Dom Vasco €2.835.913), bem como em ativos industriais (Keramos Nazari €8.864, Firmo €3.890.430, Nautilus €2.041.539, Casa do Queiroal €418.192 e IberoMassa €2.248.697).

Handwritten signatures and initials: "RJC" and "RM." with a large blue scribble above them.

A rotação da carteira foi também fortemente sustentada pela alienação de quatro ativos imobiliários motivada pelo exercício antecipado de opções de compra pelos arrendatários (Hotel Turismo de Abrantes €1.359.897; Hotel Cristal Marinha; €2.131.500; Ribasabores €3.502.034; Donaire €948.965), atingindo um montante global de (€7.942.396). Registe-se que as transações efetuadas em 2018 não só não implicaram o registo de qualquer imparidade, como ainda contribuíram, em conjunto, para a realização de mais-valias agregadas de €486.984 e, ainda, que o montante de desinvestimento realizado nos últimos três anos ultrapassa os 50M€, o que, por si só, significa uma enorme viragem de página na história da sociedade que assumiu ao longo do tempo uma posição quase exclusivamente compradora.

A sustentação de um ano excepcionalmente positivo para a colocação no mercado de imóveis em carteira deu-se também por via de cinco novos arrendamentos de imóveis sites em Lisboa (uma loja), no Porto (duas fábricas), na Curia (um hotel) e em Tábua (um hotel).

Concluído o sumário sobre o desempenho dos fundos sob gestão, destacam-se também os resultados obtidos pela TF Turismo Fundos-SGFII, S.A. que em 2018 deu sequência à trajetória, iniciada em 2010, de obtenção de resultados líquidos muito elevados (€1.468.902), ainda que 5% inferiores ao do ano transato. Para esta trajetória contribuíram decisivamente o aumento de custos de pessoal e os gastos gerais administrativos decorrentes do lançamento do Programa de Investimento em territórios de baixa densidade e os trabalhos preparatórios do Fundo Revive Natureza a constituir, à semelhança do FIEAE, por Decreto Lei.

Sobre os resultados da sociedade gestora, importa também sublinhar que a TF Turismo Fundos - SGFII, S.A. registou no ano de 2018 uma saudável rentabilidade dos capitais próprios de 35,11%, tendo fechado o ano com um nível de autonomia financeira de 96,39% e ainda premiado os seus acionistas com uma distribuição de dividendo ílquido (€1.468.902), próximo de quatro vezes o capital social da sociedade (€375.000).

O balanço global que o Conselho de Administração faz da atividade da Sociedade é extremamente positivo não apenas no ano corrente, como no conjunto do mandato (2016-2018) que agora finaliza, na medida em que no quadro das linhas de orientações estratégicas que lhe serviram de enquadramento e respetivos objetivos anuais, o valor dos fundos gestão da TF incrementaram em valor record €22.025.891, o desígnio da rotação da carteira foi interpretado sucessivamente acima das metas anuais estabelecidas pelos acionistas - investimento de €56.376.355, desinvestimento de €50.172.091 com mais-valias €3.169.417 e de 20 novos arrendamentos de imóveis devolutos - e, finalmente, foram preparadas as condições para a constituição de dois novos fundos de investimento imobiliário no início de 2019.

Neste contexto, de forte aumento de atividade acompanhado pela preparação da constituição de novos fundos de investimento imobiliário, a administração agradece a todos os colaboradores da Sociedade pelo meritório trabalho desenvolvido ao longo do triénio que agora finaliza, considerando-o decisivo para os resultados alcançados.

## NOTA INTRODUTÓRIA

### A SOCIEDADE

A TF Turismo Fundos - SGFII, S.A. (Turismo Fundos) é uma sociedade comercial constituída em 28 de setembro de 1995, mediante uma parceria entre o atual Turismo de Portugal, I.P., a Caixa Geral de Depósitos, S.A., e o atual Novo Banco, S.A., tendo por objeto a administração, gestão e representação de fundos de investimento imobiliário, fechados ou abertos.

Em 2017, dando sequência a uma proposta do Conselho de Administração da Sociedade, a Assembleia Geral de acionistas deliberou, por unanimidade, alterar o objeto social da Turismo Fundos. Assim, em linha com o disposto no Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC), aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, a Sociedade deixou de ter como objeto exclusivo, a administração, gestão e representação de um ou mais fundos de investimento imobiliário, abertos ou fechados, e passou, a título acessório, a poder prestar, também, serviços de consultoria para investimento imobiliário, incluindo a realização de estudos e análises relativos ao mercado imobiliário.

### MISSÃO DA TURISMO FUNDOS

A Turismo Fundos tem por missão contribuir para as políticas públicas visando o fortalecimento da competitividade do turismo nacional, atuando sobre a componente imobiliária das empresas do setor. Esta intervenção materializa-se na gestão de cinco fundos de investimento imobiliários cuja política de investimento visa:

- Contribuir para reforço da capacidade financeira e empresarial das empresas, nomeadamente do setor do turismo, e para o incremento da sua competitividade (FIIFT e FIIFT II);
- Potenciar a melhoria e aumento da oferta hoteleira nacional, estimulando e potenciando a imagem de marca dos grupos hoteleiros nacionais (FIIFT II);
- Contribuir para a redução da excessiva concentração geográfica e da sazonalidade da atividade turística (FIIFT e FIIFT II);

- Apoiar empresas economicamente viáveis, ainda que enfrentando eventuais dificuldades financeiras (FIEAE);
- Contribuir para o objetivo de valorização do património cultural nacional, de reabilitação urbana ou regeneração económica de áreas com vocação turística (TURÍSTICO III);
- Contribuir para o objetivo de reforço da coesão territorial nacional e de redução das assimetrias regionais (TURÍSTICO IV).

### OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Os Fundos de Investimento Imobiliário constituem importantes instrumentos financeiros podendo ser especialmente vocacionados para apoiar as pequenas e médias empresas, através de operações que consistem na aquisição e subsequente arrendamento de imóveis afetos à atividade das empresas. Estas operações permitem, por um lado, a separação entre a propriedade dos ativos imobiliários e a sua gestão e, por outro, a dotação das empresas de liquidez financeira imediata.

A decisão, por parte da Turismo Fundos, sobre a realização de operações de aquisição e de arrendamento de imóveis tem por base critérios de rigor e rentabilidade, sendo o imóvel avaliado na ótica do rendimento.

### ESTRUTURA ACIONISTA

O capital social da Turismo Fundos, integralmente realizado, é de € 375.000 (trezentos e setenta e cinco mil euros) e a sua estrutura acionista é a seguinte:

TURISMO FUNDOS (Euros)	n.º de		
	valor	ações	%
Turismo de Portugal, ip	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%

Ar  
RM.  
17/02



## ORIENTAÇÃO ESTRATÉGICA E OBJETIVOS

O “*Tableau de Bord*” aprovado para a Sociedade na Assembleia Geral de Acionistas para o triénio 2016-2018 assenta nas seguintes sete linhas de orientação estratégica:

1. Promover uma política de investimentos, no contexto de apoio público às empresas, alinhada com a estratégia definida para o setor do turismo, prosseguindo, nomeadamente, uma política ativa de seleção de projetos inovadores que contribuam para o desenvolvimento e sustentabilidade das empresas e do setor;
2. Promover uma política de investimento focada no preenchimento de falhas de mercado através, nomeadamente, da indução da desconcentração geográfica e temporal da procura, da diversificação de produtos e da criação de valor, sem prejuízo dos critérios de rentabilidade associados à demonstração da viabilidade económico-financeira das empresas;
3. Promover a afetação da liquidez em ativos turísticos em respeito por um limite máximo indicativo de 5 M€ por investimento e pela efetiva necessidade de financiamento da empresa, contribuindo assim para promover a sustentabilidade do negócio de um maior número de empresas;
4. Promover a rotação da carteira através do incentivo ao desinvestimento decorrente do exercício da opção de compra antecipada pelos arrendatários, bem como mediante colocação no mercado dos imóveis devolutos em carteira, contribuindo, assim, para o estabelecimento de novas operações com novas empresas;
5. Acompanhar, de forma proativa e próxima, o desenvolvimento da atividade das empresas arrendatárias, apoiando-as, nomeadamente, no sentido de prevenir o risco de incumprimento no pagamento das rendas aos fundos sob gestão;
6. Garantir uma rentabilidade do património imobiliário dos fundos sob gestão, num nível condizente com as suas políticas de investimento;
7. Promover a valorização contínua da unidade de participação dos fundos sob gestão.

Em resultado da constituição, no final de 2016, de dois fundos especiais, cuja gestão foi entregue à Turismo

Fundos, verificou-se a necessidade de atualização das linhas de orientação estratégica da Sociedade que haviam sido fixadas para o triénio 2016-2018. Assim, na Assembleia Geral da Sociedade que teve lugar em março de 2017, foi ajustada a primeira linha de orientação estratégica da Sociedade que passou a ser: *promover uma política de investimentos, no contexto de apoio público às empresas, alinhada com a estratégia definida para o setor do turismo, prosseguindo, nomeadamente, uma política ativa de seleção de projetos inovadores que contribuam para a valorização do património e para o desenvolvimento e sustentabilidade das empresas e do setor.*

De acordo com as linhas de orientação estratégica fixadas, na Assembleia Geral que teve lugar em 23 de março de 2018 foram fixados os objetivos e resultados a atingir no ano de 2018. As metas fixadas incidiram sobre a atividade dos três Fundos maduros sob gestão da Sociedade (FIIFT, FIIFT II e FIEAE), consubstanciando-se em objetivos mensuráveis, nomeadamente, ao nível do investimento a realizar, da promoção da rotação da carteira, da rentabilidade do património imobiliário sob gestão, dos níveis de incumprimento, e da valorização das unidades de participação dos fundos. No tocante ao objetivo relativo ao investimento a realizar, salienta-se que, face à liquidez disponível, foi fixado um objetivo de investimento num montante de €20.000.000, ainda mais ambicioso do que o fixado para o exercício anterior (€17.500.000).

No tocante ao grau de concretização global dos objetivos quantificáveis definidos para o ano de 2018, importa salientar que o mesmo atingiu os 142%. Assim, ultrapassou-se, em 42%, o requerido pelos acionistas para o exercício em causa sendo superadas todas as metas concretamente fixadas.

Em Anexo I ao presente Relatório e Contas, está o mapa dos objetivos para 2018, patenteando o respetivo grau de execução.



## **ESTRUTURA ORGANIZACIONAL**

### **Mesa da Assembleia Geral**

<b>Presidente</b>	Dra. Patrícia Afonso Fonseca Moraes Bastos
<b>Vice-Presidente</b>	Dr. Nuno Moreira de Almeida Queiroz de Barros
<b>Secretário</b>	Dra. Paula Cristina Rodrigues Morais

### **Conselho de Administração**

<b>Presidente</b>	Prof. Doutor Pedro Miguel dos Santos Moreira (Administrador executivo)
<b>Vogal</b>	Dra. Rita Arez de Magalhães (Administradora executiva)
<b>Vogal</b>	Turismo de Portugal, I.P., que nomeou o Dr. Carlos Manuel Sales Abade
<b>Vogal</b>	Estado Português, que nomeou a Dra. Maria José Martins Catarino
<b>Vogal</b>	(Independente)

### **Órgão de Fiscalização**

#### **Conselho Fiscal**

<b>Presidente</b>	Dra. Isabel Gomes de Novais Paiva (Independente)
<b>Vogal</b>	Dr. Manuel Maria Simões Nunes Agria (Independente)
<b>Vogal</b>	Estado Português, que nomeou o Dr. Paulo Jorge Varela Dias
<b>Vogal suplente</b>	Dr. José Luís Guerreiro Nunes (Independente)
<b>ROC</b>	Ernest & Young-Audit & Associados, SROC, S.A., representada pela Dra. Ana Rosa Ribeiro Salcedas Montes Pinto, ROC

### **Comissão de Vencimentos**

<b>Presidente</b>	Turismo de Portugal, I.P. representado por Elsa Cristina Pinto Barbosa Gomes da Cruz Deus Vieira
<b>Vogal</b>	Caixa Geral de Depósitos, S.A., representada por Dr. Fernando Manuel Simões Nunes Lourenço
<b>Vogal</b>	Novo Banco, S.A., representado por Dr. Gonçalo Alves Ferreira Bouissou Costa e Sousa

### **Conselho Estratégico**

<b>Presidente:</b>	Turismo de Portugal, I.P., representado por Dr. Carlos Manuel Sales Abade
<b>Vogal:</b>	Caixa Geral de Depósitos, S.A., representada por Dr. Alexandre Paulo Jesus Neves Ferreira Santos
<b>Vogal:</b>	Novo Banco, S.A., representado por Dr. Gonçalo Alves Ferreira Bouissou Costa e Sousa
<b>Vogal:</b>	Prof. Doutor Pedro Miguel dos Santos Moreira
<b>Vogal:</b>	Dra. Rita Arez de Magalhães

No tocante à composição do Conselho de Administração há a referir que a Administradora Prof. Doutora Hélia Gonçalves Pereira renunciou, com efeitos a 31 de julho de 2018, ao seu cargo de vogal não executiva, independente.

O atual modelo de governo da Sociedade é o vigente desde 2016, fruto da evolução do quadro legal que regula a Sociedade, atenta a sua natureza jurídica e a atividade de gestão de organismos de investimento coletivo desenvolvida.

De acordo com as orientações transmitidas pelo Banco de Portugal, para o mandato 2016-2018, foi tomado em consideração o objetivo de assegurar a diversidade de género nos órgãos de administração e fiscalização da Sociedade. Esse objetivo foi integralmente cumprido uma vez que, no conjunto da estrutura de administração e fiscalização da Sociedade, os dois géneros foram, no mandato em apreço, representados de modo paritário.

Com o atual modelo de governo da sociedade, foi possível manter uma das vantagens apontadas ao modelo anterior, a acentuada participação dos membros do Conselho de Administração nas decisões relativas à atividade da empresa, que se reflete na frequência as reuniões deste órgão social.

Genericamente, compete ao Conselho de Administração, gerir a Sociedade na sua globalidade, subordinando-se às deliberações dos acionistas ou do Conselho Fiscal apenas nos casos em que a lei ou o

*M. P. M.*  
*TJC RM.*

contrato de sociedade o determinarem. O Conselho de Administração tem exclusivos e plenos poderes de representação da Sociedade.

O Conselho de Administração é ainda responsável por acompanhar de uma forma contínua o cumprimento de todas as disposições legais e instruções ou diretivas emitidas pelas autoridades supervisoras no âmbito da atividade da sociedade. Nesse sentido, compete ao Conselho de Administração a implementação e manutenção de um sistema de controlo interno adequado e eficaz, em conformidade com os princípios e os objetivos definidos nas disposições legais e regulamentares aplicáveis, designadamente em matéria de prevenção do branqueamento de capitais e financiamento do terrorismo.

#### ORGANIGRAMA

A sociedade estrutura-se com base no seguinte organigrama:



#### QUADRO DE PESSOAL

Em 31 de dezembro de 2018, o quadro de pessoal da sociedade era composto por seis colaboradores, com as seguintes categorias: uma Assistente de Direção, um Adjunto da Direção Administrativa e Financeira, uma Jurista, que exerce as funções de responsável de *Compliance* (Controlo do Cumprimento), dois Adjuntos da Direção de Análise e Investimento e a Diretora da Direção de Análise e Investimento.

Relativamente a esta última trabalhadora importa referir que tendo a mesma sido nomeada Administradora executiva da Sociedade, por força do disposto no n.º 2 do artigo 398.º do Código das Sociedades Comerciais, o respetivo contrato de trabalho se encontra suspenso enquanto se

mantiver o desempenho das referidas funções de Administradora.

Ainda neste âmbito e com relevância no tocante ao quadro de pessoal, há a referir, que durante o ano de 2018 se manteve a situação verificada desde 1 de novembro de 2014, do Adjunto da Direção Administrativa e Financeira exercer as funções correspondentes à categoria de Diretor Administrativo e Financeiro, ao abrigo de um acordo de mobilidade funcional celebrado em 31 de outubro de 2014, por um período de 2 anos. O referido acordo de mobilidade funcional foi já objeto de duas prorrogações por iguais períodos de dois anos, em 1 de novembro de 2016 e 1 de novembro de 2018, vigorando, presentemente, até 31 de outubro de 2020. Por este colaborador são ainda exercidas as funções de responsável pelo Sistema de Gestão de Riscos.

No tocante aos colaboradores da Sociedade há ainda a referir que em 16 de abril de 2018 foi celebrado um acordo de cedência de interesse público pelo período de um ano renovável, entre a Turismo Fundos e o Turismo de Portugal, I. P., ao abrigo do qual uma trabalhadora dos quadros deste organismo se encontra a exercer funções na Turismo Fundos.

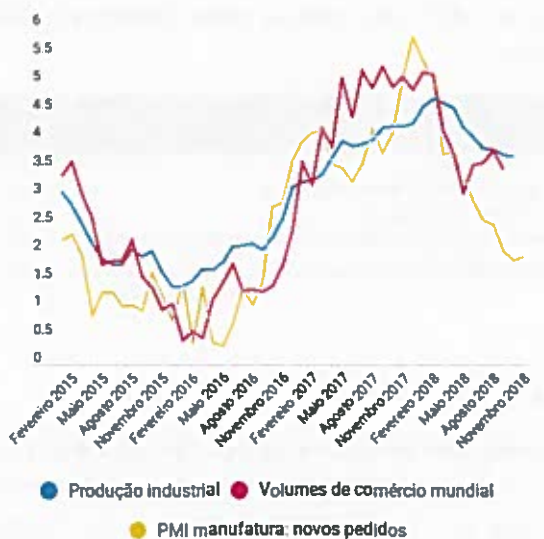
#### ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO

##### A Economia Internacional

No início do ano de 2018 a economia mundial apresentava uma expectativa de evolução otimista, impulsionada pelo excelente desempenho do comércio mundial no ano anterior, porém, a confiança dos investidores internacionais abrandou significativamente, perdendo ímpeto a recuperação económica registada nos anos anteriores.

Após uma rápida evolução em 2017 e nos anos anteriores o comércio internacional e toda a sua manufatura desaceleraram, a confiança das empresas diminuiu.

Os índices de produção industrial, volume de comércio mundial e procura por novos produtos diminuiu.



Fonte: FMI

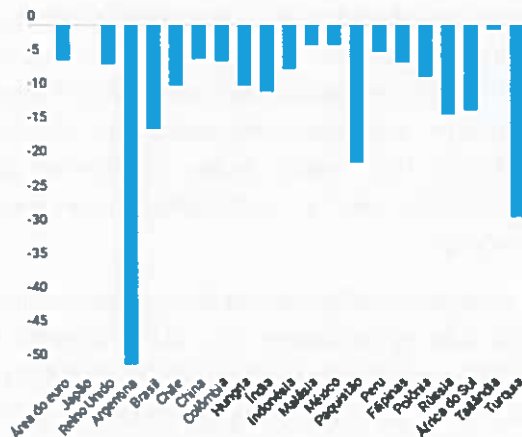
Nota: PMI = índice de compras ( PMI > 50 implica expansão da atividade económica; PMI < 50 implica contração da atividade económica)

Esta diminuição do dinamismo comercial é explicada pela “guerra” comercial iniciada entre os Estados Unidos e a China. Ambos os países utilizaram medidas retaliatórias nas suas pautas aduaneiras, especialmente no aço e no alumínio. O incremento das medidas protecionistas originou incertezas sobre a política económica mundial, contribuindo para as indefinições sobre novos investimentos.

Apesar dessas medidas protecionistas a economia dos Estados Unidos conseguiu ainda crescer a um ritmo acentuado. A procura interna foi impulsionada pelo corte de impostos e aumento nos gastos e investimentos internos. A boa performance da economia norte americana, não acompanhada por outras grandes economias mundiais, permitiram a valorização do dólar.

Algumas economias de mercados emergentes vulneráveis sentiram a pressão do dólar, levando a um aumento no custo de endividamento externo.

Gráfico da taxa de câmbio nominal em relação ao dólar – variação percentual em 2018



Fonte: FMI

Um pouco por todo o mundo, os indicadores económicos que são divulgados pelas autoridades estatísticas e as previsões que são feitas para a evolução da atividade económica indicam que as economias começaram a abrandar no final de 2018, tendência que deverá permanecer no decorrer de 2019.

### A União Europeia

Os sinais de que a economia mundial, e em particular a europeia, está agora numa fase de abrandamento são cada vez mais evidentes, provocando algum receio nos mercados internacionais.

O crescimento real do produto interno bruto (PIB) da zona euro enfraqueceu inesperadamente no terceiro trimestre de 2018, refletindo, em parte, constrangimentos temporários na produção por parte de alguns fabricantes de automóveis.

A expansão económica registou um enfraquecimento no terceiro trimestre, em comparação com o primeiro semestre de 2018. O abrandamento do crescimento real do PIB de 0.4%, em cada trimestre durante o primeiro semestre de 2018, para 0.2% no terceiro trimestre está, em parte, relacionado com atrasos de alguns fabricantes europeus de automóveis, nomeadamente na Alemanha, onde a produção de automóveis baixou de forma substancial, contribuindo assim, em grande medida, para uma descida do PIB real no país no terceiro trimestre de 2018. O crescimento real do PIB nos outros países da zona euro também registaram uma descida significativa no terceiro trimestre, refletindo um abrandamento da procura interna.

*Handwritten signature and initials: "RM" and "TJE"*

Apesar do abrandamento da economia europeia verificado no terceiro trimestre de 2018, espera-se que este seja temporário. Segundo o Banco Central Europeu o crescimento recuperará nos próximos trimestres. No médio prazo, mantêm-se os fundamentos para a continuação da expansão económica.

As projeções do Banco Central Europeu indicam uma moderação do crescimento real do PIB, situando-se em 2018 em 1,9%. No seu relatório de dezembro 2018 o BCE indica ainda que a inflação, medida pelo Índice Harmonizado de Preços no Consumidor (IHPC), deverá ter atingido o seu valor máximo, de 2,1%, no terceiro trimestre de 2018.

O Banco Central Europeu projeta, no entanto, que o crescimento real do PIB registre um ligeiro abrandamento, com o desaparecimento progressivo de alguns fatores favoráveis. Em comparação com o crescimento robusto do comércio mundial observado em 2017 e início de 2018, estima-se que a procura externa seja mais fraca e que as condições financeiras sejam um pouco menos favoráveis.

Projeções Macroeconómicas para a zona Euro (dezembro 2018)	2018	2019	2020	2021
PIB	1,9	1,7	1,7	1,5
Taxa de desemprego	8,2	7,8	7,5	7,1
IHPC	1,8	1,6	1,7	1,8

Fonte: Banco Central Europeu

Ao longo de 2018 as taxas de juro apresentaram-se historicamente baixas, existindo, no entanto, uma expectativa quanto à inversão desta tendência nos próximos anos. A concessão de crédito ao setor privado continuou a aumentar em 2018, sendo generalizada nos vários países da área euro e impelida pelas referidas taxas de juro baixas.

O crescimento do consumo privado e do investimento residencial deverão também beneficiar das condições robustas no mercado de trabalho e do aumento do património líquido real.

O ano de 2018 foi igualmente marcado pela crescente indefinição causada pelo "Brexit", levando a indefinições relativas a novos investimentos em toda a zona Euro.

As previsões do BCE assentam em taxas de câmbio efetiva do euro mais fraca, preços do petróleo mais baixos, taxas de juro de longo prazo ligeiramente mais

altas e preços das matérias primas ligeiramente mais altas.

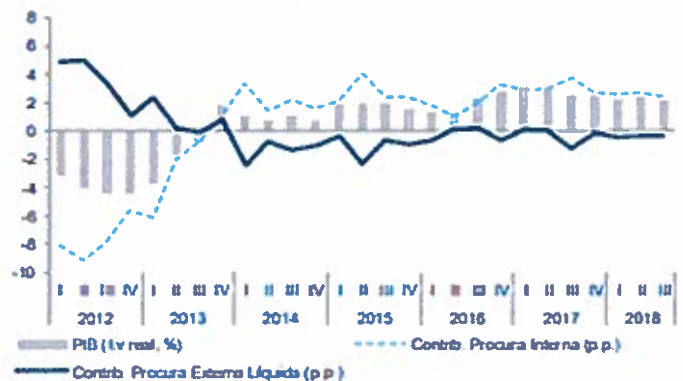
Taxas de juro, taxas de câmbio e preço das matérias-primas (dezembro 2018)	2018	2019	2020	2021
Euribor a três meses	-0,3	-0,3	0,0	0,1
Taxas de rentabilidade dívida pública a 10 anos	1,1	1,4	1,7	1,8
Preço do petróleo (USD/barril)	71,8	67,5	66,8	65,5
Preço das matérias primas não energéticas (variação anual em percentagem)	3,0	-1,4	4,4	4,1
Taxa de câmbio USD/EUR	1,18	1,14	1,14	1,13

Fonte: Banco Central Europeu

## A Economia Portuguesa

A economia portuguesa cresceu 2,1% de acordo com os dados publicados pelo INE no terceiro trimestre de 2018, no entanto, diminuiu 0,4 p.p. em termos homólogos. Esta diminuição foi uma consequência do abrandamento do consumo privado, do contributo menos expressivo da procura externa líquida bem como da evolução positiva do investimento.

### Evolução do Produto Interno Bruto



De acordo com o Banco de Portugal a economia portuguesa deverá prosseguir uma trajetória de crescimento da atividade, embora em desaceleração.

A economia portuguesa continua ainda a enfrentar constrangimentos específicos ao crescimento no médio-longo prazo. Apesar dos progressos realizados nos últimos anos ao nível do funcionamento dos mercados e da redução do endividamento dos diversos setores da economia, estes fatores deverão continuar a condicionar a evolução do investimento.



INDICADORES	2017	2018	2018			
	4T		1T	2T	3T	4T
<b>INDICADORES DE ATIVIDADE ECONÓMICA</b>						
PIB	2,5	---	2,2	2,4	2,1	---
Indicador de clima económico	1,9	2,3	2,1	2,5	2,4	2,3
Indicador de confiança de indústria	3,5	0,5	2,1	0,00	0,4	-0,8
Indicador de confiança de comércio	4,2	3,3	3,5	3,5	2,8	3,4
Indicador de confiança de serviços	14,8	14,1	13,2	14,4	16,5	12,2
Indicador de confiança de construção	-19,0	-11,9	-16,5	-10,7	-10,3	-10,0
<b>INDICADORES DE CONSUMO PRIVADO</b>						
Consumo privado	2,2	---	2,2	2,7	2,8	---
Índice de volume de negócios - bens alimentares	3,8	---	4,4	2,2	3,5	---
Índice de volume de negócios - bens não alimentares	4,9	---	5,8	4,3	1,6	---
Índice de volume de negócios - automóveis ligeiros	4,5	2,8	5,6	6,0	6,9	-9,9
<b>INDICADORES DE CONTAS EXTERNAS</b>						
Saldo de bens e serviços	0,8	---	0,7	0,7	0,7	---
<b>INDICADORES MERCADO DE TRABALHO</b>						
Taxa de desemprego	8,1	---	7,9	6,7	6,7	---
Índice do custo de trabalho	4,1	---	-1,4	1,1	1,5	---
<b>INDICADORES DE PREÇOS</b>						
IIPC	1,9	1,2	---	---	---	---

Fonte: INE

## ENQUADRAMENTO SETORIAL

### O SETOR DO TURISMO

De acordo com a Organização Mundial de Turismo (OMT), o turismo internacional em 2018 registou um crescimento de 6%, cifrando-se em cerca de 1,4 mil milhões de turistas. O contexto económico favorável e o aumento da procura nos mercados emissores mais significativos (Federação Russa: 16%; França: 10%; Austrália: 9% e EUA: 7%) impulsionaram fortemente este aumento.

Em termos regionais, o Médio Oriente e a África registaram um crescimento acima da média mundial (10% e 7%, respetivamente), a Europa e a Ásia cresceram em linha com a evolução mundial (6%), enquanto as Américas apresentaram um crescimento inferior ao da média (3%).

Para 2019, a OMT prevê um abrandamento do crescimento para valores em linha com a tendência histórica (3%-4%).

No tocante a Portugal, após a forte expansão dos últimos anos, assistiu-se em 2018 a um ligeiro abrandamento.

Assim, de acordo com a informação disponibilizada no site Travel BI, do Turismo de Portugal, registaram-se 57,6 milhões de dormidas, das quais 71% correspondem a dormidas de turistas estrangeiros (40,9 milhões), que apresentaram uma diminuição de 2% face a 2017 (menos 821 mil), compensada pelo aumento de 5% das dormidas de nacionais (mais 799 mil), que se cifraram em 16,7 milhões.

Relativamente às regiões turísticas, e avaliado o respetivo desempenho pelo número de dormidas, registou-se uma evolução diferenciada em cada.

Todas as regiões registaram aumentos no número de dormidas, com exceção do Centro, do Algarve e da Madeira. A região Norte foi a que registou a maior subida, com 5,2%, seguida do Alentejo com um aumento de 3,6%. Ao invés, a Madeira e a região Centro apresentaram as maiores descidas (-3,5% e -3%, respetivamente).

As dormidas de cidadãos nacionais registaram uma evolução positiva em todas as regiões turísticas, exceto na Madeira, que registou uma variação de -1,8%. As subidas mais expressivas de dormidas de cidadãos nacionais deram-se no Algarve (+9,9%), e no Centro (+5,1%). A evolução das dormidas de estrangeiros foi muito dispar: as subidas mais acentuadas ocorreram no Alentejo (+7,7%) e no Norte (+6%) e as quebras mais representativas, no Centro (-11,4%) e no Algarve (-3,9%).

No tocante aos mercados emissores de dormidas, importa destacar que em 2018 assistiu-se a um forte aumento de dormidas de turistas oriundos dos EUA (+19,9%), Brasil (+9,4%) e Espanha (+1,9%). Por seu turno, o mercado emissor que apresentou uma maior quebra foi o holandês (-11,5%). Importa, ainda, assinalar que relativamente aos dois mercados com maior quota - Reino Unido e Alemanha, que representam, respetivamente, 21% e 13,2% do total - assistiu-se a uma diminuição das dormidas face a 2017 de cerca de 5,8% e de 4,3%, respetivamente.

Globalmente, no total do país, as taxas de ocupação (cama) atingiram o valor de 52,2%, o que representa uma ligeira quebra face ao ano de 2017 (51,4%). Inversamente, assistiu-se a uma evolução positiva do RevPar, que aumentou 4,5%, cifrando-se em € 52,5.

Deste modo, os proveitos dos empreendimentos turísticos, isto é, os valores resultantes da respetiva atividade, registaram um montante de cerca de 3,6 mil milhões de euros, correspondendo a um aumento de 6% relativamente a 2017.

Finalmente, importa salientar que em 2018 as receitas turísticas da rubrica "viagens e turismo" da balança de pagamentos ultrapassaram o montante

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "TJC" and "RU".

de 16,6 mil milhões de euros, correspondendo a um acréscimo de 9,6% face ao ano transato.

#### A EVOLUÇÃO DO MERCADO DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS EM PORTUGAL

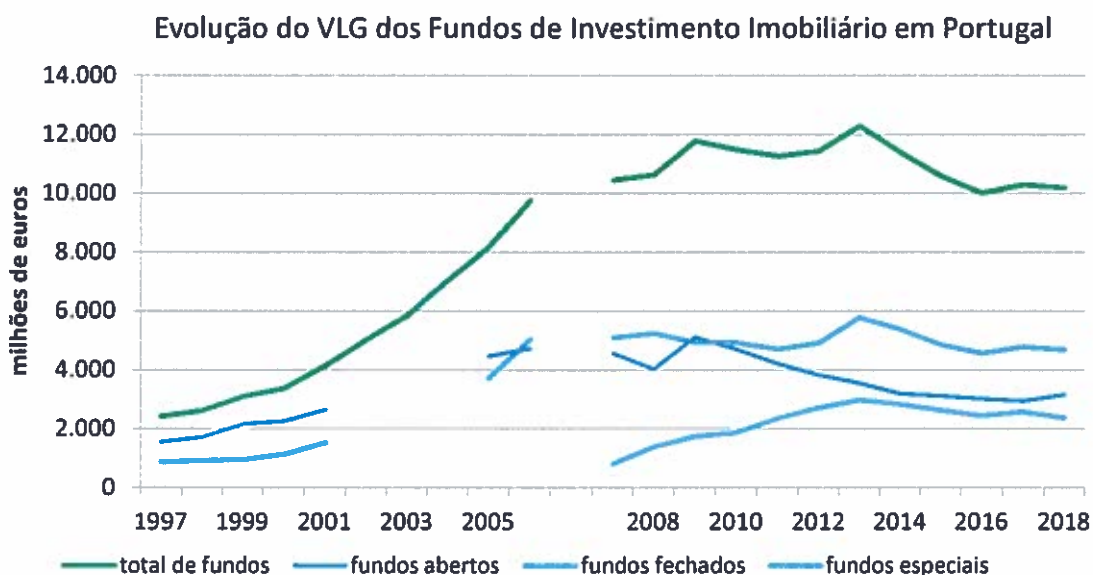
Em 2018, o mercado dos fundos de investimento imobiliário decresceu ligeiramente em 2017. Em termos de valor líquido global (VLG) observou-se uma diminuição de 1%, fixando-se em € 10.194 milhões de euros. Em 2018 assistiu-se, sobretudo, a uma redução do número de fundos em atividade, de 223 para 211.

Os fundos fechados possuem o maior volume sob gestão com €4.676,4 milhões, seguidos pelos fundos abertos com €3.153,1 milhões e, por fim, os fundos

especiais com €2.364,8 milhões. Os fundos fechados e especiais decresceram, em relação a 2017, 2% e 8,1% respetivamente, enquanto que os fundos abertos aumentaram 7,1% em relação ao mesmo período.

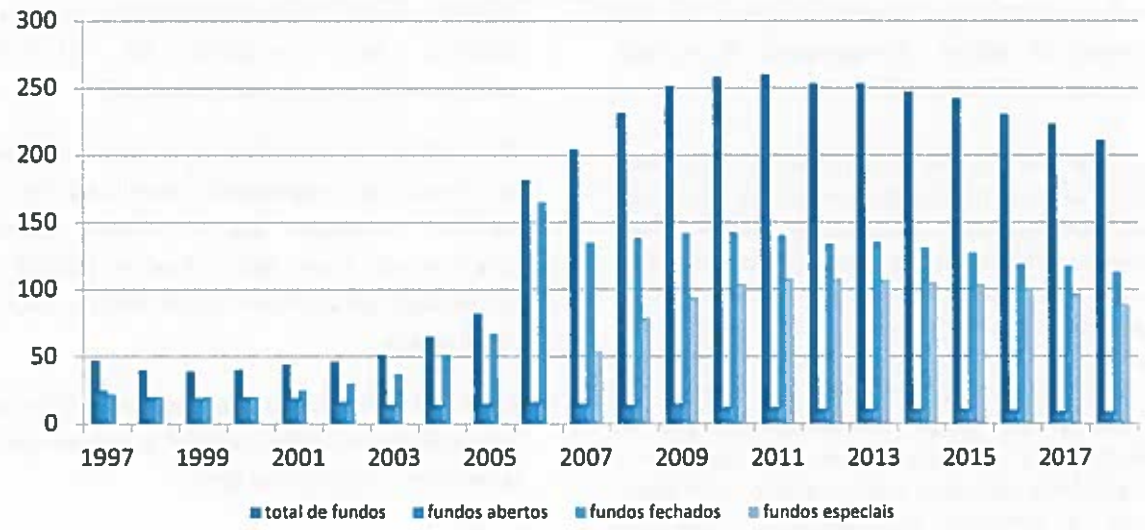
A totalidade dos fundos em atividade são geridos por 30 sociedades gestoras. As sete maiores sociedades gestoras perderam algum peso, em termos relativos, comparativamente ao ano transato. Em 31 de dezembro de 2018, eram responsáveis pela gestão de 62,37% do volume líquido sob gestão correspondendo a um total de €6.357,79 milhões (vs 63,24% e €6.509,83 em 2017).

8



Fonte: CMVM, dezembro de 2018

### Evolução do número de Fundos de Investimento Imobiliário em Portugal



Fonte: CMVM, dezembro de 2018

Em dezembro de 2018, a Turismo Fundos detinha uma quota de mercado de 1,5% dos fundos imobiliários sujeitos à supervisão da CMVM, correspondente a um VLG de aproximadamente €156,19 milhões (o FIEAE está excluído) e à 19ª posição (em 30) do ranking global. Importa referir que, caso o FIEAE fosse considerado para efeitos estatísticos pela CMVM, a Turismo Fundos ocuparia a 13ª posição.

ranking	sociedade gestora	valor (VLG)	quota de mercado
1	Interfundos	1.355,76	13,3%
2	Norfin	1.166,00	11,4%
3	GNB	1.051,27	10,3%
(...)			
18	Gesfimo	157,18	1,5%
19	TF Turismo Fundos	109,61	1,5%
20	Selecta	78,99	1,1%
(...)			

Fonte: CMVM, dezembro de 2018

#### ATIVIDADE DA TURISMO FUNDOS EM 2018

##### 1. A SOCIEDADE

A atividade da Turismo Fundos em 2018 enquadrou-se nas linhas de orientação estratégica aprovadas para o triénio 2016-18, bem como no prosseguimento dos objetivos fixados pela Assembleia Geral de 23 de março de 2018, ao nível do investimento a realizar, da promoção da rotação da carteira, dos níveis de incumprimento, da rentabilidade do património

imobiliário sob gestão e da valorização das unidades de participação dos fundos.

Nesta linha, durante o ano de 2018 a atividade da Turismo Fundos centrou-se, fundamentalmente, na gestão e administração do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico (FIIFT), do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico II (FIIFT II) e do Fundo Imobiliário Especial de Apoio às Empresas (FIEAE), traduzindo-se, essencialmente, no acompanhamento da carteira dos mesmos e, complementarmente, na aquisição e alienação de imóveis, bem como na avaliação de novas oportunidades de investimento e arrendamento.

Foi mantido o acompanhamento regular e sistemático das carteiras de imóveis dos Fundos Imobiliários sob gestão promovendo-se, nomeadamente, a realização de visitas sempre que o risco de eventuais incumprimentos e/ou a monitorização do respetivo estado físico o aconselhava.

Também como reflexo da conjuntura económico-financeira e dos esforços desenvolvidos pela Turismo Fundos na angariação de novos inquilinos foram realizados novos arrendamentos, que permitiram a redução da taxa de desocupação.

Ao nível do investimento, em 2018, os Fundos Imobiliários sob gestão da Turismo Fundos adquiriram onze imóveis no montante total de €21,6 milhões. No que concerne ao desinvestimento, em 2018 foram alienados 4 imóveis pelo valor total de € 7,9 milhões.

*Handwritten signatures and initials:*  
 RM.  
 [Signature]



Em 31 de dezembro de 2018, os Fundos Imobiliários geridos pela Turismo Fundos detinham, no seu conjunto, 89 imóveis correspondendo a um valor venal total de €283.013.341.

Relativamente aos dois fundos especiais constituídos no final de 2016 (Turístico III e Turístico IV), e tendo em conta que, quer os condicionamentos inerentes aos fundos supervisionados pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), que impossibilitaram o investimento pelos dois Fundos nos ativos inicialmente previstos, quer a conclusão, decorrente do lançamento do Programa de Investimento em Territórios de Baixa Densidade, de que as características do investimento abrangido e a rentabilidade expectável para o mesmo, bem como, ainda, o diferente enquadramento fiscal das operações abrangidas, aconselham a que o investimento se concentre num fundo especificamente dirigido aos territórios em causa assistiu-se, no decurso de 2018, a uma reorientação estratégica. Nesta medida, foi decidido, em Assembleias de Participantes dos Turístico III e Turístico IV realizadas em 23 de outubro de 2018, proceder à respetiva fusão e constituição de um novo fundo especial com uma política de investimento totalmente focada nos territórios de baixa densidade.

Adicionalmente, no decurso do presente ano foi desenvolvido o trabalho preparatório para a constituição do Fundo Imobiliário Revive Natureza, dedicado aos ativos do domínio privado do Estado, e de uma nova Sociedade Comercial detida por aquele, dirigida aos ativos do domínio público do Estado.

Apresenta-se abaixo uma síntese da atividade de cada um dos fundos sob gestão da Turismo Fundos.

## II. FIIFT

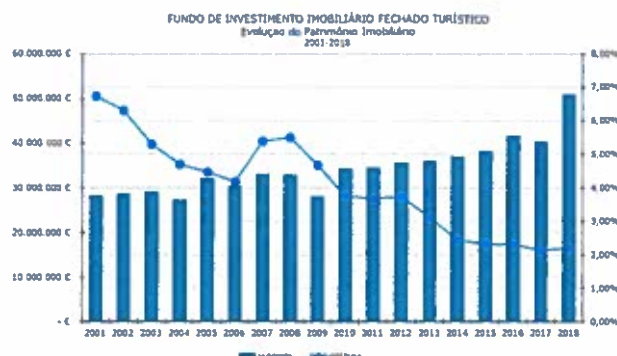
Durante o ano de 2018, a atividade do Fundo centrou-se na rentabilização da carteira imobiliária, tendo em atenção as condições dos mercados financeiros, imobiliário e turístico.

Em 2018, foram adquiridos três imóveis, pelo valor global de investimento de € 9.203.762. O imóvel "OMID LX", em Lisboa, que será objeto de uma remodelação profunda, pelo valor de €3.387.170. O imóvel "Palácio da Lousã", sito na Lousã, pelo valor de €2.823.386. O imóvel "Hotel Prime Évora", que será objeto de uma readaptação e ampliação, pelo valor de €2.993.205.

No que respeita a desinvestimento, em 2018 foi alienado o imóvel "Hotel Cristal Marinha" à sociedade inquilina, pelo montante de €2.131.500, correspondente ao respetivo valor venal.

Em 31 de dezembro de 2018, o património imobiliário do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico, constituído por 14 imóveis, ascendia, considerando o seu valor venal, a €50.929.079, correspondendo a um aumento de 26% em relação ao ano transato.

Em 2018 foi celebrado um contrato de arrendamento do imóvel "Grande Hotel da Cúria", que se encontrava devoluto e a necessitar de obras.



Em 2018 a yield bruta média ponderada do património imobiliário do Fundo foi de 2,20%, assistindo-se a uma tímida inversão da tendência de queda iniciada em 2009, conforme evidenciado no gráfico acima apresentado. Esta situação decorre da concretização de renegociações de renda no sentido da não indexação à Euribor e, também, do facto de nos contratos de arrendamento celebrados recentemente a renda não estar indexada à Euribor.

## III. FIIFT II

O Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico II centrou a sua atividade durante o período em análise na rentabilização da carteira imobiliária, tendo em conta as condições dos mercados financeiros, imobiliário e turístico. Em 2018 foram adquiridos dois imóveis: o imóvel "Hotel Castrum Villae", em Castro Laboreiro, pelo valor de investimento de €753.611 e o "Hotel Dom Vasco", em Sines, pelo valor de €2.835.913. Foi ainda adquirida uma fração adicional ("B") do imóvel Campo Real, pelo valor de €152.734.

Em 2018 foi alienado um único imóvel: o “Hotel Turismo de Abrantes”, sito em Abrantes. Este imóvel foi vendido pelo valor de € 1.359.897 na sequência do exercício da opção de compra pela inquilina.

Em 31 de dezembro de 2018 o património imobiliário do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico II, constituído por 19 imóveis, ascendia, considerando o seu valor venal, a €91.036.544, observando um aumento de 6% face ao ano transato.

Em 2018 foi celebrado um contrato de arrendamento do imóvel “Hotel Tábua”, que se encontrava devoluto e a necessitar de obras.

Os contratos de arrendamento dos imóveis “Hotel Pátio dos Solares” e “Hotel da Aldeia” foram objeto de prorrogação dos prazos com renegociação da renda no sentido da não indexação à Euribor e revisão alta. No caso do “Hotel da Aldeia” foi ainda alterado o preço de venda no âmbito da opção de compra (aumento de cerca de 2,5M€).



Em 2018 a *yield* bruta média ponderada do património imobiliário do Fundo foi de 2,93%, mantendo-se a tendência de aumento iniciada em 2014, conforme evidenciado no gráfico a seguir apresentado. Esta situação decorre da concretização de renegociações de renda no sentido da não indexação à Euribor e, também, do facto de nos contratos de arrendamento celebrados recentemente a renda não estar indexada à Euribor.

#### IV. O FUNDO IMOBILIÁRIO ESPECIAL DE APOIO ÀS EMPRESAS (FIEAE)

A atividade do FIEAE em 2018 centrou-se na rentabilização da carteira imobiliária, tendo em atenção as condições dos mercados financeiros,

imobiliário e turístico. Em 2018 foram adquiridos quatro imóveis não afetos à atividade turística – “Firmo”, “Nautilus”, “Casa do Queiroal” e “Iberomassa”. O preço global das aquisições foi de € 8.591.976 (Firmo: €3.890.430, Nautilus: €2.041.539, Casa do Queiroal: €418.192 e Iberomassa: €2.248.697). Ao nível do desinvestimento foram alienados dois imóveis, ambos afetos à atividade não turística. O valor total de venda foi € 4.450.999 (Ribasabores: €3.502.034 e Donaíre: €948.975).

Em 2018 foram celebrados dois novos contratos de arrendamento de imóveis em carteira: parte de um armazém localizado no Porto que se encontrava devoluto e uma fábrica situada em Valongo.

Em 31 de dezembro de 2018 o património imobiliário do FIEAE, constituído por 56 imóveis, ascendia, considerando o seu valor venal, a €141.614.826, tendo aumentado cerca de 4% face ao ano transato (€135.735.404).

Em 2018 a *yield* bruta média ponderada do património imobiliário do Fundo foi de 3,74%, registando um aumento face ao valor de 2017 (3,67%), conforme evidenciado no gráfico a seguir apresentado:



#### V. O TURÍSTICO III – FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO

O Turístico III - Fundo Especial de Investimento Imobiliário iniciou a sua atividade em 30 de dezembro de 2016.

Durante o ano de 2018 a atividade do Fundo centrou-se na identificação e análise de imóveis que pudessem vir a integrar o Fundo por aquisição direta ou por via de subscrição em espécie de aumentos de

*Handwritten signatures and initials:*  
TJC RM.

capital. Não obstante, em 2018 não foi realizada nenhuma operação de investimento, nem concretizados aumentos de capital em espécie, tendo sido decidido, como acima mencionado, a fusão deste fundo com o Turístico IV e a constituição de um novo Fundo especificamente dirigido aos territórios de baixa densidade.

## VI. O TURÍSTICO IV – FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO

O Turístico IV - Fundo Especial de Investimento Imobiliário iniciou a sua atividade em 30 de dezembro de 2016.

Durante o ano de 2018 a atividade do Fundo centrou-se na identificação e análise de imóveis que pudessem vir a integrar o Fundo. Neste contexto, foram visitados e estudados um conjunto significativo de imóveis propriedade (direta ou indiretamente) do Estado Português. Não obstante, foi decidido, como acima mencionado, a fusão deste fundo com o Turístico III e a constituição de um novo Fundo especificamente dirigido aos territórios de baixa densidade, bem como a constituição de um do Fundo Imobiliário Revive Natureza, dedicado aos ativos do Estado.

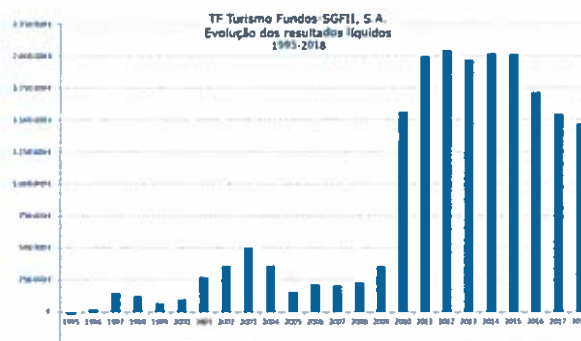
## EVOLUÇÃO FINANCEIRA

### I. TURISMO FUNDOS

A Turismo Fundos deu sequência em 2018 à trajetória iniciada em 2010 de apresentação de excelentes resultados líquidos, ainda que, à semelhança do verificado nos dois últimos anos, mas em menor grau, o valor atingido tenha registado uma quebra (2018: -5%, 2017: -10% e 2016: -14%).

Esta diminuição decorre, essencialmente, do aumento das rúbricas custos com pessoal e gastos gerais administrativos, explicado pela celebração, em abril, do acordo de cedência de interesse público, atrás referido, e pelo impacto do programa de captação de investimento, lançado em maio de 2015 e da preparação da criação do Fundo Revive Natureza, no aumento dos custos suportados com avaliações, com o suporte informático e com assessoria jurídica.

No gráfico seguinte pode constatar-se o acréscimo substancial que os últimos nove anos trouxeram em relação ao comportamento da Turismo Fundos nos quinze anos precedentes.



Em 31 de dezembro de 2018 o volume total sob gestão fixou-se no montante de €311 milhões, isto é, 3% acima do registado em 2017. Este aumento denota o bom desempenho dos fundos geridos pela Turismo Fundos.

O gráfico a seguir apresentado revela a evolução do volume de fundos sob gestão da Sociedade desde 2008, ano precedente ao da constituição do FIEAE, evidenciando que o volume de fundos sob gestão, neste período, multiplicou quase três vezes.



Este padrão de evolução confirma que o FIIFT, FIIFT II e FIEAE se encontram numa fase de maturidade.

TURISMO FUNDOS (Euros)			
	2018	2017	variação homóloga
Fundos sob gestão	310.914.971	302.475.920	3%
FIIFT	46.193.080	44.363.380	4%
FIIFT II	90.242.178	86.358.026	4%
FIEAE	154.727.993	151.874.238	2%
Turístico III	12.347.611	12.427.605	-1%
Turístico IV	7.404.108	7.452.671	-1%
Fundos próprios	2.714.317	2.714.317	0%



No exercício de 2018, o resultado líquido observou uma redução de cerca de 5%, passando de €1.547.150, em 2017, para €1.468.902 em 2018. Esta situação resulta do:

- Aumento dos proveitos, em cerca de 3%, explicada, essencialmente, pelo incremento da rubrica comissões de gestão, resultante do aumento do valor líquido global dos fundos que se encontram numa fase de maturidade (FIIFT, FIIFT II e FIEAE);

Não suficiente para compensar o:

- Acréscimo registado nos custos, que observaram um aumento de cerca de 24%, em consequência, essencialmente, do aumento das rubricas custos com pessoal, que aumentou cerca 27%, e gastos gerais administrativos, que observou um acréscimo de cerca de 23%.

TURISMO FUNDOS (Euros)			
	2018	2017	variação homóloga
Resultado Líquido	1.468.902	1.547.150	-5%
Proveitos	2.866.865	2.791.271	3%
juros e rendimentos similares	1.257	6.886	-82%
rendimentos de serviços e comissões	2.793.233	2.770.343	1%
FIIFT	336.394	324.917	4%
FIIFT II	626.803	614.472	2%
FIEAE	1.730.961	1.730.961	0%
Turístico III	61.935	62.309	-1%
Turístico IV	37.140	37.684	-1%
outros resultados de exploração	72.374	14.041	415%
Custos	933.493	753.318	24%
juros e encargos similares	1.454	1.454	-100%
encargos com serviços e comissões	877	4.656	-81%
custos com pessoal	451.829	354.533	27%
gastos gerais administrativos	460.658	373.897	23%
outros impostos	1.486		
amortizações do exercício	18.645	18.779	-1%
imparidades de outros ativos financeiros			n/a
Impostos correntes	464.469	490.802	-5%

O produto bancário foi de € 2.864.502, o qual deduzido dos custos com pessoal, gastos gerais administrativos, amortizações do exercício, imparidades e da dotação para impostos sobre os lucros de € 464.469 determinou um resultado líquido do exercício de €1.468.902. Assim, em relação a 2017, verificou-se um aumento do produto bancário (3%), mas uma quebra do resultado líquido (-5%).

TURISMO FUNDOS (Euros)			
	2018	2017	variação homóloga
Ativo líquido	4.339.975	4.360.936	-0,5%
Capitais próprios	4.183.219	4.261.468	-1,8%
RCP	35,11%	36,31%	-3,3%
Autonomia financeira [capitais próprios/ativo líquido]	96,39%	97,72%	-1,4%

O ativo líquido, no montante de €4.339.975, registou um ligeiro decréscimo face ao ano de 2017. Por seu turno, os capitais próprios da sociedade ascenderam a € 4.183.219, registando, igualmente, uma diminuição face ao ano anterior, de cerca de 1,8%. Esta quebra resultou da diminuição dos resultados líquidos em 2018 e do facto do resultado líquido de 2017 ter sido integralmente distribuído aos acionistas. É de salientar que o valor dos dividendos ilíquidos anuais pagos aos acionistas, nos últimos oito anos, tem sido superior em cerca de mais de quatro vezes ao capital social da sociedade.

Nestas circunstâncias, a autonomia financeira da sociedade gestora, apesar de muito elevada (96,39%), observou em 2018 uma diminuição face ao ano transato (97,72%).

Uma vez que o resultado líquido registou uma redução e os capitais próprios aumentaram, a rentabilidade dos capitais próprios observou uma diminuição face a 2017, cifrando-se em 35,11% em 2017 versus o valor de 36,31% verificado em 2017.

## II. OS FUNDOS SOB GESTÃO (FIIFT, FIIFT II, FIEAE, TURÍSTICO III E TURÍSTICO IV)

O FIIFT, FIIFT II e FIEAE, à semelhança do que vem sucedendo consecutivamente desde 2010, registaram em 2018, resultados líquidos positivos e concomitantes crescimentos dos seus valores globais líquidos e dos valores das suas unidades de participação.

O Turístico III e o Turístico IV, constituídos no final de 2016 e cuja atividade em 2018, à semelhança do ocorrido no ano transato, se centrou, essencialmente, na análise de oportunidades de investimento, apresentaram, também como em 2017, resultados líquidos negativos, pouco expressivos.

Nos quadros abaixo resumem-se os principais indicadores dos fundos sob gestão e a comparação das suas evoluções face ao ano precedente.

Handwritten signatures and initials: "TAE", "RM.", and other illegible marks.

FIIFT (Euros)	2018	2017	variação homóloga
VLGF	46.193.080	44.363.380	4,1%
UP	9,24	8,87	4%
Proveitos	2.490.012	3.288.064	-24%
Custos	660.312	1.146.573	-42%
Resultado Líquido	1.829.700	2.141.490	-15%

FIIFT II (Euros)	2018	2017	variação homóloga
VLGF	90.242.178	86.358.026	4%
UP	85,36	81,69	4%
Proveitos	5.238.711	3.431.447	53%
Custos	1.354.558	1.503.107	-10%
Resultado Líquido	3.884.152	1.928.340	101%

FIEAE (Euros)	2018	2017	variação homóloga
VLGF	154.727.993	151.874.238	2%
UP	1.117,36	1.096,75	2%
Proveitos	7.487.911	11.546.736	-35%
Custos	4.634.156	7.177.604	-35%
Resultado Líquido	2.853.756	4.369.132	-35%

Turístico III (Euros)	2018	2017	variação homóloga
VLGF	12.347.611	12.427.605	-0,6%
UP	98,78	99,42	-0,6%
Proveitos		10.869	-100%
Custos	79.994	81.132	-1%
Resultado Líquido	-79.994	-70.263	-14%

Turístico IV (Euros)	2018	2017	variação homóloga
VLGF	7.404.108	7.452.671	-1%
UP	98,72	99,37	-1%
Proveitos		3.576	-100%
Custos	48.563	49.031	-1%
Resultado Líquido	-48.563	-45.455	-7%

## RESPONSABILIDADE SOCIAL

A Turismo Fundos, consciente da importância do desenvolvimento de uma política de responsabilidade social, decidiu, no final de 2017, atribuir um donativo a dois projetos de implementação de zonas de

proteção das aldeias Ferraria de São João e Casal de São Simão, da rede Aldeias do Xisto, afetadas pelos incêndios ocorridos no mês de junho de 2017 na Região Centro. Neste âmbito, no decurso de 2018, foi pago o montante de 26.312,52€.

## PROPOSTA DE APLICAÇÃO DOS RESULTADOS

O Conselho de Administração propõe à Assembleia Geral que o resultado líquido do exercício no valor de €1.468.902,28 tenha a seguinte aplicação:

Distribuição aos Acionistas .....€ 1.468.902,28

## EVOLUÇÃO PREVISÍVEL DA SOCIEDADE

Tendo as linhas de orientação estratégica norteadoras da atividade da Sociedade e dos fundos sob gestão completado o horizonte temporal (de 2016 a 2018), a evolução futura da TF Turismo Fundos-SGFII, S.A. estará condicionada ao quadro de orientação estratégica a estabelecer, desejavelmente, na próxima assembleia geral de acionistas.

De todo o modo, os cinco fundos sob gestão da TF Turismo Fundos-SGFII, S.A., partem para o novo triénio (2019 a 2021) com uma liquidez disponível para investimento em torno dos 53M€, em resultado por um lado, de três anos absolutamente excecionais em termos de desinvestimento em sede do FIIFT, FIIFT II e do FIEAE, em que o combinado de alienações de imóveis em carteira ultrapassou os 50M€ (compare-se com 19,4M€ nos nove anos precedentes 2007/2015) e, por outro lado, da constituição dos novos fundos (Turístico III e IV) que, em conjunto, realizaram 20M€ em capital inicial, sem terem iniciado o seu ciclo de investimentos, a 30 de dezembro de 2016.

Neste contexto, e perante os altos níveis de liquidez atingidos, perspetiva-se no novo triénio dar sequência em alta ao novo ciclo de investimento encetado no triénio anterior (2016 a 2018) em que a aquisição de imóveis atingiu um investimento agregado superior a 56M€ (compare-se com 12,6M € entre 2013-2015).

Contudo, com a previsível constituição do Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado, autorizado pela CMVM em 19 de dezembro de 2018, dedicado aos Territórios de Baixa Densidade Turísticos, bem como, a constituição do Fundo

Imobiliário Revive Natureza, a constituir por Decreto Lei dedicado aos ativos do domínio privado e, por via de uma nova Sociedade Comercial por si detida, também aos ativos do domínio público do Estado - o enfoque e a distribuição da atividade e do investimento da Sociedade crê-se que venha a ser significativamente alterada.

A sociedade tem em 2019 a oportunidade de implementar uma reorientação estratégica preparada no triénio que finda, nomeadamente através do lançamento de duas *calls* para o programa de captação de investimento em territórios de baixa densidade e do investimento na angariação de novos participantes públicos (DGTF e ICNF) em torno do lançamento do projeto Revive Natureza que se consubstanciará nos dois veículos anteriormente designados constituído por força de Decreto Lei.

Assim, para além do reforço e da previsível mudança no posicionamento da atividade de investimento em ativos imobiliários e no interesse de diferentes participantes nos novos fundos, a Turismo Fundos continuará a manter uma importante componente de acompanhamento da carteira, com especial destaque para a concentração de esforços nos arrendamentos de segunda geração e nas alienações de imóveis devolutos que os fundos sob gestão, especialmente o FIEAE, ainda mantêm em carteira.

#### DECLARAÇÕES

A sociedade gestora não tem ações próprias e durante o exercício em análise não adquiriu nem alienou ações próprias.

A sociedade não tem sucursais.

Lisboa, 8 de março de 2019

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

  
 Pedro Miguel dos Santos Moreira  
 (Presidente)

Os objetivos e as políticas da sociedade em matéria de gestão dos riscos financeiros encontram-se devidamente explanados na Nota 3 às Demonstrações Financeiras.

Durante o exercício em análise não foram concedidas autorizações para negócios entre a sociedade e os administradores, abrangidos pelo artigo 397º do Código das Sociedades Comerciais.

#### FACTOS RELEVANTES

O Conselho de Administração não tem conhecimento de outras ocorrências de fatos relevantes após o termo do exercício.

#### AGRADECIMENTOS

O Conselho de Administração agradece aqueles que colaboraram com a empresa ao longo deste ano de atividade, querendo destacar:

- Os seus colaboradores diretos pelo excelente desempenho obtido;
- O Conselho Fiscal e o ROC, pelo acompanhamento atento da atividade da Sociedade;
- Os Acionistas, pela forma como distinguiram e apoiaram a Sociedade;
- As Autoridades de Supervisão pelo apoio prestado;
- A Senhora Professora Doutora Hélia Gonçalves Pereira, pelo desempenho exemplar das funções de vogal do Conselho de Administração durante o período de 5 de julho de 2016 a 31 de julho de 2018.



Rita Arez de Magalhães.

---

Rita Arez de Magalhães  
(Vogal)

Carlos Manuel Sales Abade

---

Carlos Manuel Sales Abade  
(Vogal)

Maria José Martins Catarino

---

Maria José Martins Catarino  
(Vogal)



## DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Contém:

Balanço

Demonstração do Rendimento Integral

Demonstração de Alterações no Capital Próprio

Demonstração dos Fluxos de Caixa

Notas às Demonstrações Financeiras

*RM.*  
*RM.*  
*RM.*



TF TURISMO FUNDOS-SEFTI, S.A.

BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

	Nota	31-dez-18		31-dez-17		Nota	31-dez-18	31-dez-17
		Ativo Bruto	Imparidade e Amortização	Ativo Líquido	Ativo Líquido			
<b>Ativo</b>								
Caixa e disponibilidades em Bancos Centrais	12	250		250	250	16	40 740	21 535
Disponibilidades à vista sobre instituições de crédito	13	3 183 888		3 183 888	3 200 964	17	116 015	77 932
Aplicações em instituições de crédito								
Outros ativos tangíveis	14	926 540	326 481	600 059	608 070		156 755	99 466
Ativos por impostos correntes								
Outros ativos	15	583 602	27 824	555 778	551 651			
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>4 694 280</b>	<b>354 305</b>	<b>4 339 975</b>	<b>4 360 936</b>		<b>4 183 219</b>	<b>4 261 468</b>
							<b>TOTAL DE PASSIVO + CAPITAL PRÓPRIO</b>	<b>4 360 936</b>
							<b>Total de Capital Próprio</b>	<b>4 261 468</b>
							Capital	375 000
							Outros reservas e resultados transferidos	2 339 317
							Resultado do exercício	1 468 902

(euros)

O Contabilista Certificado nº 33122

  
Luís Filipe Nogueira

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

  
Pedro Miguel dos Santos Moreira  
(Presidente)

  
Rita Arez de Magalhães  
(Vogal)

  
Carlos Manuel Sales Abade  
(Vogal)

  
Maria José Martins Catarino  
(Vogal)



## TF TURISMO FUNDOS - SGFII, S.A.

## DEMONSTRAÇÃO DO RENDIMENTO INTEGRAL DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

	Nota	31-dez-18	31-dez-17
Juros e rendimentos similares	5	1.257	6.886
Juros e encargos similares			-1.454
<b>Margem Financeira</b>		<b>1.257</b>	<b>5.433</b>
Rendimentos de serviços e comissões	6	2.793.233	2.770.343
Encargos com serviços e comissões	6	-877	-4.656
Resultados de alienação de outros activos			
Outros resultados de exploração	7	70.866	14.041
<b>Produto Bancário</b>		<b>2.864.822</b>	<b>2.785.162</b>
Custos com pessoal	8,9,10	-451.829	-354.533
Gastos gerais administrativos	11	-460.658	-373.897
Amortizações do exercício	14	-18.645	-18.779
Imparidade de outros activos financeiros líquida de reversões e recuperações			
<b>Resultado antes de impostos</b>		<b>1.933.371</b>	<b>2.837.952</b>
Impostos			
Correntes	18	-464.469	-430.802
Diferidos			
<b>Resultado após impostos</b>		<b>1.468.902</b>	<b>1.547.150</b>
Do qual Resultado líquido após impostos de operações descontinuadas			
<b>Resultado líquido</b>		<b>1.468.902</b>	<b>1.547.150</b>
<b>Resultado por acção</b>		<b>18,59</b>	<b>20,43</b>

O Contabilista Certificado n.º 33122

  
Luis Filipe Nogueira

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

  
Pedro Miguel dos Santos Moreira  
(Presidente)

  
Rita Azeiteiro de Magalhães  
(Vogal)

  
Carlos Manuel Sales Abade  
(Vogal)

  
Maria João Martins Catarino  
(Vogal)



**TF TURISMO FUNDOS-SGFII, S.A.**  
**DEMONSTRAÇÃO DE ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO**  
**DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018**

(euros)

	Capital	Outras reservas e resultados transitados		Resultado do exercício	Total
		Reserva legal	Resultados transitados		
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2016</b>	375 000	1 488 787	679 031	1 714 998	4 257 815
Distribuição do resultado líquido de 2016:					
- Constituição reserva legal		171 500		-171 500	0
- Incorporação em resultados transitados				0	0
Distribuição de dividendos				-1 543 498	-1 543 498
Reservas de reavaliação				0	0
Resultado do exercício				1 547 150	1 547 150
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2017</b>	375 000	1 660 287	679 031	1 547 151	4 261 468
Distribuição do resultado líquido de 2017:					
- Constituição reserva legal				0	0
- Incorporação em resultados transitados				0	0
Distribuição de dividendos				-1 547 150	-1 547 150
Reservas de reavaliação				0	0
Resultado do exercício				1 468 902	1 468 902
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2018</b>	375 000	1 660 287	679 031	1 468 902	4 183 219

23

**TF TURISMO FUNDOS-SGFII, S.A.**  
**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 (euros)**

	Nota	2018	2017
<b>ACTIVIDADES OPERACIONAIS</b>			
Recebimentos de Juros e Proventos Equiparados		1.257	8.255
Recebimento Comissão de Gestão FIIFT		336.020	323.352
Recebimento Comissão de Gestão FIIFT II		625.072	613.464
Recebimento Comissão de Gestão FIEAE		1.730.961	1.729.770
Recebimento Comissão de Gestão TURÍSTICO III		61.970	57.371
Recebimento Comissão de Gestão TURÍSTICO IV		37.160	34.825
Recebimento Avaliações FIEAE		26.637	31.299
Pagamentos a Credores		-393.816	-330.471
Pagamentos de IRS-Tdi		-271.710	-264.516
Pagamentos de IVA/IM/IMT		-3.428	-16.134
Pagamentos de imposto de Selo			
Pagamentos de Contribuições para a Segurança Social /FGC-FGCT		-76.028	-75.987
Pagamentos de Remunerações		-223.011	-195.143
Pagamentos CGA/ADSE		-31.934	-22.432
Pagamento/Recebimento do imposto sobre o Rendimento		-445.265	-454.415
Pagamentos Consultores/Avaliadores FIEAE			
<b>Fluxos das actividades operacionais (1)</b>		<b>1.373.886</b>	<b>1.439.238</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>			
Recebimentos provenientes de:			
Reembolso de Aplicações Financeiras			4.600.000
Pagamentos respeitantes a:			
Ativos tangíveis			-1.800.000
Subscrição de Aplicações Financeiras			
<b>Fluxos das actividades de investimento (2)</b>			<b>2.800.000</b>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>			
Pagamentos respeitantes a:			
Amortização de contratos de locação financeira e AOV		-16.660	-16.199
Dividendos		-1.374.303	-1.371.058
<b>Fluxos das actividades de financiamento (3)</b>		<b>-1.390.963</b>	<b>-1.387.257</b>
<b>VARIAÇÃO DE CAIXA E SEUS EQUIVALENTES (4)=(1)+(2)+(3)</b>		<b>-17.076</b>	<b>2.851.981</b>
<b>CAIXA E SEUS EQUIVALENTES NO INÍCIO DO PERÍODO</b>	2.9	<b>3.201.214</b>	<b>349.233</b>
<b>CAIXA E SEUS EQUIVALENTES NO FIM DO PERÍODO</b>	2.9	<b>3.184.138</b>	<b>3.201.214</b>

© Contabilista Certificado n.º 33/22

  
 Luis Filipe Nogueiras

© Conselho de Administração da TF Turismo Fundos - SGFII, S.A.

  
 Pedro Miguel dos Santos Morais  
 (Presidente)

  
 Rita Aret de Magalhães  
 (Vogal)

  
 Carlos Manuel Sales Abade  
 (Vogal)

  
 Maria José Martins Catarino  
 (Vogal)






## NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

25

EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

(Valores expressos em euros)

  
Tje RM. M



## NOTA INTRODUTÓRIA

A TF Turismo Fundos - SGFII, S.A. ("Sociedade"), criada em 28 de setembro de 1995 como resultado da parceria entre o Turismo de Portugal, I.P., a Caixa Geral de Depósitos, S.A., e o Novo Banco, S.A., tem por objeto exclusivo a administração, gestão e representação de fundos de investimento imobiliário, fechados ou abertos, podendo, designadamente, adquirir e alienar quaisquer valores e exercer os direitos direta ou indiretamente relacionados com os bens dos fundos.

Em 31 de dezembro de 2018 a Sociedade geria os seguintes Fundos imobiliários com um Valor Líquido Global sob gestão de cerca de 311 milhões de euros (2017: 302 milhões de euros):

- Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico (Fundo Turístico)
- Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico II (Fundo Turístico II)
- Fundo Imobiliário Especial de Apoio às Empresas (FIEAE)
- Turístico III – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado Turístico
- Turístico IV – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado Turístico

A Sociedade tem sede na Rua Ivone Silva, 6 – 8º Dtº, em Lisboa, desenvolvendo a sua atividade apenas nestas instalações.

## NOTA 1 BASES DE APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E COMPARABILIDADE

As Demonstrações Financeiras referidas a 31 de dezembro de 2018 e comparativas ao exercício de 2017 foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Sociedade em 8 de fevereiro de 2019, devendo as mesmas ser sujeitas à aprovação da Assembleia Geral, convocada para o efeito, a realizar em 29 de março de 2019.

As Demonstrações Financeiras reportam-se à Sociedade enquanto instituição individual e encontram-se expressas em Euros (€), sendo os montantes indicados nas Demonstrações Financeiras referidos à unidade daquela moeda.

As Demonstrações Financeiras foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações, com base nas Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na União Europeia (na sequência do Regulamento (CE) nº 1606/2002 do Parlamento e do Conselho Europeu),

nos termos do Aviso nº 5/2015, de 7 de dezembro, do Banco de Portugal no uso da competência que lhe é conferida pelo número 1 do art.º 115º do Regime Geral das Instituições Financeiras de Crédito e Sociedades Financeiras, aprovado pelo Decreto-Lei nº 298/92, de 31 de dezembro, e pelo art.º 5º do Decreto-Lei nº 158/2009, de 13 de julho.

As IFRS incluem as normas contabilísticas emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB) e as interpretações emitidas pelo *International Financial Reporting Interpretation Committee* (IFRIC) e pelos respetivos órgãos antecessores.

Durante o exercício de 2018, entraram em vigor alterações às Normas Internacionais de Relato Financeiro decorrentes do projeto de melhorias que o IASB tem prosseguido e em resultado do qual foram publicadas alterações de dois tipos: as que traduziram alterações das políticas contabilísticas com efeitos na apresentação, reconhecimento ou mensuração e as que apenas refletiram alterações de terminologia ou editoriais, estas últimas com impacto mínimo para as entidades, ou mesmo sem qualquer impacto, em termos contabilísticos. As referidas alterações deram lugar a novos *standards*, a alterações aos existentes e a interpretações. Das várias alterações ocorridas, e, entretanto, adotadas pela União Europeia, para os exercícios iniciados em ou após 1 de janeiro de 2018 foi analisado o respetivo impacto nas demonstrações financeiras da Sociedade tendo-se concluído não terem os mesmos impactos relevantes, tendo em consideração a especificidade da atividade.

Relativamente às alterações às IFRS e novas interpretações a serem adotadas para exercícios a iniciarem em ou após 1 de janeiro de 2018, assim como as que entraram em vigor anteriormente, mas ainda não endossadas pela União Europeia, é entendimento do Conselho de Administração que as mesmas não têm impacto relevante ou sequer aplicação nas demonstrações financeiras da Sociedade. Para as normas já adotadas pela União Europeia, mas que ainda não entraram em vigor no exercício de 2018, a Sociedade não procedeu à sua adoção antecipada.

## NOTA 2 PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS E CRITÉRIOS VALORIMÉTRICOS

As principais políticas contabilísticas e critérios valorimétricos utilizados na preparação das demonstrações financeiras são apresentados em seguida.

### 2.1. OUTROS ATIVOS TANGÍVEIS

As imobilizações corpóreas são registadas pelo seu custo de aquisição. As amortizações são calculadas por duodécimos com base no método das quotas constantes. As taxas de

Ad. M. RM.  
DTC

amortização utilizadas são as máximas fiscalmente aceites como custo, as quais refletem a vida útil esperada dos bens:

Equipamento	Anos de Vida Útil
Edifícios	50
Mobiliário e material	8
Máquinas e ferramentas	1
Equipamento informático	3 - 4
Instalações interiores	5 - 10
Material de transporte	4

## 2.2. OUTROS ATIVOS INTANGÍVEIS

Podem ser objeto de depreciação ou amortização os elementos do ativo sujeitos a depreciação, considerando-se como tais os ativos intangíveis contabilizados ao custo histórico que, com caráter sistemático, sofrerem perdas de valor resultantes da sua utilização ou do decurso do tempo.

Os custos incorridos são amortizados de forma linear ao longo da vida útil esperada destes ativos a qual se situa normalmente entre 3 a 6 anos, a partir da sua aquisição ou do início de atividade, se for posterior, ou, ainda, quando se trate de elementos especificamente associados à obtenção de rendimentos, a partir da sua utilização com esse fim.

## 2.3. LOCAÇÕES

As operações de locação são classificadas como locação financeira ou locação operacional em função da sua substância, cumprindo os critérios definidos na IAS 17 – Locações. São classificadas como locações financeiras as operações em que os riscos e benefícios inerentes à propriedade de um ativo são transferidos para o locatário. Todas as restantes operações de locação são classificadas como locações operacionais.

Os ativos adquiridos em regime de locação financeira são registados, por igual montante, no ativo imobilizado e no passivo, processando-se as respetivas amortizações.

As rendas relativas a contratos de locação financeira são desdobradas de acordo com o respetivo plano financeiro, reduzindo-se o passivo pela parte correspondente à amortização do capital. Os juros e encargos suportados são registados como custos financeiros durante o prazo da locação.

Os pagamentos efetuados pela Sociedade, devido a contratos de locação operacional são registados em custos nos períodos a que dizem respeito.

## 2.4. BENEFÍCIOS AOS EMPREGADOS

Os empregados da Sociedade estão abrangidos pelo Regime Geral de Segurança Social. A Sociedade não tem qualquer responsabilidade por pensões, complementos de reforma ou outros benefícios de longo prazo a atribuir aos seus empregados.

As remunerações variáveis (prémios de desempenho) aos colaboradores são decididas pelo Conselho de Administração e registadas diretamente na rubrica de custos com o pessoal. Em 2018, não houve atribuição de prémios de desempenho.

## 2.5. RECONHECIMENTO DE RENDIMENTO DE COMISSÕES

### Comissão de Gestão

Conforme previsto nos respetivos Regulamentos de Gestão dos Fundos Turístico e Turístico II é calculada mensalmente uma comissão de gestão sobre o valor do património líquido de cada Fundo, apurado com referência ao último dia de cada mês. Relativamente ao FIEAE a comissão de gestão está prevista no Decreto-Lei nº 104/2009, de 12 de maio, que constituiu o Fundo. A comissão de gestão é destinada à cobertura de todas as despesas de gestão, com exceção das despesas incorridas com a compra, venda e arrendamento de imóveis por conta do Fundo que são suportadas diretamente por este.

As comissões de gestão aplicáveis a cada um dos Fundos são as seguintes:

- **Fundo Turístico:** (i) se o valor do património líquido do Fundo for inferior a 9.975.958 euros, a comissão de gestão será de 1,75% ao ano; (ii) se o valor do património líquido se situar entre 9.975.958 euros e 19.951.916 euros, a comissão de gestão será de 1,25% ao ano; e (iii) quando o valor do património líquido for superior a 19.951.916 euros a comissão de gestão será de 0,75% ao ano.
- **Fundo Turístico II:** (i) se o valor do património líquido do Fundo for inferior a 75 milhões de euros, a comissão de gestão será de 0,75% ao ano, (ii) se o valor do património líquido se situar entre 75 milhões de euros e 150 milhões de euros, dividir-se-á este valor em duas partes: uma, igual a 75 milhões de euros à qual se aplicará a taxa de 0,75% ao ano; outra igual ao excedente a que se aplicará uma taxa de 0,5% ao ano, (iii) quando o património líquido do Fundo for superior a 150 milhões de euros, dividir-se-á este valor em duas partes: uma, igual a 150 milhões de euros à qual se aplicará a taxa de 0,625% ao ano; outra igual ao excedente, a que se aplicará uma taxa de 0,25% ao ano.
- **FIEAE:** incide sobre o capital subscrito à taxa anual de 1,25%, ao ano, desde 1 de agosto de 2016, cobrada em

base trimestral, conforme determinado pelo Despacho nº 9594/2016 do Secretário de Estado da Indústria, publicado em 26 de julho de 2016.

- **Turístico III:** é calculada uma comissão de gestão apurada no primeiro dia útil do mês seguinte àquele a que respeita, uma comissão de gestão anual calculada diariamente sobre o valor líquido global do Fundo, de acordo com o seguinte critério: (i) se o valor líquido global do Fundo for inferior ou igual a € 15.000.000 (quinze milhões de euros) a comissão de gestão será de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) ao ano; (ii) se o valor líquido global do Fundo for superior a € 15.000.000 (quinze milhões de euros) a comissão de gestão será de 0,75% (zero vírgula setenta e cinco por cento) ao ano.
- **Turístico IV:** é calculada uma comissão de gestão apurada no primeiro dia útil do mês seguinte àquele a que respeita, uma comissão de gestão anual calculada diariamente sobre o valor líquido global do Fundo, de acordo com o seguinte critério: (i) se o valor líquido global do Fundo for inferior ou igual a € 7.500.000 (sete milhões e quinhentos mil euros) a comissão de gestão será de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) ao ano; (ii) se o valor líquido global do Fundo for superior a € 7.500.000 (sete milhões e quinhentos mil euros) a comissão de gestão será de 0,75% (zero vírgula setenta e cinco por cento) ao ano.

Os rendimentos de comissões obtidos são reconhecidos em resultados no período a que se referem os serviços prestados, independentemente do momento do seu pagamento ou recebimento.

## 2.6. IMPOSTO SOBRE LUCROS

Os impostos sobre os lucros compreendem os impostos correntes e os impostos diferidos. Os impostos sobre os lucros são reconhecidos em resultados, exceto quando estão relacionados com itens que são reconhecidos diretamente nos capitais próprios, caso em que são também registados por contrapartida dos capitais próprios. Os impostos reconhecidos nos capitais próprios, decorrentes da reavaliação de investimentos disponíveis para venda, são reconhecidos em resultados no momento em que forem reconhecidos os ganhos e perdas que lhes deram origem.

Os impostos correntes são os que se esperam que sejam pagos com base no resultado tributável apurado de acordo com as regras fiscais em vigor e utilizando a taxa de imposto aprovada.

Os impostos diferidos são calculados sobre as diferenças temporárias entre os valores contabilísticos dos ativos e passivos e a sua base fiscal, utilizando as taxas de imposto aprovadas e que se espera virem a ser aplicadas quando as diferenças temporárias se reverterem.

Os impostos diferidos passivos são reconhecidos para todas as diferenças temporárias tributáveis, das diferenças resultantes do reconhecimento inicial de ativos que não afetam quer o lucro contabilístico quer o fiscal.

Os impostos diferidos ativos são reconhecidos apenas na medida em que seja expetável que existam lucros tributáveis no futuro capaz de absorver as diferenças temporárias dedutíveis.

A sociedade encontra-se sujeita a tributação em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC) e às correspondentes derramas (municipal e estadual). Em 31 de dezembro de 2017 a taxa de imposto aprovada era de 21%, sendo em 31 de dezembro de 2017 de 21%, acrescida da derrama de 1,5% calculada sobre o lucro tributável e da derrama Estadual. A taxa aplicável à derrama Estadual é de 3% e incide sobre a parte do lucro tributável, superior a € 1.500.000 até € 7.500.000, sujeito e não isento de IRC, de 5% para valores superiores a € 7.500.000 até € 35.000.000, e de 7% para valores superiores a € 35.000.000.

De acordo com a legislação em vigor, as declarações fiscais da Sociedade estão sujeitas a correção por parte das autoridades fiscais durante um período de quatro anos contado a partir do exercício a que respeitam. Desta forma, os exercícios de 2015 a 2018 encontram-se ainda pendentes de revisão pelas autoridades fiscais.

A Administração da Sociedade entende que as eventuais correções que possam vir a resultar de revisões/inspeções por parte das autoridades fiscais àquelas declarações fiscais de impostos não deverão ter um efeito significativo nas Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2018.

## 2.7. RECONHECIMENTO DE JUROS

Os juros relativos às aplicações financeiras são reconhecidos no período a que dizem respeito na rúbrica de Juros e proveitos similares, utilizando a taxa efetiva, por contrapartida das respetivas rúbricas do ativo.

## 2.8. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Para efeitos da preparação da demonstração dos fluxos de caixa, são considerados na rúbrica de "Caixa e seus equivalentes" os valores registados no balanço de aplicações de muito curto prazo, disponíveis de imediato sem perda de valor, com maturidade inferior a 3 meses a contar da data de início da aplicação, onde se incluem os valores em caixa e as disponibilidades em outras instituições de crédito.

## 2.9. PRINCIPAIS ESTIMATIVAS E INCERTEZAS ASSOCIADAS À APLICAÇÃO DAS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

Na elaboração das demonstrações financeiras a Sociedade apenas utilizou estimativas no apuramento dos impostos sobre os lucros do exercício. Relativamente aos restantes



ativos e passivos o grau de incerteza é relativamente reduzido e apenas aplicável à imparidade associada, dado tratarem-se, na generalidade, de valores que não decorrem de estimativas, nem têm associado ao seu apuramento a utilização de pressupostos.

### NOTA 3 GESTÃO DO RISCO FINANCEIRO

A atividade da Sociedade, dada a sua natureza, encontra-se exposta a uma variedade de riscos financeiros que requerem a sua análise, avaliação, aceitação e gestão de um certo nível de risco ou combinações de risco. Assumir o risco é a essência da atividade financeira e o risco operacional é uma consequência inevitável desta. O objetivo da Sociedade consiste, portanto, em obter equilíbrio apropriado entre o risco que assume e o proveito da sua atividade, minimizando potenciais efeitos adversos da sua performance financeira.

A atividade desenvolvida pela Sociedade compreende exclusivamente a gestão de ativos de Fundos de Investimento Imobiliários.

#### 3.1 Risco de Crédito

A Sociedade não se encontra significativamente exposta ao risco de crédito, uma vez que a atividade de concessão de crédito não lhe é permitida. O risco de crédito é aplicável apenas às suas aplicações financeiras e mesmo neste caso é pouco expressivo considerando as limitações existentes às aplicações que podem ser realizadas por uma sociedade gestora de fundos de investimento imobiliário, conforme decorre do respetivo regime jurídico.

Na perspetiva da atividade dos fundos, e enquanto gestora dos mesmos, o risco de crédito dos ativos que compõem a carteira dos mesmos é avaliado de acordo com a política de investimento definida nos prospetos dos fundos.

#### 3.2 Risco de Mercado

O risco de mercado pelas características específicas da atividade da Sociedade e pela composição do seu balanço, não é um risco significativo. A Sociedade não assume riscos de mercado relevantes, contudo o risco de mercado dos ativos, que compõem a carteira dos fundos, está essencialmente associado ao risco de flutuações da taxa de juro, por via das atualizações das rendas e do risco da taxa de ocupação dos imóveis que são fatores importantes no desempenho da atividade dos fundos e que, em situações de mercado adversas, provocam um aumento da exposição dos fundos a riscos não controlados diretamente, o que tem impacto na valorização dos ativos dos fundos e desta forma um efeito indireto na Sociedade por via da comissão de gestão cobrada aos Fundos.

##### 3.2.1 Risco Cambial

A Sociedade detém exclusivamente ativos e passivos denominados em euros, pelo que o seu risco cambial é nulo.

##### 3.2.2 Risco de Taxa de Juro

O risco de taxa de juro associado a fluxos de caixa corresponde ao risco dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro, variarem devido a alterações nas taxas de juro de mercado.

Uma vez que os proveitos da Sociedade advêm do desempenho dos fundos por si geridos, e tendo em consideração que as alterações nas taxas de juro de mercado têm um impacto na performance dos fundos, o risco a que a Sociedade está exposta traduz-se num impacto indireto por via da comissão de gestão que é cobrada.

##### 3.3 Risco de Liquidez

A Sociedade assume deliberadamente uma posição prudente e conservadora em matéria de gestão de liquidez, procurando manter em níveis confortáveis os principais indicadores.

No que diz respeito à análise ao risco de liquidez, para além das obrigações de solvabilidade a que se encontra sujeito por força da regulamentação prudencial do Banco de Portugal, a Sociedade recorre ainda ao conceito de Gap de liquidez, que lhe permite o planeamento das responsabilidades de tesouraria, rentabilizando a utilização dos fundos sem provocar oscilações significativas na sua solvabilidade. Compondo o Balanço pelos prazos de vencimento das operações ativas, obtém-se uma posição desagregada (positiva) segundo os prazos residuais de vencimento das operações.

### NOTA 4 JUSTO VALOR DE ATIVOS E PASSIVOS FINANCEIROS

O justo valor, sempre que possível, é estimado, utilizando cotações em mercados ativos.

Nas rubricas em que não é contabilisticamente registada alteração do justo valor, tal fato é justificado pela aproximação razoável ao justo valor da quantia escriturada, tendo por comparação taxas aplicáveis a estes ativos à data de referência das demonstrações financeiras para os mesmos prazos.

Tendo em conta a maturidade das operações e o tipo de taxa de juro, a Sociedade considera não significativa a diferença entre o justo valor e o valor por que se encontram registadas, atendendo a que as taxas aplicáveis a estes ativos e passivos são taxas de mercado:

- Caixa e disponibilidades em Bancos Centrais - são constituídas por notas e moedas e depósitos à ordem, e,



atendendo ao curto prazo destes ativos, o justo valor é idêntico ao valor por que se encontram registados;

- Disponibilidades em outras instituições de crédito - são constituídas por depósitos à ordem, e, dado que são ativos de curto prazo, o justo valor é idêntico ao valor por que se encontram registados;
- Aplicações em instituições de crédito - são constituídas maioritariamente por aplicações em depósitos a prazo, de curto prazo, sendo o justo valor idêntico ao valor por que se encontram registados;
- Outros ativos e passivos financeiros - referem-se a operações de curto prazo, pelo que o seu valor de balanço é próximo do justo valor.

#### NOTA 5 MARGEM FINANCEIRA

O valor desta rubrica é composto por:

	31-12-2018	31-12-2017
<b>Juros e rendimentos similares</b>		
Juros de aplicações em inst. de crédito	1 257	6 886
	<u>1 257</u>	<u>6 886</u>
<b>Juros e encargos similares</b>		
Outros juros e encargos similares		1 454
	<u>0</u>	<u>1 454</u>
<b>TOTAL</b>	<b>1 257</b>	<b>5 433</b>

#### NOTA 6 RENDIMENTOS DE SERVIÇOS E COMISSÕES

Pelo exercício da atividade de gestão e representação do Fundo Turístico, do Fundo Turístico II, Fundo Turístico III, Fundo Turístico IV e do FIEAE, a Sociedade cobra mensalmente uma comissão de Gestão para os quatro primeiros e trimestralmente para o último, correspondendo à maioria dos proveitos realizados.

O valor desta rubrica é composto por:

	31-12-2018	31-12-2017
<b>Rendimentos de serviços e comissões</b>		
Comissão de Gestão	2 793 233	2 770 343
	<u>2 793 233</u>	<u>2 770 343</u>
<b>Encargos com serviços e comissões</b>		
Outras comissões pagas	877	4 656
	<u>877</u>	<u>4 656</u>
<b>TOTAL</b>	<b>2 792 357</b>	<b>2 765 687</b>

#### NOTA 7 OUTROS RESULTADOS DE EXPLORAÇÃO

O valor desta rubrica é composto por:

	31-12-2018	31-12-2017
<b>Outros proveitos operacionais</b>		
Outros ganhos e rendimentos operacionais	72 374	28 325
	<u>72 374</u>	<u>28 325</u>
<b>Outros custos operacionais</b>		
Impostos indirectos		314
Impostos directos	1 486	10 969
Outros encargos e gastos operacionais		3 000
	<u>1 486</u>	<u>14 284</u>
<b>TOTAL</b>	<b>70 889</b>	<b>14 041</b>

#### NOTA 8 CUSTOS COM PESSOAL

O valor dos custos com pessoal é composto por:

	31-12-2018	31-12-2017
<b>Remunerações</b>	<b>356 364</b>	<b>270 347</b>
Órgãos de gestão e de fiscalização	158 980	122 534
Empregados	197 384	147 813
Encargos sociais obrigatórios	75 064	67 214
Outros encargos sociais obrigatórios	7 565	4 487
Outros custos com pessoal	12 836	12 486
<b>TOTAL</b>	<b>451 829</b>	<b>354 533</b>

A rubrica "Outros encargos sociais obrigatórios" inclui os encargos incorridos com o seguro de acidentes de trabalho e a medicina no trabalho. A rubrica de "Outros custos com pessoal" inclui os encargos com o seguro de saúde dos empregados.

#### NOTA 9 EFETIVO DE PESSOAL AO SERVIÇO DA SOCIEDADE

O efetivo de trabalhadores remunerados, distribuído por grandes categorias profissionais ao serviço da Sociedade em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 era o seguinte:

	31-12-2018	31-12-2017
Conselho de Administração	2	3
Direcção		
Específicos/Técnicos	5	4
Secretariado	1	1
<b>TOTAL</b>	<b>8</b>	<b>8</b>

Durante o exercício de 2018 o número médio de empregados ao serviço da sociedade foi de 8 (2017: 8).

O Conselho de Administração, é constituído pelos seguintes membros remunerados: um Presidente, Prof. Doutor Pedro Miguel dos Santos Moreira (administrador executivo); uma Vogal, Dra. Rita Arez de Magalhães (administradora executiva); e uma vogal, Prof. Doutora Hélia Maria Gonçalves Pereira (administradora não executiva, independente). A Professora Doutora Hélia Maria Gonçalves Pereira cessou funções em julho 2018.

Handwritten signatures and initials: "RM.", "17/12", and a large signature.

Entrou em abril de 2018 uma nova colaboradora, com o cargo de Gestora de Projeto.

#### **NOTA 10 POLÍTICA DE REMUNERAÇÃO E REMUNERAÇÕES ATRIBUÍDAS AOS ÓRGÃOS DE ADMINISTRAÇÃO E DE FISCALIZAÇÃO**

A Comissão de Vencimentos, em reunião, do dia 1 de julho de 2016, definiu a remuneração a atribuir aos administradores da Sociedade, para o triénio 2016/2018.

No âmbito das suas competências, a Comissão de Vencimentos estabeleceu os parâmetros de remuneração dos membros da administração com funções executivas, atendendo, especialmente, à complexidade, exigência e responsabilidade inerentes às funções a desempenhar, à situação económica da Sociedade e à consonância com as remunerações praticadas no mercado para funções idênticas em sociedades congéneres.

Os membros do Conselho de Administração não executivos, designados pelo Turismo de Portugal, I.P e pelo Estado Português (Direção Geral do Tesouro e Finanças), não auferem qualquer remuneração.

Atendendo ao regime consagrado na Lei nº 159-A/2015, de 30 de dezembro, que determinou a reversão faseada das reduções remuneratórias em vigor, a Comissão entendeu que passaria a ser aplicada às remunerações dos órgãos sociais exclusivamente a redução de 5% decorrente da Lei nº 12-A/2010, de 30 de junho, e, nos termos legais, até 30 de setembro de 2016, a redução de 10%, com a reversão prevista na Lei nº 159-A/2015, de 30 de dezembro.

Nos termos estatutários, os acionistas da Sociedade podem deliberar, em cada assembleia-geral ordinária de aprovação das contas do exercício, a atribuição casuística de prémios de gestão aos administradores, de acordo com o estabelecido nas disposições legais aplicáveis à Sociedade e à atividade desenvolvida por esta.

Seguindo uma política de contenção, desde 2005 que não são atribuídos prémios de gestão aos administradores.

Não existe qualquer tipo de plano de atribuições de ações ou de opções de aquisição de ações por parte dos membros dos órgãos de administração e de fiscalização.

Da mesma forma, não houve qualquer remuneração paga sob a forma de participação nos lucros, bem como qualquer indemnização paga a ex-administradores, executivos ou não executivos, relativamente à cessação das suas funções, não existindo qualquer tipo de acordo ou política definida quanto aos termos de eventuais compensações a pagar a administradores da sociedade nestes casos.

Não existe também nenhum regime complementar de pensões ou de reformas para os administradores da sociedade.

Os administradores não auferem, a título de remuneração, qualquer benefício não pecuniário relevante.

A remuneração do Revisor Oficial de Contas (ROC) é objeto de acordo entre a Sociedade e a entidade designada para o exercício das funções de revisão legal, para o triénio para o qual a entidade é nomeada. O acordo a estabelecer com o ROC tem em conta a remuneração devida pelo trabalho previsível a efetuar com vista à Certificação Legal de Contas e à emissão de pareceres a que os quadros regulamentares obrigam, tendo em vista as atividades para as quais a Sociedade se encontra registada e autorizada a desenvolver. No âmbito destas funções podem ser acordados com o ROC pagamentos adicionais e pontuais que se tornem necessários em virtude da ocorrência não prevista de trabalho extraordinário, quer em apoio ao Conselho de Administração, quer em apoio ao Conselho Fiscal.

As remunerações atribuídas durante o exercício de 2018 e de 2017 são as seguintes:

	Remunerações 2018		Remunerações 2017	
	Fixa	Variável	Fixa	Variável
<b>Conselho de Administração</b>				
Presidente	81.768	-	73.068	-
Administrador-executiva em nome próprio	-	-	-	-
Administradora-executiva em nome próprio	65.414	-	58.454	-
Administradora não executiva, independente	7.829	-	10.348	-
Vogal em nome próprio	-	-	-	-
Vogal não executivo (CGD, S.A.)	-	-	-	-
Vogal não executivo (Novo Banco, S.A.)	-	-	-	-
<b>Total Conselho de Administração</b>	<b>155.011</b>	<b>-</b>	<b>141.871</b>	<b>-</b>
<b>Conselho Fiscal</b>				
Presidente	7.096	-	7.137	-
Vogal em nome próprio	6.509	-	6.548	-
<b>Total Conselho Fiscal</b>	<b>13.605</b>	<b>-</b>	<b>13.685</b>	<b>-</b>
<b>Assembleia Geral</b>				
Presidente	-	-	-	-
Vice-Presidente	269	-	269	-
<b>Total Assembleia Geral</b>	<b>269</b>	<b>-</b>	<b>269</b>	<b>-</b>
<b>Revisor Oficial de Contas</b>				
Serviço de revisão legal de contas	3.075	-	3.075	-
Outros serviços de garantia de fiabilidade	6.150	-	6.150	-
<b>Total Revisor Oficial de Contas</b>	<b>9.225</b>	<b>-</b>	<b>9.225</b>	<b>-</b>

#### NOTA 11 GASTOS GERAIS ADMINISTRATIVOS

O valor desta rubrica é composto por:

	31-12-2018	31-12-2017
Água, energia e combustíveis	12.008	14.199
Material de consumo corrente	1.805	2.210
Publicidade e publicações	536	228
Material de Higiene e Limpeza	2.432	977
Outros Fornecimentos	10.159	7.128
Rendas e alugueres	19.418	13.613
Comunicações e expedição	10.045	9.271
Deslocações e representação	7.851	45.663
Conservação e reparação	10.699	14.779
Formação de Pessoal	4.790	4.094
Seguros	785	1.690
Avenças e honorários	219.236	175.092
Judiciais, contencioso e notariado	10.353	12.818
Outros serviços especializados		
Estudos e consultas	25.526	21.033
Consultores e Auditores Externos		2.091
Avaliadores externos	58.244	36.418
Serviço Bpnet		1.581
Outros serviços de terceiros		
Arquivo e Depósito	1.995	877
Outros custos	64.776	10.137
<b>TOTAL</b>	<b>460.658</b>	<b>373.897</b>

A rubrica de Gastos Gerais Administrativos apresentou um aumento de 373.897 € em 2017 para 460.658 € em 2018 justificando-se esta variação principalmente com o aumento das rubricas de Avenças e Honorários, Avaliadores externos e Outros custos, nomeadamente com a concessão de Donativos a duas Associações, "Casal de São Simão" e "Ferraria de São João" no valor de 26.613 €. De salientar a diminuição de despesas de representação de 45.663 em 2017 para 7.851 em 2018, justificado pela alteração de critério na contabilização desta rubrica passando as despesas

de representação de dois membros de Conselho de Administração a ser contabilizada em Gastos com Pessoal.

#### NOTA 12 CAIXA E DISPONIBILIDADES EM BANCOS CENTRAIS

Esta rubrica refere-se na íntegra ao saldo de caixa.

#### NOTA 13 DISPONIBILIDADES EM OUTRAS INSTITUIÇÕES DE CRÉDITO

Esta rubrica, a 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017, é analisada como se segue:

	31-12-2018	31-12-2017
Depósitos à ordem	3.183.888	3.200.964

#### NOTA 14 OUTROS ATIVOS TANGÍVEIS

Esta rubrica no final do exercício de 2018 e 2017 é analisada como se segue:

Handwritten signatures and initials: "RM", "JBC", and other illegible marks.

	31-12-2018	31-12-2017
<b>Imóveis</b>		
<b>De serviço próprio</b>		
Edifícios	589 661	589 661
Terrenos	95 970	95 970
	<u>685 631</u>	<u>685 631</u>
<b>Equipamento</b>		
Mobiliário e material	45 494	45 494
Máquinas e ferramentas	2 437	2 437
Equipamento informático	122 160	112 127
Instalações interiores	66 381	66 381
Outro equipamento	4 436	3 836
	<u>240 909</u>	<u>230 275</u>
	<u>926 540</u>	<u>915 907</u>
<b>Depreciação acumulada</b>	<b>(326 481)</b>	<b>(307 836)</b>
<b>Valor líquido</b>	<b>600 059</b>	<b>608 070</b>

O movimento desta rubrica foi o seguinte:

	Imóveis	Equipamento	Total
<b>Saldo líquido a 31-12-2016</b>	<b>605 852</b>	<b>13 890</b>	<b>619 742</b>
Adições	-	7 108	7 108
Abates/vendas	-	-	-
Amortizações do período	(11 793)	(6 986)	(18 779)
Transferências	-	-	-
<b>Saldo líquido a 31-12-2017</b>	<b>594 058</b>	<b>14 012</b>	<b>608 070</b>
Adições	-	10 633	10 633
Abates/vendas	-	-	-
Amortizações do período	(11 793)	(6 851)	(18 645)
Transferências	-	-	-
<b>Saldo líquido a 31-12-2018</b>	<b>582 265</b>	<b>17 794</b>	<b>600 059</b>

## NOTA 15 OUTROS ATIVOS

Esta rubrica "Outros ativos" no final de 2018 e 2017 decompõe-se da seguinte forma:

	31-12-2018	31-12-2017
<b>Devedores e Outras Aplicações</b>		
Outros devedores diversos	22 851	20 035
<b>Outros rendimentos a receber</b>		
Comissão de Gestão	527 679	525 629
Avaliações - FIEAE	-	-
<b>Outras despesas com encargo diferido</b>		
Seguros	5 265	5 922
Medicina no trabalho	-	-
Contratos de suporte informático	27 806	27 889
Publicações	-	-
<b>Total Activo Bruto</b>	<b>583 602</b>	<b>579 475</b>
Imparidade	(27 824)	(27 824)
<b>Total Activo Líquido</b>	<b>555 778</b>	<b>551 651</b>

## NOTA 16 IMPOSTOS

Conforme referido na Nota 2.7 a Sociedade encontra-se sujeita a tributação em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC) e às correspondentes derramas municipal e estadual. O cálculo do imposto corrente do exercício de 2018 foi apurado com base numa taxa nominal de imposto de 21% (2017: 21%), de derrama de 1,5% sobre

o lucro tributável e de derrama estadual de 3% (2017: 3%) sobre a parte do lucro tributável superior a € 1.500.000 até € 7.500.000 sujeito e não isento de IRC, de acordo com o Orçamento de Estado para 2018. A diferença entre as taxas nominal e efetiva não é significativa face ao enquadramento da sociedade.

A carga fiscal corrente da Sociedade pode ser analisada como se segue:

	31-12-2018	31-12-2017
Carga fiscal imputada no exercício	464.469	490.802
Correcções a exercícios anteriores		(1.051)
Carga fiscal total	464.469	489.751
Carga fiscal paga		
Exercícios anteriores	1.051	
Imposto retido	314	2.064
Pagamentos por conta	408.435	447.024
Pagamentos adicionais por conta	13.929	19.128
Carga fiscal a pagar	(40.740)	(21.535)
Carga fiscal a receber	-	-

35

## NOTA 17 OUTROS PASSIVOS

A rubrica "Outros passivos" a 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017 é analisada como se segue:

	31-12-2018	31-12-2017
<b>Credores e outros recursos</b>		
Sector público administrativo	20 742	16 512
Credores diversos		
Outros credores	51 436	32 635
<b>Encargos a pagar</b>		
Outros custos a pagar		
Gastos com pessoal	33 579	25 299
Gastos gerais administrativos	8 347	960
Outros encargos a pagar	1 912	2 526
	<b>116 015</b>	<b>77 932</b>

A rubrica de "Gastos com pessoal" contém encargos com remunerações a pagar aos empregados, nomeadamente, férias e subsídio de férias.

Na rubrica de "Gastos gerais administrativos" estão refletidos encargos com a taxa mensal de supervisão da CMVM, energia, nbnetwork, taxa da CML com a conservação de esgotos e IMI.

## NOTA 18 CAPITAL

O capital, totalmente subscrito e realizado por 3 acionistas, está representado por 75.000 ações de valor nominal de cinco euros cada, distribuídos da seguinte forma:

	%	Nº de ações	Valor
<b>Turismo de Portugal, ip</b>			
31-12-2018	53,20	39 900	199 500
31-12-2017	53,20	39 900	199 500
<b>Caixa Geral de Depósitos</b>			
31-12-2018	33,47	25 100	125 500
31-12-2017	33,47	25 100	125 500
<b>Novo Banco</b>			
31-12-2018	13,33	10 000	50 000
31-12-2017	13,33	10 000	50 000
	<b>100,00</b>	<b>75 000</b>	<b>375 000</b>

TRK  
RM.  
PCT



## NOTA 19 OUTRAS RESERVAS E RESULTADOS TRANSITADOS

### Reserva Legal

A reserva legal só pode ser utilizada para cobrir prejuízos acumulados ou para aumentar o capital. A legislação portuguesa aplicável ao setor bancário, nomeadamente o art. 97º do Decreto-lei n.º 298/92, de 31 de dezembro, exige que a reserva legal seja anualmente creditada com pelo menos 10% do lucro líquido anual, até à concorrência do capital ou o somatório das reservas livres constituídas e dos resultados transitados, se superior. Os movimentos ocorridos nestas rúbricas foram os seguintes:

	Out. Reservas e Res. Trans.			Total
	Reserva Legal	Outras reservas	Resultados Transitados	
Saldo em 31-12-2016	1.474.765	14.021	679.031	2.167.817
Constituição de reservas	171.500			171.500
Saldo em 31-12-2017	1.646.265	14.021	679.031	2.339.317
Constituição de reservas				
Saldo em 31-12-2018	1.646.265	14.021	679.031	2.339.317

## NOTA 20 ADMINISTRAÇÃO DE FUNDOS

Conforme referido na Nota introdutória, a Sociedade administra em nome próprio, mas por conta de outrem, os FUNDOS IMOBILIÁRIOS TURÍSTICO e TURÍSTICO II, o FIEAE, TURÍSTICO III e TURÍSTICO IV.

O Fundo Turístico iniciou a sua atividade em 21 de novembro de 1995, o Fundo Turístico II em 24 de abril de 2000, o FIEAE em 17 de julho de 2009, o TURÍSTICO III a 30 de dezembro de 2016 e o TURÍSTICO IV a 30 de dezembro de 2016.

Em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017 os principais dados financeiros relativos aos Fundos geridos pela Sociedade podem ser resumidos na tabela abaixo:

	31-12-2018	31-12-2017
<b>Fundo Investimento Imobiliário Fechado Turístico</b>		
Total do ativo	50.010.627	47.957.683
Total do capital do Fundo	46.193.080	44.363.380
Valor das unidades de participação	9.2386	8.6727
Unidades de participação em circulação	5.000.000	5.000.000
<b>Fundo Investimento Imobiliário Fechado Turístico II</b>		
Total do ativo	106.703.246	103.837.383
Total do capital do Fundo	90.240.178	86.358.026
Valor das unidades de participação	85.3599	81.6859
Unidades de participação em circulação	1.057.196	1.057.196
<b>Fundo Imobiliário Especial de Apoio às Empresas</b>		
Total do ativo	163.553.808	161.095.676
Total do capital do Fundo	154.727.993	151.874.238
Valor das unidades de participação	1.117.3552	1.096.7470
Unidades de participação em circulação	1.38.477	138.477
<b>Turístico III - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado</b>		
Total do ativo	12.357.815	12.437.632
Total do capital do Fundo	12.347.611	12.427.605
Valor das unidades de participação	98.7809	99.4208
Unidades de participação em circulação	125.000	125.000
<b>Turístico IV - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado</b>		
Total do ativo	7.410.543	7.459.139
Total do capital do Fundo	7.404.108	7.452.671
Valor das unidades de participação	98.7214	99.3690
Unidades de participação em circulação	75.000	75.000

## NOTA 21 PARTES RELACIONADAS

As entidades relacionadas com a Sociedade resumem-se aos fundos sob a sua gestão, ou seja, o Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico (FIIFT), o Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico II (FIIFT II), o Fundo de Investimento Especial de Apoio às Empresas (FIEAE), o Turístico III – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado (TURÍSTICO III), o Turístico IV – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado (TURÍSTICO IV) e os participantes no capital, o Turismo de Portugal, I.P., a Caixa Geral de Depósitos, S.A. e o Novo Banco, S.A..

Em 31 de dezembro de 2018 o saldo a receber dos fundos pela Sociedade era de 527.679 €, relativo ao acréscimo de proveitos associado à comissão de Gestão do FIIFT, FIIFT II, Turístico III e Turístico IV referente a dezembro de 2018, e do FIEAE, referente ao último trimestre de 2018.

As transações com os fundos dizem respeito apenas à comissão de gestão que ascende ao montante anual de 7.793.233 €.

### valores expressos em euros

	Comissões a receber	Comissões do exercício
FIIFT	28.743	336.394
FIIFT II	54.249	626.803
FIEAE	436.297	1.730.961
FIIFT III	5.245	61.935
FIIFT IV	3.145	37.140

A Sociedade tinha aplicações financeiras (DO e DP) junto da CGD e do Novo Banco e do BCP, cujos saldos e transações em 31 de dezembro de 2018 resumem-se como segue:

### valores expressos em euros

	Saldo DO/DP	Juros obtidos
CGD	182.043	
NOVO BANCO	2.995.024	1.257
BCP	6.810	

## NOTA 22 CONTINGÊNCIAS

Encontra-se em curso, uma ação interposta por um antigo administrador da Lima têxtil contra a Turismo Fundos (enquanto entidade gestora do FIEAE), Massa Insolvente da Limatêxtil e Novo Banco. Valor da causa: 1.702.900,00 €. De acordo com a sociedade de advogados da Turismo Fundos (PESA), a expectativa de desfecho da ação é de elevada probabilidade da TF e do FIEAE serem absolvidos.

## NOTA 23 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 2018 que exigisse ajustamentos ou divulgações suplementares às demonstrações financeiras.



ANEXO I

*[Handwritten signature]*  
RM.



TABLEAU DE BORD DA TURISMO FUNDOS SGFILS.A.

Estratégia para o Trilénio 2016-2018		Objetivos Quantificáveis para 2018 (Indicadores/Metas)   DEZEMBRO 2018										Total		
		FIIFT		FIIFT II		FIEAE		Total		Ponderação		Total		
Indicador	objetivo	executado	% execução	objetivo	executado	% execução	objetivo	executado	% execução	objetivo	executado	% execução	Ponderação	Total
1) Linhas de Orientação Estratégica														
Promover uma política de investimentos, no contexto de apoio público às empresas, alinhada com a estratégia definida para o setor do turismo,														
1 prosseguindo, nomeadamente, uma política ativa de seleção de projetos inovadores que contribuam para a valorização do património e para o desenvolvimento e sustentabilidade das empresas e do setor.	n/a	9.203.762 €	n/a	n/a	3.742.259 €	n/a	n/a	8.607.722 €	n/a	20.000.000 €	21.553.742 €	108,00%	25,0%	27,00%
Promover uma política de investimento focada no preenchimento de falhas de mercado através, nomeadamente, da indução da desconcentração geográfica e temporal da procura, da diversificação de produtos e da criação de valor, sem prejuízo dos critérios de rentabilidade associados à demonstração da viabilidade económico-financeira das empresas														
2 Montante de investimento (incluindo operações de constituição e aumento de capital em espécie)														
Promover a afetação da liquidez em ativos turísticos em respeito por um limite máximo indicativo de 5 M€ por investimento e pela efetiva necessidade de financiamento da empresa, contribuindo assim para promover a sustentabilidade do negócio de um maior número de empresas														
3														
Promover a rotação da carteira através do incentivo ao desinvestimento decorrente do exercício da opção de compra antecipada pelos arrendatários, bem como mediante colocação no mercado dos imóveis devolutos em carteira, contribuindo, assim, para o estabelecimento de novas operações com novas empresas														
4														
Numero de desinvestimentos e de arrendamentos de imóveis devolutos	n/a	2	n/a	n/a	3	n/a	n/a	4	n/a	7	9	129,00%	20,0%	25,80%
5 Acompanhar, de forma proativa e próxima, o desenvolvimento da atividade das empresas arrendatárias, apoiando-as, nomeadamente, no sentido de prevenir o risco de incumprimento no pagamento das rendas aos fundos sob gestão														
6														
Garantir uma rentabilidade do património imobiliário dos fundos sob gestão, num nível condizente com as suas políticas de investimento	89,32%	101,54%	113,68%	80%	98%	122,14%	80%	82%	102,82%	n/a	n/a	112,88%	20,0%	22,58%
Rendas Recebidas/Rendas Faturadas														
7 Promover a valorização contínua da unidade de participação dos fundos sob gestão	2,65%	3,05%	114,85%	2,34%	3,39%	144,69%	3,04%	3,33%	109,52%	n/a	n/a	123,02%	15,0%	18,45%
Rendas Recebidas/Valor Investido														
8														
(up(n)/up(n-1)) - 1	1,46%	4,12%	281,99%	1,56%	4,50%	287,65%	1,29%	1,88%	145,56%	n/a	n/a	238,40%	20,0%	47,68%
9														
Total														142%

RM.  
1786



## RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL

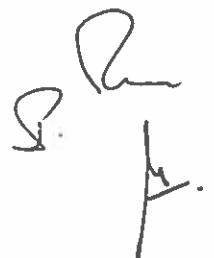
Senhores Acionistas,

De acordo com o disposto no artigo 420º do Código das Sociedades Comerciais compete-nos elaborar um relatório sobre a ação fiscalizadora efetuada durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, e dar parecer sobre o relatório, contas e proposta de distribuição de resultados apresentada pela Administração da TF Turismo Fundos, SGFII SA.

Acompanhámos regularmente a evolução das atividades, verificámos com a profundidade que considerámos adequada a regularidade dos livros e registos contabilísticos e da respetiva documentação, procedemos na extensão considerada necessária às inspeções físicas de bens e valores patrimoniais, vigiámos pela observância da lei e dos estatutos e tomámos conhecimento dos atos da Administração.

Analisámos também o relatório de gestão e as demonstrações financeiras referentes ao exercício findo naquela data, compreendendo estas o balanço, a demonstração do rendimento integral, a demonstração de alterações ao capital próprio, a demonstração dos fluxos de caixa e as notas às demonstrações financeiras, verificando também se as políticas contabilísticas e os critérios valorimétricos adoptados pela sociedade conduzem a uma correta avaliação do património e dos resultados.

Reunimos regularmente com a Administração e com o Revisor Oficial de Contas, tendo acompanhado o processo de preparação e divulgação da informação financeira acima referida, bem como da revisão de contas efetuada, da qual resultou a emissão da Certificação Legal das Contas sem reservas e sem ênfases datada de 13 de março de 2019. Recebemos dos Revisores Oficiais de Contas o Relatório Adicional para o Órgão de Fiscalização referente aos Fundos sob gestão que são entidades de interesse público.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'S.' followed by a large, flowing 'R' and a vertical line with a horizontal bar at the bottom, resembling the letter 'A'.

Como resultado das informações recebidas e das verificações efetuadas, somos de parecer que sejam aprovados o relatório de gestão e os restantes elementos de prestação de contas, respeitantes ao exercício de 2018, bem como a proposta de aplicação de resultados.

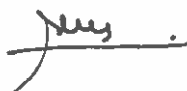
Finalmente, desejamos expressar o nosso agradecimento à Administração e aos serviços da Turismo Fundos pela valiosa colaboração recebida no desempenho das nossas funções.

Lisboa, 13 de março de 2019

O Conselho Fiscal



Isabel Paiva - Presidente



Manuel Agria - Vogal



Paulo Dias - Vogal



## Certificação Legal das Contas

### RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

#### Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas de TF - Turismo Fundos - SGFII, S.A. (a Entidade), que compreendem o Balanço em 31 de dezembro de 2018 (que evidencia um total de 4.339.975 euros e um total de capital próprio de 4.183.219 euros, incluindo um resultado líquido de 1.468.902 euros), a Demonstração dos Resultados por Naturezas, a Demonstração das Alterações no Capital Próprio e a Demonstração dos Fluxos de Caixa 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 de TF - Turismo Fundos - SGFII, S.A. em 31 de dezembro de 2018, o seu desempenho financeiro e os seus fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data, de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro, tal como adotadas na União Europeia.

#### 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 da Entidade 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.

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

O órgão de gestão 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 da Entidade de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro, tal como adotadas na União Europeia;
- ▶ elaboração do Relatório de Gestão nos termos legais e regulamentares;
- ▶ criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorções materiais devido a fraude ou erro;
- ▶ adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- ▶ avaliação da capacidade da Entidade de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

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

#### 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;
- ▶ 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 da Entidade 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 a Entidade 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; e
- ▶ comunicamos com os encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização, 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.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do Relatório de Gestão com as demonstrações financeiras.

## RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

### Sobre o Relatório de Gestão

Dando cumprimento ao artigo 451, n.º 3, al. e) do Código das Sociedades Comerciais, somos de parecer que o Relatório de Gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor, a informação nele constante é concordante com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e apreciação sobre a Entidade, não identificámos incorreções materiais.

Lisboa, 13 de março de 2019

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



Ana Rosa Ribeiro Salcedas Montes Pinto - ROC nº 1230  
Registada na CMVM com o nº 20160841