

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
FECHADO TURÍSTICO (FIIFT)**

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:

(Euros)	valor	nº 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%
	<u>24.939.895</u>	<u>5.000.000</u>	<u>100%</u>

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 2009

2.1. EVOLUÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA DO FUNDO

Durante o ano de 2009 a actividade do Fundo centrou-se na rentabilização da carteira imobiliária, tendo em atenção as condições dos mercados financeiro, imobiliário e turístico. Em 2009 não foi adquirido nenhum imóvel e foram alienados dois imóveis.

Assim:

- ▶ Em Maio o Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico vendeu o imóvel "Hotel Porta do Sol", localizado em Caminha, pelo valor de 2.437.750,74 €, tendo originado uma mais-valia acumulada de 196.678,75 € resultante da diferença entre o valor de aquisição inicial e o actual valor de venda;
- ▶ Em Julho o Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico vendeu o imóvel "Hotel Ibis Viseu", localizado em Viseu, pelo valor de 1.020.000 €, tendo originado uma menos-valia acumulada de 856.656,30 € resultante da diferença entre o valor de aquisição inicial e o actual valor de venda. Atendendo a que o valor das avaliações realizadas pelos peritos registados na CMVM indicavam que o valor de mercado deste imóvel era bastante inferior ao valor contabilístico e a que a conjuntura económica era adversa, optou-se pela realização de um leilão, acreditando-se que seria o processo de alienação mais eficaz e transparente, tendo-se recorrido aos serviços de uma empresa especializada.

Em 31 de Dezembro de 2009 o património imobiliário do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico,

constituído por quinze imóveis, ascendia, considerando o seu valor contabilístico total, a 28.106.285,79 €.

2

imóvel	data de aquisição	valor	localização
Villas de Sesimbra	22-Nov-96 (1)	2.142.000 €	Sesimbra
Hotel Cristal Marinha	30-Jun-97	2.001.212 €	Marinha Grande
Hotel Cristal Caldas	30-Dez-97	2.100.384 €	Caldas da Rainha
Hotel Castelo de Vide	14-Abr-98	1.437.936 €	Castelo de Vide
Hotel D. Luís	15-Jun-98	2.369.972 €	Coimbra
Casa da Campeã	27-Ago-98	688.228 €	Vila Real
Geostar	18-Dez-98	429.250 €	Porto
Hotel Cristal Vieira	09-Mar-00	1.926.667 €	Vieira de Leiria
Grande Hotel da Curia	28-Dez-00	2.464.650 €	Curia
Hotel Ibis Faro	03-Out-01	3.162.773 €	Faro
Palácio Belmonte - E	14-Dez-01	1.997.974 €	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	4.339.082 €	Lisboa
Pousada S. Vicente	07-Fev-07	2.586.210 €	Braga

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

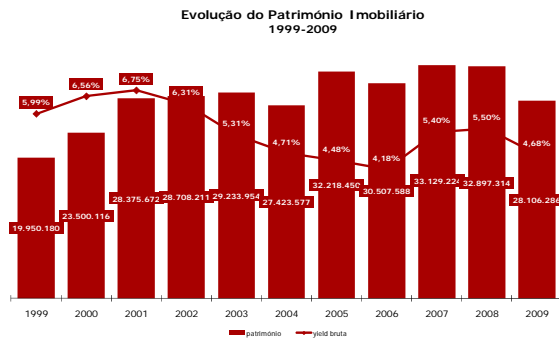
O património imobiliário do Fundo representa cerca de 78% do activo do Fundo e observou uma diminuição, em relação ao ano transacto, de cerca de 13%. Esta diminuição resulta do efeito conjugado da venda dos imóveis "Hotel Porta do Sol" e "Hotel Ibis Viseu" e dos ajustamentos desfavoráveis realizados nos imóveis "Villas de Sesimbra", "Geostar", "Grande Hotel da Curia" e "Cocheiras Valle Flôr", ainda que atenuado pelos ajustamentos favoráveis nos restantes imóveis que constituem o património imobiliário do Fundo.

O gráfico abaixo ilustra que o património imobiliário do Fundo, não obstante ter um peso maior nas regiões Centro e Lisboa, encontra-se, em 31 de Dezembro de 2009, distribuído pela totalidade do território, com excepção da Madeira e dos Açores.

Distribuição do património imobiliário por regiões



Em 2009 a yield média bruta do património imobiliário do Fundo foi de 4,68%, tendo-se assistido a uma inversão da tendência de crescimento verificada nos últimos três anos, conforme evidenciado no gráfico abaixo.



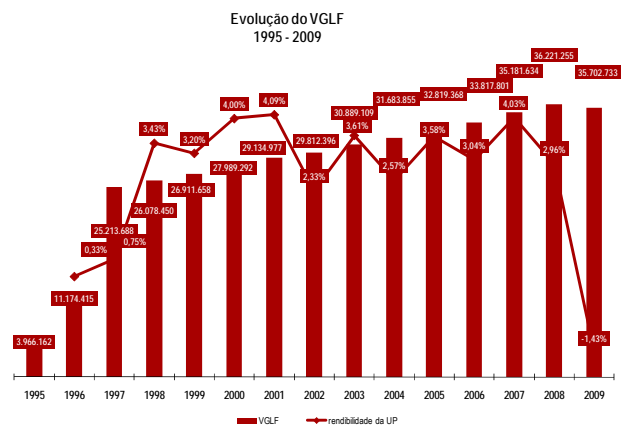
A conjuntura de contracção económica e as consequentes dificuldades de exploração das unidades hoteleiras originaram algumas situações de incumprimento no pontual pagamento das rendas. Face a esta situação, e ainda a outros factores externos, a Turismo Fundos reavaliou a situação de arrendamento de alguns imóveis, tendo estudado e posto em prática planos de pagamento de rendas a fim de manter viável a exploração hoteleira de alguns imóveis e evitar situações de incumprimento graves e consequentes acções de despejo.

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

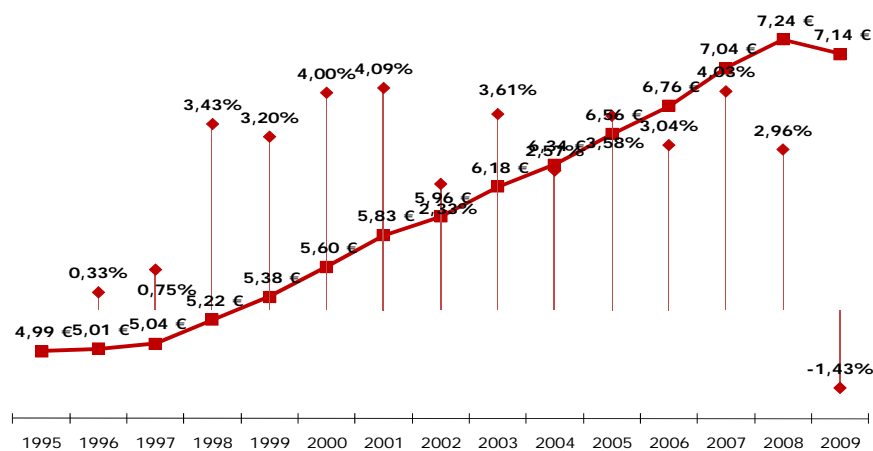
Em 2009 não houve aumentos ou diminuições do capital base do Fundo. Em 31 de Dezembro de 2009 o Valor Global Líquido do Fundo ascendia a 35.702.732,55 €, correspondendo a um decréscimo de 1,43% face ao ano transacto.

A unidade de participação desvalorizou-se 0,1038 € (2008: 7,2443 €), cifrando-se, no final do ano de 2009, em 7,1405 €.

A cotação da unidade de participação do Fundo, sua rentabilidade e o Valor Global Líquido do Fundo tiveram a seguinte evolução:



Evolução da UP e da rentabilidade 1995-2009

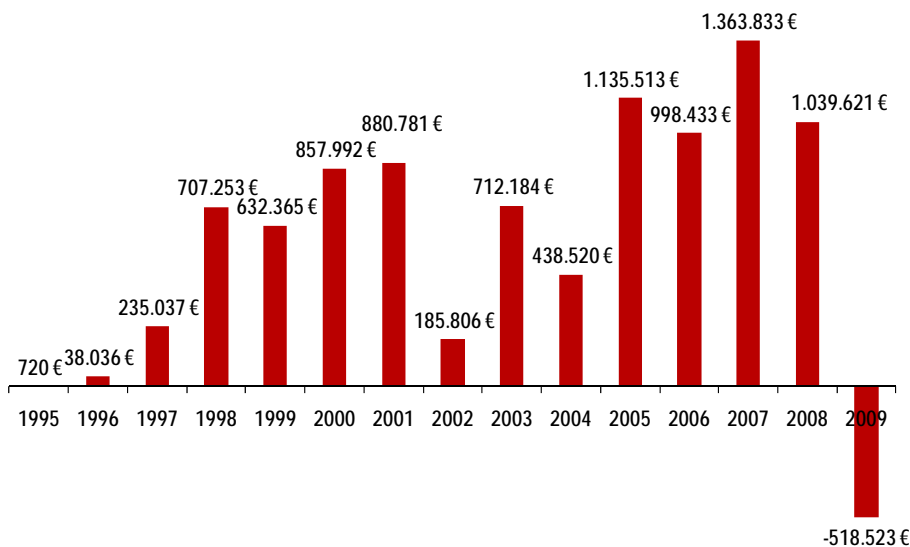


2.3. EVOLUÇÃO ECONÓMICO-FINANCEIRA

- ▶ O activo líquido, em 2009, registou uma diminuição de 3%, cifrando-se, em 31 de Dezembro, em 36.078.504,08 €.
- ▶ O total das disponibilidades e da carteira de títulos ascendiam, em 31 de Dezembro de 2009, a 7.732.328,88 €, correspondendo a um aumento de cerca de 109%, decorrente, essencialmente, da venda dos imóveis atrás referida.
- ▶ O total de proveitos obtidos no exercício de 2009 aumentou cerca de 5% face ao ano de 2008, tendo-se cifrado em 2.317.675,20 €.
 - ▶ O total de juros obtidos cifrou-se em 196.629,40 €, correspondendo a 8% do total dos proveitos e a um aumento de 27% face ao ano transacto.
- ▶ Os ganhos em operações financeiras e activos imobiliários, cifraram-se em 700.572,41€, correspondendo 243.869,36 € a ajustamentos favoráveis decorrentes das avaliações dos imóveis em carteira, 260.024,30 € à anulação do ajustamento desfavorável acumulado do imóvel alienado “Hotel Ibis Viseu” e 196.678,75 € ao diferencial positivo entre o valor de aquisição inicial e o valor de venda do imóvel “Porta do Sol”.
 - ▶ A rubrica reversões de ajustamentos e de provisões cifrou-se em 140.277,69 €, correspondendo ao recebimento de rendas vencidas e outros valores relativamente ao imóvel “Hotel Porta do Sol” e de outros valores com referência ao imóvel “Hotel Sabóia”.
 - ▶ Os rendimentos de activos imobiliários ascenderam a 1.280.195,70 €, representando cerca de 55% do total dos proveitos e uma diminuição de 24% face ao ano anterior, como resultado do efeito da descida nas taxas de juro, dado que a actualização das rendas está indexada às taxas de juro, e ao facto dos imóveis “Casa Campeã” e “Hotel Ibis Viseu” se encontrarem devolutos.
- ▶ O total de custos suportados no exercício de 2009 ascendeu a 2.836.197,83 €, que correspondeu a um aumento de 126%.
 - ▶ A rubrica comissões, que corresponde às comissões de gestão e de depositário, representa 10% do total dos custos, tendo-se cifrado, em 2009, em 297.615,90 €, significando um aumento de 1% face ao ano transacto. Importa referir que do total das comissões, cerca de 91% referem-se à comissão de gestão, no montante de 270.560,41 € (aumento de 1% face ao ano transacto) e 9% à comissão de depositário, totalizando 27.055,49 € (aumento de 1% face ao ano anterior).
 - ▶ As perdas em operações financeiras e activos imobiliários, representam 72% do total de custos, cifraram-se em 2.033.850,13 €, correspondendo 849.838,22 € a ajustamentos desfavoráveis decorrentes das avaliações dos imóveis em carteira, 327.355,61 € à anulação do ajustamento favorável acumulado do imóvel alienado “Porta do Sol” e 856.656,30 € ao diferencial negativo entre o valor de aquisição inicial e o valor de venda do imóvel “Hotel Ibis Viseu”.
 - ▶ Os impostos, que representaram 10% do total dos custos, diminuíram 24%, totalizando 294.274,06 €.
 - ▶ Os fornecimentos e serviços externos cifraram-se em 91.641,00 €, representando 3% do total dos custos e um aumento de 193% face ao ano transacto, devido à vigilância dos imóveis “Casa Campeã” e “Hotel Ibis Viseu” devolutos.
 - ▶ Os custos e perdas eventuais ascenderam a 118.816,74 €.
 - ▶ O resultado líquido do Fundo em 2009 foi negativo no valor de 518.522,83 €.

Não houve, conseqüentemente, distribuição de rendimentos durante o ano de 2009. A evolução do Resultado Líquido do Fundo está plasmada na tabela abaixo.

Evolução do Resultado Líquido 1995-2009



3. PERSPECTIVAS PARA 2010

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).

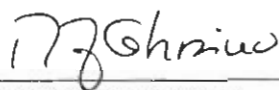
Esta separação permite a concentração dos gestores nos factores de competitividade da empresa, nomeadamente

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.

A estratégia de actuação no âmbito deste fundo, em 2010, centrar-se-á, especialmente, numa rigorosa gestão do património e na identificação de novas oportunidades de investimento dada a liquidez existente, ficando um maior número de aquisições dependente da eventual rotação da carteira de imóveis

Lisboa, 2 de Março de 2010

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora



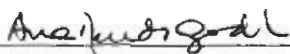
Maria José Martins Catarino
(Presidente)



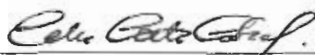
Jorge Manuel Rodrigues Umbelino
(Vogal)



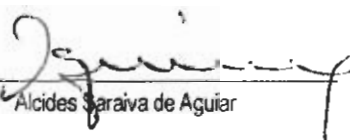
Rui Manuel Martins Coelho Valente
(Vogal Executivo)



Ana Manuel Jerónimo Lopes Correia Mendes Godinho
(Vogal Executivo)



Célia Maria Castanheira de Moura Costa Cabral
(Vogal Executivo)



Alcides Saraiva de Aguiar
(Vogal)



Marco Paulo Salvador Neves
(Vogal)

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO
BALANÇO EM 31 DE FEVEREIRO DE 2009
(Comparativo a 31 de Dezembro de 2008)

ATIVO			PASSIVO		
Código	Descrição	Nota	2009	2008	2008
			Bruto	Mutual	Liquido
					Patrimônio
32	AGIROS MOBILIÁRIOS				
34	Contribuições	1,3	68.213.203,96	2.698.984,48	706.802,64
	Adiantamentos por compra de imóveis				28.156.286,79
	TOTAL DOS AGIROS MOBILIÁRIOS		68.213.203,96	2.698.984,48	32.863.119,25
417	CONTAS DE RECEBÍVEIS	8, 11	287.286,06	617.277,21	219.406,05
419 - 419	Dividendos por vendas emissor		206.042,77	206.042,77	94.989,96
	Outras contas de dividendos				54.989,96
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		493.328,83	274.020,98	219.406,05
11	DISPONIBILIDADES				
12	Caixa	7	47.238,84		47.238,84
13	Depósitos à ordem	7	7.065.038,80		7.065.038,80
	Depósitos a prazo e com prazo		7.722.339,88		7.722.339,88
	TOTAL DE DISPONIBILIDADES		14.824.617,52		14.824.617,52
51	AGRESCIMOS E DIFERIMENTOS	14, 6	19.223,21		19.223,21
52	Acrescimos de provisões		1.257,25		1.257,25
	Despesas com imposto diferido		20.489,56		20.489,56
	TOTAL DOS AGRESCIMOS E DIFER. ATIVOS		39.990,02		39.990,02
	TOTAL DO ATIVO		5.000.000,00	5.000.000,00	5.000.000,00
	Capital em Fundo	2			24.839.894,36
	Unidades de Participação	2			11.201.200,20
	Reservas Transfêridas	2			539.522,82
	Reservado Legal de Provisão	2			30.792.225,55
	TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO				57.372.842,93
	AGRESCIMOS E PROVISÕES				
	Ajustamentos de dividendos a receber				299.502,26
	TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS				299.502,26
	CONTAS DE TERCEIROS				
	Outras contas de terceiros	14, 6			261.365,66
	TOTAL DOS VALORES A PAGAR				261.365,66
	AGRESCIMOS E DIFERIMENTOS				
	Acrescimos de custos	14, 6			58.510,83
	Reservas com imposto diferido	14, 6			75.758,24
	TOTAL DOS AGRESCIMOS E DIFER. PASSIVOS				134.269,07
	TOTAL DO PASSIVO		5.000.000,00	5.000.000,00	5.000.000,00

9 - Razão Social de Capital nº 2068

Rede de Serviços de Captação

Diretor Administrativo da Entidade Gestora
 Diretor Administrativo
 Ana Paula Siqueira
 Celso Costa Estef.
 Representante



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009
(Comparativo a 31 de Dezembro de 2008)

(euros)

Código	Designação	Nota	CUSTOS E PERDAS		Código	Designação	Nota	PROVEITOS E GANHOS	
			2009	2008				2009	2008
724+*728	CUSTOS E PERDAS CORRENTES COMISSÕES Dif. de opções correntes	(4 e)	297.615,90	205.762,52	311+318	PROVEITOS E GANHOS CORRENTES JÚRIS E PROVEITOS EQUIPARADOS Com. de operações correntes	12	190.029,40	154.688,08
733	PERDAS OPER. FINANCEIRAS E ACT. IMOBILIÁRIOS Em valores mobiliários	1	2.033.869,13	540.702,07	332 333	GANHOS EM OPER. FINANCEIRAS E ACT. IMOBILIÁRIOS Da carteira de ações e participações Em valores mobiliários	4	708.572,41	13.330,40
741+*7421 7418+*7428	IMPOSTOS Impostos sobre o rendimento Outros impostos	12	294.274,08	308.367,84	351	REVERSOES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES De ajustamentos de valores a receber	11	140.277,69	53.114,54
751 752	PROVISÕES DO EXERCÍCIO Ajustamentos de despesas a receber Provisões para encargos			22.095,00	35	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	3	1.280.195,70	1.883.885,80
78	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERIORS TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		91.641,00	31.206,04	352	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		2.317.075,20	2.208.280,39
781 784+*788	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS Valores provisionais Outros eventos TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	11	118.387,88 429,89	1.522,01		PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS Ganhos extraordinários			88.020,00
	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO TOTAL		2.317.075,20	2.297.280,39		TOTAL		2.317.075,20	2.297.280,39
812+742+743 813+861+743+746 814+742	Resultados da Carteira a Termo Resultados de Ações Imobiliárias Resultados Correntes		-144.723,02 -399.705,89	13.330,40 953.123,12	D-C B+C-A-C+74 B+C-A-C	Resultados Eventuais Resultados Após de Imposto y Rendemento Resultado Líquido do Período		-118.816,74 -224.248,57 -518.522,63	88.487,90 1.405.988,75 1.038.821,11

D. Ténico Oficial de Contas nº 3458

Indicadores de desempenho

O Conselho de Administração da Entidade Gestora

M. G. Soares

M. J. M. Silva

Ana Paula G. G. G.

Carla Costa

João

FUNDO DE INVESTIMENTO MOBILIÁRIO FICOMAG FUNDSTOCK
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - EXERCÍCIO DE 2008

Descrição do Fluxo	TOTAL 2008	TOTAL 2007
OPERAÇÕES COM VALORES MOBILIÁRIOS		
Ativo Circulante		
Aquisição de títulos	2.437.733,74	
Venda de participações em sociedades financeiras de crédito	7.126.398,34	4.794.459,90
Aplicação de participações em sociedades financeiras de crédito		
Recebimento por venda de títulos de renda fixa	28.741,00	
Diferencial de avaliação de ativos financeiros		1.792.462,98
Passivo Circulante		
Aquisição de títulos		
Aquisição de participações em sociedades financeiras de crédito		
Divida de operações em títulos		
Comissão em títulos		
Deposito em nome de FICOMAG FUNDSTOCK	1.131.985,91	28.234,98
Diferencial de avaliação de ativos financeiros		
Fluxo das operações com valores mobiliários	1.131.985,91	28.234,98
	4.700.302,77	7.724.250,22
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS		
Ativo Circulante		
Venda de títulos		7.240.677,20
Recebimento de juros		87.528,98
Recebimento de dividendos de participações		28.511,97
Aplicação de títulos		
Juros e dividendos em nome de terceiros		
Venda de títulos com ajuste de mercado		
Diferencial de avaliação de ativos financeiros com ajuste de mercado		1.973.438,15
Passivo Circulante		
Compra de títulos		562.478,10
Aplicação de valores de participações em sociedades financeiras de crédito		
Juros e dividendos em nome de terceiros		
Venda de títulos com ajuste de mercado		
Taxa de corretagem		
Diferencial de avaliação de ativos financeiros		
Diferencial de avaliação de ativos financeiros com ajuste de mercado		562.478,10
Fluxo das operações da carteira de títulos		751.182,15
OPERAÇÕES A PRAZO E DE LONGO PRAZO		
Ativo Circulante		
Juros e dividendos em nome de terceiros		91.845,10
Recebimento em operações de crédito		
Recebimento em operações de crédito de longo prazo		
Comissão em operações de crédito		
Diferencial de avaliação de ativos financeiros		
Passivo Circulante		
Juros e dividendos em nome de terceiros		
Pagamento em operações de crédito		
Pagamento em operações de crédito de longo prazo		
Pagamento em operações de crédito de longo prazo		
Comissão em operações de crédito		
Diferencial de avaliação de ativos financeiros		
Fluxo das operações a prazo e de longo prazo		91.845,10
OPERAÇÕES DE GESTÃO DE CAIXA		
Ativo Circulante		
Compra de crédito financeiro		
Compra com ajuste de mercado	330.324,00	
Recebimento de aplicações financeiras	238.238,57	
Juros de operações de crédito		
Juros de operações de crédito		
Recebimento de dividendos	7,20	
Diferencial de avaliação de ativos financeiros		
Passivo Circulante		
Comissão em crédito	276.734,94	288.362,88
Comissão de aplicação	27.100,00	28.972,43
Taxa de administração		
Deposito em nome de terceiros		
Juros em nome de terceiros	300.000,00	
Sustentação de aplicações financeiras		
Compra com ajuste de mercado		
Juros e dividendos	47.266,98	278.748,08
Diferencial de avaliação de ativos financeiros	4.111,60	887,75
Fluxo das operações de gestão de caixa	1.102.074,00	279.795,75
	427.592,80	279.795,75
OPERAÇÕES EVENTUAIS		
Ativo Circulante		
Demais eventuais		
Demais eventuais e operações especiais		
Recebimento de recursos	3.588,20	
Diferencial de avaliação de ativos financeiros		
Passivo Circulante		
Demais eventuais		
Demais eventuais e operações especiais		
Diferencial de avaliação de ativos financeiros		
Fluxo das operações eventuais	3.588,20	
	4.737.981,11	1.883.519,22
Juros de títulos, operações de crédito e de longo prazo	3.654.347,77	1.542.632,76
Recebimento de juros de operações de crédito e de longo prazo	779.333,80	298.249,70

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS ANO DE 2009

NOTA INTRODUTÓRIA

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. O Fundo foi constituído, por um período de 20 anos, em 21 de Novembro de 1995 e durará até 20 de Novembro de 2015, sendo este prazo prorrogável, uma ou mais vezes, por períodos não superiores a 10 anos, desde que obtida a autorização da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) e a deliberação favorável da assembleia de participantes.

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

BASES DE APRESENTAÇÃO

As demonstrações financeiras, compostas pelo Balanço, Demonstração dos Resultados e Demonstração dos Fluxos Monetários, foram preparadas e apresentadas com base nos registos contabilísticos mantidos em conformidade com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário, definido pelo Regulamento n.º 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 n.º 2/2005 da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, sendo que os números omissos não são aplicáveis.

Os valores de 2009 encontram-se expressos em euros e são comparáveis em todos os aspectos significativos com os valores de 2008.

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.

Na data da alienação dos imóveis os ajustamentos acumulados, desfavoráveis ou favoráveis, são anulados por contrapartida de resultados, nas contas de Ganhos ou Perdas em Operações Financeiras e Activos Imobiliários, respectivamente. A diferença entre o valor de aquisição inicial e o valor de venda à data da alienação é reflectido em resultados, em Ganhos ou Perdas em Operações Financeiras e Activos Imobiliários, respectivamente, quando positiva ou negativa.

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 acrescentar 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, de depositário e de supervisão

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

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. Esta comissão é suportada pela Sociedade Gestora.

f) Regime Fiscal

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.

O Fundo é detido por investidores qualificados pelo que, de acordo com as alterações introduzidas pela Lei nº 53-A/2006 de 29 de Dezembro ao Orçamento de Estado de 2009, continua a beneficiar de isenção no Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e no Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT).

g) Contas de terceiros

As dívidas de terceiros evidenciam o valor recuperável esperado.

Assim, para os montantes em dívida sem garantia, ou em que o valor em dívida excede a garantia, é registada uma provisão para crédito vencido na totalidade do valor em mora não coberto por garantia.

Este montante é reconhecido a deduzir ao activo.

h) Unidades de participação

O valor de cada unidade de participação é calculado dividindo o valor líquido global do Fundo pelo número de unidades de participação em circulação. Ao valor líquido do património corresponde o somatório das rubricas do Capital do Fundo, ou seja, unidades de participação, variações patrimoniais, resultados transitados e distribuídos e o resultado líquido do período.

As variações patrimoniais resultam da diferença entre o valor de subscrição e o valor base da unidade participação, no momento em que ocorre a subscrição.

NOTA 1 VALIAS POTENCIAIS

Em 31 de Dezembro de 2009, o Fundo apresenta as valias potenciais não registadas, conforme quadro seguinte:

(€)

Imóveis	Valor contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Valia potencial (B)-(A)
Aparthotel Vilas de Sesimbra	2.142.000	2.142.000	0
Hotel Castelo de Vide	1.437.936	1.495.800	57.864
Hotel D. Luís	2.369.972	3.153.275	783.303
Hotel Cristal Marinha	2.001.212	2.214.000	212.788
Hotel Cristal Caldas	2.100.384	3.212.000	1.111.616
Casa Campeã	688.228	690.850	2.622
Geostar	429.250	429.250	0
Hotel Cristal Vieira	1.926.667	3.850.000	1.923.333
Grande Hotel da Curia	2.464.650	2.464.650	0
Hotel Ibis Faro	3.162.773	3.619.418	456.644
Palácio Belmonte			
Fracção E	1.997.974	2.554.075	556.101
Fracção C	252.400	252.400	0
Fracção A	207.550	207.550	0
Cocheiras Valle Flôr	4.339.082	4.339.082	0
Pousada S. Vicente	2.586.210	2.586.210	0
TOTAL	28.106.286	33.210.559	5.104.273

Os montantes acumulados de menos e mais-valias potenciais registados em balanço, no montante de -736.903 € e 2.609.984 €, respectivamente, correspondem ao reconhecimento para cada imóvel da diferença entre o respectivo valor contabilístico e o valor correspondente da média aritmética simples das avaliações periciais até ao valor da opção de compra de cada imóvel, diarizado pelo período do contrato (ver Nota 13).

Os ganhos em operações financeiras e activos imobiliários, apresentam um valor de 700.572 € que inclui: (i) 243.869 € de ajustamentos favoráveis decorrentes das avaliações dos imóveis em carteira, (ii) 260.024 € da anulação do ajustamento acumulado desfavorável do imóvel alienado "Hotel Ibis Viseu" e (iii) o diferencial positivo entre o valor de aquisição inicial e o valor de venda do imóvel "Porta do Sol" no valor de 196.679 €.

As perdas em operações financeiras e activos imobiliários, apresentam um valor de 2.083.850 €, que inclui: (i) 849.838 € de ajustamentos desfavoráveis decorrentes das avaliações dos imóveis em carteira, (ii) 327.356 € da anulação do ajustamento acumulado favorável do imóvel alienado “Porta do Sol” e (iii) o diferencial negativo entre o valor de aquisição inicial e o valor de venda do imóvel “Hotel Ibis Viseu” no valor de 856.656 €.

Em 2009, tal como referido, foram alienados os imóveis “Porta do Sol” e “Hotel Ibis Viseu”, tendo sido registado uma perda total de 727.309 €, após o apuramento entre o valor de aquisição inicial e o valor contabilístico à data de transacção.

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	10.241.739				1.039.621		11.281.360
Ajustamentos em imóveis							
Resultados do período	1.039.621				-1.039.621	-518.523	-518.523
SOMA	36.221.255					-518.523	35.702.733
Nº de unidades participação	5.000.000						5.000.000
Valor unidade participação	7,2443						7,1405

Os resultados acumulados de 11.281.360 € correspondem à soma dos resultados acumulados de exercícios anteriores em 31 de Dezembro de 2008 no valor de 10.241.739 € e do resultado líquido do exercício de 2008 no valor de 1.039.621 €.

De acordo com o regulamento de gestão, sendo um fundo de capitalização, o Fundo tem como política não proceder à distribuição de rendimentos, efectuando assim em cada exercício o reinvestimento dos resultados. No entanto, e também de acordo com o regulamento de gestão, a Sociedade Gestora pode determinar que ocorra a distribuição de rendimentos líquidos nos termos, datas e valores a definir pela própria.

NOTA 3 INVENTÁRIO DOS ACTIVOS DO FUNDO

O Inventário das aplicações em imóveis assim como o detalhe dos restantes activos apresenta-se conforme quadro na pagina seguinte, em 31 de Dezembro de 2009.

Em 2009 o total de rendimentos obtidos dos imóveis arrendados é de 1.280.196 € (2008: 1.683.686 €). Uma vez que não existiram aquisições, a diminuição verificada em 2009

deveu-se essencialmente às alienações dos imóveis “Porta do Sol” e “Hotel Ibis Viseu” (ver Nota 1 Valias potenciais) e às descidas de taxa de juro, uma vez que as rendas são indexadas à taxa Euribor.

Todos os imóveis em carteira geraram proveitos durante o exercício, com excepção das “Vilas de Sesimbra” e “Casa Campeã” que se encontram devolutos.

NOTA 4 INVENTÁRIO CARTEIRA DE TÍTULOS

A 31 de Dezembro de 2009 o fundo não detinha activos na sua carteira de títulos, contudo em 2008 estes activos geraram um proveito de 13.330 €

NOTA 6 CRITÉRIOS E PRINCÍPIOS DE VALORIZAÇÃO

Os princípios contabilísticos e critérios valorimétricos estão descritos na Nota Introdutória.

Descrição	Área (m2)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel (em euros)	Localização	
									País	Município
1. Imóveis situados em Portugal										
1.2 Construções Acabadas										
1.2.1 Arrendadas										
<i>Serviços</i>										
Hotel Castelo de Vide	3.215	14-04-1998	1.287.346	07-03-2008	938.600	07-05-2008	2.053.000	1.437.936	Portugal	Castelo de Vide
Hotel D. Luís	1.500	15-06-1998	1.995.360	12-10-2009	3.721.550	30-10-2009	2.585.000	2.369.972	Portugal	Coimbra
Hotel Cristal Marinha	750	30-07-1997	1.563.666	07-04-2008	2.296.000	31-03-2009	2.132.000	2.001.212	Portugal	Marinha Grande
Hotel Cristal Caldas	889	30-12-1997	1.728.479	07-04-2008	2.740.000	31-03-2009	3.684.000	2.100.384	Portugal	Caldas da Rainha
Raso	78	18-12-1998	407.117	27-02-2009	391.000	11-09-2009	467.500	429.250	Portugal	Porto
Hotel Cristal Vieira	573	09-03-2000	1.670.637	07-04-2008	2.952.000	31-03-2009	4.748.000	1.926.667	Portugal	Vieira de Leiria
Grande Hotel da Curia	2.267	28-12-2000	2.283.139	29-09-2009	2.177.300	07-12-2009	2.752.000	2.464.650	Portugal	Curia
Hotel Ibis Faro	1.051	03-10-2001	2.788.231	29-07-2009	3.593.835	07-12-2009	3.645.000	3.162.773	Portugal	Faro
Palácio Belmonte Fracção E	1.426	14-12-2001	1.773.093	26-07-2008	3.600.000	18-08-2008	1.508.150	1.997.974	Portugal	Lisboa
Palácio Belmonte Fracção C	157	10-04-2002	279.604	26-07-2008	280.000	28-07-2008	224.800	252.400	Portugal	Lisboa
Palácio Belmonte Fracção A	140	07-05-2002	229.643	28-07-2008	182.100	26-07-2008	233.000	207.550	Portugal	Lisboa
Cocheiras Valle Flôr	1.040	28-07-2005	4.538.398	17-01-2009	4.100.000	17-01-2009	4.578.163	4.339.082	Portugal	Lisboa
Quinta de Ínfias	3.950	07-02-2007	2.483.338	18-01-2008	2.669.419	24-01-2008	2.503.000	2.586.210	Portugal	Braga
1.2.2. Não Arrendadas										
<i>Serviços</i>										
Aparthotel Vilas de Sesimbra	11.135	22-11-1996	2.630.288	11-12-2008	2.184.000	16-10-2009	2.100.000	2.142.000	Portugal	Sesimbra
Casa Campeã	1.313	27-08-1998	574.863	17-12-2008	600.000	31-12-2008	781.700	688.228	Portugal	Vila Real
TOTAL A								28.106.286		
7. Liquidez		Moeda		Valor	Jurros Decorridos		Valor Global			
7.1. À Vista										
7.1.2. Depósitos à Ordem										
DO Banco CGD		EUR	14.372		-			14.372		
DO Banco BES		EUR	29.426		-			29.426		
CD Banco Millennium BCP		EUR	3.531		-			3.531		
7.2.1 Depósitos com Pré-Aviso e a Prazo										
CD Banco BES		EUR	1.450.000		1.611			1.451.611		
CD Banco Millennium BCP		EUR	6.235.000		17.612			6.252.612		
TOTAL B				7.732.329	19.223		7.751.552			
9. Outros Valores a Regularizar										
9.1.2 Valores Activos										
		EUR						220.666		
9.2.2 Valores Passivos										
		EUR						(375.771)		
TOTAL C								(155.105)		
Valor Líquido Global do Fundo: (A)+(B)+(C)								35.702.733		

NOTA 7 LIQUIDEZ DO FUNDO

Descriminação da liquidez do fundo:

Contas	Saldo Inicial	Saldo Final
Numerário		
Depósitos à ordem	62.348	47.329
Depósitos a prazo e com pré-aviso	3.632.000	7.685.000
Certificados de depósito		
Outras contas de disponibilidades		
TOTAL	3.694.348	7.732.329

O aumento da rubrica de Depósitos a prazo e com pré-aviso ficou a dever-se à alienação dos imóveis “Porta do Sol” e “Hotel Ibis Viseu”.

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 2009 as dívidas de cobrança duvidosa incluídas em cada uma das rubricas das contas de terceiros apresenta-se conforme segue:

Contas / Entidades	Devedores por rendas vencidas	Outros devedores	Soma
Hotel Garcia D’Orta - Bevide Turismo Iberico	67.977		67.977
Hotéis Zenite- Hotel Sabóia		66.920	66.920
Bevide- Turismo Ibérico - Hotel Garcia D’Orta		139.124	139.124
Total	67.977	206.044	274.021

NOTA 11 MOVIMENTOS OCORRIDOS EM AJUSTAMENTOS DE DÍVIDAS A RECEBER

Durante o exercício de 2009, a provisão para dívidas de cobrança duvidosa foi reduzida em 140.278 € devido essencialmente à incobrabilidade de dívidas a receber totalmente provisionadas e que foram desreconhecidas de balanço.

A provisão foi anulada e a dívida incobrável reconhecida em custos e perdas eventuais (118.388 €).

Em 2009 a conta de ajustamentos de dívidas a receber teve o seguinte movimento:

Contas	Saldo inicial	Aumento	Redução	Saldo Final
471 – Ajustamentos para crédito vencido	414.299		140.278	274.021
TOTAL	414.299		140.278	274.021

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	2009		2008	
	Base incidência	Montante apurado	Base incidência	Montante apurado
Imposto retido em aplicações financeiras	196.629	39.326	175.595	35.119
Imposto sobre rendimentos prediais	1.274.740	254.948	1.656.245	331.249
Outros impostos	-	-	110.025	22.005
Total		294.274		388.373

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 de compra - Imóveis de compra - Outras de venda - Imóveis de venda - Outras em garantia	1.379.576	1.103.351
garantia		
Outras		
Total	1.379.576	1.103.351

Os montantes apresentados no quadro acima dizem respeito às garantias recebidas dos arrendatários, como forma de garantir o bom cumprimento do pagamento das rendas.

Para além das responsabilidades de terceiros acima referidas, o Fundo contratou com os arrendatários a opção de compra dos imóveis em carteira no final dos contratos, com excepção das "Villas de Sesimbra", "Casa Campeã" e "Geostar". As opções de compra encontram-se registadas nas contas extrapatrimoniais pelo montante de 27.447.044 €, sendo este valor acima do valor contabilístico dos imóveis, uma vez que as mais-valias são diarizadas até ao final do contrato, data em que foi contratada a opção de compra.

NOTA 14 OUTRAS INFORMAÇÕES

a) Acréscimos de proveitos

O saldo da rubrica Acréscimos de proveitos é referente à especialização dos juros das aplicações financeiras existentes a 31 de Dezembro de 2009.

b) Outras contas de credores

Esta rubrica decompõe-se: (i) Imposto sobre o rendimento a pagar, no valor de 254.948 € (2008: 353.254 €), conforme descrito na NOTA 12 IMPOSTOS, e (ii) outros valores a pagar, no valor de 4.554 € (2008: 8.112 €).

c) Acréscimos de custos

A rubrica de Acréscimos de custos decompõe-se:

Descrição	2009	2008
Comissão de Gestão	22,721	22,956
Comissão de Depósito	6,790	6,834
Outros Custos a Pagar	10,000	18,683
Total	39,511	48,473

d) Receitas com proveito diferido

A rubrica Receitas com proveito diferido refere-se na íntegra às rendas de Janeiro de 2010 pagas em Dezembro de 2009 pelos arrendatários dos imóveis, sendo que a totalidade dos inquilinos pagam a renda antecipadamente, de acordo com os respectivos contratos de arrendamento.

e) 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 270.560 € (2008: 268.895 €) e à Comissão do Banco Depositário no montante de 27.056 € (2008: 26.889 €)

Relatório de Auditoria sobre a Informação Financeira Anual

Introdução

1 Nos termos do disposto na alínea c) do nº 1 do artigo 8º do Código dos Valores Mobiliários (CVM) e do nº 3 do artigo 31º do Decreto-Lei nº 60/2002, de 20 de Março, apresentamos o nosso Relatório de Auditoria sobre a informação financeira do exercício findo em 31 de Dezembro de 2009 contida no Relatório de Gestão e nas Demonstrações Financeiras anexas do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico (Fundo), gerido pela TF Turismo Fundos - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA (Turismo Fundos), as quais compreendem o Balanço (que evidencia um total de €36.078.504 e um total de capital do fundo de €35.702.733, incluindo um resultado líquido negativo de €518.523), a Demonstração dos Resultados e a Demonstração dos Fluxos Monetários do exercício findo naquela data e o correspondente Anexo.

Responsabilidades

2 É da responsabilidade do Conselho de Administração da Turismo Fundos: (i) a preparação do Relatório de Gestão e de Demonstrações Financeiras do exercício que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira do Fundo, o resultado das suas operações e os fluxos monetários; (ii) a informação financeira histórica 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 atentas as especificidades dos fundos de investimento imobiliário; (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 emitidas pela 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 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 Turismo Fundos, utilizadas na sua preparação; (ii) a verificação do adequado cumprimento do Regulamento de Gestão do Fundo; (iii) a verificação da inscrição dos factos sujeitos a registo relativos aos imóveis do Fundo; (iv) a verificação da adequada valorização dos valores do Fundo; (v) a verificação da não realização de qualquer operação vedada e da realização de operações dependentes de autorização ou não oposição da CMVM nos termos e condições definidas na lei e respectiva regulamentação; (vi) a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade; (vii) a apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das Demonstrações Financeiras; e (viii) 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 anteriormente referidos.

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

Reserva

7 O Relatório de Auditoria sobre a Informação Financeira Anual do exercício findo em 31 de Dezembro de 2008, emitido em 17 de Março de 2009, incluiu uma reserva por desacordo, relacionada com a valorização do imóvel "Cocheiras Valle Flor", segundo a qual o activo imobiliário do Fundo em 31 de Dezembro de 2008 ficou sobreavaliado e os custos do exercício de 2008 subavaliados em cerca de 260 milhares de euros, respectivamente, tendo por base as avaliações recebidas no início do exercício de 2009, e considerando a este respeito o previsto na Norma Internacional de Contabilidade nº 10, na ausência de referência expressa sobre esta matéria nos princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário. De acordo com as indicações da CMVM, enquanto regulador do Fundo, o referido ajustamento apenas foi reflectido nas contas de 2009 pelo que, neste exercício, os custos e os resultados transitados ficaram ambos sobreavaliados por aquele montante.



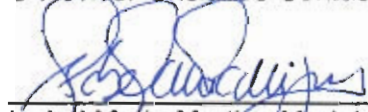
Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico

Opinião

8 Em nossa opinião, excepto quanto aos efeitos da situação referida no parágrafo 7 acima, as Demonstrações Financeiras referidas no parágrafo 1 acima apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico, gerido pela TF Turismo Fundos - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA, em 31 de Dezembro de 2009, 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 constantes é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.

Lisboa, 22 de Março de 2010

O Revisor Oficial de Contas Executor



Isabel Maria Martins Medeiros Rodrigues, R.O.C.

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



António Alberto Henriques Assis, R.O.C.