

**FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO FECHADO  
TURÍSTICO**

## 1. Introdução

---

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

### *Capital*

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

	Euros	Nº de UP's	%
Instituto de Financiamento e Apoio ao Turismo (IFT)	17.457.926,40 €	3.500.000	70%
Caixa Geral de Depósitos	5.735.677,02 €	1.149.900	23%
Banco Espírito Santo	1.743.298,65 €	349.500	7%
Outros	2.992,79 €	600	0%

### *Política de Investimento*

O conjunto de imóveis que constituem a carteira de aplicações do Fundo estão, na sua totalidade, afectos à actividade turística, particularidade que resulta da sua política de investimento. A política de investimento do Fundo é vocacionada para para a aquisição de imóveis afectos à actividade turística para efeitos de arrendamento, tais como:

- de animação turística com carácter inovador;
- hoteleiros e de animação turística que envolvam a recuperação de património arquitectónico, histórico e cultural;
- hoteleiros que necessitem de modernização e redimensionamento;
- 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 2003**

---

### **2.1. Enquadramento económico**

---

O ano de 2003 caracterizou-se por alguma retracção da economia. A taxa de inflação em 2003 cifrou-se em 3,3%, tendo registado face ao ano anterior uma diminuição de cerca de 0,3%. Manteve-se em 2003 a quebra nas taxas de juro, tendência observada desde 2001. Assim, a EURIBOR a 12 meses, indexante utilizado na actualização das rendas do Fundo, caiu 44 p.b. ao longo do ano, quebra, no entanto inferior à verificada no ano transacto que se cifrou em 60 p.b..

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

---

No final do exercício de 2002 o património do Fundo era constituído por dezanove imóveis, representando cerca de 95% do activo do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico. Assim, no ano de 2003 a actividade do Fundo centrou-se na rentabilização da carteira imobiliária, tendo em atenção as condições dos mercados financeiro, imobiliário e turístico.

Em 2003 o Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico não adquiriu quaisquer imóveis. Em Fevereiro de 2003 o Fundo aumentou o seu envolvimento no imóvel Hotel Cristal Vieira através do reembolso do investimento relativo a obras de ampliação suportadas pela inquilina, no valor total de 654.500 €.

Em Fevereiro de 2003 o Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico procedeu à alienação do imóvel Hotel Gaivota, localizado em Ponta Delgada nos Açores. A venda deste imóvel, pelo valor de 693.730,90 €, proporcionou uma mais-valia de 124.319,93 €.

Em 31 de Dezembro de 2003 o património imobiliário do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico, constituído por dezoito imóveis, ascendia, considerando o seu valor contabilístico total, a 29.233.954,12 €:

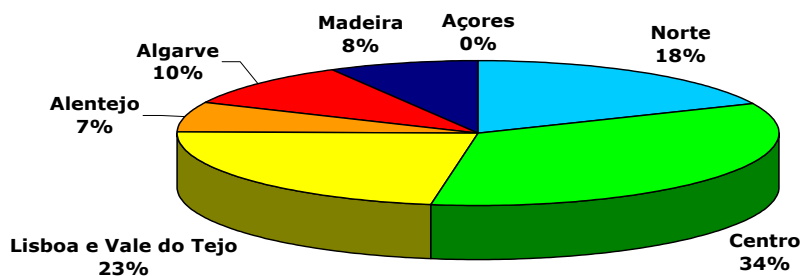
Unidade	Data de Aquisição	Valor	Localização
Villas de Sesimbra (1)	22-Novembro-96	2.630.287,80 €	Sesimbra
Hotel Cristal	30-Junho-97	1.767.719,83 €	Marinha Grande
Hotel Porta do Sol	6-Novembro-97	2.235.685,74 €	Caminha
Hotel Cristal Caldas	30-Dezembro-97	1.906.183,99 €	Caldas da Rainha
Hotel Saboia	12-Março-98	1.806.074,08 €	Monte Estoril
Hotel Garcia D'Orta	14-Abril-98	1.465.541,91 €	Castelo de Vide
Hotel D. Luís	15-Junho-98	2.206.881,90 €	Coimbra
Casa da Campeã	27-Agosto-98	634.575,98 €	Vila Real
Hotel Ibis Viseu	12-Novembro-98	2.028.818,66 €	Viseu
Agência da Geotur	18-Dezembro-98	437.500,00 €	Porto
Hotel Estrelícia	28-Junho-99	2.361.750,34 €	Funchal
Hotel Cristal Vieira	9-Março-00	1.743.832,39 €	Praia da Vieira
Grande Hotel Curia	28-Dezembro-00	2.377.300,00 €	Curia
Hotel Ibis Faro	3-Outubro-01	2.890.198 €	Faro
Palácio Belmonte - E	14-Dezembro-01	1.830.308 €	Lisboa
Palácio Belmonte - C	10-Abril-02	242.500,00 €	Lisboa
Palácio Belmonte - A	7-Maio-02	197.950,00 €	Lisboa
Grupo Bolota	28-Maio-02	470.796,11 €	Elvas

(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 crescimento, face ao ano transacto, de cerca de 2%. Este aumento resulta do efeito conjunto do aumento do envolvimento do Fundo no imóvel Hotel Cristal Vieira e da alienação do imóvel, atrás referidos, e dos ajustamentos em imóveis que reflectem os ganhos potenciais do património imobiliário do Fundo.

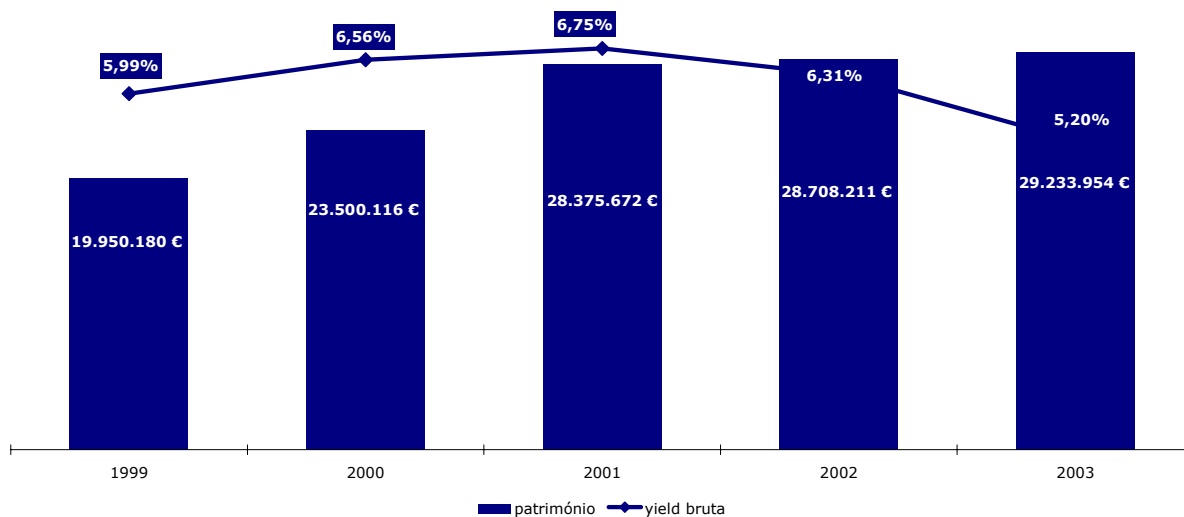
O gráfico que a seguir se apresenta ilustra que o património imobiliário do Fundo, não obstante ter um peso maior nas regiões Centro, Lisboa e Vale do Tejo e Norte, encontra-se, em 31 de Dezembro de 2003, distribuído pela totalidade do território, com excepção dos Açores:

### Distribuição do Património Imobiliário por Regiões



Em 2003 a yield média bruta do património imobiliário do Fundo foi de 5,20% e a yield média líquida foi de 4,16%, tendo-se acentuado a tendência de quebra verificada no ano transacto, conforme evidenciado no gráfico a seguir apresentado:

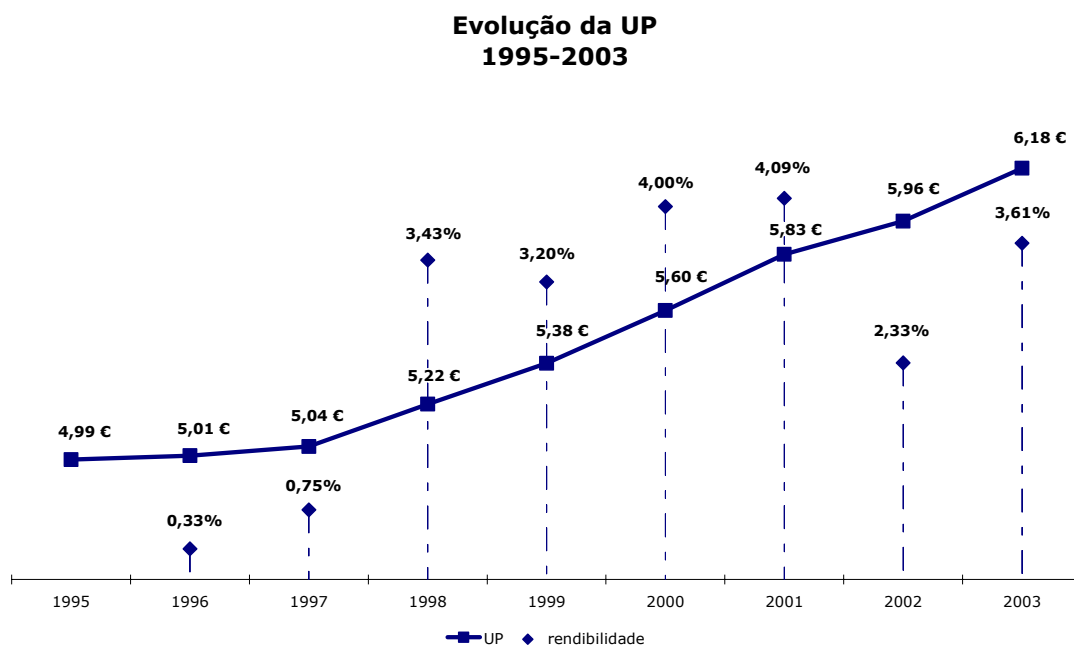
### Evolução do Património Imobiliário 1999-2003



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

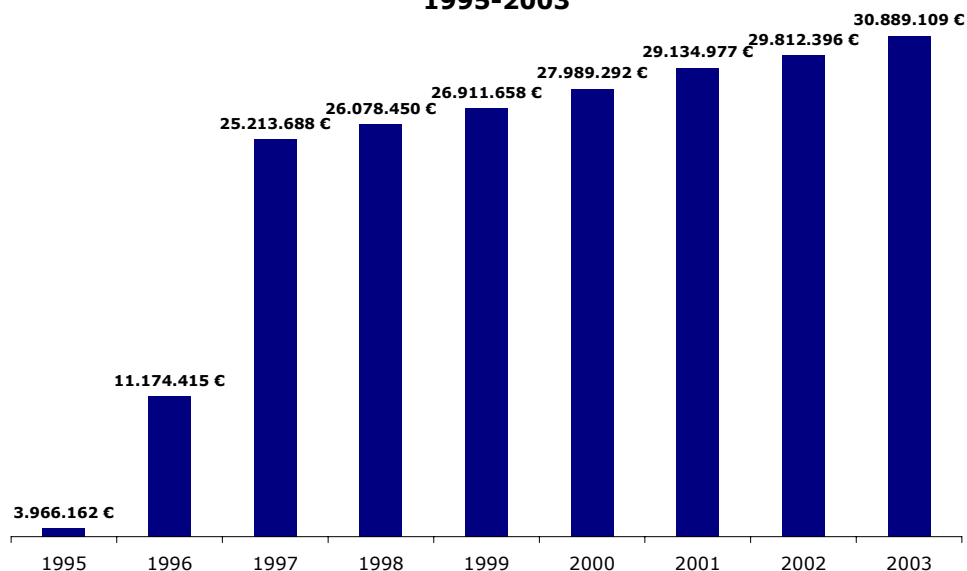
Em 2003 não houve quaisquer alterações na quantidade de unidades de participação em circulação. Em 31 de Dezembro de 2003 o Valor Global Líquido do Fundo ascendia a 30.889.108,71 €, correspondendo um crescimento anual de 3,61%. A unidade de participação valorizou-se 0,22 €, cifrando-se, nesta data, em 6,18 €.

A unidade de participação desde o início do Fundo observou a seguinte evolução:



E o Valor Global Líquido do Fundo no final de cada exercício, desde o início do Fundo observou os seguintes valores:

### Evolução do VGLF 1995-2003



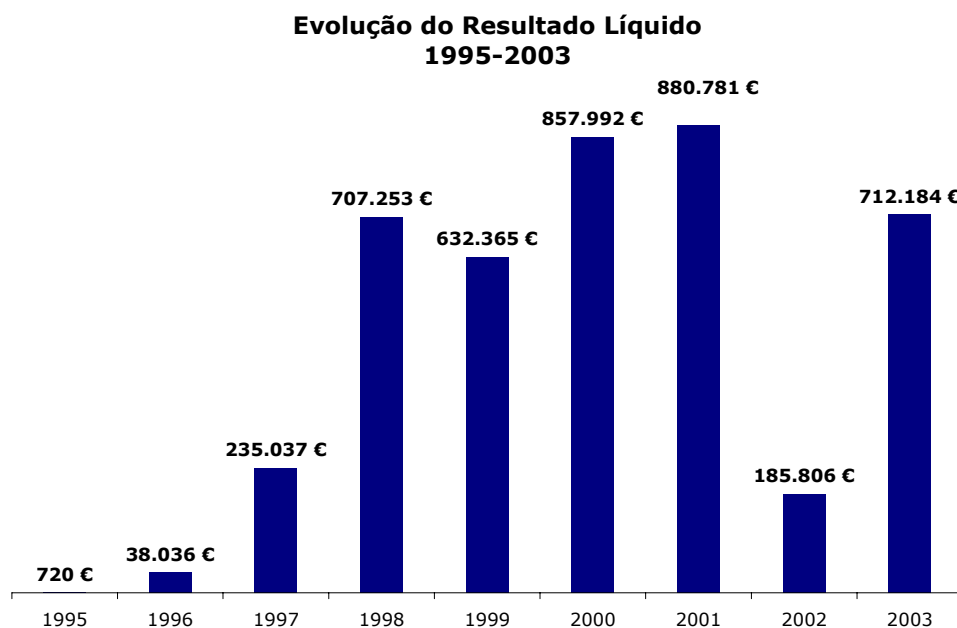
## 2.4. Evolução económico-financeira

---

- ▶ O activo líquido, em 2003, registou um aumento de 3,6%, cifrando-se, em 31 de Dezembro, em 31.308.916,89 €, fundamentalmente como consequência da evolução da carteira imobiliária.
- ▶ O total de proveitos obtidos no exercício de 2003 diminuiu cerca de 10% face o ano de 2002, tendo-se cifrado em 1.516.109,18 €.
  - ▶ O total de juros obtidos cifrou-se em 28.083,63 €, correspondendo a 2% do total dos proveitos e a um aumento de 142% face o ano transacto.
  - ▶ Os ganhos em operações financeiras e valores imobiliários, cifraram-se em 125.503,10 €, correspondendo 124.319,93 € à mais-valia bruta obtida com a venda do imóvel "Hotel Gaivota.
  - ▶ Os rendimentos de imóveis ascenderam a 1.362.522,45 €, representando cerca de 90% do total dos proveitos e uma diminuição de 18% face o ano anterior, como resultado da quebra verificada nas taxas de juro.

- ▶ O total de custos suportados no exercício de 2003, ascendeu a 803.925,41 €, que corresponde a uma diminuição de cerca de 46%.
- ▶ A rubrica comissões, que corresponde às comissões de gestão e de depositário e à taxa de supervisão a pagar à CMVM, representa 61% do total dos custos, tendo-se cifrado, em 2003, em 489.309,79 €, significando um acréscimo de 3% face o ano transacto. Importa referir que do total das comissões, cerca de 93% referem-se à comissão de gestão, no montante de 455.894,81 €, 5% à comissão de depositário, totalizando 23.705,50 € e os restantes 2%, ascendendo a 9.709,48 €, à taxa de supervisão.
- ▶ Os impostos, que representaram 35% do total dos custos, diminuíram 16%, totalizando 279.973,37 €.
- ▶ Os fornecimentos e serviços externos cifraram-se em 15.090,70 €, tendo diminuído 41% face ao ano anterior e representando 2% do total dos custos.
- ▶ Os outros custos e perdas eventuais, representaram cerca de 2% do total dos custos e ascenderam a 19.551,55 €.
- ▶ O resultado líquido do Fundo em 2003, foi de 712.183,77 €. Não houve distribuição de rendimentos durante o ano de 2003 e o resultado líquido do exercício será integralmente reinvestido.

O Resultado Líquido do Fundo, desde o início do Fundo observou a seguinte evolução:





### 3. Perspectivas Futuras

---

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 definida para o Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico centrou-se na aquisição do maior número possível de unidades que se enquadrassem na política de investimento, cumpre agora rentabilizar a carteira imobiliária, tendo em atenção as condições dos mercados financeiro, imobiliário e turístico, perspectivando-se a médio prazo a criação de excedentes de tesouraria que possibilitem novas aquisições de imóveis. Atendendo à maturidade e às características dos contratos de arrendamento celebrados não é previsível que ocorram alienações de imóveis em 2004.

Lisboa, 13 de Fevereiro de 2004

#### **O Conselho de Administração da Sociedade Gestora**

---

Emanuel Jorge Marques dos Santos  
(Presidente)

---

Maria José Martins Catarino  
(Vogal)

---

Orlando Pinto Madeira Carrasco  
(Vogal e Presidente da Comissão Executiva)

---

José Valério Costa Pereira  
(Vogal Executivo)

---

Rui Victor Ferronha Cláudio  
(Vogal Executivo)

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO**  
**BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2003**

valores em euros

Código	ACTIVO	2003				2002 (Líquido)	Código	PASSIVO	2003	2002
		Bruto	Mv	Mv/P	Líquido					
	<b>IMÓVEIS</b>						<b>CAPITAL DO FUNDO</b>			
31	Terrenos					61	Unidades de Participação	24.939.894,86	24.939.894,86	
32	Construções	27.534.914,38	1.699.039,74		29.233.954,12	63	Variações Patrimoniais			
33	Adiantamentos por compras de imóveis	2.042,58			2.042,58	64	Resultados Transitados	3.537.990,34	3.352.184,29	
	TOTAL DE IMÓVEIS	27.536.956,96	1.699.039,74		29.235.996,70	65	Resultados Distribuídos			
						66	Ajustamentos em imóveis	1.699.039,74	1.334.511,05	
	<b>CARTEIRA DE TÍTULOS</b>					67	Ajustamentos em opções sobre imóveis			
	<b>OBRIGAÇÕES</b>					DR	Resultados Líquidos do Período	712.183,77	185.806,05	
211+2171	Títulos da dívida pública						TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	30.889.108,71	29.812.396,25	
212+2172	Outros Fundos Públicos Equiparados									
213+214+ 2173	Obrigações Diversas						<b>PROVISÕES PARA RISCOS E ENCARGOS</b>			
23	Títulos de Participação					48	Para riscos e encargos			
24	Unidades de Participação	460.598,64			460.598,64		TOTAL PROVISÕES PARA RISCOS E ENCARGOS			
25	Direitos									
26	Outros instrumentos de dívida						<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>			
	TOTAL CARTEIRA DE TÍTULOS	460.598,64			460.598,64		421	Resgates a pagar a participantes		
							422	Rendimentos a pagar a participantes		
	<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>						423	Comissões e taxas a pagar	821,91	793,26
411	Obrigações vencidas, a regularizar						427	Sector Público Administrativo	233.187,63	44.481,55
412	Juros vencidos, a regularizar						424+...+429	Outras Contas de Credores	33.202,06	180.228,50
413	Rendas vencidas, a regularizar					44	Empréstimos contraídos			
4112+4122+4132	Devedores em contencioso						TOTAL DE VALORES A PAGAR	267.211,60	225.503,31	
414+...+ 419	Outras Contas de devedores	561.914,16			561.914,16		<b>CONTAS DE REGULARIZAÇÃO</b>			
427	Sector público administrativo					55	Custos a pagar	54.239,43	44.965,74	
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	561.914,16			561.914,16	56	Receitas com proveito diferido	98.357,15	126.958,74	
						58+59	Outras contas de regularização			
	<b>DISPONIBILIDADES</b>						TOTAL DE REGULARIZAÇÕES PASSIVAS	152.596,58	171.924,48	
11+18	Numerário e equivalentes									
12	Depósitos à ordem	1.233,36			1.233,36		<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>31.308.916,89</b>	<b>30.209.824,04</b>	
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	1.042.000,00			1.042.000,00					
14	Certificados de depósito									
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	1.043.233,36			1.043.233,36					
	<b>CONTAS DE REGULARIZAÇÕES</b>									
51	Proveitos a receber	6.599,08			6.599,08					
52	Despesas com custo diferido	574,95			574,95					
58+59	Outras contas de regularização									
	TOTAL DAS REGULARIZAÇÕES ACTIVAS	7.174,03			7.174,03					
	<b>TOTAL DO ACTIVO</b>	<b>29.609.877,15</b>	<b>1.699.039,74</b>		<b>31.308.916,89</b>					
	<b>TOTAL DE UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO</b>				<b>5.000.000</b>		<b>VALOR UNITÁRIO DA UNIDADE DE PARTICIPAÇÃO</b>	<b>6,178</b>	<b>5,962</b>	

Lisboa, 13 de Fevereiro de 2004

O TÉCNICO DE CONTAS

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE GESTORA

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO**  
**DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2003**

valores em euros

CUSTOS E PERDAS				PROVEITOS E GANHOS			
Código	Designação	2003	2002	Código	Designação	2003	2002
<b>CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b>				<b>PROVEITOS E GANHOS CORRENTES</b>			
JUROS E OUTROS CUSTOS EQUIPARADOS				JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS			
711+718	De operações Correntes	0,00	0,00	812	Da carteira de Títulos e Part. Em Soc. Imobiliárias	0,00	0,00
33	De Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00	811+818	Outros, de Operações Correntes	28.083,63	11.603,32
				819	De Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00
COMISSÕES				RENDIMENTO DE TÍTULOS PART. SOC. IMOBILIÁRIAS			
722	Da Carteira de Títulos e Part. Em Soc. Imobiliárias	0,00	0,00	822+...+825	Da carteira de Títulos e Part. Em Soc. Imobiliárias	0,00	0,00
723	Em Imóveis	0,00	0,00	828	De Outras Operações Correntes	0,00	0,00
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	489.309,79	474.186,24	829	De Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00
729	De Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00	GANHOS EM OPER. FINANCEIRAS E VAL. IMOBILIÁRIOS			
PERDAS OPER. FINANCEIRAS E VAL. IMOBILIÁRIOS				Na carteira de Títulos e Part. Em Soc. Imobiliárias			
732	Na Carteira de Títulos e Part. Em Soc. Imobiliárias	0,00	0,00	832	Na carteira de Títulos e Part. Em Soc. Imobiliárias	1.183,17	4.535,56
733	Em Imóveis	0,00	0,00	833	Em Imóveis	124.319,93	0,00
731+738	Outras, em Operações Correntes	0,00	0,00	831+838	Outros, de Operações Correntes	0,00	0,00
739	Em Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00	839	Em Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00
IMPOSTOS E TAXAS				REPOSIÇÃO E ANULAÇÕES DE PROVISÕES			
741	Indirectos	0,00	0,00	851	Para Crédito Vencido	0,00	0,00
742	Directos	279.973,37	332.324,70	852	Para Riscos e Encargos	0,00	0,00
PROVISÕES DO EXERCÍCIO				RENDIMENTOS DE IMÓVEIS			
751	Para Crédito Vencido	0,00	0,00	86		1.362.522,45	1.668.862,59
752	Para Riscos e Encargos	0,00	0,00	87	OUTROS PROVEITOS E CUSTOS CORRENTES	0,00	0,00
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	15.090,70	25.392,41	<b>TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES</b>			
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	0,00	3.867,50	<b>1.516.109,18      1.685.001,47</b>			
<b>TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b>		<b>784.373,86</b>	<b>835.770,85</b>	<b>PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS</b>			
<b>CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS</b>				Recuperação de Incobráveis			
781	Valores Incobráveis	0,00		881		0,00	0,00
782	Perdas Extraordinárias	0,00	661.404,25	882	Ganhos Extraordinárias	0,00	0,00
783	Perdas de Exercícios Anteriores	7.858,27	0,00	883	Ganhos de Exercícios Anteriores	0,00	0,00
784+...+788	Outras Perdas Eventuais	11.693,28	2.020,32	884+...+888	Outras Ganhos Eventuais	0,00	0,00
<b>TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS</b>		<b>19.551,55</b>	<b>663.424,57</b>	<b>TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS</b>			
<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO</b>		<b>712.183,77</b>	<b>185.806,05</b>	<b>0,00      0,00</b>			
<b>TOTAL</b>		<b>1.516.109,18</b>	<b>1.685.001,47</b>	<b>TOTAL</b>			
<b>1.516.109,18      1.685.001,47</b>							
8x2-7x2-7x3	Resultados da Carteira Títulos e Part. Soc. Imobiliária	-286.648,47	-327.789,14	D-C	Resultados Eventuais	-19.551,55	-663.424,57
8x3+86-7x3-76	Resultados de Imóveis	1.463.893,41	1.643.470,18	B+D-A-C+742	Resultados Antes de Imposto s/ Rendimento	992.157,14	518.130,75
8x9-7x9	Resultados das Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00	B+D-A-C	Resultados Líquidos do Período	712.183,77	185.806,05
B-A+742	Resultados Correntes	1.011.708,69	1.181.555,32				

Lisboa, 13 de Fevereiro de 2004

O TÉCNICO DE CONTAS

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO**  
**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS DE DEZEMBRO DE 2003**

valores em euros		
Descrição dos Fluxos	31 de Dezembro de 2003	31 de Dezembro de 2002
<b>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</b>		
<b>RECEBIMENTOS:</b>		
Subscrição de unidades de participação	0	0
<b>PAGAMENTOS:</b>		
Resgates de unidades de participação	0	0
Rendimentos pagos aos participantes	0	0
<b>Fluxos das operações sobre as unidades do fundo</b>		
<b>OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS</b>		
<b>RECEBIMENTOS:</b>		
Alienação de imóveis	693.731	
Venda de participações em sociedade imobiliárias		1.528.636
Rendimentos de imóveis	1.217.523	
Rendimentos de participações em sociedade imobiliárias		176.970
Adiantamentos por conta de venda de imóveis		
Outros recebimentos de valores imobiliários	224.067	
	<u>2.135.321</u>	<u>1.705.606</u>
<b>PAGAMENTOS:</b>		
Aquisição de imóveis		958.469
Aquisição de participações em sociedades imobiliárias		
Grandes reparações em imóveis		
Comissões em imóveis		
Despesas Correntes (FSE) com imóveis	11.675	22.799
Outros pagamentos de valores imobiliários	796.385	57.101
	<u>808.061</u>	<u>1.038.369</u>
<b>Fluxos das operações sobre valores imobiliários</b>		
	<u>1.327.260</u>	<u>667.236</u>
<b>OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS</b>		
<b>RECEBIMENTOS:</b>		
Venda de títulos		
Reembolso de títulos		
Resgates de Unidades de participação	326.768	826.721
Rendimento de títulos	350	
Juros e proveitos similares recebidos	624	3.225
Vendas de títulos com acordo de recompra		
Outros recebimentos relacionados com a carteira		
	<u>327.741</u>	<u>829.946</u>
<b>PAGAMENTOS:</b>		
Compra de títulos		
Subscrição de unidades de participação	666.412	947.675
Juros e custos similares pagos		
Vendas de títulos com acordo de recompra		
Taxas de Bolsa suportadas		
Taxas de corretagem		
Outras taxas e comissões		
Outros pagamentos relacionados com a carteira		
	<u>666.412</u>	<u>947.675</u>
<b>Fluxos das operações da carteira de títulos</b>		
	<u>-338.672</u>	<u>-117.729</u>
<b>OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS</b>		
<b>RECEBIMENTOS:</b>		
Juros e proveitos similares recebidos		
Recebimentos em operações cambiais		
Recebimentos em operações de taxa de juro		
Recebimentos em operações sobre cotações		
Comissões em contratos de opções		
Outras comissões		
Outros recebimentos de operações a prazo e de divisas		
	0	0,00
<b>PAGAMENTOS:</b>		
Juros e custos similares pagos		
Pagamentos em operações cambiais		
Pagamentos em operações de taxa de juro		
Pagamentos em operações sobre cotações		
Margem inicial em contratos de futuros		
Comissões em contratos de opções		
Outros pagamentos de operações a prazo e de divisas		
	0	0,00
<b>Fluxos das operações a prazo e de divisas</b>		
	0	0,00
<b>OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE</b>		
<b>RECEBIMENTOS:</b>		
Cobranças de crédito vencido		
Compras com acordo de revenda		
Reembolso de depósitos bancários		3.434
Juros de depósitos bancários	21.689	5.442
Juros de certificados de depósito	92	
Retenções de IRC		
Outros recebimentos correntes	14.839	33.316
	<u>36.620</u>	<u>42.191</u>
<b>PAGAMENTOS:</b>		
Comissão de gestão	454.511	440.789
Comissão de depósito	24.302	22.837
Taxa de Supervisão	8.868	9.382
Despesas com crédito vencido		
Juros devedores de depósitos bancários		
Subscrição de aplicações financeiras		
Compras com acordo de revenda		
Impostos e taxas	90.855	232.424
Outros pagamentos correntes	4.915	29.193
	<u>583.451</u>	<u>734.626</u>
<b>Fluxos das operações de gestão corrente</b>		
	<u>-546.830</u>	<u>-692.435</u>
<b>OPERAÇÕES EVENTUAIS</b>		
<b>RECEBIMENTOS:</b>		
Ganhos extraordinários		
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores		
Recuperação de incobráveis		
Outros recebimentos de operações eventuais		
	0	0
<b>PAGAMENTOS:</b>		
Perdas extraordinárias		
Perdas imputáveis a exercícios anteriores		
Outros pagamentos de operações eventuais		
	0	0
<b>Fluxos das operações eventuais</b>		
	0	0
Saldo dos fluxos monetários do período ... (A)	441.758	-142.927
Disponibilidades no início do período ... (B)	601.475	744.402
Disponibilidades no fim do período ... (C)=(B)+(-A)	1.043.233	601.475

Lisboa, 13 de Fevereiro de 2003

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
FECHADO TURÍSTICO**

---

**NOTAS AO BALANÇO E À DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS  
ANO DE 2003**

## 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 na rubrica de Ajustamentos em imóveis do Capital do Fundo 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 3,5% 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 2,5% 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 1,5% 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 19º 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 11/2002 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 11/2002 da Comissão do Mercado de Valores Imobiliários, sendo que os números omissos não são aplicáveis.

Os valores de 2003 encontram-se expressos em euros e são comparáveis em todos os aspectos significativos com os valores de 2002.



**NOTA 1 VALIAS POTENCIAIS**

Imóveis	Valor Contabilístico	Média dos Valores das Avaliações	Valia Potencial
<b>IMÓVEIS</b>			
Aphart. Villas de Sesimbra	2.630.288	3.026.561	396.273
Hotel Cristal	1.767.720	2.426.400	658.680
Hotel Porta do Sol	2.235.686	3.028.294	792.608
Hotel Cristal Caldas	1.906.184	3.848.250	1.942.066
Hotel Sabóia	1.806.074	2.015.000	208.926
Hotel Garcia d' Horta	1.465.542	1.681.948	216.406
Hotel D.Luis	2.206.882	2.789.875	582.993
Casa Campeã	634.576	1.120.950	486.374
Ibis Viseu Hotel	2.028.819	2.210.600	181.781
Geotur	437.550	437.550	0
Hotel Estrelícia	2.361.750	3.424.000	1.062.250
Hotel Vieira Praia	1.743.832	3.221.500	1.477.668
Grande Hotel da Curia	2.377.300	2.377.300	0
Hotel Ibis Faro	2.890.198	3.210.700	320.502
Palácio Belmonte			
Fracção E	1.830.307	2.740.500	910.193
Fracção C	242.500	242.500	0
Fracção A	197.950	197.950	0
Bolota	470.796	597.977	127.181
<b>Total</b>	<b>29.233.954</b>	<b>38.597.855</b>	<b>9.363.901</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	Subscr.	Resgates	Dist.Res.	Outros	Res.Per.	No Fim
Valor base	24.939.895						24.939.895
Diferença em subs.resgates							
Resultados distribuídos							
Resultados acumulados	3.352.184				185.806		3.537.990
Ajustamentos em imóveis	1.334.511				364.529		1.699.040
Resultados do período	185.806				-185.806	712.184	712.184
<b>SOMA</b>	<b>29.812.396</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>364.529</b>	<b>712.184</b>	<b>30.889.109</b>
Nº de unidades participação	5.000.000						5.000.000
Valor unidade participação	5,96						6,18

**NOTA 3 INVENTÁRIO DE IMÓVEIS**

Inventário das aplicações em imóveis:

Descrição dos Imóveis	Área (m 2)	Adiantamentos	Data das Avaliações	Valor das Avaliações	Valor do imóvel
1. IMÓVEIS SITUADOS EM PORTUGAL 1.2.Construções Acabadas 1.2.1. Arrendadas Serviços Aphart. Villas de Sesimbra	11.135		13-11-2003 07-08-2002	3.043.123 3.010.000	2.630.288
Hotel Cristal	750		18-08-2003 24-09-2002	2.882.800 1.970.000	1.767.720
Hotel Porta do Sol	2.500		26-09-2003 21-11-2001	3.063.800 2.990.792	2.235.686
Hotel Cristal Caldas	889		18-08-2003 24-09-2002	5.216.500 2.480.000	1.906.184
Hotel Sabóia	815		23-10-2003 06-09-2002	2.024.000 2.006.000	1.806.074
Hotel Garcia d' Horta	3.215		21-11-2003 16-05-2002	1.150.000 2.213.896	1.465.542
Hotel D.Luis	1.500		14-10-2003 26-09-2003	2.350.000 3.229.750	2.206.882
Casa Campeã	1.313		30-07-2003 16-05-2002	1.090.900 1.151.000	634.576
Ibis Viseu Hotel	965		02-09-2003 05-06-2002	2.436.200 1.985.000	2.028.819
Geotur	78		07-10-2003 28-02-2003	435.100 440.000	437.550
Hotel Estrelícia	400		08-08-2003 30-10-2002	4.148.000 4.148.000	2.361.750
Hotel Vieira Praia	573		18-08-2003 24-09-2002	4.085.000 2.358.000	1.743.832
Grande Hotel da Curia	2.267		15-10-2003 17-06-2002	2.439.600 2.315.000	2.377.300
Hotel Ibis Faro	1.051		30-07-2003 31-07-2002	3.412.400 3.009.000	2.890.198
Palácio Belmonte Fracção E	1.426		10-10-2003 22-05-2002	1.635.000 3.846.000	1.830.307
Fracção C	157		16-12-2003 28-02-2003	279.000 206.000	242.500
Fracção A	140		16-12-2003 28-02-2003	232.000 163.900	197.950
Bolota	5.499		12-12-2003 10-04-2002	538.000 657.954	470.796
<b>Total</b>	<b>35.357</b>		<b>Valor médio</b>	<b>38.597.855</b>	<b>29.233.954</b>

#### **Nota 4 INVENTÁRIO DA CARTEIRA DE TÍTULOS**

Descrição	Quantid.	Divisa	Valor médio aquisição	Cotação	Mais e Menos Valias	Juros decorridos	Valor Global
CARTEIRA DE TÍTULOS							
Unidades de Participação							
Em F.Mobiliários							
BES	1.800	Eur	6,0536	6,0539			10.897
Em F.Tesouraria							
CGD	44.990	Eur	9,9956	10,0271			449.702
SOMA	<b>46.790</b>				<b>0</b>	<b>0</b>	<b>460.599</b>

#### **NOTA 7 LIQUIDEZ DO FUNDO**

A liquidez do fundo é constituída pelos depósitos a prazo cuja duração residual é inferior a 3 meses que vencem juros a taxas correntes de mercado e consiste no seguinte:

Contas	Saldo Inicial	Saldo Final
Numerário		
Depósitos à ordem	23.475	1.233
Depósitos a prazo e com pré-aviso	578.000	1.042.000
Certificados de depósito	0	0
Outras contas de disponibilidades		
<b>Total</b>	<b>601.475</b>	<b>1.043.233</b>

#### **NOTA 9 RUBRICAS DO BALANÇO, DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS E DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS MONETÁRIOS NÃO COMPARÁVEIS COM O PERÍODO ANTERIOR**

##### **9.1. Rubricas do Balanço**

##### **9.1.1. Retenção na Fonte sobre Rendimentos de Imóveis**

O conteúdo da rubrica Sector Público e Administrativo contempla o imposto retido na fonte aos rendimentos do Fundo nas facturas até Janeiro, já que a partir de Fevereiro esta retenção deixou de ser efectuada ao abrigo do art. 90º, g), do CIRC.

## 9.2. Rubricas da Demonstração dos Resultados

### 9.2.1. Custos relativos às avaliações de Imóveis

A partir de Outubro de 2003, inclusive, os custos inerentes às avaliações dos imóveis no valor de 22.491 euros passaram a ser suportados pela Sociedade Gestora.

### NOTA 12      **IMPOSTOS RETIDOS**

O imposto retido na fonte aos rendimentos do Fundo, conforme estabelecido no artigo 19º 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	5.926
Imposto retido nos rendimentos prediais	37.072

De realçar que o imposto retido nos rendimentos prediais aconteceram somente nas facturas de Janeiro de 2003, já que a partir de Fevereiro, ao abrigo do art. 90º, g), do CIRC, deixou de ser efectuada esta retenção.

### 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 (euros)	
	No início	No fim
Subscrição de títulos	0	0
Operações a prazo de compra - Imóveis	0	0
Operações a prazo de compra - Outras	0	0
Operações a prazo de venda - Imóveis	0	0
Operações a prazo de venda - Outras	0	0
Valores recebidos em garantia	1.558.329	1.564.879
Valores cedidos em garantia	0	0
Outras	0	0
<b>Total</b>	<b>1.558.329</b>	<b>1.564.879</b>

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

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 455.895 euros, à Comissão do Banco Depositário no montante de 23.705 euros e à Comissão de Supervisão no montante de 9.709 euros.

Lisboa, 13 de Fevereiro de 2004

**O Técnico de Contas**

---

Tânia Duarte

**O Conselho de Administração  
da Sociedade Gestora**

---

Emanuel Marques dos Santos  
(Presidente)

---

Maria José Martins Catarino  
(Vogal)

---

Orlando Pinto Madeira Carrasco  
(Vogal Executivo)

---

José Valério Costa Pereira  
(Vogal)

---

Rui Victor Cláudio  
(Vogal)