

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
FECHADO TURÍSTICO**

---

**RELATÓRIO E CONTAS  
ANO DE 2006**

## 1. Introdução

---

O Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico é um fundo fechado, autorizado através da Portaria nº. 229/95, publicado na II Série do Diário da República de 27 de Julho de 1995. O Fundo iniciou a sua actividade em 21 de Novembro de 1995.

### *Capital*

O capital do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico, é de 24.939.894,86 € (vinte e quatro milhões, novecentos e trinta e nove mil euros e oitenta e seis cêntimos), e encontra-se totalmente subscrito e realizado, distribuindo-se da seguinte forma:

	Euros	Nº de UP's	%
Turismo de Portugal, ip	17.457.926,40 €	3.500.000	70%
Caixa Geral de Depósitos	5.735.677,02 €	1.149.900	23%
Banco Espírito Santo	1.743.298,65 €	349.500	7%
Outros	<u>2.992,79 €</u>	<u>600</u>	<u>0%</u>
Total	24.939.894,86 €	5.000.000	100%

### *Política de Investimento*

Os imóveis que constituem a carteira de aplicações do Fundo estão, na sua totalidade, afectos à actividade turística.

A política de investimento do Fundo é vocacionada para a aquisição de imóveis afectos à actividade turística para efeitos de arrendamento, incidindo designadamente sobre:

- projectos de animação turística com carácter inovador;
- projectos hoteleiros e de animação turística que envolvam a recuperação de património arquitectónico, histórico e cultural;
- unidades hoteleiras que necessitem de modernização e redimensionamento;
- projectos turísticos que envolvam a recuperação de imóveis não concluídos, cujas obras se encontrem paradas há mais de cinco anos e que constituam factor de degradação ambiental;
- saneamento financeiro de empreendimentos economicamente viáveis.

## 2. Actividade de 2006

---

### 2.1. Enquadramento económico

---

O crescimento estimado do PIB em 2006 é de 1,3%, reflectindo uma evolução positiva face ao ano anterior, cujo valor se cifrou em 0,4%. A taxa de inflação média em 2006 deverá situar-se em 3,1%, denotando um aumento face ao valor de 2,3% verificado no ano transacto. O desemprego, que tem vindo a crescer nos últimos anos, deverá atingir os 7,5%, consubstanciando-se num aumento de cerca de 0,9% face ao valor de 6,7% registado em 2004. Em 2005 assistiu-se a uma acentuada subida nas taxas de juro. Assim, a EURIBOR a 12 meses, indexante utilizado na actualização das rendas do Fundo, aumentou cerca de 120 p.b. ao longo do ano.

### 2.2. Evolução da carteira imobiliária do Fundo

---

No final do exercício de 2005 o património do Fundo era constituído por dezoito imóveis, representando cerca de 96% do activo do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico.

Durante o ano de 2006 a actividade do Fundo centrou-se na rentabilização da carteira imobiliária, tendo em atenção as condições dos mercados financeiro, imobiliário e turístico. Assim:

- ▶ Em 2006 o Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico não adquiriu quaisquer imóveis.
  
- ▶ Em Abril de 2006 o Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico procedeu à alienação do imóvel Hotel Sabóia, localizado no Monte Estoril. A venda deste imóvel, pelo valor de 1.950.000 €, proporcionou uma mais-valia de 344.753,06 €. Com a realização da escritura de compra e venda foi recebido o valor de 1.500.000 €, atendendo a que na data do contrato-promessa de compra e venda, outorgado em Novembro de 2005, tinha sido recebido o montante de 450.000 €, a título de sinal.
  
- ▶ Em Maio de 2006 a Assembleia de Credores da insolvência da Bevide-Turismo Ibérico de Castelo de Vide, S.A., inquilina do Hotel Garcia D'Orta, decidiu, por unanimidade, a denúncia do contrato de arrendamento e a entrega do imóvel ao Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico. Em Julho de 2006, após ronda de contactos e negociações

com potenciais interessados, foi decidido celebrar com a Hotel Ónix, Lda. um contrato de arrendamento por um prazo de 15 anos, tendo o Hotel alterado o nome para Hotel de Castelo de Vide.

Em 31 de Dezembro de 2006 o património imobiliário do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico, constituído por dezassete imóveis, ascendia, considerando o seu valor contabilístico total, a 30.507.587,73 €:

Unidade	Data de Aquisição	Valor	Localização
Villas de Sesimbra (1)	22-Novembro-96	2.630.287,80 €	Sesimbra
Hotel Cristal	30-Junho-97	1.884.465,75 €	Marinha Grande
Hotel Porta do Sol	6-Novembro-97	2.531.920,24 €	Caminha
Hotel Cristal Caldas	30-Dezembro-97	2.002.631,99 €	Caldas da Rainha
Hotel Castelo de Vide	14-Abril-98	1.434.680,00 €	Castelo de Vide
Hotel D. Luís	15-Junho-98	2.268.187,56 €	Coimbra
Casa da Campeã	27-Agosto-98	679.128,38 €	Vila Real
Hotel Ibis Viseu	12-Novembro-98	2.117.715,22 €	Viseu
Agência da Geotur	18-Dezembro-98	441.050,00 €	Porto
Hotel Cristal Vieira	9-Março-00	1.835.249,75 €	Praia da Vieira
Grande Hotel Curia	28-Dezembro-00	2.481.245,38 €	Curia
Hotel Ibis Faro	3-Outubro-01	3.026.485,49 €	Faro
Palácio Belmonte - E	14-Dezembro-01	1.914.140,54 €	Lisboa
Palácio Belmonte - C	10-Abril-02	240.200,00 €	Lisboa
Palácio Belmonte - A	7-Maio-02	201.000,00 €	Lisboa
Grupo Bolota	28-Maio-02	199.807,63 €	Elvas
Cocheiras Valle Flôr	28-Julho-05	4.619.392,00 €	Lisboa

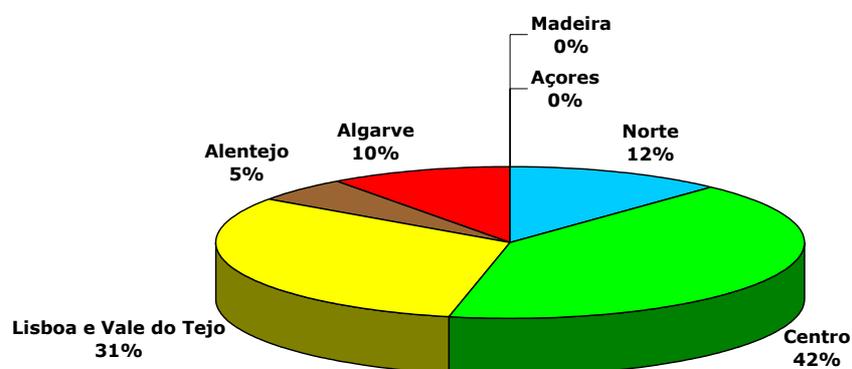
(1) contrato-promessa realizado em 22.11.96, com integral pagamento do preço, e escritura celebrada em 29.12.99

O património imobiliário do Fundo representa cerca de 89% do activo do Fundo e observou uma diminuição, em relação ao ano transacto, de cerca de 5%. Esta diminuição resulta, essencialmente da alienação do imóvel "Hotel Sabóia", ainda que atenuado pelos

ajustamentos em imóveis que reflectem os ganhos potenciais do património imobiliário do Fundo.

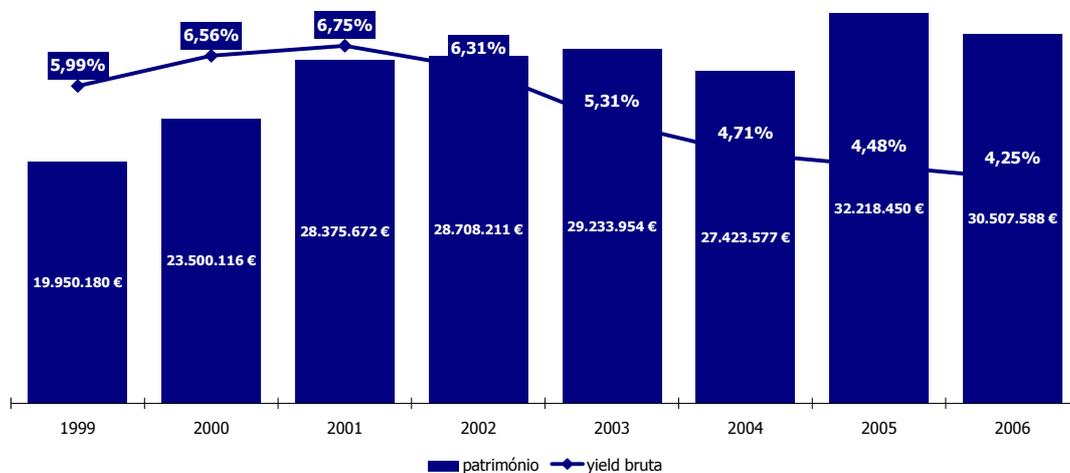
O gráfico que a seguir se apresenta ilustra que o património imobiliário do Fundo, não obstante ter um peso maior nas regiões Centro, encontra-se, em 31 de Dezembro de 2006, distribuído pela totalidade do território, com excepção da Madeira e dos Açores:

**Distribuição do património imobiliário por regiões**



Em 2006 a yield média bruta do património imobiliário do Fundo foi de 4,25% e a yield média líquida foi de 3,40%, tendo-se acentuado a tendência de quebra verificada no ano transacto, conforme evidenciado no gráfico a seguir apresentado:

**Evolução do Património Imobiliário  
1999-2006**

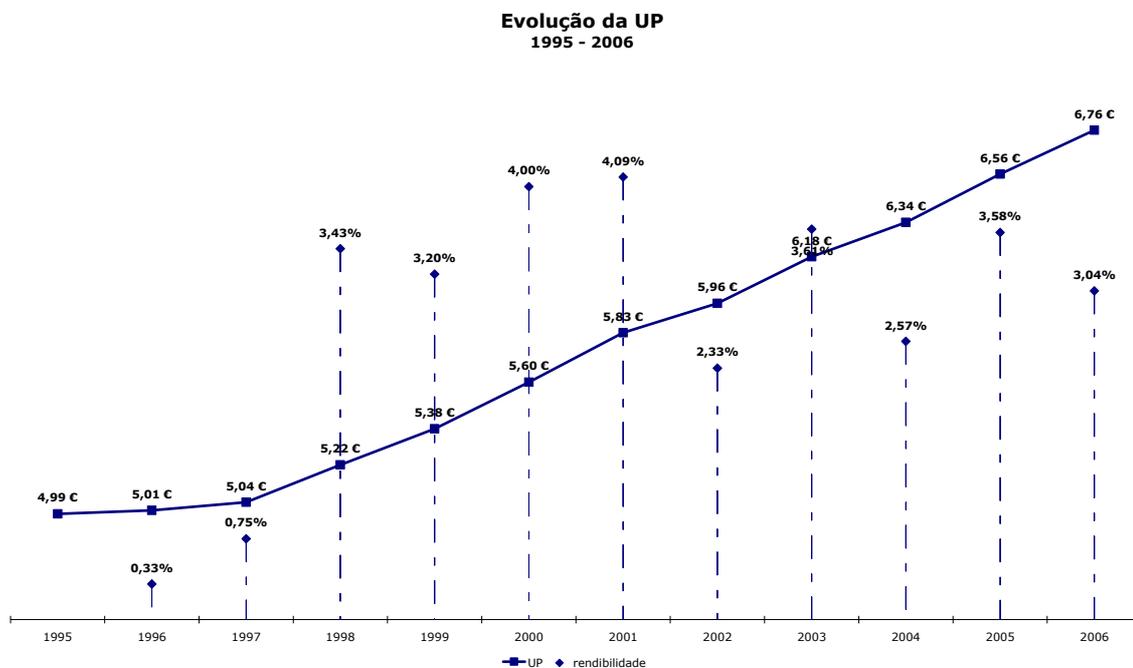


## 2.3. Evolução e Rendibilidade do Valor Global Líquido do Fundo e da UP

Em 2006 manteve-se a quantidade de unidades de participação em circulação. Em 31 de Dezembro de 2006 o Valor Global Líquido do Fundo ascendia a 33.817.800,97 €, correspondendo a um crescimento anual de 3,04%.

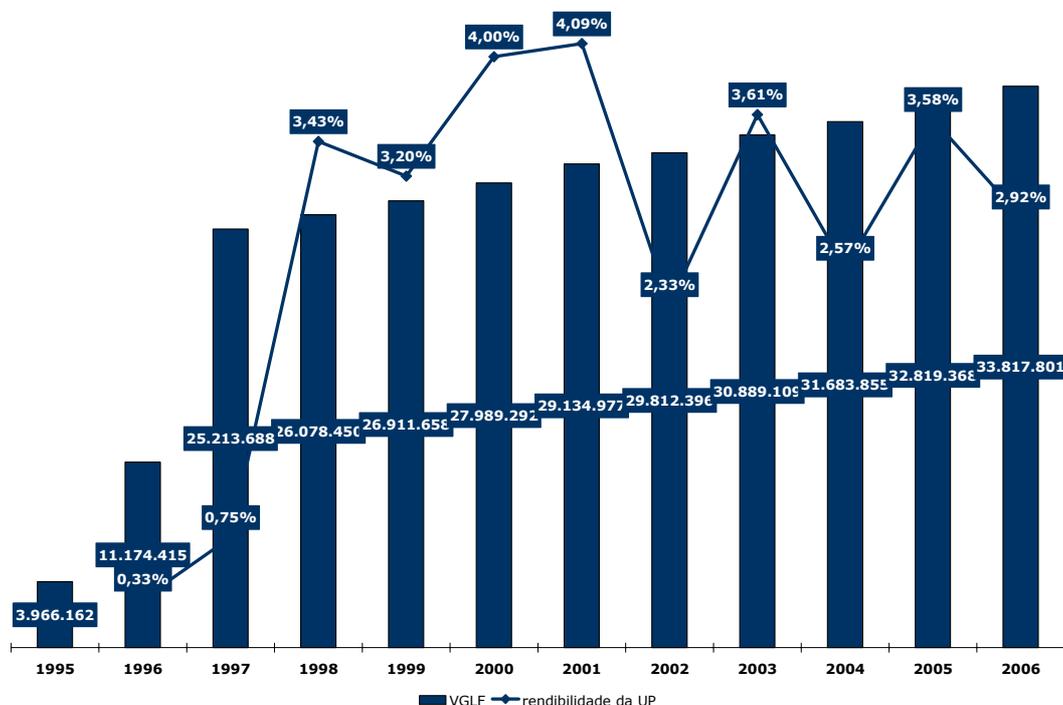
A unidade de participação valorizou-se 0,20 €, cifrando-se, nesta data, em 6,76 €.

A cotação da unidade de participação do Fundo observou a seguinte evolução:



E o Valor Global Líquido do Fundo, teve a seguinte evolução:

**Evolução do VGLF  
1995 - 2006**



## 2.4. Evolução económico-financeira

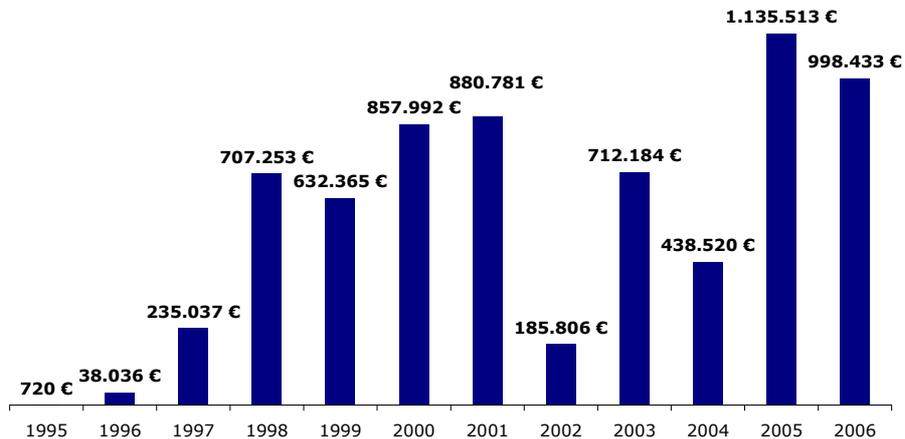
- ▶ O activo líquido, em 2006, registou um aumento de 1,69%, cifrando-se, em 31 de Dezembro, em 34.208.928,14 €.
- ▶ O total das disponibilidades ascendia, em 31 de Dezembro de 2006, a 3.352.709,48 €, correspondendo a um aumento de cerca de 170%, o que se deveu essencialmente à venda do imóvel "Hotel Sabóia".
- ▶ O total de proveitos obtidos no exercício de 2006 aumentou cerca de 15% face ao ano de 2005, tendo-se cifrado em 2.044.812,74 €.
- ▶ O total de juros obtidos cifrou-se em 84.750,68 €, correspondendo a 4% do total dos proveitos e a um aumento de 30% face ao ano transacto.
- ▶ Os ganhos em operações financeiras e activos imobiliários, cifraram-se em 726.621,69 €, correspondendo 4.891,75 € a ganhos obtidos com a carteira de títulos, 344.753,06 € à mais-valia obtida com a venda do imóvel "Hotel Sabóia" e 376.976,88 € a ajustamentos em imóveis.

- ▶ Os rendimentos de activos imobiliários ascenderam a 1.233.440,37 €, representando cerca de 60% do total dos proveitos e um aumento de 6% face ao ano anterior, como resultado, essencialmente do efeito da subida nas taxas de juro.  
Importa salientar que a aquisição do imóvel "Cocheiras Valle Flor", ainda em Julho de 2005, teve um efeito positivo na variação dos proveitos e que a alienação do imóvel "Hotel Sabóia" e o facto de os imóveis "Hotel Castelo de Vide" e "Bolota" terem estado parcialmente desocupados tiveram um efeito negativo.
- ▶ O total de custos suportados no exercício de 2006, ascendeu a 1.046.379,58 €, que correspondeu a um aumento de cerca de 63%.
  - ▶ A rubrica comissões, que corresponde às comissões de gestão e de depositário, representa 26% do total dos custos, tendo-se cifrado, em 2006, em 274.743,77 €, significando um aumento de 4% face ao ano transacto. Importa referir que do total das comissões, cerca de 91% referem-se à comissão de gestão, no montante de 249.767,58 € (aumento de 3% face ao ano transacto) e 9% à comissão de depositário, totalizando 24.976,19 € (aumento de 14% face ao ano anterior).
  - ▶ As perdas em operações financeiras e activos imobiliários, representam 25% do total de custos, cifraram-se em 483.325,13 €, correspondendo à anulação dos ajustamentos em imóveis, em decorrência da venda do imóvel "Hotel Sabóia".
  - ▶ Os impostos, que representaram 25% do total dos custos, aumentaram 5%, totalizando 261.340,18 €.
  - ▶ Não foram constituídas provisões do exercício.
  - ▶ Os fornecimentos e serviços externos cifraram-se em 24.391,34 €, representando 2% do total dos custos.
    - ▶ Os custos e perdas eventuais ascenderam a 2.579,16 €.
- ▶ O resultado líquido do Fundo em 2006, foi 998.433,16 €.

Não houve distribuição de rendimentos durante o ano de 2006 e o resultado líquido do exercício será integralmente reinvestido.

O Resultado Líquido do Fundo, observou a seguinte evolução:

### **Evolução do Resultado Líquido 1995-2006**



### **3. Perspectivas para 2007**

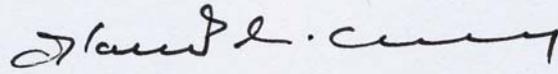
---

O Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico, tem demonstrado ser um instrumento de dinamização do sector, evidenciando a vantagem da separação entre a propriedade (imobiliária) e a gestão (hoteleira). Esta separação permite a concentração dos gestores nos factores de competitividade da empresa, nomeadamente através da adopção nos novos conceitos de gestão e de boas práticas nas áreas de inovação, formação dos recursos humanos e qualidade, à sua disposição, possibilitando a melhoria e o redimensionamento da oferta hoteleira.

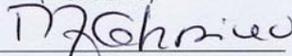
Tendo em conta a liquidez actual do FIIFT e uma operação em fase de montagem à data de 31 de Dezembro de 2006, entretanto já concretizada, a estratégia de actuação centrar-se-á numa rigorosa gestão do património, uma vez que quaisquer novas aquisições ficarão dependentes da concretização da alienação de imóveis. Esta situação não excluirá, todavia, uma selectiva prospecção de oportunidades com vista à aplicação dos meios financeiros que se prevê possam vir a ficar disponíveis com tais alienações.

Lisboa, 28 de Fevereiro de 2007

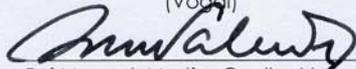
**O Conselho de Administração da Sociedade Gestora**



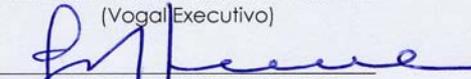
Orlando Pinto Madeira Carrasco  
(Presidente)



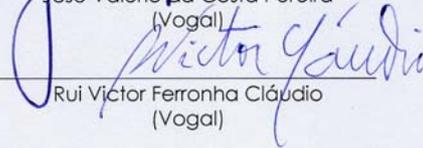
Maria José Martins Catarino  
(Vogal)



Rui Manuel Martins Coelho Valente  
(Vogal Executivo)



José Valério da Costa Pereira  
(Vogal)



Rui Vítor Ferronha Cláudio  
(Vogal)

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO  
BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2006  
(Comparativos a 31 de Dezembro de 2005)

Código	Designação	ATIVO			PASSIVO			(euros)			
		Bruto	MV/Al	2006 mv/ad	Líquido	2005 (Líquido)	Código	Designação	2006	2005	
31	ATIVOS IMOBILIÁRIOS										
32	Terenos	28.056.726,82	2.450.860,91		30.507.587,73	32.218.449,65	61	CAPITAL DO FUNDO	24.939.894,86	24.939.894,86	
34	Construções					2.042,58	62	Unidades de Participação	7.879.472,95	6.743.960,22	
35	Adiantamentos por compras de imóveis						64	Variáveis Patrimoniais			
	Outros ativos						65	Resultados Transitórios			
	TOTAL DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS	28.056.726,82	2.450.860,91		30.507.587,73	32.220.492,23	66	Resultado Líquido do Período	998.433,16	1.135.512,73	
	CARTERA TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES							TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	33.817.800,97	32.819.367,81	
	OBRIGAÇÕES:							AJUSTAMENTOS E PROVISÕES			
21+2171	Títulos da Dívida Pública						48	Provisões acumuladas			
21242172	Outros Fundos Públicos equiparados							TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS			
213+214+2173	Obrigações diversas	288.648,50			288.648,50	109.195,90		CONTA DE TERCEIROS			
22	Participações em sociedades imobiliárias						421	Resgates a pagar a participantes			
24	Unidades de Participação						422	Rendimentos a pagar a participantes			
26	Outros títulos	288.648,50			288.648,50	109.195,90	423	Comissões e outros encargos a pagar			
	TOTAL CARTERA DE TÍTULOS E PARTICIP.	288.648,50			288.648,50	109.195,90	424+...+429	Outras contas de credores	244.175,70	684.583,55	
	CONTA DE TERCEIROS						431	Emprestimos titulados (JP - comp. variável)			
411	Devedores por crédito vencido						432	Emprestimos não titulados			
412	Devedores por rendas vencidas	429.523,17			391.815,13	37.708,04	44	Adiantamentos por venda de imóveis	244.175,70	684.583,55	
413+...+419	Outras contas de devedores	429.523,17			391.815,13	37.708,04		TOTAL DOS VALORES A PAGAR			
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	429.523,17			391.815,13	37.708,04		ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
	DISPONIBILIDADES						53	Acrescimos de custos	55.737,87	29.669,27	
11	Caixa	18.709,48			18.709,48	5.478,16	56	Receitas com proveito diferido	111.213,60	106.323,62	
12	Depósitos à ordem	3.334.000,00			3.334.000,00	1.235.000,00	58	Outros acrescimos e diferimentos			
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso						59	Contas transitórias passivas	146.951,47	135.992,89	
14	Certificados de depósito							TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFER. PASSIVOS	34.208.928,14	33.639.944,25	
18	Outros meios monetários	3.352.709,48			3.352.709,48	1.240.478,16		TOTAL DO PASSIVO			
	TOTAL DE DISPONIBILIDADES	3.352.709,48			3.352.709,48	1.240.478,16		Valor Unitário da Unidade de Participação	6,763560	6,36	
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							TOTAL DO NÚMERO DE UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO	5.000.000	5.000.000	
51	Acrescimos de provisões	21.670,71			21.670,71	4.209,48		Processado por Auren Assessorias Financeiras, Lda.			
52	Despesas com custo diferido	603,68			603,68	601,98		O TÉCNICO DE CONTAS			
58	Outros acrescimos e diferimentos							<i>[Assinatura]</i>			
59	Contas transitórias ativas	22.274,39			22.274,39	4.811,06		<i>[Assinatura]</i>			
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFER. ATIVOS	22.274,39			22.274,39	4.811,06					
	TOTAL DO ATIVO	32.149.882,36	2.450.860,91	391.815,13	34.208.928,14	33.639.944,25					

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

O TÉCNICO DE CONTAS

*[Assinatura]*  
*[Assinatura]*  
*[Assinatura]*

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO  
 DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2006  
 (Comparativos a 31 de Dezembro de 2005)

Código	CUSTOS E PERDAS		PROVEITOS E GANHOS		(euros)	
	Designação	2006	2005	Designação	2006	2005
711+718 719	<b>CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b> JUROS E OUTROS CUSTOS EQUIPARADOS De operações correntes De operações extrapatrimoniais			<b>PROVEITOS E GANHOS CORRENTES</b> JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS Da carteira de títulos e participações Outros, de operações correntes De operações extrapatrimoniais	84.750,68	65.442,42
722 723 724+...+728 729	COMISSÕES Da carteira de títulos e participações Em activos imobiliários Outros, de operações correntes De operações extrapatrimoniais	274.743,77	263.682,40	RENDIMENTO DE TÍTULOS Da carteira de títulos e participações De outras operações correntes De operações extrapatrimoniais		
732 733 731+738 739	PERDAS OPER. FINANCEIRAS E VAL. IMOBILIÁRIOS Na carteira de títulos e participações Em activos imobiliários Outros, em operações correntes Em operações extrapatrimoniais	483.325,13	8.276,12	GANHOS EM OPER. FINANCEIRAS E ACT. IMOBILIÁRIOS Da carteira de títulos e participações Em activos imobiliários Outros, de operações correntes Em operações extrapatrimoniais	4.891,75 721.729,94	6.291,71 535.020,32
7411+7421 7412+7422 7418+7428	IMPOSTOS Impostos sobre o rendimento Impostos indirectos Outros impostos	261.340,18	248.493,17	REVERSOES DE AJUSTAMENTOS E PROVISÕES De ajustamentos de dívidas a receber De provisões para encargos		4.774,46
751 752	PROVISÕES DO EXERCÍCIO Ajustamentos de dívidas a receber Provisões para encargos			RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	1.233.440,37	1.165.174,81
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	24.391,34	110.171,95	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES		10.166,23	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES ( B )	2.044.812,74	1.776.703,72
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES ( A )	1.043.800,42	640.789,87			
781 782 783 784+...+788	<b>CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS</b> Valores incobráveis Perdas extraordinárias Perdas de exercícios anteriores Outras perdas eventuais			<b>PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS</b> Recuperação de incobráveis Ganhos extraordinários Ganhos de exercícios anteriores Outros ganhos eventuais		
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS ( C )	2.579,16	401,12	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS ( D )		
	<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO</b>	998.433,16	1.135.512,73	<b>TOTAL</b>	2.044.812,74	1.776.703,72
8+2-7+2-7+3 8+3+86-7+3+76 8+9-7+9 8-A+742	Resultados da Carteira Títulos Resultados de Activos Imobiliários Resultados das Operações Extrapatrimoniais Resultados Correntes	3.263,93 1.186.113,66 1.001.012,32	6.291,71 1.433.259,61 1.135.913,85	Resultados Eventuais Resultados Antes de Imposto s/ Rendimento Resultado Líquido do Período	-2.579,16 1.259.773,34 998.433,16	-401,12 1.384.005,90 1.135.512,73

Processado por Auren Assesores Financeiros, Lda.

O TÉCNICO DE CONTAS

*[Assinatura]*

*[Assinatura]*  
 O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO  
*[Assinatura]*

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO  
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS - EXERCÍCIO DE 2008 (R)

Descrição dos Fluxos	TOTAL 2008	TOTAL 2007
<b>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</b>		
<b>RECEBIMENTOS:</b>		
Substituição de unidades de participação		
<b>PAGAMENTOS:</b>		
Resgates de unidades de participação		
Rendimentos pagos aos participantes		
<b>Fluxos das operações sobre as unidades do fundo</b>		
<b>OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS</b>		
<b>RECEBIMENTOS:</b>		
Alocação de imóveis	1.500.000,00	598.798,82
Venda de participações em soc. imobiliárias	1.229.714,19	1.077.311,74
Rendimentos de participações em soc. imobiliárias		
Adiantamentos por conta de venda de imóveis		
Outros recebimentos de valores imobiliários	35.675,00	78.099,00
<b>PAGAMENTOS:</b>		
Aquisição de imóveis		4.538.023,51
Aquisição de participações em soc. imobiliárias		
Gratificações recebidas em imóveis		
Comissões em imóveis		
Despesas correntes (PJE) com imóveis	19.104,97	2.283,32
Outros pagamentos de valores imobiliários		
<b>Fluxos das operações sobre valores imobiliários</b>		
	2.746.484,24	-2.785.797,27
<b>OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS</b>		
<b>RECEBIMENTOS:</b>		
Venda de títulos		
Resgate de títulos		
Resgates de unidades de participação	896.621,00	1.303.648,41
Rendimentos de títulos	3.976,73	5.956,27
Juros e proventos similares recebidos		335,44
Vendas de títulos com acordo de recompra		
Outros recebimentos relacionados com a carteira		
<b>PAGAMENTOS:</b>		
Compra de títulos		
Substituição de unidades de participação	1.076.073,60	1.119.906,24
Juros e custos similares pagos		
Vendas de títulos com acordo de recompra		
Taxas de taxa suportadas		
Taxas de corretagem		
Outros títulos e comissões		
Outros pagamentos relacionados com a carteira		
<b>Fluxos das operações da carteira de títulos</b>		
	1.076.073,60	1.119.906,24
	-175.475,85	190.053,88
<b>OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS</b>		
<b>RECEBIMENTOS:</b>		
Juros e proventos similares recebidos		
Recebimentos em operações cambiais		
Recebimentos em operações de taxa de juro		
Recebimentos em operações sobre cotizações		
Comissões em contratos de opções		
Outros comissões		
Outros recebimentos de op. a prazo e de divisas		
<b>PAGAMENTOS:</b>		
Juros e custos similares pagos		
Pagamentos em operações cambiais		
Pagamentos em operações de taxa de juro		
Pagamentos em operações sobre cotizações		
Margem inicial em contratos de futuros		
Comissões em contratos de opções		
Outros pagamentos de op. a prazo e de divisas		
<b>Fluxos das operações a prazo e de divisas</b>		
<b>OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</b>		
<b>RECEBIMENTOS:</b>		
Cobranças de crédito vendido		
Compras com acordo de revenda		
Rendimentos de aplicações financeiras	67.289,45	4.449.000,00
Juros de depósitos bancários		71.268,78
Juros de certificados de depósito		4.064,20
Reflexões de IRC		102.005,32
Outros recebimentos correntes		
<b>PAGAMENTOS:</b>		
Comissão de gestão	395.154,56	240.917,98
Comissão de depósito	24.790,05	23.930,57
Taxa de supervisão		
Despesa com crédito vendido		
Juros de valores de depósitos bancários		
Substituição de aplicações financeiras		4.449.000,00
Compras com acordo de revenda		
Impostos e taxa	248.145,74	257.886,54
Outros pagamentos correntes	3.974,17	97.854,85
<b>Fluxos das operações de gestão corrente</b>		
	576.064,52	3.069.589,94
	-458.777,07	-443.251,44
<b>OPERAÇÕES EVENTUAIS</b>		
<b>RECEBIMENTOS:</b>		
Ganhos extraordinários		
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores		
Recuperação de inadimplências		
Outros recebimentos de operações eventuais		
<b>PAGAMENTOS:</b>		
Perdas extraordinárias		
Perdas imputáveis a exercícios anteriores		
Outros pagamentos de operações eventuais		
<b>Fluxos das operações eventuais</b>		
Saldo dos fluxos monetários do período ... (A)	2.112.237,50	-3.039.294,98
Disponibilidades no início do período ... (B)	1.240.478,16	4.279.773,14
Disponibilidades no fim do período ... (C)=(B)+(A)	3.352.709,48	1.240.478,16

Processado por AUREN ASESORES FINANCEIROS, LDA.

O TÉCNICO DE CONTAS *Victor Paulo* O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO *António Luís*

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
FECHADO TURÍSTICO**

---

**NOTAS AO BALANÇO E À DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS  
ANO DE 2006**

## Introdução

O Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico foi autorizado através da Portaria n.º 229/95, publicada na II Série do Diário da República de 27 de Julho de 1995. A política de investimentos do Fundo é vocacionada para o desenvolvimento de projectos e para a aquisição de imóveis afectos à actividade turística.

A Sociedade Gestora do Fundo é a F. Turismo - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. sendo as funções de Banco Depositário exercidas pela Caixa Geral de Depósitos.

## Princípios contabilísticos e critérios valorimétricos

### a) Imóveis

O valor dos bens que constituem o património do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico corresponde ao seu custo de aquisição, incluindo custos notariais, de registo e outros. As mais valias consideradas, ou ajustamentos em imóveis, são calculadas a partir da diarização da diferença entre o valor da opção de compra que o inquilino detém sobre o imóvel e o valor de aquisição, desde que o valor que daí resulte seja inferior à média das avaliações periciais.

Decorrente deste critério de valorização, não são contabilizadas amortizações. Os ajustamentos acima referidos, correspondentes a mais e menos-valias não realizadas, são registados nas rubricas de resultados de Ganhos em Operações Financeiras e Activos Imobiliários e Perdas em Operações Financeiras e Activos Imobiliários, respectivamente, por contrapartida do valor do imóvel registado no Activo.

### b) Especialização dos exercícios

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

### d) Aplicações em títulos

Os títulos em carteira cotados são apresentados pelo seu valor de aquisição, sendo que este não difere significativamente do respectivo valor de mercado correspondendo à última cotação efectuada nos últimos 90 dias. Caso esta diferença seja significativa, a diferença resultante da aplicação deste critério é registada no activo em mais ou menos-valias, conforme o caso, a crescer

ou a deduzir ao valor de aquisição do título por contrapartida das rubricas de resultados de ganhos em operações financeiras e valores imobiliários ou perdas em operações financeiras e valores imobiliários, respectivamente.

Os títulos em carteira não cotados são apresentados em balanço ao valor de aquisição ou valor nominal, dos dois o mais baixo. Os juros decorridos são relevados como proveitos do exercício e apresentados no activo na rubrica de Proveitos a receber.

#### **d) Despesas com imóveis**

As despesas incorridas com imóveis, relativas a fornecimentos e serviços prestados por terceiros, são registadas em custos na rubrica de fornecimentos e serviços externos.

#### **e) Comissões de gestão e de depositário**

De acordo com a legislação em vigor, e a título de remuneração dos serviços prestados pela Sociedade Gestora, o Fundo suporta encargos com comissões de gestão devidos àquela entidade. Esta comissão calculada sobre o valor líquido global do Fundo, pode ser alterada mediante aprovação prévia da CMVM. O cálculo da comissão de gestão obedece ao seguinte critério: se o valor do património líquido do Fundo for inferior a nove milhões novecentos e setenta e cinco mil e novecentos e cinquenta e oito euros, a comissão de gestão será de 1,75% ao ano, se o valor do património líquido se situar entre nove milhões novecentos e setenta e cinco mil e novecentos e cinquenta e oito euros e catorze milhões novecentos e sessenta e três mil novecentos e trinta e sete euros, a comissão de gestão será de 1,25% ao ano, quando o valor do património líquido for superior a dezanove milhões novecentos e cinquenta e um mil novecentos e dezasseis euros a comissão de gestão será de 0,75% ao ano. As bases e método de cálculo encontram-se descritos no regulamento de gestão do Fundo. As comissões de gestão são liquidadas mensalmente e apresentam-se registadas na rubrica de Comissões de operações correntes da demonstração de resultados.

De acordo com o regulamento de gestão o Fundo liquida à Caixa Geral de Depósitos, pelo exercício das suas funções de depositário, uma comissão correspondente a 0,075% ao ano sobre o valor do património líquido do Fundo deduzida da comissão de gestão do mês corrente, apurada com referência ao último dia de cada mês.

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

#### **f) Imposto sobre os rendimentos**

Os fundos de Investimento Imobiliário estão sujeitos, de acordo com o Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), a imposto sobre os rendimentos de forma autónoma, considerando a natureza dos mesmos. Desta forma, os rendimentos distribuídos aos participantes são líquidos de imposto.

Os rendimentos prediais líquidos obtidos no território português, que não sejam mais-valias prediais, estão sujeitos a tributação autónoma à taxa de 20%. Relativamente às mais-valias prediais, estão sujeitas a imposto autonomamente a uma taxa de 25%, que incide sobre 50% da diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias realizadas no exercício.

Relativamente a outros rendimentos que não prediais, são os mesmos tributados da seguinte forma:

- Os rendimentos obtidos no território português, que não sejam mais-valias, estão sujeitos a retenção na fonte, como se de pessoas singulares se tratasse, sendo recebidos líquidos de imposto ou, caso a retenção não ocorra, são tributados à taxa de 25% sobre o valor líquido obtido no exercício, a exemplo do que acontece com os rendimentos, que não sejam mais-valias, obtidos no estrangeiro;
- Relativamente às mais-valias, obtidas em território português ou fora, estão sujeitas a imposto autonomamente a uma taxa de 10% sobre a diferença entre as mais-valias e as menos-valias apuradas no exercício.

De acordo com o artigo 22º do EBF, o imposto estimado sobre os rendimentos gerados, incluindo as mais-valias, é registado na rubrica de Impostos e taxas da demonstração dos resultados; os rendimentos obtidos, quando não isentos, são assim considerados pelo respectivo valor bruto em juros e proveitos equiparados.

A liquidação do imposto apurado deverá ser efectuada até ao final do mês de Abril do exercício seguinte, ficando sujeita a inspecção e eventual ajustamento pelas autoridades fiscais, na generalidade dos casos, durante um período de 4 anos contado a partir do ano a que respeitam.

## **Base de apresentação**

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

As notas que se seguem estão organizadas segundo o Regulamento nº 2/2005 da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, sendo que os números omissos não são aplicáveis.

Os valores de 2006 encontram-se expressos em euros e são comparáveis em todos os aspectos significativos com os valores de 2005.

**NOTA 1 VALIAS POTENCIAIS**

Imóveis	(€)		
	Valor contabilístico	Média dos valores das avaliações	Valia potencial
	(A)	(B)	(B)-(A)
Aparthotel Vilas de Sesimbra	2.630.288	2.971.981	341.693
Hotel Castelo de Vide	1.434.680	1.434.680	0
Hotel D. Luís	2.268.188	2.943.850	675.662
Hotel Cristal Marinha	1.884.466	2.161.350	276.884
Hotel Porta do Sol	2.531.920	3.136.431	604.511
Hotel Cristal Caldas	2.002.632	3.595.550	1.592.918
Casa Campeã	679.128	1.162.750	483.622
Hotel Ibis Viseu	2.117.715	2.333.123	215.407
Geotur	441.050	441.050	0
Hotel Cristal Vieira	1.835.250	3.869.100	2.033.850
Grande Hotel da Curia	2.481.245	2.635.450	154.205
Hotel Ibis Faro	3.026.485	3.465.042	438.557
Palácio Belmonte			
Fracção E	1.914.141	2.548.500	634.359
Fracção C	240.200	240.200	0
Fracção A	201.000	201.000	0
Bolota (Prédio C + Terreno)	199.808	210.013	10.205
Cocheiras Valle Flôr	4.619.392	4.619.392	0
<b>TOTAL</b>	<b>30.507.588</b>	<b>37.969.461</b>	<b>7.461.873</b>

**NOTA 2 UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO**

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

(€)

Descrição	No início	Subscrição	Resgates	Dist. Result.	Outros	Res. Período	No fim
Valor base	24.939.895						24.939.895
Diferença em subs. resgates							
Resultados distribuídos							
Resultados acumulados	6.743.960				1.135.513		7.879.473
Ajustamentos em imóveis							
Resultados do período	1.135.513				-1.135.513	998.433	998.433
<b>SOMA</b>	<b>32.819.368</b>					<b>998.433</b>	<b>33.817.801</b>
Nº de unidades participação	5.000.000						5.000.000
Valor unidade participação	6,56						6,76

### **NOTA 3**      **INVENTÁRIO DE IMÓVEIS**

Inventário das aplicações em móveis:

(€)

Descrição dos Imóveis	Área (m2)	Data das avaliações	Valor das avaliações	Valor do imóvel
1. IMÓVEIS SITUADOS EM PORTUGAL				
1.4.Construções Acabadas				
<b>1.4.1. Arrendadas</b>				
<u>Serviços</u>				
Hotel Castelo de Vide	3.215	31-01-2006 07-05-2006	927.360 1.942.000	1.434.680
Hotel D. Luís	1.500	23-09-2005 13-10-2005	3.342.700 2.545.000	2.268.188
Hotel Cristal Marinha	750	31-03-2005 07-04-2006	2.145.700 2.177.000	1.884.466
Hotel Porta do Sol	2.500	16-08-2005 10-04-2006	3.548.862 2.724.000	2.531.920
Hotel Cristal Caldas	889	31-03-2005 07-04-2006	4.527.100 2.664.000	2.002.632
Casa Campeã	1.313	14-04-2005 30-04-2006	1.094.500 1.231.000	679.128
Hotel Ibis Viseu	965	16-08-2005 23-01-2006	2.490.245 2.176.000	2.117.715
Geotur	78	28-02-2005 14-09-2005	417.500 464.600	441.050
Hotel Cristal Vieira	573	31-03-2005 07-04-2006	4.970.200 2.768.000	1.835.250
Grande Hotel da Curia	2.267	29-09-2005 23-01-2006	2.495.900 2.775.000	2.481.245
Hotel Ibis Faro	1.051	29-07-2005 05-04-2006	3.533.084 3.397.000	3.026.485
Palácio Belmonte Fracção E	1.426	30-03-2006 31-07-2006	1.500.000 3.597.000	1.914.141
Fracção C	157	26-07-2006 31-07-2006	279.000 201.400	240.200
Fracção A	140	26-07-2006 31-07-2006	232.000 170.000	201.000
Cocheiras Valle Flôr	1.040	17-01-2005 11-02-2005	5.038.784 4.200.000	4.619.392
<b>1.4.2. Não Arrendadas</b>				
<u>Serviços</u>		<u>Serviços</u>		
Aparthotel Vilas de Sesimbra	11.135	10-11-2005 05-05-2006	3.594.961 2.349.000	2.630.288
Bolota (Prédio C + Terreno)	1.347	28-12-2005 17-01-2006	183.193 236.833	199.808
<b>TOTAL</b>	<b>30.346</b>		<b>37.969.461</b>	<b>30.507.588</b>

**NOTA 4 INVENTÁRIO DA CARTEIRA DE TÍTULOS**

(€)

Descrição	Quant.	Divisa	Valor médio de aquisição	Cotação	Mais e menos valias	Juros decorridos	Valor global
CARTEIRA DE TÍTULOS							
Unidades de Participação Fundos Mobiliários BES	45.500	Eur	6,3439	6,3602			288.649
<b>SOMA</b>	<b>45.500</b>		<b>6,3439</b>	<b>6,3602</b>			<b>288.649</b>

**NOTA 7 LIQUIDEZ DO FUNDO**

Descriminação da liquidez do fundo:

(€)

Contas	Saldo Inicial	Saldo Final
Numerário		
Depósitos à ordem	5.478	18.709
Depósitos a prazo e com pré-aviso	1.235.000	3.334.000
Certificados de depósito		
Outras contas de disponibilidades		
<b>TOTAL</b>	<b>1.240.478</b>	<b>3.352.709</b>

Os depósitos a prazo têm uma duração residual inferior a 3 meses e vencem juros a taxas correntes de mercado.

**NOTA 8 DÍVIDAS DE COBRANÇA DUVIDOSA**

No final de 2006 a rubrica de ajustamentos de dívidas a receber tem a seguinte composição:

(€)

Contas	Devedores p/ rendas vencidas	Outros devedores	Total
Hotel Garcia D' Horta	67.977	139.124	207.101
Hotel Sabóia		88.810	88.810
Hotel Porta do Sol		95.904	95.904
<b>TOTAL</b>	<b>67.977</b>	<b>323.838</b>	<b>391.815</b>

## **NOTA 11      MOVIMENTOS OCORRIDOS NA CONTA DE AJUSTAMENTOS DE DÍVIDAS A RECEBER**

Em 2006 a conta de ajustamentos de dívidas a receber teve o seguinte movimento:

(€)				
<b>Contas</b>	<b>Saldo inicial</b>	<b>Aumento</b>	<b>Redução</b>	<b>Saldo Final</b>
471 – Ajustamentos para crédito vencido	391.815	5.259	5.259	391.815
<b>TOTAL</b>	<b>391.815</b>	<b>5.259</b>	<b>5.259</b>	<b>391.815</b>

## **NOTA 12      IMPOSTOS RETIDOS**

O imposto retido na fonte aos rendimentos do Fundo, conforme estabelecido no artigo 22º do Estatuto dos Benefícios Fiscais com a redacção dada pela Lei nº 75/93, de 20 de Dezembro, são os seguintes:

<b>Descrição</b>	<b>Valor</b>
Imposto retido nas aplicações financeiras	18.193
Imposto retido nos rendimentos prediais	
<b>Total</b>	<b>18.193</b>

Ao abrigo da alínea g), do n.º 1, do art. 90º do CIRC, deixou de ser efectuada a retenção nos rendimentos prediais.

## **NOTA 13      RESPONSABILIDADES COM E DE TERCEIROS**

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

Tipo de responsabilidade	Montantes	
	No início	No fim
Subscrição de títulos		
Operações a prazo de compra - Imóveis		
Operações a prazo de compra - Outras		
Operações a prazo de venda - Imóveis		
Operações a prazo de venda - Outras		
Valores recebidos em garantia	1.122.755	1.122.755
Valores cedidos em garantia		
Outras		
<b>Total</b>	<b>1.122.755</b>	<b>1.122.755</b>

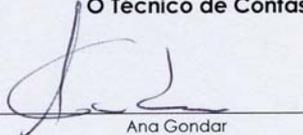
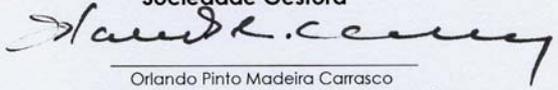
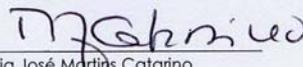
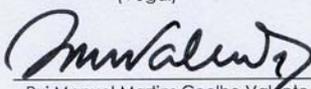
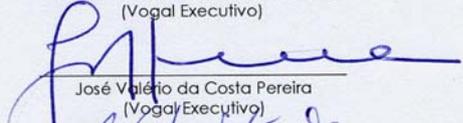
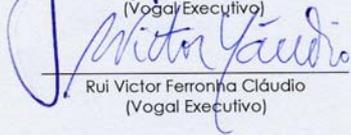
(€)

#### **NOTA 14**      **OUTRAS INFORMAÇÕES**

##### **a) Comissões**

A rubrica comissões corresponde à Comissão de Gestão a cargo do Fundo, definida no nº 4 do artigo 6º do respectivo Regulamento de Gestão no montante de 249.768 euros e à Comissão do Banco Depositário no montante de 24.976 euros.

Lisboa, 28 de Fevereiro de 2007

<p><b>O Técnico de Contas</b></p>  <p>Ana Gondar</p>	<p><b>O Conselho de Administração da</b> <b>Sociedade Gestora</b></p>  <p>Orlando Pinto Madeira Carrasco (Presidente do Conselho de Administração)</p>  <p>Maria José Martins Catarino (Vogal)</p>  <p>Rui Manuel Martins Coelho Valente (Vogal Executivo)</p>  <p>José Valério da Costa Pereira (Vogal Executivo)</p>  <p>Rui Victor Ferronha Cláudio (Vogal Executivo)</p>
---	--

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
FECHADO TURÍSTICO**

---

**ANEXOS**

## Certificação Legal das Contas e Relatório de Auditoria sobre a Informação Financeira Individual

### Introdução

1 Nos termos da legislação aplicável, apresentamos a Certificação Legal das Contas e Relatório de Auditoria sobre a informação financeira contida no Relatório de gestão e nas demonstrações financeiras anexas do exercício findo em 31 de Dezembro de 2006, do **Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico**, gerido pela F. Turismo – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA, as quais compreendem o Balanço em 31 de Dezembro de 2006, (que evidencia um total de 34.208.928,14 euros e um total de Capital do Fundo de 33.817.800,97 euros incluindo um Resultado Líquido de 998.433.16 euros), as Demonstrações dos Resultados e dos Fluxos Monetários do exercício findo naquela data, e o correspondente Anexo.

### Responsabilidades

2 É da responsabilidade do Conselho de Administração da F. Turismo – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA: (i) a preparação do Relatório de gestão e de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira do Fundo, o resultado das suas operações e os fluxos monetários; (ii) que a informação financeira histórica seja preparada de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal e que seja completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita, conforme exigido pelo Código dos Valores Mobiliários; (iii) a adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados; (iv) a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado; e (v) a divulgação de qualquer facto relevante que tenha influenciado a sua actividade, posição financeira ou resultados.

3 A nossa responsabilidade consiste em verificar a informação financeira contida nos documentos de prestação de contas acima referidos, designadamente sobre se é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita, conforme exigido pelo Código dos Valores Mobiliários, competindo-nos emitir um relatório profissional e independente baseado no nosso exame.

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico

**Âmbito**

4 O exame a que procedemos foi efectuado de acordo com as Normas Técnicas e as Directrizes de Revisão/Auditoria da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que o mesmo seja planeado e executado com o objectivo de obter um grau de segurança aceitável sobre se as demonstrações financeiras não contêm, ou contêm, distorções materialmente relevantes. Para tanto o referido exame incluiu: (i) a verificação, numa base de amostragem, do suporte das quantias e divulgações constantes das demonstrações financeiras e a avaliação das estimativas, baseadas em juízos e critérios definidos pelo Conselho de Administração da F. Turismo – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA, utilizadas na sua preparação; (ii) a apreciação sobre se são adequadas as políticas contabilísticas adoptadas e a sua divulgação, tendo em conta as circunstâncias; (iii) a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade; (iv) a apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das demonstrações financeiras; e (v) a apreciação se a informação financeira é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.

5 O nosso exame abrangeu ainda a verificação da concordância da informação financeira constante do Relatório de Gestão com os restantes documentos de prestação de contas.

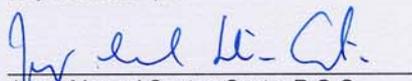
6 Entendemos que o exame efectuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião.

**Opinião**

7 Em nossa opinião, as referidas demonstrações financeiras apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira do **Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico** em 31 de Dezembro de 2006, o resultado das suas operações e os fluxos monetários no exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os Fundos de Investimento Imobiliário e a informação nelas constante é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.

Lisboa, 1 de Março de 2007

PricewaterhouseCoopers & Associados  
Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda.  
Representada por:

  
Jorge Manuel Santos Costa, R.O.C.