

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
FECHADO TURÍSTICO**

---

**RELATÓRIO DE GESTÃO E CONTAS  
ANO DE 2008**

## 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%
	<b>24.939.895 €</b>	<b>5.000.000</b>	<b>100%</b>

### *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 2008**

---

### **2.1. Enquadramento económico**

---

O crescimento estimado do PIB em 2008 é de 0,5%, reflectindo uma evolução negativa face ao ano anterior, cujo valor se cifrou em 1,9%. A taxa de inflação média em 2008 deverá situar-se em 2,8%, denotando uma subida face ao valor de 2,4% verificado no ano transacto. O desemprego, que tem vindo a crescer nos últimos anos, deverá atingir os 7,8%, consubstanciando-se numa diminuição atípica e pouco sustentada de cerca de 0,2% face ao valor de 8% registado em 2007. Em 2008 assistiu-se à continuação da forte subida nas taxas de juro até Outubro, tendo-se a partir daí registado uma descida acentuada. Assim, a EURIBOR a 12 meses, indexante utilizado na actualização das rendas do Fundo, diminuiu cerca de 168 p.b. ao longo do ano, cifrando-se em 31 de Dezembro em 3,05%.

### **2.2. Evolução da carteira imobiliária do Fundo**

---

No final do exercício de 2008 o património do Fundo era constituído por dezassete imóveis, representando cerca de 90% do activo do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico.

Durante o ano de 2008 a actividade do Fundo centrou-se na rentabilização da carteira imobiliária, tendo em atenção as condições dos mercados financeiro, imobiliário e turístico, não tendo sido adquirido ou alienado qualquer imóvel.

Em 31 de Dezembro de 2008 o património imobiliário do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico, constituído por dezassete imóveis, ascendia, considerando o seu valor contabilístico total, a 32.897.314,25 €.

imóvel	data de aquisição	valor	localização
Villas de Sesimbra	22-11-1996 (1)	2.630.288 €	Sesimbra
Hotel Cristal Marinha	30-Jun-97	1.962.332 €	Marinha Grande
Hotel Porta do Sol	06-Nov-97	2.568.428 €	Caminha
Hotel Cristal Caldas	30-Dez-97	2.067.625 €	Caldas da Rainha
Hotel Castelo de Vide	14-Abr-98	1.435.968 €	Castelo de Vide
Hotel D. Luís	15-Jun-98	2.335.016 €	Coimbra
Casa da Campeã	27-Ago-98	688.228 €	Vila Real
Hotel Ibis Viseu	12-Nov-98	1.616.632 €	Viseu
Geotur	18-Dez-98	441.250 €	Porto
Hotel Cristal Vieira	09-Mar-00	1.896.222 €	Vieira de Leiria
Grande Hotel da Curia	28-Dez-00	2.553.132 €	Curia
Hotel Ibis Faro	03-Out-01	3.117.385 €	Faro
Palácio Belmonte - E	14-Dez-01	1.970.055 €	Lisboa
Palácio Belmonte - C	10-Abr-02	252.400 €	Lisboa
Palácio Belmonte - A	07-Mai-02	207.550 €	Lisboa
Cocheiras Valle Flôr	28-Jul-05	4.600.150 €	Lisboa
Pousada S. Vicente	07-Fev-07	2.554.653 €	Braga

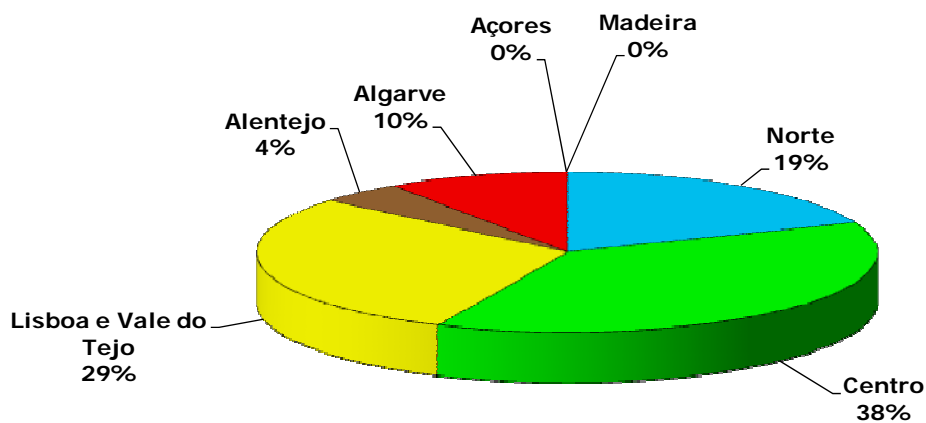
(1) Contrato-promessa realizado em 22.11.96, com integral pagamento do preço, e escritura celebrada em 29.12.99

O património imobiliário do Fundo representa cerca de 90% do activo do Fundo e observou uma diminuição, em relação ao ano transacto, de cerca de 0,7%. Esta diminuição resulta, essencialmente, dos ajustamentos desfavoráveis realizados no imóvel "Hotel Ibis Viseu" no valor de 530.688 €, 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 2008, distribuído pela totalidade do território, com excepção da Madeira e dos Açores:

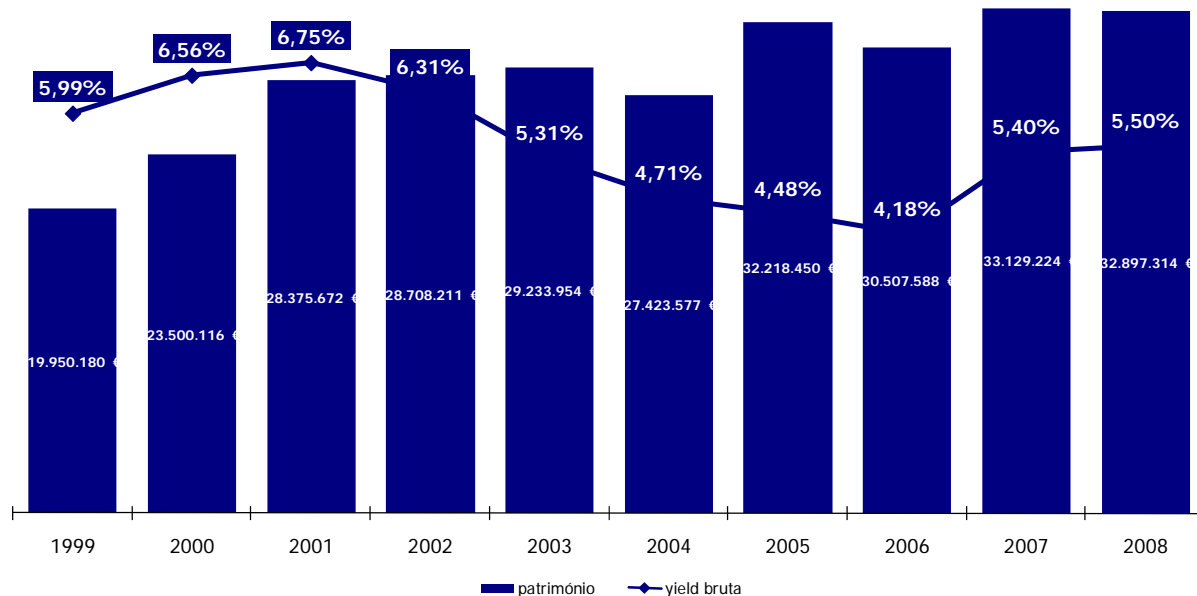
### Distribuição do património imobiliário por regiões

Distribuição do património imobiliário por regiões



Em 2008 a yield média bruta do património imobiliário do Fundo foi de 5,50% e a yield média líquida foi de 4,40%, tendo-se assistido a um crescimento, conforme evidenciado no gráfico a seguir apresentado:

### Evolução do Património Imobiliário 1999-2008



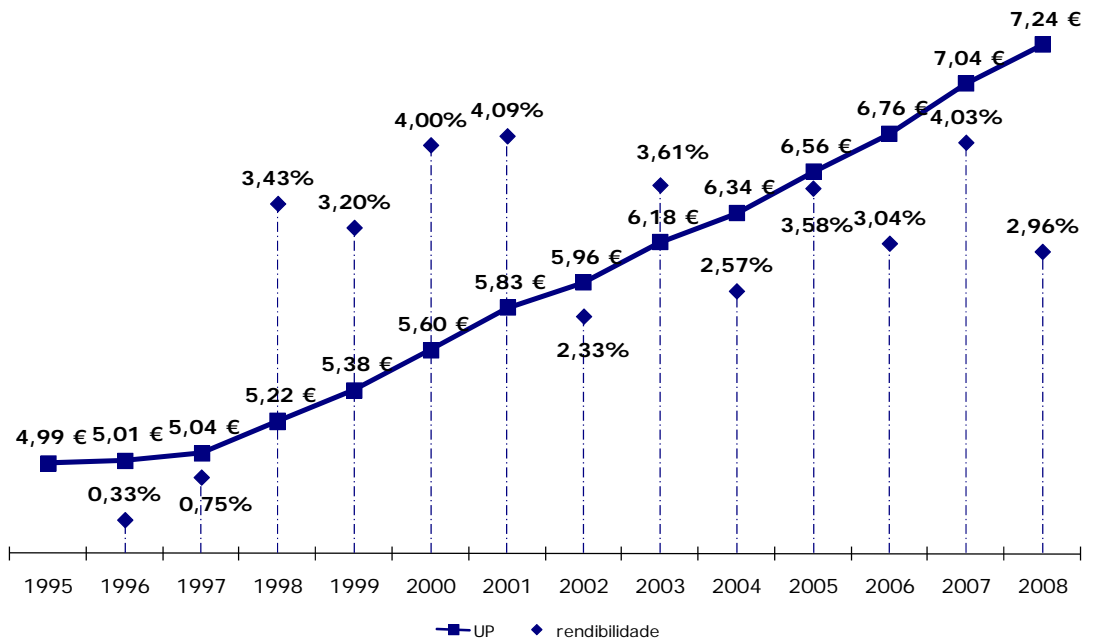
### 2.3. Evolução e Rendibilidade do Valor Global Líquido do Fundo e da UP

Em 2008 manteve-se a quantidade de unidades de participação em circulação. Em 31 de Dezembro de 2008 o Valor Global Líquido do Fundo ascendia a 36.221.255,18 €, correspondendo a um crescimento anual de 2,96%.

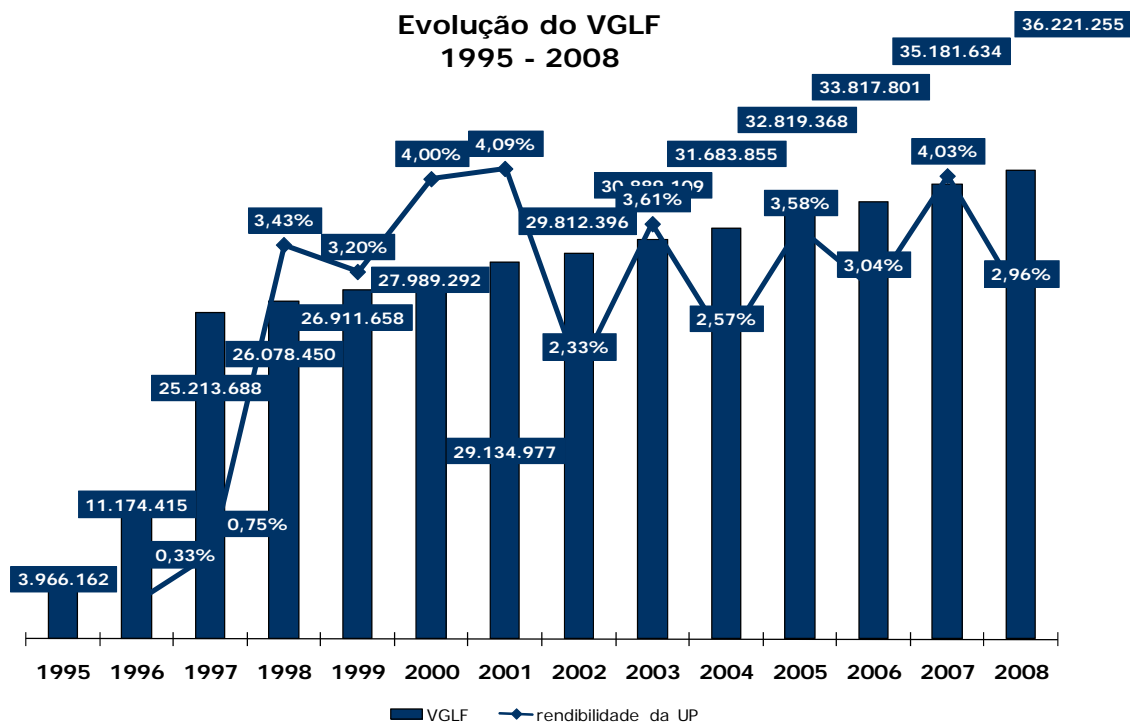
A unidade de participação valorizou-se 0,20 €, cifrando-se, nesta data, em 7,24 €.

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

## Evolução da UP 1995 - 2008



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



## 2.4. Evolução económico-financeira

- ▶ O activo líquido, em 2008, registou um aumento de 3%, cifrando-se, em 31 de Dezembro, em 36.749.532,49 €.
- ▶ O total das disponibilidades e da carteira de títulos ascendiam, em 31 de Dezembro de 2008, a 3.694.347,77 €, correspondendo a um aumento de cerca de 46%, decorrente dos rendimentos dos activos imobiliários.
- ▶ O total de proveitos obtidos no exercício de 2008 aumentou cerca de 5% face ao ano de 2007, tendo-se cifrado em 2.297.289,13 €.
- ▶ O total de juros obtidos cifrou-se em 154.668,66 €, correspondendo a 7% do total dos proveitos e a um aumento de 99% face ao ano transacto.
- ▶ Os ganhos em operações financeiras e activos imobiliários, cifraram-se em 317.800,39€, correspondendo 13.330,40 € a ganhos obtidos com a carteira de títulos e 304.469,99€ a ajustamentos em imóveis.
- ▶ Os rendimentos de activos imobiliários ascenderam a 1.683.685,80 €, representando cerca de 73% do total dos proveitos e um aumento de 4% face ao ano anterior, como resultado, essencialmente do efeito da subida nas taxas de juro.

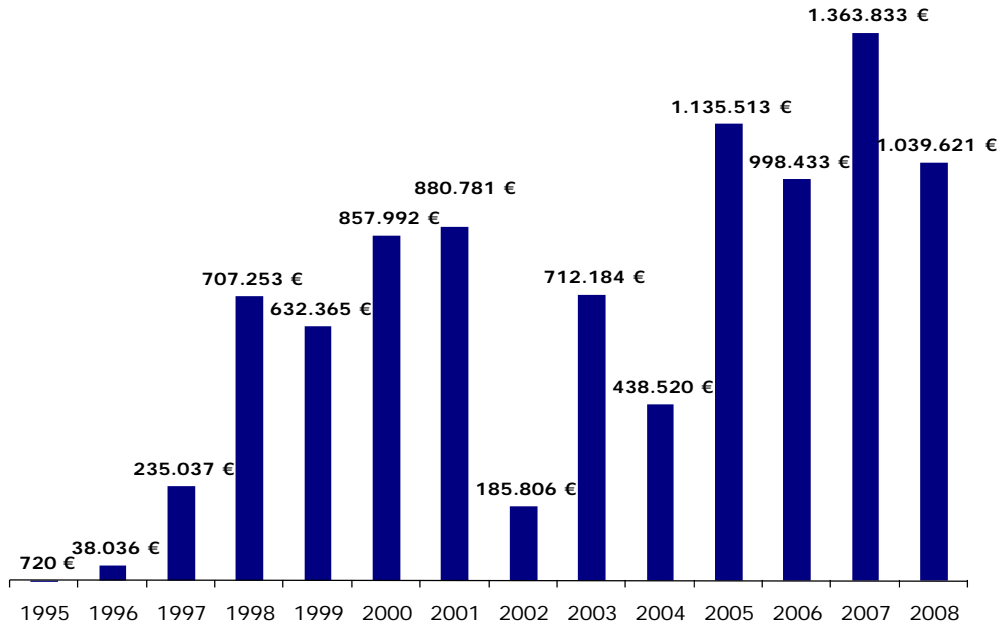


- ▶ O total de custos suportados no exercício de 2008 ascendeu a 1.257.668,28 €, que correspondeu a um aumento de 54%.
  - ▶ A rubrica comissões, que corresponde às comissões de gestão e de depositário, representa 24% do total dos custos, tendo-se cifrado, em 2008, em 295.783,52 €, significando um aumento 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 268.894,59 € (aumento de 4% face ao ano transacto) e 9% à comissão de depositário, totalizando 26.888,93 € (aumento de 4% face ao ano anterior).
  - ▶ As perdas em operações financeiras e activos imobiliários, representam 43% do total de custos, cifraram-se em 540.700,07 €, correspondendo a ajustamentos desfavoráveis em imóveis (Hotel Porta do Sol, 4.124,44 €, Casa Campeã, 5.737,26 €, Hotel Ibis Viseu, 530.688,37 € e Cocheiras Valle Flôr, 150,00 €).
  - ▶ Os impostos, que representaram 31% do total dos custos, aumentaram 5%, totalizando 388.372,64 €.
  - ▶ Os fornecimentos e serviços externos cifraram-se em 31.290,04 €, representando 2% do total dos custos e um aumento de 50% face ao ano transacto, devido à vigilância dos imóveis, Casa Campeã e Hotel Ibis Viseu devolutos.
  - ▶ Os custos e perdas eventuais ascenderam a 1.522,01 €.
  
- ▶ O resultado líquido do Fundo em 2008 foi 1.039.621,11 €.

Não houve distribuição de rendimentos durante o ano de 2008 e o resultado líquido do exercício será integralmente reinvestido.

O Resultado Líquido do Fundo observou a seguinte evolução:

### Evolução do Resultado Líquido 1995-2008



### 3. Perspectivas para 2009

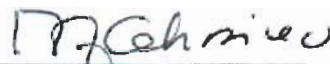
---

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, a estratégia de actuação centrar-se-á, especialmente, numa rigorosa gestão do património, uma vez que face à actual liquidez se antecipa uma limitada actividade no que respeita a novos investimentos – prevê-se apenas a concretização de uma operação cujo valor não deverá ultrapassar os 4 M euros. Outras aquisições ficarão dependentes da concretização da alienação de imóveis.

Lisboa, 23 de Fevereiro de 2009

**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 2008  
(Comparativos a 31 de Dezembro de 2007)

Código	Designação	ACTIVO		2007 (Líquido)	Código	PASSIVO		2007
		2008				2008	2007	
		Mv/Af	mv/ad					
31	ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	30.350.932,23		33.129.223,64	61	CAPITAL DO FUNDO		24.939.894,86
32	Terenos	2.855.704,17	309.322,45	32.897.314,25	62	Unidades de Participação		10.241.739,21
34	Construções				64	Variações Patrimoniais		8.877.906,11
35	Adiantamentos por compras de imóveis				65	Resultados Transfidos		
	Outros activos				66	Resultado Líquido do Período		1.039.621,11
	TOTAL DOS ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	30.350.932,23	309.322,45	33.129.223,64		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		36.271.255,18
	<b>CARTEIRA TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES</b>							
211+2171	OBRIGAÇÕES:							
212+2172	Títulos da Dívida Pública				48	AJUSTAMENTOS E PROVISÕES		
3+214+2173	Outros Fundos Públicos equiparados			681.101,10		Provisões acumuladas		
22	Outras obrigações diversas					TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS		
24	Participações em sociedades imobiliárias							
26	Unidades de Participação							
	Outros Títulos							
	TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIP.							
	<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>							
411	Devedores por crédito vendido				421	CONTAS DE TERCEIROS		
412	Devedores por rendas vencidas	509.288,63	414.298,67	29.677,25	422	Resgates a pagar a participantes		
413+...+419	Outras contas de devedores	509.288,63	414.298,67	29.677,25	423	Rendimentos a pagar a participantes		
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER				424+...+442	Comissões e outros encargos a pagar		361.365,68
	<b>DISPONIBILIDADES</b>				431	Outras contas de credores		
11	Caixa				432	Empréstimos titulados (Op - comp. variável)		
12	Depósitos à ordem	62.347,77		16.832,75	44	Empréstimos não titulados		
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	3.632.000,00		1.824.000,00		Adiantamentos por venda de imóveis		
14	Certificados de depósito					TOTAL DOS VALORES A PAGAR		361.365,68
18	Outros meios monetários							
	TOTAL DE DISPONIBILIDADES	3.694.347,77		1.840.832,75				
	<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>				53	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS		
51	Despesas com custo diferido	61.660,48		14.592,00	56	Acréscimos de custos		48.472,82
52	Outros acréscimos e diferimentos	1.220,03		616,49	58	Recargas com proveito diferido		118.438,81
58	Outros acréscimos e diferimentos				59	Outros acréscimos e diferimentos		
59	Contas transitórias activas	62.880,51		62.880,51		Contas transitórias passivas		166.911,63
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFER. ACTIVOS	34.617.449,14	723.620,82	36.249.532,49		TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFER. PASSIVOS		36.249.532,49
	<b>TOTAL DO ACTIVO</b>			5.000.000		<b>TOTAL DO PASSIVO</b>		5.000.000
	<b>Total do Número de Unidades de Participação</b>			5.000.000		<b>Valor Unitário da Unidade de Participação</b>		7,24

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS

*Flávia Teófilo Lima dos Neves*

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

*Roberto Ambalente Joaquim Victor Falcão*

(euros)

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO  
 DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008  
 (Comparativos a 31 de Dezembro de 2007)

(euros)

Código	CUSTOS E PERDAS		PROVEITOS E GANHOS		Código	2008		2007	
	Designação	2008	2007	Designação		2008	2007		
711+718 719	<b>CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b> JUROS E OUTROS CUSTOS EQUIPARADOS De operações correntes De operações extrapatrimoniais				812 811+818 819				
722 723 724+...+728 729	<b>COMISSÕES</b> Da carteira de títulos e participações Em activos imobiliários Outras, de operações correntes De operações extrapatrimoniais	295.783,52	284.483,04		822+...+828 828 829				154.668,66
732 733 731+738 739	<b>PERDAS OPER. FINANCEIRAS E VAL. IMOBILIÁRIOS</b> Na carteira de títulos e participações Em activos imobiliários Outras, em operações correntes Em operações extrapatrimoniais	540.700,07	69.049,63		832 833 831+838 839				6.793,85 361.518,33
7411+7421 7412+7422 7418+7428	<b>IMPOSTOS</b> Impostos sobre o rendimento Impostos Indirectos Outros Impostos	22.005,00			851 852				53.114,54
751 752	<b>PROVISÕES DO EXERCÍCIO</b> Ajustamentos de dívidas a receber Provisões para encargos	366.367,64	368.267,26		86				1.611.642,44
76	<b>FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS</b>	31.290,04	75.598,08		87				1.683.685,80
77	<b>OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b>		20.876,91						
	<b>TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES ( A )</b>	1.256.146,27	818.274,92						2.209.269,39
781 782 783	<b>CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS</b> Valores incobráveis Perdas extraordinárias Perdas de exercícios anteriores Outras perdas eventuais				881 882 883				88.020,00
784+...+788	<b>TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS ( C )</b>	1.522,01	689,59		884+...+888				
	<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO</b>	1.039.621,11	1.363.833,10						88.020,00
	<b>TOTAL</b>	2.297.289,39	2.182.797,61						2.297.289,39
8x2-7x2-7x1 8x3-8x6-7x3- 8x9-7x9 8-A+742	Resultados da Carteira Títulos Resultados de Activos Imobiliários Resultados das Operações Extrapatrimoniais Resultados Correntes	13.330,40 1.049.798,04 953.123,12	6.793,85 1.514.966,97 1.239.522,69		D-C +D-A-C+74 B+D-A-C				86.497,99 1.405.988,75 1.039.621,11
	<b>TOTAL</b>	1.514.966,97	1.363.833,10						124.310,41 1.732.100,36 1.363.833,10

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS

*Maria Tábora Lima dos Neves*

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

*Roberto  
 António Inês  
 António*

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

Descrição dos Fluxos	TOTAL 2008	TOTAL 2007
<b>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</b> Fluxos das operações sobre as unidades do fundo		
<b>OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS</b>		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Alienação de imóveis		150.000,00
Rendimentos de imóveis	1.752.492,68	1.676.723,92
Outros recebimentos de valores imobiliários		6.454,08
	1.752.492,68	1.833.178,00
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Aquisição de imóveis		2.269.454,62
Despesas correntes (FSE) com imóveis	28.234,66	258.555,46
	28.234,66	2.528.010,08
<b>Fluxos das operações sobre valores imobiliários</b>	1.724.258,02	-694.832,08
<b>OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS</b>		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Reembolso de títulos		791.784,00
Resgates de unidades de participação	1.243.577,20	
Rendimento de títulos	41.528,98	8.037,15
Juros e proveitos similares recebidos	28.531,97	
	1.313.638,15	799.821,15
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Subscrição de unidades de participação	562.476,10	1.184.027,80
	562.476,10	1.184.027,80
<b>Fluxos das operações da carteira de títulos</b>	751.162,05	-384.206,65
<b>OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS</b>		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Juros e proveitos similares recebidos	50.845,10	
	50.845,10	
<b>Fluxos das operações a prazo e de divisas</b>	50.845,10	
<b>OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</b>		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Juros de depósitos bancários		83.407,50
Outros recebimentos correntes		7,48
		83.414,98
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Comissão de gestão	268.360,95	224.797,46
Comissão de depósito	26.672,42	25.608,62
Impostos e taxas	376.749,03	264.008,29
Outros pagamentos correntes	967,75	1.838,61
	672.750,15	516.252,98
<b>Fluxos das operações de gestão corrente</b>	-672.750,15	-432.838,00
<b>OPERAÇÕES EVENTUAIS</b>		
<b>Fluxos das operações eventuais</b>		
Saldo dos fluxos monetários do período ... (A)	1.853.515,02	-1.511.876,73
Disponibilidades no início do período ... (B)	1.840.832,75	3.352.709,48
Disponibilidades no fim do período ... (C)=(B)+-(A)	3.694.347,77	1.840.832,75

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
FECHADO TURÍSTICO**

---

**NOTAS AO BALANÇO E À DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS  
ANO DE 2008**

## **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 TF Turismo Fundos - SGFII, 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 2008 encontram-se expressos em euros e são comparáveis em todos os aspectos significativos com os valores de 2007.

### **NOTA 1 VALIAS POTENCIAIS**

Aparthotel Vilas de Sesimbra	2.630.288	2.810.877	180.589
Hotel Castelo de Vide	1.435.968	1.495.800	59.832
Hotel D. Luís	2.335.016	3.140.423	805.407
Hotel Cristal Marinha	1.962.332	2.243.200	280.868
Hotel Porta do Sol	2.568.428	3.065.336	496.908
Hotel Cristal Caldas	2.067.625	3.678.750	1.611.125
Casa Campeã	688.228	690.850	2.622
Hotel Ibis Viseu	1.616.632	1.616.632	0
Geotur	441.250	441.250	0
Hotel Cristal Vieira	1.896.222	4.074.050	2.177.828
Grande Hotel da Curia	2.553.132	2.568.799	15.667
Hotel Ibis Faro	3.117.385	3.623.296	505.911
Palácio Belmonte			
Fracção E	1.970.055	2.554.075	584.020
Fracção C	252.400	252.400	0
Fracção A	207.550	207.550	0
Cocheiras Valle Flôr	4.600.150	4.600.150	0
Quinta das Infias	2.554.653	2.586.210	31.556
<b>TOTAL</b>	<b>32.897.314</b>	<b>39.649.648</b>	<b>6.752.333</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	8.877.906				1.363.833		10.241.739
Ajustamentos em imóveis							
Resultados do período	1.363.833				-1.363.833	1.039.621	1.039.621
<b>SOMA</b>	<b>35.181.634</b>					<b>1.039.621</b>	<b>36.221.255</b>
Nº de unidades participação	5.000.000						5.000.000
Valor unidade participação	7,0363						7,2443

### **NOTA 3 INVENTÁRIO DE IMÓVEIS**

Inventário das aplicações em móveis:

(€)

Descrição dos Imóveis	Área (m2)	Data das avaliações	Valor das avaliações	Valor do imóvel
<b>1. IMÓVEIS SITUADOS EM PORTUGAL</b>				
<b>1.4. Construções Acabadas</b>				
<b>1.4.1. Arrendadas</b>				
<u>Serviços</u>				
Hotel Castelo de Vide	3.215	07-03-2008	938.600	1.435.968
		07-05-2008	2.053.000	
Hotel D. Luís	1.500	12-10-2007	3.705.846	2.335.016
		30-10-2007	2.575.000	
Hotel Cristal Marinha	750	31-03-2007	2.190.400	1.962.332
		07-04-2008	2.296.000	
Hotel Porta do Sol	2.500	16-08-2007	3.599.667	2.568.428
		08-07-2008	2.530.995	
Hotel Cristal Caldas	889	31-03-2007	4.617.500	2.067.625
		07-04-2008	2.740.000	
Casa Campeã	1.313	17-12-2008	600.000	688.228
		31-12-2008	781.700	
Hotel Ibis Viseu	965	18-11-2008	1.613.264	1.616.632
		21-11-2008	1.620.000	
Geotur	78	27-02-2007	415.000	441.250
		13-09-2007	467.500	
Hotel Cristal Vieira	573	31-03-2007	5.196.100	1.896.222
		07-04-2008	2.952.000	
Grande Hotel da Curia	2.267	28-09-2007	2.388.598	2.553.132
		23-01-2008	2.749.000	
Hotel Ibis Faro	1.051	29-07-2007	3.731.592	3.117.385
		05-04-2008	3.515.000	
Palácio Belmonte Fracção E	1.426	26-07-2008	3.600.000	1.970.055
		18-08-2008	1.508.150	
Palácio Belmonte Fracção C	157	26-07-2008	280.000	252.400
		28-07-2008	224.800	
Palácio Belmonte Fracção A	140	28-07-2008	182.100	207.550
		26-07-2008	233.000	
Cocheiras Valle Flôr	1.040	17-01-2007	4.800.300	4.600.150
		09-02-2007	4.400.000	
Quinta de Ínfias	3.950	18-01-2008	2.669.419	2.554.653
		24-01-2008	2.503.000	
<b>1.4.2. Não Arrendadas</b>				
<u>Serviços</u>				
Aparthotel Vilas de Sesimbra	11.135	18-10-2007	3.437.754	2.630.288
		11-12-2008	2.184.000	
<b>TOTAL</b>	<b>32.949</b>		<b>39.649.643</b>	<b>32.897.314</b>

**NOTA 4**

**INVENTÁRIO CARTEIRA DE TÍTULOS**

A 31 de Dezembro de 2008 o fundo não detinha activos na sua carteira de títulos (2007: 681.101€).

## **NOTA 7 LIQUIDEZ DO FUNDO**

Descriminação da liquidez do fundo:

(€)		
Contas	Saldo Inicial	Saldo Final
Numerário		
Depósitos à ordem	16.833	62.348
Depósitos a prazo e com pré-aviso	1.824.000	3.632.000
Certificados de depósito		
Outras contas de disponibilidades		
<b>TOTAL</b>	<b>1.840.833</b>	<b>3.694.348</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 2008 a rubrica de ajustamentos de dívidas a receber tem a seguinte composição:

(€)			
Contas	Devedores p/ rendas vencidas	Outros devedores	Total
Bevide, S.A.	67.977	139.124	207.101
Hotéis Zenite, S.A.		88.809	88.809
STIC, Lda.	22.484	95.904	118.388
<b>TOTAL</b>	<b>90.461</b>	<b>323.838</b>	<b>414.299</b>

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

Em 2008 a conta de ajustamentos de dívidas a receber teve o seguinte movimento:

(€)				
Contas	Saldo inicial	Aumento	Redução	Saldo Final
471 – Ajustamentos para crédito vencido	467.413		53.115	414.299
<b>TOTAL</b>	<b>467.413</b>		<b>53.115</b>	<b>414.299</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:

		(€)
Descrição	Valor	
Imposto retido nas aplicações financeiras	35.119	
Imposto retido nos rendimentos prediais	331.249	
Imposto retido sobre outros rendimentos	22.005	
<b>Total</b>	<b>388.373</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	1.480.334	1.379.576	
Valores cedidos em garantia			
Outras			
<b>Total</b>	<b>1.480.334</b>	<b>1.379.576</b>	

### **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 268.895 euros e à Comissão do Banco Depositário no montante de 26.889 euros.
- b) As 5.000.000 de unidades de participação com o valor unitário de 7,24 euros representativas da totalidade do capital social do Fundo de Investimento Imobiliário

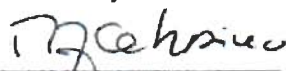
Fechado Turístico, por deliberação de 31 de Dezembro de 2007, foram excluídas da negociação no Mercado sem Cotações da Euronext.

Lisboa, 23 de Fevereiro de 2009

**O Técnico Oficial de Contas**


  
Maria Madalena Lima das 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)

  
Alodis Saraiva de Aguiar  
(Vogal Executivo)

  
Rui Victor Ferronha Cláudio  
(Vogal Executivo)

## 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 2008, do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico, gerido pela TF Turismo Fundos – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA, as quais compreendem o Balanço em 31 de Dezembro de 2008, (que evidencia um total de €36.749.532,49 e um total de Capital do Fundo de €36.221.255,18 incluindo um Resultado Líquido de €1.039.621,11), 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 TF Turismo Fundos – 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 para os Fundos de Investimento Imobiliário 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,



Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico

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 TF Turismo Fundos – 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.

**Reserva**

7 O Património do Fundo inclui, em 31 de Dezembro de 2008, o imóvel “Cocheiras Valle Flor” valorizado por cerca de 4.600 milhares de euros, valor decorrente da média das duas avaliações obtidas em 2007. No início de 2009 foram recebidas novas avaliações para o referido imóvel que revelam uma perda por imparidade de cerca de 260 milhares de euros. No entanto, a Sociedade, após consulta à CMVM e no cumprimento das indicações do regulador, não reconheceu a referida perda no exercício de 2008. Em nossa opinião, tendo por base os princípios contabilísticos geralmente aceites, nomeadamente a Norma Internacional de Contabilidade n.º 10, consideramos que a recepção das referidas avaliações revela uma situação existente a 31 de Dezembro de 2008 e, conseqüentemente, o Activo imobiliário do Fundo e os custos do exercício encontram-se subavaliados em cerca de 260 milhares de euros.

**Opinião**

8 Em nossa opinião, excepto quanto aos efeitos da situação referida no parágrafo 7, acima, 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 2008, 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.

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico

**Ênfase**

9 Sem afectar a opinião expressa no parágrafo anterior, chamamos a atenção para o facto de o imóvel "Aparthotel Villas de Sesimbra" se encontrar valorizado por cerca de 2.630 milhares de euros, tendo por base a média das duas avaliações consideradas, de acordo com os regulamentos aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários. No entanto, a última avaliação disponível, datada de Dezembro de 2008, indica um valor de cerca de 2.184 milhares de euros.

Lisboa, 17 de Março de 2009

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



Jorge Manuel Santos Costa, R.O.C.