

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
FECHADO TURÍSTICO**

**RELATÓRIO E CONTAS
ANO DE 2007**

1. Introdução

O Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico é um fundo fechado, autorizado através da Portaria n.º 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:

	valor	n.º de UP´s	%
Turismo de Portugal, ip	17.458.425 €	3.500.100	70%
CGD	5.735.677 €	1.149.900	23%
BES	1.743.299 €	349.500	7%
Outros	2.494 €	500	0%
	<hr/>		
	24.939.895 €	5.000.000	100%

Importa referir que, relativamente ao capital subscrito pelo Turismo de Portugal, ip, 75% do montante total, provém de fundos estruturais da União Europeia, no âmbito do sub-programa “Turismo e Património Cultural”.

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 2007

2.1. Enquadramento económico

O crescimento estimado do PIB em 2007 é de 1,9%, reflectindo uma evolução positiva face ao ano anterior, cujo valor se cifrou em 1,2%. A taxa de inflação média em 2007 deverá situar-se em 2,5%, denotando uma diminuição face ao valor de 3,1% verificado no ano transacto. O desemprego, que tem vindo a crescer nos últimos anos, deverá atingir os 8%, consubstanciando-se num aumento de cerca de 0,3% face ao valor de 7,7% registado em 2006. Em 2007 assistiu-se à continuação da forte subida nas taxas de juro. Assim, a EURIBOR a 12 meses, indexante utilizado na actualização das rendas do Fundo, aumentou cerca de 72 p.b. ao longo do ano, cifrando-se em 31 de Dezembro de 2007 em 4,75%.

2.2. Evolução da carteira imobiliária do Fundo

Durante o ano de 2007 a actividade do Fundo centrou-se na rentabilização da carteira imobiliária, tendo em atenção as condições dos mercados financeiro, imobiliário e turístico, tendo adquirido um imóvel e alienado outro. Assim:

- ▶ Em Fevereiro de 2007 o Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico adquiriu o imóvel "Pousada de S. Vicente", em Braga, pelo valor de 2.250.000 €.
- ▶ Em Setembro de 2007 o Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico procedeu à alienação dos dois prédios que constituem o imóvel "Bolota", localizado em Elvas. A venda destes prédios, pelo valor de 150.000 € (95.000 € e 55.000 €), proporcionou uma menos-valia de 39.282,49 € (24.402,42 € e 14.880,07€) .
[Os outros dois prédios que constituíam este imóvel foram alienados em Agosto de 2005, pelo valor de 295.000€ (125.000 € e 170.000 €), tendo proporcionado uma mais-valia de 24.800,76 € (10.150,38 € e 14.650,38 €).]

Em 31 de Dezembro de 2007 o património imobiliário do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico, constituído por dezassete imóveis, ascendia, considerando o seu valor contabilístico total, a 33.129.223,64 €:

imóvel	data de aquisição	valor	localização
Villas de Sesimbra	22-11-1996 (1)	2.630.288 €	Sesimbra
Hotel Cristal Marinha	30-Jun-97	1.923.346 €	Marinha Grande
Hotel Porta do Sol	06-Nov-97	2.572.552 €	Caminha
Hotel Cristal Caldas	30-Dez-97	2.034.752 €	Caldas da Rainha
Hotel Castelo de Vide	14-Abr-98	1.434.680 €	Castelo de Vide
Hotel D. Luís	15-Jun-98	2.300.081 €	Coimbra
Casa da Campeã	27-Ago-98	693.966 €	Vila Real
Hotel Ibis Viseu	12-Nov-98	2.147.320 €	Viseu
Geotur	18-Dez-98	441.250 €	Porto
Hotel Cristal Vieira	09-Mar-00	1.865.694 €	Vieira de Leiria
Grande Hotel da Curia	28-Dez-00	2.517.139 €	Curia
Hotel Ibis Faro	03-Out-01	3.071.873 €	Faro
Palácio Belmonte - E	14-Dez-01	1.942.059 €	Lisboa
Palácio Belmonte - C	10-Abr-02	240.200 €	Lisboa
Palácio Belmonte - A	07-Mai-02	201.000 €	Lisboa
Cocheiras Valle Flôr	28-Jul-05	4.600.150 €	Lisboa
Pousada S. Vicente	07-Fev-07	2.512.872 €	Braga

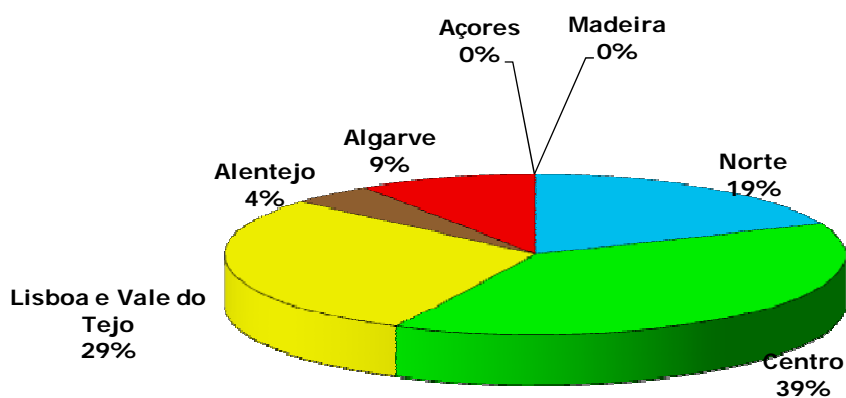
(1) contrato-promessa realizado em 22.11.96, com integral pagamento do preço, e escritura celebrada em 29.12.99

O património imobiliário do Fundo representa cerca de 93% do activo do Fundo e observou um aumento, em relação ao ano transacto, de cerca de 8,6%. Este aumento resulta, essencialmente da aquisição do imóvel "Pousada de S. Vicente", ainda que atenuado pela

alienação do imóvel "Bolota", e dos ajustamentos em imóveis que reflectem os ganhos potenciais do património imobiliário do Fundo.

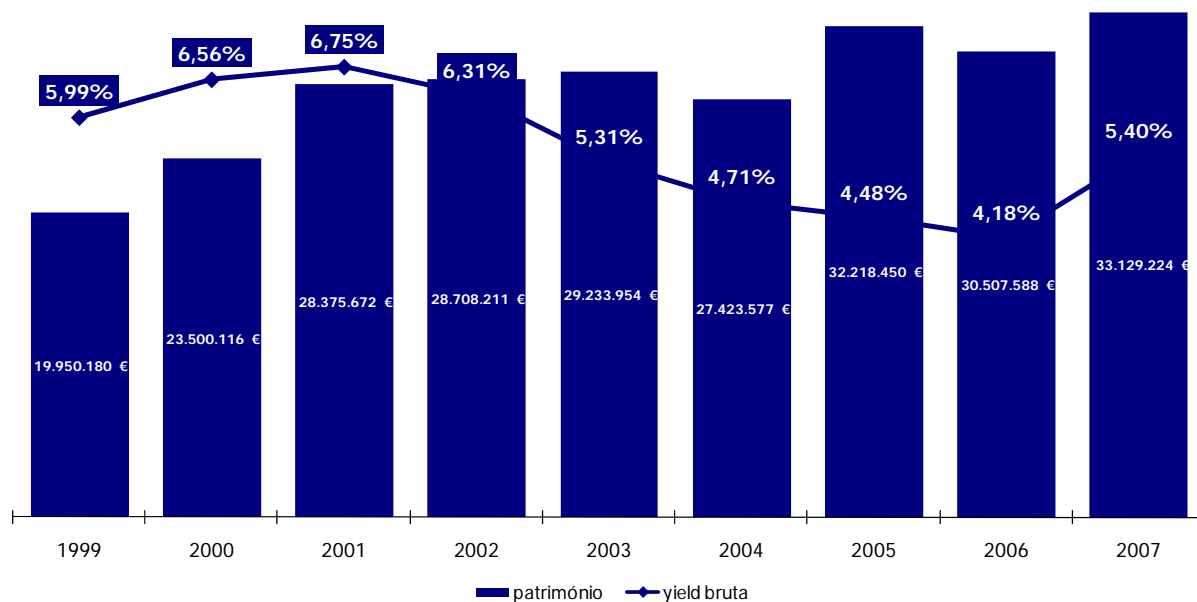
O gráfico que a seguir se apresenta ilustra que o património imobiliário do Fundo, não obstante ter um peso maior nas regiões Centro, encontra-se, em 31 de Dezembro de 2007, distribuído pela totalidade do território, com excepção da Madeira e dos Açores:

Distribuição do património imobiliário por regiões



Em 2007 a yield média bruta do património imobiliário do Fundo foi de 5,40% e a yield média líquida foi de 4,32%, tendo-se assistido a um acentuado crescimento, conforme evidenciado no gráfico a seguir apresentado:

Evolução do Património Imobiliário 1999-2007



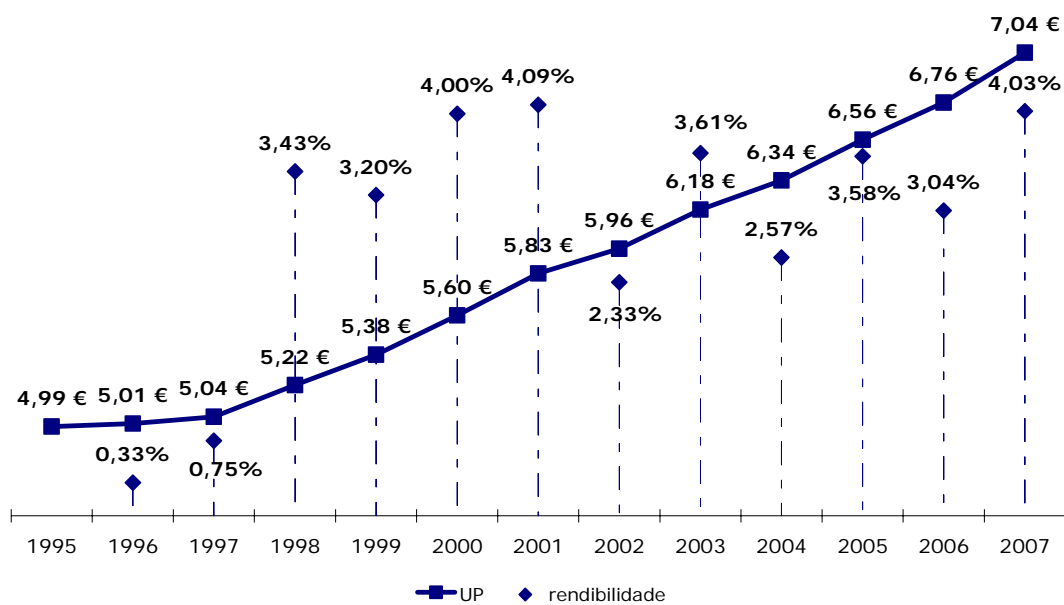
2.3. Evolução e Rendibilidade do Valor Global Líquido do Fundo e da UP

Em 2007 manteve-se a quantidade de unidades de participação em circulação. Em 31 de Dezembro de 2007 o Valor Global Líquido do Fundo ascendia a 35.181.634,07 €, correspondendo a um crescimento anual de 4,03%.

A unidade de participação valorizou-se 0,27 €, cifrando-se, nesta data, em 7,04 €.

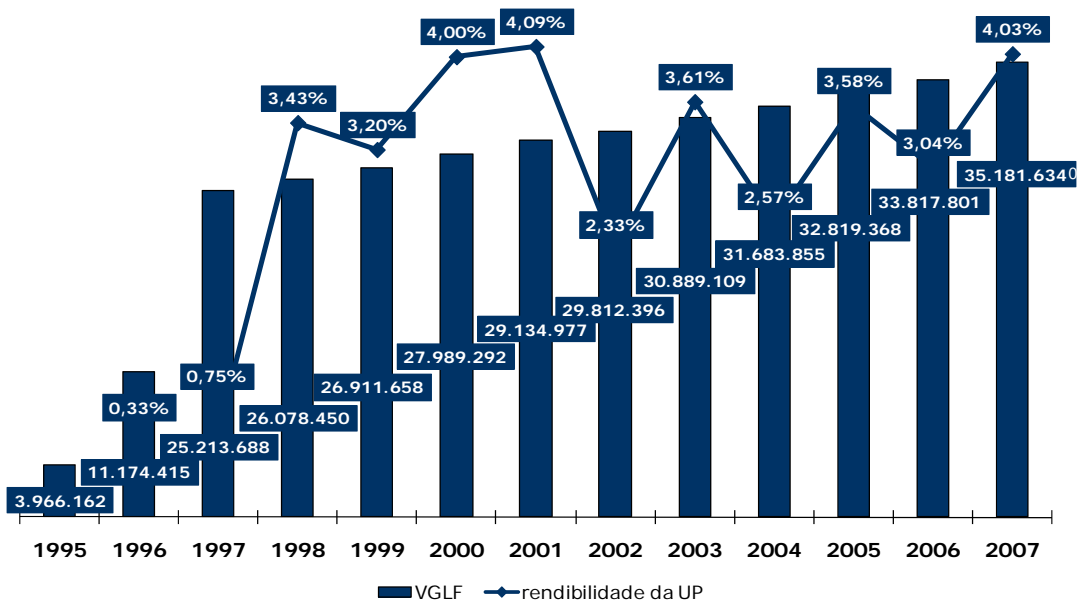
A cotação da unidade de participação do Fundo observou a seguinte evolução:

Evolução da UP 1995 - 2007



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

Evolução do VGLF 1995 - 2007



2.4. Evolução económico-financeira

- ▶ O activo líquido, em 2007, registou um aumento de 4,35%, cifrando-se, em 31 de Dezembro, em 35.696.043,23 €.
- ▶ O total das disponibilidades ascendia, em 31 de Dezembro de 2007, a 1.840.832,75 €, correspondendo a uma diminuição de cerca de 45%, que se deveu essencialmente à aquisição do imóvel "Pousada de S. Vicente".
- ▶ O total de proveitos obtidos no exercício de 2007 aumentou cerca de 7% face ao ano de 2006, tendo-se cifrado em 2.182.797,61 €.
- ▶ O total de juros obtidos cifrou-se em 77.842,99 €, correspondendo a 4% do total dos proveitos e a uma diminuição de 8% face ao ano transacto.
- ▶ Os ganhos em operações financeiras e activos imobiliários, cifraram-se em 368.312,18€, correspondendo 6.793,85 € a ganhos obtidos com a carteira de títulos e 361.518,33€ a ajustamentos em imóveis.
- ▶ Os rendimentos de activos imobiliários ascenderam a 1.611.642,44 €, representando cerca de 74% do total dos proveitos e um aumento de 31% face ao ano anterior, como

resultado, essencialmente do efeito da subida nas taxas de juro e da aquisição do imóvel "Pousada de S. Vicente".

Importa salientar que o facto de os imóveis "Hotel Castelo de Vide" e "Bolota" terem estado parcialmente desocupados em 2006 teve um efeito positivo na variação dos proveitos em 2007 e que a alienação do imóvel "Hotel Sabóia", em Abril de 2006, teve um efeito negativo.

- ▶ O total de custos suportados no exercício de 2007, ascendeu a 818.964,51 €, que correspondeu a uma diminuição de cerca de 22%.
 - ▶ A rubrica comissões, que corresponde às comissões de gestão e de depositário, representa 35% do total dos custos, tendo-se cifrado, em 2007, em 284.483,04 €, 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 258.621,41 € (aumento de 4% face ao ano transacto) e 9% à comissão de depositário, totalizando 25.861,63 € (aumento de 4% face ao ano anterior).
 - ▶ As perdas em operações financeiras e activos imobiliários, representam 8% do total de custos, cifraram-se em 69.049,63 €, correspondendo 39.282,49 € à menos-valia na alienação do imóvel "Bolota" e 29.767,14 € a ajustamentos desfavoráveis em imóveis.
 - ▶ Os impostos, que representaram 45% do total dos custos, aumentaram 41%, totalizando 368.267,26 €.
 - ▶ Foram constituídas provisões do exercício no valor de 75.598,08 €, correspondendo a 9% do total dos custos.

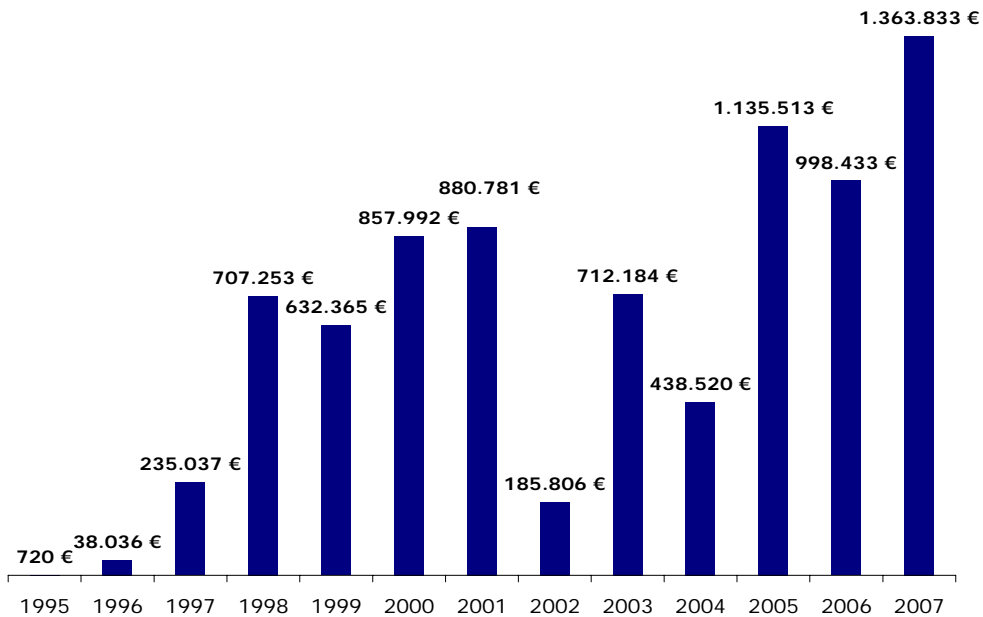
Importa salientar que do total das provisões, o montante de 69.027,40 € refere-se a rendas vencidas relativamente ao imóvel "Hotel Porta do Sol" e o montante de 6.570,68 € a outros valores a receber, correspondente às prestações vencidas relativas à venda de bens móveis referentes ao mesmo imóvel.
 - ▶ Os fornecimentos e serviços externos cifraram-se em 20.876,91 €, representando 3% do total dos custos e uma diminuição de 14% face ao ano transacto.
 - ▶ Os custos e perdas eventuais ascenderam a 689,59 €.

- ▶ O resultado líquido do Fundo em 2007, foi 1.363.833,10 €.

Não houve distribuição de rendimentos durante o ano de 2007 e o resultado líquido do exercício será integralmente reinvestido.

O Resultado Líquido do Fundo, observou a seguinte evolução:

Evolução do Resultado Líquido 1995-2007



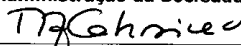
3. Perspectivas para 2008

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.

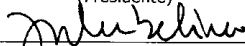
Tendo em conta a situação actual do FIIFT, designadamente duas operações de venda previstas a curto prazo, a estratégia de actuação contemplará, para além de uma rigorosa gestão do património, a pesquisa e análise de oportunidades de investimento compatíveis com a liquidez resultante.

Lisboa, 18 de Fevereiro de 2008

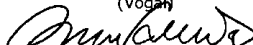
O Conselho de Administração da Sociedade Gestora



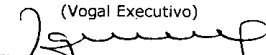
Maria José Martins Catarino
(Presidente)



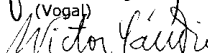
Jorge Manuel Rodrigues Umbelino
(Vogal)



Rui Manuel Martins Coelho Valente
(Vogal Executivo)



Alcides Saraiva de Aguiar
(Vogal)



Rui Victor Ferronha Cláudio
(Vogal)

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO
BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007
(Comparativos a 31 de Dezembro de 2006)

(euros)

Código	Designação	ACTIVO				2006 (Líquido)	Código	Designação	PASSIVO		
		2007		Líquido	2007				2006		
		Bruto	Mv/Af		mv/ad						
31	ACTIVOS IMOBILIÁRIOS						CAPITAL DO FUNDO				
32	Terrenos						61	Unidades de Participação	24.939.894,86	24.939.894,86	
34	Construções	30.346.611,54	2.850.659,95	68.047,85	33.129.223,64	30.507.587,73	62	Variações Patrimoniais			
35	Adiantamentos por compras de imóveis						64	Resultados Transitados	8.877.906,11	7.879.472,95	
	Outros activos						65	Resultados Distribuídos			
	TOTAL DOS ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	30.346.611,54	2.850.659,95	68.047,85	33.129.223,64	30.507.587,73	66	Resultado Líquido do Período	1.363.833,10	998.433,16	
	CARTEIRA TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES							TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	35.181.634,07	33.817.800,97	
	OBRIGAÇÕES:							AJUSTAMENTOS E PROVISÕES			
211+2171	Títulos da Dívida Pública							48	Provisões acumuladas		
212+2172	Outros Fundos Públicos equiparados								TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS		
213+214+2173	Obrigações diversas								CONTAS DE TERCEIROS		
22	Participações em sociedades imobiliárias							421	Resgates a pagar a participantes		
24	Unidades de Participação	681.101,10			681.101,10	288.648,50	422	Rendimentos a pagar a participantes			
26	Outros títulos						423	Comissões e outros encargos a pagar			
	TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIP.	681.101,10			681.101,10	288.648,50	424+...+429	Outras contas de credores	319.448,17	244.175,70	
	CONTAS DE TERCEIROS						431	Empréstimos titulados (UP - comp. variável)			
411	Devedores por crédito vencido						432	Empréstimos não titulados			
412	Devedores por rendas vencidas						44	Adiantamentos por venda de imóveis	319.448,17	244.175,70	
413+...+419	Outras contas de devedores	497.090,46		467.413,21	29.677,25	37.708,04		TOTAL DOS VALORES A PAGAR			
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	497.090,46		467.413,21	29.677,25	37.708,04		ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
	DISPONIBILIDADES						53	Acréscimos de custos	69.644,54	35.737,87	
11	Caixa						56	Receitas com proveito diferido	125.316,45	111.213,60	
12	Depósitos à ordem	16.832,75			16.832,75	18.709,48	58	Outros acréscimos e diferimentos			
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	1.824.000,00			1.824.000,00	3.334.000,00	59	Contas transitórias passivas			
14	Certificados de depósito							TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFER. PASSIVOS	194.960,99	146.951,47	
18	Outros meios monetários							TOTAL DO PASSIVO	35.696.043,23	34.208.928,14	
	TOTAL DE DISPONIBILIDADES	1.840.832,75			1.840.832,75	3.352.709,48					
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS										
51	Acréscimos de proventos	14.592,00			14.592,00	21.670,71					
52	Despesas com custo diferido	616,49			616,49	603,68					
58	Outros acréscimos e diferimentos										
59	Contas transitórias activas										
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFER. ACTIVOS	15.208,49			15.208,49	22.274,39					
	TOTAL DO ACTIVO	33.380.844,34	2.850.659,95	535.461,06	35.696.043,23	34.208.928,14					
Total do Número de Unidades de Participação				5.000,000	5.000,000		Valor Unitário da Unidade de Participação		7,04	6,76	

O TÉCNICO DE CONTAS

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO
 DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007
 (Comparativos a 31 de Dezembro de 2006)

CUSTOS E PERDAS				PROVEITOS E GANHOS			
Código	Designação	2007	2006	Código	Designação	2007	2006
CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
JUROS E OUTROS CUSTOS EQUIPARADOS				JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS			
711+718	De operações correntes			812	Da carteira de títulos e participações		
719	De operações extrapatrimoniais			811+818	Outros, de operações correntes	77.842,99	84.750,68
				819	De operações extrapatrimoniais		
COMISSÕES				RENDIMENTO DE TÍTULOS			
722	Da carteira de títulos e participações			822+...+825	Da carteira de títulos e participações		
723	Em activos imobiliários			828	De outras operações correntes		
724+...+728	Outras, de operações correntes	284.483,04	274.743,77	829	De operações extrapatrimoniais		
729	De operações extrapatrimoniais			GANHOS EM OPER. FINANCEIRAS E ACT. IMOBILIÁRIOS			
PERDAS OPER. FINANCEIRAS E VAL. IMOBILIÁRIOS				REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES			
732	Na carteira de títulos e participações			832	De ajustamentos de dívidas a receber	6.793,85	4.891,75
733	Em activos imobiliários	69.049,63	483.325,13	833	Em activos imobiliários	361.518,33	721.729,94
731+738	Outras, em operações correntes			831+838	Outros, de operações correntes		
739	Em operações extrapatrimoniais			839	Em operações extrapatrimoniais		
IMPOSTOS				RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS			
7411+7421	Impostos sobre o rendimento			851	De ajustamentos de dívidas a receber		
7412+7422	Impostos indirectos			852	De provisões para encargos		
7418+7428	Outros impostos	368.267,26	261.340,18	86		1.611.642,44	1.233.440,37
PROVISÕES DO EXERCÍCIO				OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
751	Ajustamentos de dívidas a receber	75.598,08		87			
752	Provisões para encargos			TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)			
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	20.876,91	24.391,34			2.057.797,61	2.044.812,74
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES			PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		818.274,92	1.043.800,42	Recuperação de incobráveis			
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				Recuperação de incobráveis			
781	Valores incobráveis			881			
782	Perdas extraordinárias			882	Ganhos extraordinários	125.000,00	
783	Perdas de exercícios anteriores			883	Ganhos de exercícios anteriores		
784+...+788	Outras perdas eventuais	689,59	2.579,16	884+...+888	Outras ganhos eventuais		
TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		689,59	2.579,16	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)			
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		1.363.833,10	998.433,16	TOTAL			
TOTAL		2.182.797,61	2.044.812,74	TOTAL			
				TOTAL			
8x2-7x2-7x3	Resultados da Carteira Títulos	5.166,03	4.891,75	D-C	Resultados Eventuais	124.310,41	-2.579,16
8x3+86-7x3-76	Resultados de Activos Imobiliários	1.514.966,97	1.186.113,66	B+D-A-C+742	Resultados Antes de Imposto s/ Rendimento	1.732.100,36	1.259.773,34
8x9-7x9	Resultados das Operações Extrapatrimoniais			B+D-A-C	Resultado Líquido do Período	1.363.833,10	998.433,16
B-A+742	Resultados Correntes	1.239.522,69	1.001.012,32				

O TÉCNICO DE CONTAS

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO
 DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS - EXERCÍCIO DE 2007 (€)

Descrição dos Fluxos	TOTAL 2007	TOTAL 2006
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO		
Fluxos das operações sobre as unidades do fundo		
OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS		
RECEBIMENTOS:		
Alienação de imóveis	150.000,00	1.500.000,00
Rendimentos de imóveis	1.676.723,92	1.229.914,19
Outros recebimentos de valores imobiliários	6.454,08	35.675,02
	1.833.178,00	—
PAGAMENTOS:		
Aquisição de imóveis	2.269.454,62	
Despesas correntes (FSE) com imóveis	258.555,46	19.104,97
	2.528.010,08	19.104,97
Fluxos das operações sobre valores imobiliários	-694.832,08	2.746.484,24
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS		
RECEBIMENTOS:		
Reembolso de títulos	791.784,00	
Resgates de unidades de participação		896.621,00
Rendimento de títulos	8.037,15	3.976,75
	799.821,15	900.597,75
PAGAMENTOS:		
Subscrição de unidades de participação	1.184.027,80	1.076.073,60
	1.184.027,80	1.076.073,60
Fluxos das operações da carteira de títulos	-384.206,65	-175.475,85
Fluxos das operações a prazo e de divisas		
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE		
RECEBIMENTOS:		
Juros de depósitos bancários	83.407,50	67.289,45
Outros recebimentos correntes	7,48	
	83.414,98	67.289,45
PAGAMENTOS:		
Comissão de gestão	224.797,46	249.156,56
Comissão de depósito	25.608,62	24.790,05
Impostos e taxas	264.008,29	248.145,74
Outros pagamentos correntes	1.838,61	3.974,17
	516.252,98	526.066,52
Fluxos das operações de gestão corrente	-432.838,00	-458.777,07
Fluxos das operações eventuais		
Saldo dos fluxos monetários do período ... (A)	-1.511.876,73	2.112.231,32
Disponibilidades no início do período ... (B)	3.352.709,48	1.240.478,16
Disponibilidades no fim do período ... (C)=(B)+(-A)	1.840.832,75	3.352.709,48

O TÉCNICO DE CONTAS

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
FECHADO TURÍSTICO**

**NOTAS AO BALANÇO E À DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS
ANO DE 2007**

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 acrescer 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 Imobiliários, sendo que os números omissos não são aplicáveis.

Os valores de 2007 encontram-se expressos em euros e são comparáveis em todos os aspectos significativos com os valores de 2006.

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	2.893.377	263.089
Hotel Castelo de Vide	1.434.680	1.434.680	0
Hotel D. Luís	2.300.081	3.140.423	840.342
Hotel Cristal Marinha	1.923.346	2.183.700	260.354
Hotel Porta do Sol	2.572.552	3.161.839	589.286
Hotel Cristal Caldas	2.034.752	3.640.750	1.605.998
Casa Campeã	693.966	1.188.400	494.434
Hotel Ibis Viseu	2.147.320	2.337.353	190.033
Geotur	441.250	441.250	0
Hotel Cristal Vieira	1.865.694	3.982.050	2.116.356
Grande Hotel da Curia	2.517.139	2.581.799	64.660
Hotel Ibis Faro	3.071.873	3.564.296	492.423
Palácio Belmonte			
Fracção E	1.942.059	2.548.500	606.441
Fracção C	240.200	240.200	0
Fracção A	201.000	201.000	0
Cocheiras Valle Flôr	4.600.150	4.600.150	0
Quinta das Infias	2.512.872	3.743.900	1.231.028
TOTAL	33.129.224	41.883.667	8.754.443

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	7.879.473				998.433		8.877.906
Ajustamentos em imóveis							
Resultados do período	998.433				-998.433	1.363.833	1.363.833
SOMA	33.817.801					1.363.833	35.181.634
Nº de unidades participação	5.000.000						5.000.000
Valor unidade participação	6,7636						7,0363

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				
1.4.1. Arrendadas				
<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	12-10-2007 30-10-2007	3.705.846 2.575.000	2.300.081
Hotel Cristal Marinha	750	07-04-2006 31-03-2007	2.177.000 2.190.400	1.923.346
Hotel Porta do Sol	2.500	10-04-2006 16-08-2007	2.724.000 3.599.677	2.572.552
Hotel Cristal Caldas	889	07-04-2006 31-03-2007	2.664.000 4.617.500	2.034.752
Casa Campeã	1.313	30-04-2006 14-04-2007	1.231.000 1.145.800	693.966
Hotel Ibis Viseu	965	23-01-2006 16-08-2007	2.176.000 2.498.706	2.147.320
Geotur	78	28-02-2007 13-09-2007	415.000 467.500	441.250
Hotel Cristal Vieira	573	07-04-2006 31-03-2007	2.768.000 5.196.100	1.865.694
Grande Hotel da Curia	2.267	23-01-2006 28-09-2007	2.775.000 2.388.598	2.517.139
Hotel Ibis Faro	1.051	05-04-2006 29-07-2007	3.397.000 3.731.592	3.071.873
Palácio Belmonte Fracção E	1.426	30-03-2006 31-07-2006	1.500.000 3.597.000	1.942.059
Palácio Belmonte Fracção C	157	26-07-2006 31-07-2006	279.000 201.400	240.200
Palácio Belmonte Fracção A	140	26-07-2006 31-07-2006	232.000 170.000	201.000
Cocheiras Valle Flôr	1.040	17-01-2007 09-02-2007	4.800.300 4.400.000	4.600.150
Quinta de Ínfias	3.950	19-01-2006 24-01-2006	4.284.800 3.203.000	2.512.872
1.4.2. Não Arrendadas				
<u>Serviços</u>				
Aparthotel Vilas de Sesimbra	Serviços 11.135	05-05-2006 18-10-2007	2.349.000 3.437.754	2.630.288
TOTAL	32.949		41.883.667	33.129.224

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	105.000	Eur	6,4867	6,5131			681.101
SOMA	105.000		6,4867	6,5131			681.101

NOTA 7 LIQUIDEZ DO FUNDO

Descriminação da liquidez do fundo:

(€)

Contas	Saldo Inicial	Saldo Final
Numerário		
Depósitos à ordem	18.709	16.833
Depósitos a prazo e com pré-aviso	3.334.000	1.824.000
Certificados de depósito		
Outras contas de disponibilidades		
TOTAL	3.352.709	1.840.833

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 2007 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		88.809	88.809
Hotel Porta do Sol	69.027	102.475	171.502
TOTAL	137.005	330.409	467.413

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

Em 2007 a conta de ajustamentos de dívidas a receber teve o seguinte movimento:

(€)

Contas	Saldo inicial	Aumento	Redução	Saldo Final
471 – Ajustamentos para crédito vencido	391.815	75.598		467.413
TOTAL	391.815	75.598		467.413

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:

Descrição	Valor
Imposto retido nas aplicações financeiras	18.852
Imposto retido nos rendimentos prediais	
Total	18.852

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	1.480.334
Valores cedidos em garantia		
Outras		
Total	1.122.755	1.480.334

NOTA 14

OUTRAS INFORMAÇÕES

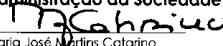
- a) A rubrica comissões corresponde à Comissão de Gestão a cargo do Fundo, definida no nº 4 do artigo 6º do respectivo Regulamento de Gestão no montante de 258.621 euros e à Comissão do Banco Depositário no montante de 25.862 euros.
- b) As 5.000.000 de unidades de participação com o valor unitário de 4,99 euros representativas da totalidade do capital social do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico, por deliberação de 31 de Dezembro de 2007, foram excluídas da negociação no Mercado sem Cotações da Euronext.

Lisboa, 18 de Fevereiro de 2008

O Técnico Oficial de Contas

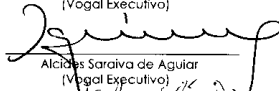

Maria Madalena Lima dos Neves Pais de Almeida


O Conselho de Administração da Sociedade Gestora


Maria José Martins Catarino
(Presidente do Conselho de Administração)


Jorge Manuel Rodrigues Umbelino
(Vogal)


Rui Manuel Martins Coelho Valente
(Vogal Executivo)


Alcides Saraiva de Aguiar
(Vogal Executivo)


Rui Victor Ferronha Cláudio
(Vogal Executivo)

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
FECHADO TURÍSTICO**

ANEXOS

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

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 2007, 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 2007, (que evidencia um total de 35.696.043,23 euros e um total de Capital do Fundo de 35.181.634,07 euros incluindo um Resultado Líquido de 1.363.833,10 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.

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 2007, 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, 4 de Março de 2008

PricewaterhouseCoopers & Associados, S.R.O.C., Lda.
Representada por:



Jorge Manuel Santos Costa, R.O.C.