

FUNDO REVIVE NATUREZA

Relatório e Contas | Exercício de 2023

ÍNDICE

RELATÓRIO DE GESTÃO

1. INTRODUÇÃO.....	4
2. ATIVIDADE GESTÃO DO FUNDO EM 2023	5
2.1. GESTÃO E ATIVIDADE DO FUNDO	5
2.2. PARTICIPANTES E CAPITAL DO FUNDO	5
2.3. DIREITOS SOBRE OS IMÓVEIS DO FUNDO.....	7
2.4. O CONSELHO GERAL DO FUNDO.....	11
2.5. PARCEIROS INSTITUCIONAIS.....	13
2.5.1. IP PATRIMÓNIO - ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO IMOBILIÁRIA S.A.....	13
2.5.2. CÂMARAS MUNICIPAIS.....	14
2.6. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS.....	15
2.6.1. CONCURSOS DOS IMÓVEIS	15
2.6.2. IMÓVEIS LOCALIZADOS EM TERRENOS BALDIOS.....	25
2.6.3. IMÓVEIS DOS MUNICÍPIOS.....	26
2.6.4. ALTERAÇÕES AO REGULAMENTO E PEDIDOS DE FINANCIAMENTO.....	27
2.6.5. AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS.....	29
2.6.6. ALTERAÇÃO AO DECRETO-LEI N.º 161/2019, DE 25 DE OUTUBRO	31
2.6.7. OUTRAS ATIVIDADES.....	31
3. SITUAÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA	33
4. PERSPETIVAS PARA 2024.....	37

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

RELATÓRIO DE AUDITORIA

O Conselho de Administração, no cumprimento da Lei e das suas obrigações estatutárias, vem apresentar ao Conselho Geral do Fundo Revive Natureza o Relatório de Gestão e Contas da atividade do exercício de 2023.



1. INTRODUÇÃO

O Fundo Revive Natureza, criado através do Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro, visa a requalificação e valorização de imóveis públicos devolutos, com o objetivo de compatibilizar a conservação, recuperação e salvaguarda dos valores em causa com novas utilizações, que beneficiem as comunidades locais, atraiam novos visitantes e fixem novos residentes.

Trata-se de um fundo imobiliário especial que agrega um conjunto de direitos sobre imóveis do Estado, de institutos públicos ou das autarquias locais, quer do domínio privado, quer abrangidos por regimes do domínio público, constituindo-se como um instrumento de valorização do património edificado e natural e de promoção do desenvolvimento regional, através da dinamização de atividades com fins turísticos ou conexas.

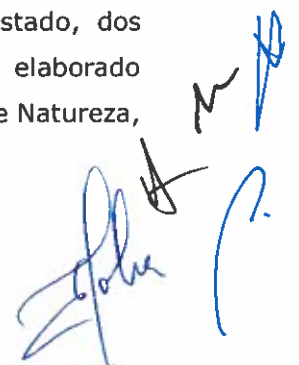
A gestão do Fundo, assegurada pela TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A., nos termos do disposto na Portaria n.º 389/2019, de 29 de outubro, visa a concretização de políticas públicas de desenvolvimento regional e local, devidamente identificadas no diploma legal de criação, que promovam:

- A criação de emprego local;
- A dinamização das economias locais;
- A contribuição para o fortalecimento sistemático das redes de oferta locais;
- A utilização de produtos locais;
- A sustentabilidade dos territórios, nas vertentes ambiental, social e económica.

O Fundo Revive Natureza iniciou a sua atividade depois de cumpridas as formalidades previstas no Decreto-Lei que o criou, nomeadamente:

- Avaliação dos direitos de superfície sobre os 43 imóveis, efetuada por peritos avaliadores de imóveis independentes, registados na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, para efeitos de cálculo da subscrição inicial das unidades de participação do Estado Português e do Instituto de Conservação da Natureza e Florestas, I.P.;
- Determinação do valor das unidades de participação e emissão dos boletins de subscrição de cada um dos seus participantes.

A TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A., enquanto entidade gestora do Fundo, e dando cumprimento aos objetivos que presidiram à sua criação, tem procurado identificar novos imóveis, abrangidos por regimes dos domínios públicos ou privados do Estado, dos Municípios, institutos públicos ou de outras entidades e, neste contexto, tem elaborado regulamentos e protocolos que permitem integrar esses imóveis no Fundo Revive Natureza, com vista à sua requalificação para fins turísticos ou atividades conexas.



2. ATIVIDADE GESTÃO DO FUNDO EM 2023

2.1. GESTÃO E ATIVIDADE DO FUNDO

O ano de 2023 foi um ano marcado pelo acompanhamento dos imóveis que se encontram adjudicados, nomeadamente pela assinatura de novos contratos, pelo início das obras de recuperação de mais imóveis e pela abertura ao público de 5 imóveis afetos ao Fundo: o «Antigo Posto Fiscal da Comporta», como loja de produtos regionais e restaurante de autor, o «Antigo Posto Fiscal em Malpica do Tejo» e as «2 Moradias em Leiria», como unidades de Alojamento Local.

No contexto do protocolo celebrado com a IP Património, que permitiu que o Fundo Revive Natureza diversificasse a sua oferta, foram lançados, em 2023, novos concursos para a recuperação de 8 Estações Ferroviárias, todas localizadas na região do Alentejo.

Desde o início da sua atividade, a 2 de janeiro de 2020, o Fundo Revive Natureza já colocou a concurso 36 imóveis de 43 que o integram e que correspondem, essencialmente, a antigos postos fiscais e casas de guardas-florestais. A este número acrescem 28 concursos referentes a Estações Ferroviárias, no âmbito do Protocolo celebrado com a IP Património.

No total, e até ao final do ano de 2023, foram adjudicados 35 imóveis afetos ao Fundo Revive Natureza - 34 em resultado de concursos lançados e 1 por ajuste direto, dos quais foram celebrados 18 contratos e, destes, 5 já iniciaram a atividade e 6 encontram-se em fase de obras de recuperação. Encontram-se, igualmente, adjudicadas 2 Estações Ferroviárias, ambas com contrato assinado, e 1 com obras iniciadas.

Integram, ainda, o Fundo 53 imóveis localizados em baldios, tendo-se já iniciado as negociações com várias entidades administrantes com vista ao cumprimento das regularizações necessárias e, conseqüentemente, ao futuro lançamento dos respetivos concursos.

Em paralelo, foram, também, desenvolvidos contactos com outras entidades com vista a expandir o conjunto de direitos sobre imóveis que estão sob a gestão deste Fundo, através da integração dos mesmos como ativos, ou através da respetiva contratualização com os proprietários, nomeadamente com os Municípios.

2.2. PARTICIPANTES E CAPITAL DO FUNDO



Desde a sua criação, o Fundo mantém os mesmos participantes, tendo a subscrição das respetivas unidades de participação, correspondentes ao capital inicial, no montante de 9.894.500€, sido realizada do seguinte modo:

- O **Estado Português**, representado pela Direção-Geral do Tesouro e Finanças aquando da publicação do Decreto-Lei nº 161/2019, de 25 de outubro, e atualmente representado pela ESTAMO - Participações imobiliárias, S.A. na sequência da publicação do Decreto-Lei nº 60/2023, de 24 de julho, realizou em espécie a subscrição de 43486,785588 unidades do Fundo, mediante a entrada dos direitos sobre os imóveis identificados nos anexos II e IV ao Decreto-lei que cria o Fundo, no montante de **4.302.800€**;
- O **ICNF, I. P.**, realizou em espécie a subscrição de 5980,089949 unidades do Fundo, mediante a entrada dos direitos sobre os imóveis identificados no anexo III ao Decreto-lei que cria o Fundo, no montante de **591.700€**;
- O **Turismo de Portugal, I. P.**, realizou em numerário a subscrição das unidades do Fundo, no montante de **5.000.000€**.

No gráfico seguinte pode observar-se a percentagem de cada um dos 3 participantes no Capital inicial do Fundo:

Participações no Capital Inicial do Fundo



Figura 1: Distribuição das Participações

Em dezembro de 2023, e na sequência da proposta do Conselho de Administração da Sociedade Gestora, o Conselho Geral do Fundo deliberou que o aumento de Capital a efetuar pelo participante Turismo de Portugal, IP fosse de dois milhões de euros face à liquidez estimada do Fundo a 31.12.2023, bem como aos compromissos a assumir durante o ano de 2024.

Nesta conformidade, o Capital do Fundo, no final de 2023 ascendeu a **11.894.500€**, passando a percentagem de cada um dos 3 participantes no Capital do Fundo a ser seguinte:

Participações Atuais no Capital do Fundo



Figura 2: Distribuição Atual das Participações

2.3. DIREITOS SOBRE OS IMÓVEIS DO FUNDO

O Fundo não registou, durante o ano de 2023, qualquer alteração no número de imóveis que o integram, sendo constituído pelos direitos de utilização dos 43 imóveis identificados nos anexos II, III e IV ao Decreto-Lei já mencionado, e que se apresentam no quadro seguinte:

Designação	NUT II	Distrito	Município	Função de Origem das Casas	Área do Dúplex (Lei)
Antigo Posto Fiscal de São Jacinto	Centro	Aveiro	Aveiro	Posto da Guarda Fiscal	II
Casa Florestal do Rocião	Centro	Aveiro	Vagos	Casa de Guarda Florestal	II
Casa Florestal de Sul	Centro	Coimbra	Figueira da Foz	Casa de Guarda Florestal	II
Casa Florestal das Regalheiras	Centro	Coimbra	Figueira da Foz	Casa de Guarda Florestal	II
Casa da Vela	Centro	Coimbra	Figueira da Foz	Casa de Guarda Florestal	II
Casa Florestal de Sapadores ou Casa Florestal de Nascente	Centro	Coimbra	Figueira da Foz	Casa de Guarda Florestal	II
Antigo Posto Fiscal de Quiaios	Centro	Coimbra	Figueira da Foz	Posto da Guarda Fiscal	II
Antiga Sede da Guarda Fiscal na Figueira da Foz	Centro	Coimbra	Figueira da Foz	Instalações da Guarda Fiscal	II
Antiga Sede da Administração Florestal na Figueira da Foz	Centro	Coimbra	Figueira da Foz	Instalações dos Serviços Florestais	II
Antiga Sede dos Serviços Florestais-Quinta do Seixal	Centro	Guarda	Gouveia	Instalações dos Serviços Florestais	II
Antigo Posto Fiscal de Viana do Castelo	Norte	Viana do Castelo	Viana do Castelo	Instalações da Guarda Fiscal	II
Antigo Posto Fiscal da Carvalha	Norte	Viana do Castelo	Vila Nova de Cerveira	Posto da Guarda Fiscal	II
Antigo Posto Fiscal de Vilamoura	Algarve	Faro	Loulé	Posto da Guarda Fiscal	II
Antigo Posto Fiscal de Cabanas	Algarve	Faro	Tavira	Posto da Guarda Fiscal	II
Antigo Posto Fiscal de Sagres	Algarve	Faro	Vila do Bispo	Posto da Guarda Fiscal	II
Edifício Florestal da Abrigada	Lisboa e Vale do Tejo	Lisboa	Alenquer	Instalações dos Serviços Florestais	II
Edifício Florestal da Abrigada [terreno]	Lisboa e Vale do Tejo	Lisboa	Alenquer	N/a	II
Casa Florestal do Pedrogão	Centro	Leiria	Leiria	Casa de Guarda Florestal	II
Moradia em Leiria (E-047)	Centro	Leiria	Leiria	Instalações dos Serviços Florestais	II
Moradia em Leiria (E-048)	Centro	Leiria	Leiria	Instalações dos Serviços Florestais	II
Casa do Pinheiro Manso	Centro	Leiria	Marinha Grande	Instalações dos Serviços Florestais	II
Chalet de S. Pedro	Centro	Leiria	Marinha Grande	Instalações dos Serviços Florestais	II
Parque do Engenho	Centro	Leiria	Marinha Grande	Instalações dos Serviços Florestais	II
Antigo Posto Fiscal de São Pedro de Moel	Centro	Leiria	Marinha Grande	Posto da Guarda Fiscal	II
Casas Florestais do Bloco do Talhão 1	Centro	Leiria	Marinha Grande	Casa de Guarda Florestal	II
Casa Florestal de Praia / "Posto GNR na Praia de Vieira"	Centro	Leiria	Marinha Grande	Casa de Guarda Florestal	II
Antigo Posto Fiscal da Comporta ("garagem")	Alentejo	Setúbal	Alcácer do Sal	Posto da Guarda Fiscal	II
Antigo Posto Fiscal da Comporta ("quartel")	Alentejo	Setúbal	Alcácer do Sal	Posto da Guarda Fiscal	II
Complexo da Ponte Internacional de Quintanilha	Norte	Bragança	Bragança	Instalações da Guarda Fiscal	III
Antigo Posto Fiscal em Malpica do Tejo	Centro	Castelo Branco	Castelo Branco	Posto da Guarda Fiscal	III
Antigo Posto Fiscal em Alares	Centro	Castelo Branco	Idanha-a-Nova	Posto da Guarda Fiscal	III
Antigo Posto Fiscal em Monte Fidalgo	Centro	Castelo Branco	Vila Velha de Ródão	Posto da Guarda Fiscal	III
Moinhos da Corredoura	Centro	Guarda	Celorico da Beira	Moinhos de Água	III
Casa de Jones	Centro	Guarda	Manteigas	casa de habitação (connect)	III
Casa de Cantoneiros de Polo Negro ou da JAE ou Casa-Abrigo das Penhas Douradas	Centro	Guarda	Manteigas		III
Antigo Posto Fiscal da Corte Velha	Algarve	Faro	Castro Marim	Posto da Guarda Fiscal	III
Antigo Posto Fiscal do Cinturão	Algarve	Faro	Castro Marim	Posto da Guarda Fiscal	III
Antigo Posto Fiscal da Junqueira	Algarve	Faro	Castro Marim	Posto da Guarda Fiscal	III
Antigo Posto Fiscal de Pampelido	Norte	Porto	Matosinhos	Posto da Guarda Fiscal	IV
Antigo Posto Fiscal dos Lavadores	Norte	Porto	Vila Nova de Gaia	Posto da Guarda Fiscal	IV
Antigo Posto Fiscal da Amorosa	Norte	Viana do Castelo	Viana do Castelo	Posto da Guarda Fiscal	IV
Antigo Posto Fiscal da Foz do Lima	Norte	Viana do Castelo	Viana do Castelo	Posto da Guarda Fiscal	IV
Antigo Posto Fiscal do Burgau	Algarve	Faro	Vila do Bispo	Posto da Guarda Fiscal	IV

Quadro 1: Valor dos Direitos sobre Imóveis

No gráfico seguinte apresenta-se a distribuição, por proprietário, dos 43 imóveis afetos ao Fundo, sendo que 33 são propriedade do Estado Português e 10 propriedade do ICNF, I.P.

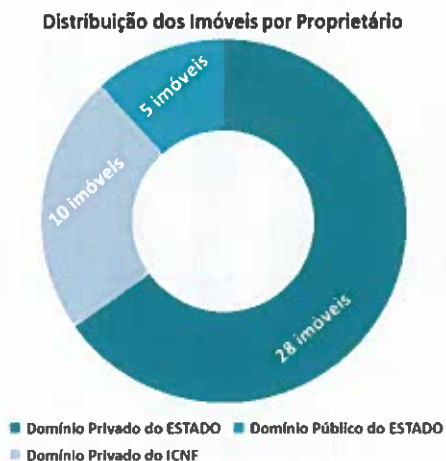


Figura 3: Distribuição dos Imóveis por Proprietário

O gráfico da figura 4 ilustra a distribuição do património imobiliário sobre o qual incidem os direitos detidos pelo Fundo, em 31 de dezembro de 2023, por regiões NUT II.

Importa salientar que este património imobiliário tem um maior peso na região Centro, com 25 imóveis, seguido do Algarve e Norte, ambas com 7 imóveis e, depois, pela região do Alentejo com, apenas, 2 imóveis no distrito de Setúbal, não se encontrando representado nas Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira.

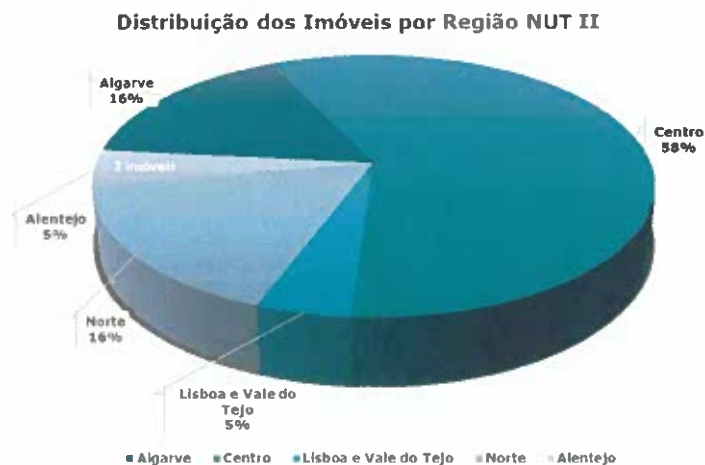


Figura 4: Distribuição Regional dos Imóveis

Analisando-se a situação por distrito, dos 43 imóveis afetos ao Fundo, pode verificar-se, no gráfico seguinte, que os imóveis se situam, apenas, em 11 dos 18 distritos de Portugal

Continental - Beja, Braga, Évora, Portalegre, Santarém, Vila Real e Viseu são os distritos onde o Fundo Revive Natureza não dispõe de qualquer património.



Figura 5: Distribuição por Distrito dos Imóveis

De referir, ainda, que o Fundo detém os direitos sobre os 53 imóveis localizados em baldios, identificados no Anexo V ao Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro, que podem constituir-se como ativos do Fundo, após acordo com as comunidades locais e o cumprimento das formalidades necessárias para o efeito, nos termos previstos na Lei n.º 75/2017, de 17 de agosto.

No gráfico seguinte apresenta-se a distribuição geográfica, por distrito, dos referidos 53 imóveis:



Figura 6: Distribuição por distrito dos imóveis em Baldios

Se compararmos a distribuição geográfica de todos os imóveis, identificados nos Anexos II, III, IV e V no diploma de criação do Fundo Revive Natureza, observa-se que os distritos de

Beja, Braga, Évora, Portalegre, Santarém e as Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira não dispõem de qualquer património afeto ou a afetar ao Fundo.

2.4. O CONSELHO GERAL DO FUNDO

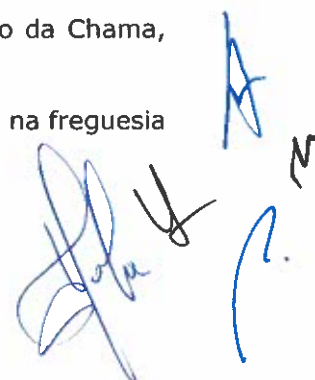
Nos termos previstos no Regulamento do Fundo Revive Natureza, constante do Anexo I ao Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro, o Conselho Geral do Fundo é composto por:

- Carlos Manuel Sales Abade, Presidente, nomeado por despacho do Ministro de Estado, da Economia e da Transição Digital de 05.12.2019;
 - Maria de Fátima Vieira de Andrade e Sousa Madureira, representante da ESTAMO - Participações imobiliárias, S.A., entidade que na sequência da publicação do Decreto-Lei n.º 60/2023, de 24 de junho, assumiu as competências da Direção-Geral do Tesouro e Finanças, representada nesta sede por Miguel Correia Marques dos Santos;
 - Paulo Jorge de Melo Chaves e Mendes Salsa, representante do Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, I. P.;
 - Fernando Aquilino Mendes Teixeira, representante do Instituto do Turismo de Portugal, IP;
- e
- Rita Ribeiro Alves Lavado, representante da Sociedade Gestora.

Neste contexto, e de acordo com as competências definidas no artigo 9º do Anexo I ao referido Decreto-Lei, o Conselho Geral do Fundo Revive Natureza aprovou, nas suas 9 reuniões realizadas durante o ano 2023:

- o Relatório de Gestão e Contas relativo à atividade do Fundo respeitante ao exercício de 2022;
- a proposta de alteração ao Decreto-Lei 161/2019, de 25 de outubro, para submeter à consideração das respetivas tutelas;
- a alteração ao Regulamento sobre as Regras de Valorização do Ativo do Fundo Revive Natureza;
- o Plano de Atividades e Orçamento para o ano de 2023;
- as alterações ao Regulamento de Financiamento;

- as condições de alienação do «Edifício da Abrigada (Terreno)» à Câmara Municipal de Alenquer para, posteriormente, e em caso de aceitação pelo Município, a ESTAMO - Participações imobiliárias, S.A., em representação do Estado Português e enquanto proprietária do imóvel, decidir sobre a respetiva alienação;
- o Regulamento de Liquidação do Fundo;
- a prorrogação do “Acordo de Utilização Temporária da Casa Florestal da Malveira da Serra”, a celebrar com o Município de Cascais;
- a proposta de prorrogação do Fundo por um prazo adicional de 30 anos, por ser essencial à adequada prossecução dos seus fins, tendo o mesmo sido submetido às respetivas tutelas;
- os Relatórios Finais e as minutas dos contratos dos seguintes 4 concursos, com a adjudicação aos concorrentes cujas propostas ficaram ordenadas em primeiro lugar:
 - «Estações de Ganfei e Sra. da Cabeça», localizadas nos concelhos de Valença e Monção e distrito de Viana do Castelo;
 - «Estação de Mogadouro», localizada no concelho de Mogadouro e distrito de Bragança;
 - «Estação da Lousã», localizada no concelho da Lousã e distrito de Coimbra;
 - «Estação de Serpins», localizada no concelho da Lousã e distrito de Coimbra;
- os Programas de Concurso para Atribuição dos Direitos de Exploração Turística relativos a 8 estações de caminho de ferro, bem como os respetivos Cadernos de Encargos, Modelos de Avaliação e Grelhas de Pontuação;
- a proposta de integração do imóvel «Casa Xavier», bem como a aprovação da minuta do contrato respeitante à afetação do imóvel, propriedade do Município de Vila de Rei, ao Fundo Revive Natureza;
- o aumento de Capital do Fundo a efetuar pelo participante Turismo de Portugal, IP, no montante de 2.000.000€;
- a designação, para o triénio 2023-2025, da Ernst & Young Audit & Associados, SROC, SA, como ROC do FRN;
- os termos gerais da negociação a apresentar às entidades administrantes dos seguintes três imóveis localizados em terrenos baldios:
 - «Casa Florestal de Cabeço da Chama», localizada no Lugar de Cabeço da Chama, freguesia de Benfeita e concelho de Arganil;
 - «Casa Florestal do Vale da Lapa», localizada no Lugar de Vale da Lapa, na freguesia de Figueiredo Alva e concelho de São Pedro do Sul;



- «Casa Florestal da Portela do Guardão», localizada no Perímetro Florestal da Serra do Caramulo, freguesia de Guardão e concelho de Tondela.

2.5. PARCEIROS INSTITUCIONAIS

2.5.1. IP PATRIMÓNIO - ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO IMOBILIÁRIA S.A.

Após a celebração do Protocolo respeitante à integração do património do domínio público ferroviário não afeto à exploração ferroviária, em 29 de setembro de 2020, entre a IP Património e o Fundo Revive Natureza, foi assinado, em 2021, o Acordo Preparatório que permitiu lançar os concursos para a atribuição de direitos de subconcessão das estações, com vista à sua requalificação e reabertura para atividades económicas relacionadas com o turismo.

Com a assinatura do Acordo Preparatório foi identificado um primeiro conjunto de Estações Ferroviárias, tendo, posteriormente, a lista constante do Anexo II do Acordo sido sujeita a 3 alterações propostas pela IP Património que se consubstanciaram na saída de 4 estações (Ameixial, Vale do Peso, Carviçais, Represas e Penedo Gordo) e na entrada de 6 novas (Moncorvo, Carvalhal, Felgar, Fonte do Prado, Lousã e Serpins).

A 3.ª Revisão do Acordo, que ocorreu em setembro, levou à alteração dos valores das rendas mínimas a receber pela IP Património através da aplicação de uma *yield* de 5% (em vez de 7%) para as 8 estações (Baleizão, Cabeção, Casével, Pavia, Pias, Ponte do Guadiana, Quintos e Serpa-Brinches) cujos concursos foram lançados a 13 de outubro de 2023.

No gráfico seguinte apresenta-se a distribuição regional, por distrito, das 27 estações:



Página | 13

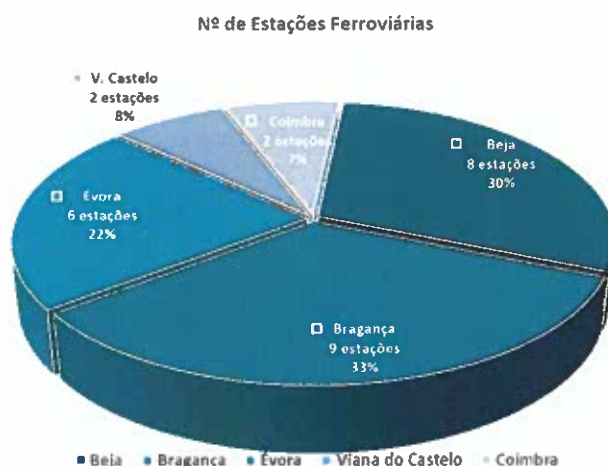


Figura 7: Distribuição Regional das Estações Ferroviárias

2.5.2. CÂMARAS MUNICIPAIS

Aquando do lançamento dos concursos foi celebrado, com todos os Municípios onde se localizam os imóveis que integram o Fundo, um Protocolo que estabelece a cooperação necessária à intervenção eficaz do Fundo Revive Natureza, em que os Municípios asseguram uma estrutura de acompanhamento dos projetos do FRN que se localizem na sua área de competência territorial, nas diversas fases de concretização, ou seja, antes do lançamento dos concursos, durante a tramitação dos concursos e na concretização dos projetos adjudicados.

Em paralelo, e face às diversas solicitações feitas pelos Municípios, houve necessidade de se estabelecerem regras claras, transparentes e iguais, destinadas a regular a possibilidade de serem apresentados ao Fundo imóveis, com vista a serem, eventualmente, objeto de integração no mesmo, através de um mecanismo, sem que os Municípios proponentes adquiram, por esse facto, o estatuto de participantes do Fundo. Neste enquadramento, foi aprovado o Regulamento de Integração dos imóveis das Câmaras Municipais no Fundo Revive Natureza, que estabelece o procedimento tendente à manifestação de interesse, por parte dos municípios, proprietários de imóveis com características compatíveis com os fins do Fundo Revive Natureza, com o objetivo de enquadrar, reabilitar e explorar o respetivo património de acordo com as regras do Fundo sendo, assim, estabelecidas apenas relações contratuais necessárias à gestão dos imóveis.

2.6. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS

2.6.1. CONCURSOS DOS IMÓVEIS

Durante o ano de 2023 foram lançados, no dia 13 de outubro, numa cerimónia pública com a presença do Senhor Secretário de Estado do Turismo, Comércio e Serviços, os concursos referentes às seguintes 8 Estações Ferroviárias:

- «**Estação de Baleizão**», localizada no concelho e distrito de Beja;
- «**Estação de Quintos**», localizada no concelho e distrito de Beja;
- «**Estação de Ponte Guadiana**», localizada no concelho e distrito de Beja;
- «**Estação de Serpa Brinches**», localizada no concelho de Serpa e distrito de Beja;
- «**Estação de Pias**», localizada no concelho de Serpa e distrito de Beja;
- «**Estação de Casével**», localizada no concelho de Castro Verde e distrito de Beja;
- «**Estação de Pavia**», localizada no concelho de Mora e distrito de Évora;
- «**Estação de Cabeção**», localizada no concelho de Mora e distrito de Évora.

Analisando o acompanhamento de cada uma das fases dos concursos lançados, constata-se que, durante o ano de 2023:

A) 1ª Fase relativa a 16 concursos (17 imóveis), que decorreu de 21 de junho a 19 de outubro de 2020

Para os 12 concursos, relativos a 13 imóveis, que decorreram durante o prazo previsto, foram rececionadas, em 2020, um total de 161 propostas para os seguintes imóveis: «Antigo Posto Fiscal de São Jacinto»; «Antigo Posto Fiscal em Malpica do Tejo»; «Antigo Posto Fiscal em Alares»; «Antigo Posto Fiscal de Quiaios»; «Antiga Sede da Administração Florestal da Figueira da Foz»; «Antigo Posto Fiscal de Vilamoura»; «Antigo Posto Fiscal de Cabanas»; «Antigo Posto Fiscal de São Pedro de Moel»; «Antigo Posto Fiscal da Comporta ("quartel" e "garagem")»; «Antigo Posto Fiscal da Amorosa»; «Antigo Posto Fiscal de Viana do Castelo»; «Antigo Posto Fiscal da Carvalha».

No seguimento do acompanhamento dos concursos e respetivas candidaturas, registaram-se as seguintes evoluções:

- Após desistência do concorrente classificado em 2º lugar, foi notificado, para apresentar a documentação relativa à fase de habilitação e *Compliance*, o 3º concorrente do «Antigo Posto Fiscal de Alares». Foi, ainda, comunicado o parecer favorável sobre a documentação apresentada;

- Foram realizadas diversas reuniões de acompanhamento com o adjudicatário do imóvel «Antigo Posto Fiscal de Vilamoura», bem como com a Câmara Municipal de Loulé;
- Após desistência do concorrente classificado em 1º lugar, foi notificado, para apresentar a documentação relativa à fase de habilitação e *Compliance*, o 2º concorrente do «Antigo Posto Fiscal de São Pedro de Moel». Foi, ainda, realizada a reunião de intermediação com o FRN e com a Câmara;
- Foi analisado o projeto de obras do «Antigo Posto Fiscal da Amorosa» e emitida a declaração que legitima o adjudicatário a dar entrada do processo na respetiva Câmara Municipal, uma vez que a assinatura do contrato está condicionada à obtenção de um pedido de informação prévia, vinculativo e favorável, ou à aprovação de projeto de arquitetura em relação às obras a realizar no imóvel;
- Abriram ao público mais 2 imóveis reabilitados: um dos imóveis do «Antigo Posto Fiscal da Comporta (garagem)» onde se encontra a funcionar um restaurante de autor e, também, o «Antigo Posto Fiscal em Malpica do Tejo» como unidade de alojamento local.

B) 2ª Fase relativa a 7 concursos (8 imóveis) que decorreu de 18 de novembro de 2020 a 9 de abril de 2021

Foram rececionadas, em 2021, 161 candidaturas para os 7 concursos: «Casa da Vela»; «Antiga Sede da Guarda Fiscal na Figueira da Foz»; «Antiga Sede dos Serviços Florestais - Quinta do Seixal»; «2 Moradias em Leiria»; «Antigo Posto Fiscal de Sagres»; «Antigo Posto Fiscal do Burgau»; «Antigo Posto Fiscal da Foz do Lima».

Em 2023 foram realizadas as seguintes ações:

- Após caducidade da decisão de atribuição dos direitos de exploração do concorrente classificado em 1º lugar, do concurso do imóvel da «Antigo Posto Fiscal do Burgau», foi notificado o concorrente seguinte para apresentar a documentação relativa à fase de habilitação e *Compliance*;
- Também após caducidade da decisão de atribuição dos direitos de exploração do concorrente classificado em 1º lugar, do concurso do imóvel do «Antigo Posto Fiscal de Foz do Lima», foi notificado o concorrente seguinte para apresentar a documentação relativa à fase de habilitação e *Compliance*;
- Foram realizadas reuniões entre os 2 adjudicatários da «Casa da Vela» e do «Antigo Posto Fiscal de Foz do Lima», o FRN e as Câmaras Municipais onde os imóveis se

localizam, após a aprovação da fase de habilitação e de *Compliance*, por forma a estabelecer-se uma interação entre as partes para esclarecimento das etapas subsequentes;

- Foram analisados os projetos de obras dos imóveis «Casa da Vela» e «Antiga Sede da Guarda Fiscal na Figueira da Foz» e emitidas as declarações que legitimam os adjudicatários a dar entrada dos processos nas respetivas Câmaras Municipais;
- O imóvel «2 Moradias em Leiria», abriu portas ao público, como unidade de alojamento local, na modalidade de *Hostel*.

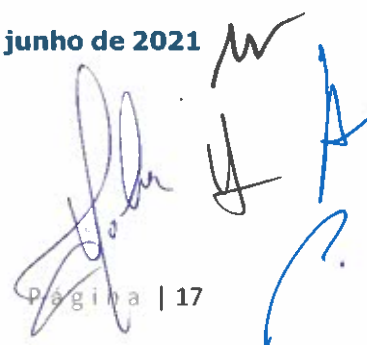
C) 3ª Fase relativa a 6 concursos (6 imóveis) que decorreu de 22 de junho a 19 de novembro de 2021

Foram apresentadas, em 2021, 45 candidaturas para todos os imóveis - «Antigo Posto Fiscal em Monte Fidalgo»; «Casa Florestal de Sul»; «Antiga Sede da Administração Florestal na Figueira da Foz»; «*Chalet* de São Pedro»; «Casa do Pinheiro Manso»; «Edifício Florestal da Abrigada».

Em 2023 foram realizadas as seguintes ações:

- Foram realizadas reuniões entre 4 adjudicatários («Antigo Posto Fiscal em Monte Fidalgo» e «*Chalet* de São Pedro», «Casa do Pinheiro Manso» e «Antiga Sede da Administração Florestal na Figueira da Foz»), o FRN e as Câmaras Municipais onde os imóveis se localizam, após a aprovação da fase de habilitação e de *Compliance*, por forma a estabelecer-se uma interação entre as partes para esclarecimento das etapas subsequentes;
- Foram analisados os projetos de obras dos imóveis «Antigo Posto Fiscal em Monte Fidalgo», «Antiga Sede da Administração Florestal na Figueira da Foz», «*Chalet* de São Pedro» e «Casa do Pinheiro Manso» e emitidas as declarações que legitimam os adjudicatários a dar entrada dos processos nas respetivas Câmaras Municipais;
- Foi analisado um pedido de prorrogação de prazo;
- Foram assinados 2 contratos: «Antigo Posto Fiscal em Monte Fidalgo» e «Antiga Sede da Administração Florestal na Figueira da Foz».

D) 4ª Fase relativa a 6 concursos (6 estações) que decorreu de 28 de junho de 2021 a 16 de janeiro de 2022



Página | 17

Nesta fase foram rececionadas 11 candidaturas para as 6 estações - «Estação de Vale do Paio»; «Estação do Vimieiro»; «Estação de Montoito»; «Estação de Sousel»; «Estação de Represas»; «Estação de Vale do Peso», tendo-se procedido à avaliação de todas as propostas.

Em 2023 foram realizadas as seguintes ações:

- Foram realizadas diversas reuniões com o adjudicatário da «Estação do Vimieiro»;
- O 3º classificado no concurso da «Estação do Vimieiro» não respondeu dentro do prazo legal, tendo sido notificado o 4º classificado para que apresentasse a documentação relativa ao processo de habilitação e *Compliance*.

E) 5ª Fase relativa a 7 concursos (7 imóveis) que decorreu de 14 de dezembro de 2021 a 14 de março de 2022

Terminado o concurso, foram apresentadas 34 candidaturas para todos os imóveis - «Moinhos da Corredoura»; «Casa de Jones»; «Casa de Cantoneiros de Poio Negro»; «Casa

Florestal de Praia/Posto GNR de São Pedro de Moel»; «Casa Florestal de Sapadores»; «Casa Florestal do Pedrogão»; «Casa Florestal Bloco do Talhão 1».

Em 2023 foram realizadas as seguintes ações:

- Foram realizadas reuniões entre 3 adjudicatários («Casa de Jones»; «Casa de Cantoneiros de Poio Negro» e «Casa Florestal de Sapadores»), o FRN e as Câmaras Municipais onde os imóveis se localizam, após a aprovação da fase de habilitação e de *Compliance*, por forma a estabelecer-se uma interação entre as partes para esclarecimento das etapas subsequentes;
- Foram analisados os projetos de obras dos imóveis «Casa de Cantoneiros de Poio Negro» e «Casa Florestal de Sapadores» e emitidas as declarações que legitimam os adjudicatários a dar entrada dos processos nas respetivas Câmaras Municipais;
- Foram analisados 2 pedido de prorrogação de prazo;
- Foram assinados 2 contratos: «Casa de Cantoneiros de Poio Negro» e «Casa Florestal de Sapadores».

F) 6ª Fase relativa a 3 concursos (3 imóveis) que decorreu de 28 de janeiro a 28 de abril de 2022

Foram apresentadas 16 candidaturas para todos os imóveis - «Antigo Posto Fiscal da Corte Velha»; «Antigo Posto Fiscal da Junqueira»; «Antigo Posto Fiscal do Cinturão».

Em 2023 foram realizadas as seguintes ações:

- Foram analisados os projetos de obras dos imóveis «Antigo Posto Fiscal da Corte Velha», «Antigo Posto Fiscal do Cinturão», e «Antigo Posto Fiscal da Junqueira» e emitidas as declarações que legitimam os adjudicatários a dar entrada dos processos nas respetivas Câmaras Municipais;
- Foram analisados 3 pedido de prorrogação de prazo;
- Foram assinados 2 contratos: «Antigo Posto Fiscal do Cinturão» e «Antigo Posto Fiscal da Junqueira».

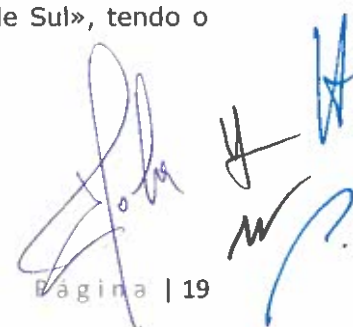
G) 7ª Fase relativa a 10 concursos (12 estações) que decorreu de 24 de maio a 21 de dezembro de 2022

Foram apresentadas 3 candidaturas para a «Estação de Mogadouro» e a «Estação de Ganfei e da Senhora da Cabeça», tendo ficado desertos os restantes 8 concursos referentes às outras 9 estações.

- Foram elaborados e submetidos ao Conselho Geral do Fundo Revive Natureza os 2 Relatórios Finais, em 03.03.2023;
- Foram notificados os adjudicatários dos imóveis «Estação do Mogadouro» e «Estação de Ganfei e da Senhora da Cabeça» a apresentar os documentos necessários ao processo de habilitação e *Compliance*. Os adjudicatários não responderam dentro do prazo, tendo operado a caducidade da atribuição dos direitos de exploração;
- Todos os concursos ficaram desertos.

H) 8ª Fase relativa a 1 concurso (1 imóvel) que decorreu de 20 de julho a 18 de outubro de 2022

Não foram apresentadas propostas ao concurso da «Casa Florestal de Sul», tendo o mesmo ficado deserto.



Página | 19

I) 9ª Fase relativa a 2 concursos (2 estações) que decorreu de 20 de julho a 17 de novembro de 2022

Não foram apresentadas propostas ao concurso da «Estação de Represas» e, no caso do concurso da «Estação de Sousel» o concorrente foi excluído, tendo, assim, os mesmos ficado desertos.

J) 10ª Fase relativa a 2 concursos (2 estações) que decorreu de 7 de setembro de 2022 a 5 de janeiro de 2023

Nesta fase foram rececionadas 3 candidaturas para as 2 estações - «Estação da Lousã» e «Estação de Serpins», tendo-se procedido à avaliação de todas as propostas.

- Foram elaborados e submetidos ao Conselho Geral do Fundo Revive Natureza os 2 Relatórios Finais, em 19.01.2023 e em 03.03.2023;
- Foram realizadas reuniões entre o adjudicatário («Estação da Lousã» e «Estação de Serpins»), o FRN, a IPP e a Câmara Municipal onde os imóveis se localizam, após a aprovação da fase de habilitação e de *Compliance*, por forma a estabelecer-se uma interação entre as partes para esclarecimento das etapas subsequentes;
- Foram assinados 2 contratos: «Estação da Lousã» e «Estação de Serpins»;
- O imóvel «Estação da Lousã» iniciou as obras de reabilitação.

No gráfico seguinte apresenta-se o número de candidaturas entradas e analisadas em todos os concursos lançados e encerrados desde o ano de 2020, que ascendem a um total de 435 relativas aos imóveis que integram o Fundo e às Estações Ferroviárias subconcessionadas pela IP Património.

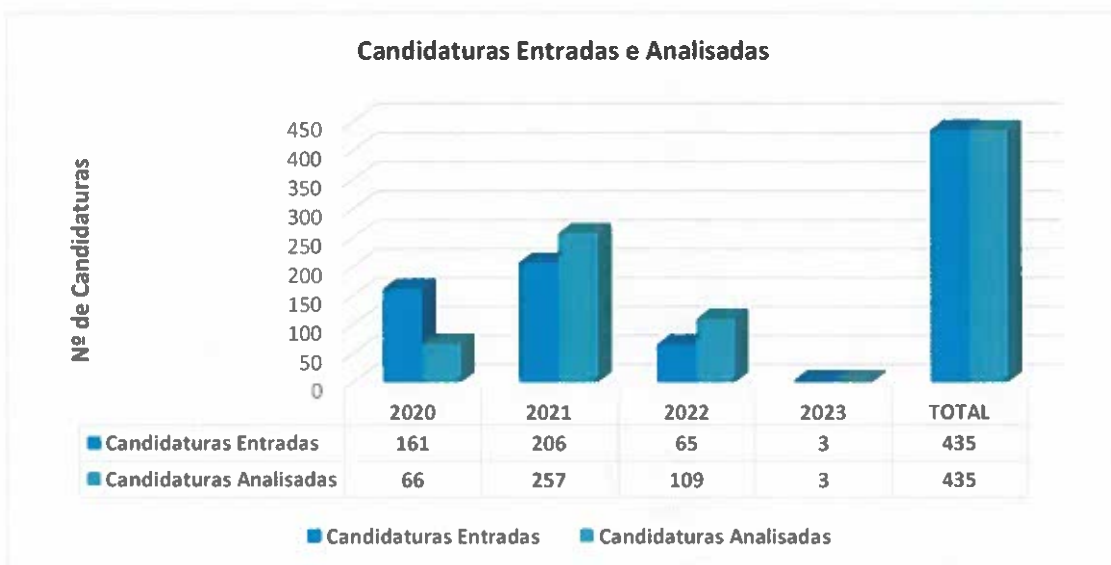


Figura 8: Nº de Candidaturas Entradas e Analisadas em 2020, 2021, 2022 e 2023

Ponto de Situação dos Imóveis do Fundo

O gráfico seguinte identifica os 36 imóveis submetidos a concurso e ilustra o número de candidaturas rececionadas e analisadas, até 31 de dezembro de 2023, que ascenderam a **um total de 417**:


 Página | 21

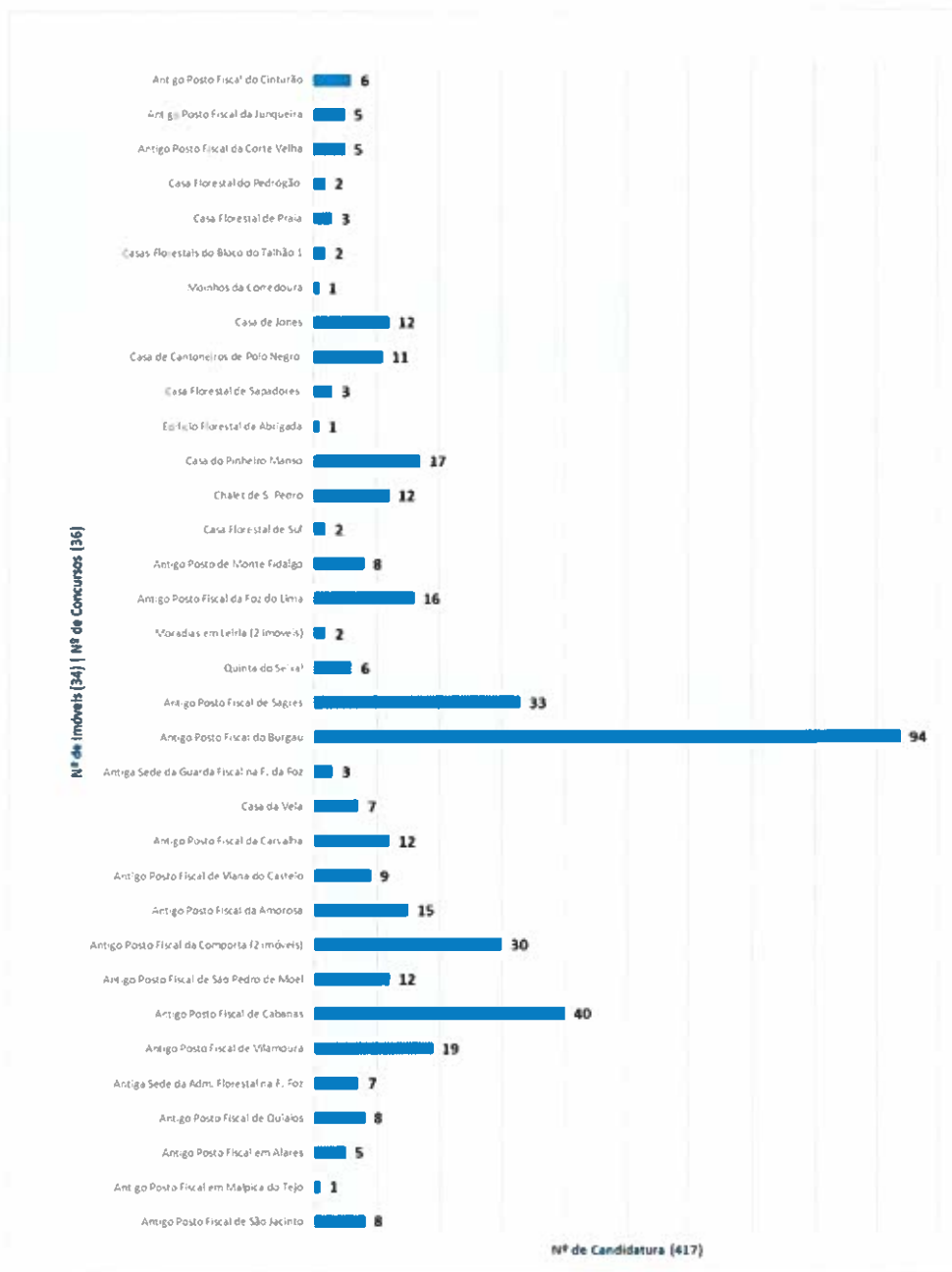


Figura 9: Nº de Candidaturas por Concurso

No quadro seguinte, apresentam-se os 35 imóveis do FRN adjudicados até 31.12.2023¹, na sequência dos concursos lançados e do ajuste direto e os respetivos adjudicatários.

¹ Durante o ano de 2023, o adjudicatário do «Edifício da Abrigada» optou por não apresentar o projeto de reabilitação do imóvel dentro do prazo legal, pelo que operou a caducidade da decisão de atribuição dos direitos de exploração do imóvel, não tendo o mesmo contestado a decisão em sede de audiência prévia. O concurso

Designação	Adjudicatário
Antigo Posto Fiscal de São Jacinto	Pedro Lau
Antigo Posto Fiscal em Malpica do Tejo	Retiros Elegantes - Unipessoal, Lda.
Antigo Posto Fiscal em Alares	Dago Miguel Val-do-Rio Osorio Piscarreta
Antigo Posto Fiscal de Quilais	Hélder Ramos
Antigo Posto Fiscal de Vilamoura	Flow Way, S.A.
Antigo Posto Fiscal de Cabanas	Vanguardceremony, Lda.
Antigo Posto Fiscal de São Pedro de Moel	Sandra Lilliana Moutinho Quental
Antigo Posto Fiscal da Comporta (2 Imóveis)	Comportazul, Lda.
Antigo Posto Fiscal da Amorosa	Hélder Ramos
Antigo Posto Fiscal de Viana do Castelo	Gabarito Gradual, Lda.
Antigo Posto Fiscal da Carvalha	Susana Crujeira
Casa da Vela	Tito de Carvalho Consultores, Unipessoal, Lda.
Antiga Sede da Guarda Fiscal na Figueira da Foz	Bonae Spei Associação
Antigo Posto Fiscal do Burgau	Telhados do Mundo, Lda.
Antigo Posto Fiscal de Sagres	Telhados do Mundo, Lda.
Antiga Sede dos Serviços Florestais - Quinta do Seixal	Let Be - Comércio, Serviços e Gestão, S.A.
Moradias em Leiria (2 imóveis)	Terraços Sentidos, Lda.
Antigo Posto Fiscal da Foz do Lima	Jornada do Vento, Lda.
Antigo Posto Fiscal em Monte Fidalgo	NEWRAIL - Restauração e Serviços, Lda.
Antiga Sede da Administração Florestal na Figueira da Foz	Tito de Carvalho Consultores, Unipessoal, Lda.
Chalet de S. Pedro	Moel House 2, Unipessoal, Lda.
Casa do Pinheiro Manso	Moel House 3, Unipessoal, Lda.
Casa Florestal de Sapadores	Enzo Tramontana
Casa de Cantoneiros de Poio Negro	Visionbiggest, Digital Intelligence, Lda.
Casa de Jones	Casas da Sra. da Estrela - Turismo Rural, Lda.
Moinhos da Corredoura	Aventuresca - Desporto Aventura e Turismo, Unipessoal, Lda.
Casas Florestais do Bloco do Talhão 1	Travelshop
Casa Florestal de Praia	Travelshop
Casa Florestal do Pedrógão	Luis Couto dos Santos
Antigo Posto Fiscal da Corte Velha	Nautiber - Estaleiros Navais do Guadiana
Antigo Posto Fiscal da Junqueira	Nautiber - Estaleiros Navais do Guadiana
Antigo Posto Fiscal do Cinturão	Nautiber - Estaleiros Navais do Guadiana
Antigo Posto Fiscal de Lavadores	Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia

Quadro 2: Identificação dos 33 Adjudicatários dos 35 imóveis

Ponto de Situação das Estações Ferroviárias

No que se refere às Estações Ferroviárias, foram lançados, em 2021, 2022, e 2023 26 concursos (4ª, 7ª, 10ª e 11ª fase) relativos a 28 estações e relançados 2 concursos que, como anteriormente já referido, ficaram desertos no decurso da 4ª fase que encerrou 26.01.2022 (Estação de Represas e Estação de Sousel).

ficou deserto por não existirem outros concorrentes. Por esta razão, o nº de imóveis adjudicados passou de 36, em 2022, para 35, em 2023.

Importa mencionar que, nos 2 concursos das Estações de Represas e de Sousel, relançados em 20.07.2022, apenas foi rececionada 1 candidatura para a «Estação de Sousel» tendo a mesma sido excluída por falta de resposta do concorrente ao respetivo pedido de esclarecimentos.

Refere-se, ainda, que a receção das candidaturas à 11ª fase dos concursos relativos às 8 estações localizadas no Alentejo, lançada a 13.10.2023, irá terminar no dia 12 de abril de 2024, face à prorrogação do prazo para apresentação de candidaturas por um período de mais 60 dias.

Ponto de Situação dos Imóveis FRN e das Estações Ferroviárias

Em suma, e tendo em consideração as 10 fases dos concursos encerrados até 31.12.2023, o Fundo Revive Natureza já colocou a concurso, desde o início da sua atividade, 36 imóveis dos 43 que o integram, mais 28 Estações Ferroviárias², no âmbito do Protocolo celebrado com a IP Património.

Dos mesmos 43 imóveis acima referidos, e até ao final do ano de 2023, 35 imóveis já estão adjudicados (34 com concurso e 1 por ajuste direto), dos quais 17 estão contratados e 6 encontram-se em fase de obra.

No que concerne às Estações Ferroviárias, encontram-se já adjudicadas 2, ambas com contrato assinado e 1 já com obras iniciadas.

Relativamente a todos os imóveis adjudicados, e de acordo com as rendas propostas, prevê-se que o montante global anual a receber ascenda a cerca de 347.469€ e que, com a entrada em exploração dos respetivos projetos, sejam criados 139 postos de trabalho.

Salienta-se, ainda, que o recebimento das primeiras rendas ocorreu em 2023, cujo valor ascendeu a 15.505€ (correspondente a 2 prestações trimestrais), face à entrada em exploração do primeiro imóvel recuperado, o «Antigo Posto Fiscal da Comporta – Quartel e Garagem».

² Com a 3ª revisão do "Acordo" o concurso da «Estação de Penedo Gordo», não teve propostas, pelo que a mesma foi retirada pela IP Património, passando o nº de estações afetas ao FRN a ser 27.

2.6.2. IMÓVEIS LOCALIZADOS EM TERRENOS BALDIOS

No primeiro semestre de 2023 foram contactados vários Municípios onde se localizam os imóveis constantes da listagem do Anexo V ao Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 outubro, bem como algumas das entidades administrantes dos terrenos baldios onde os mesmos se localizam, quando foi possível identificar as mesmas.

Assim, foram realizadas reuniões com 11 Câmaras Municipais e visitados os seguintes 18 imóveis:

Designação do Imóvel	Concelho	Freguesia
Casa Florestal da Senhora Vitória	Alcobaça	UF de Pataias e Martingança
Casa Florestal de Cabeço da Chama (*)	Arganil	Benfeita
Casa do Mel (*)	Cadaval	Lamas e Cercal
Casa Florestal da Malveira ou Malveira da Serra	Cascais	Alcabideche
Casa Florestal de Merouçal (*)	Castro Daire	Cabril
Casa Florestal de Parada de Ester (*)	Castro Daire	UF de Parada de Ester e Ester
Casa Florestal da Vinhoeira (*)	Castro Daire	Moledo
Casa Florestal de Areia Rasa (*)	Mira	Mira
Casa Florestal de Areão (*)	Mira	Praia de Mira
Casa Florestal de Meio das Dunas (*)	Mira	Praia de Mira
Casa Florestal de Santa Eufémia (*)	Oliveira do Hospital	Aldeia das Dez
Casa Florestal do Vale da Lapa (*)	São Pedro do Sul	Figueiredo Alva
Casa Florestal da Lagoa Azul ou da Penha Longa	Sintra	UF de Sintra
Casa Florestal da Azóia	Sintra	Colares
Casa Florestal da Portela do Guardão (*)	Tondela	Guardão
Casa de Cantoneiros do Crasto	Viseu	Abraveses
Casa Florestal da Serra do Crasto	Viseu	Orgens
Casa dos Cantoneiros ou Adoabrigo	Viseu	Côta

(*) Imóveis em que a entidade administrante do baldio demonstrou interesse na sua integração no FRN

Quadro 3: Imóveis em Baldios Visitados em 2023

Tendo sido confirmado, por parte da TF Turismo Fundos - SGOIC, SA, o potencial turístico daqueles imóveis, pelas suas características e localização, e aprovada, pelo Conselho Geral do Fundo, a proposta dos termos gerais da negociação a apresentar às entidades

administrantes dos baldios, foram enviadas as minutas do protocolo como as respetivas plantas de delimitação da área a afetar aos mesmos para os seguintes 3 imóveis:

- **«Casa Florestal de Cabeço da Chama»**, localizada no Lugar de Cabeço da Chama, freguesia de Benfeita e concelho de Arganil;
- **«Casa Florestal do Vale da Lapa»**, localizada no Lugar de Vale da Lapa, na freguesia de Figueiredo Alva e concelho de São Pedro do Sul;
- **«Casa Florestal da Portela do Guardão»**, localizada no Perímetro Florestal da Serra do Caramulo, freguesia de Guardão e concelho de Tondela.

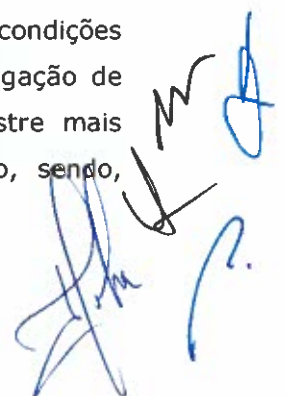
De salientar que, tais casas, edificadas pelo Estado e que integram o seu património, pelo facto de se localizarem em terrenos baldios, tornaram necessária a concretização de reuniões com os respetivos representantes, para apresentação do Fundo e da sua missão. A integração de direitos sobre estes imóveis do Estado no Fundo, através de um ato de transmissão, temporária, feito ao abrigo do Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro, para posterior lançamento de concursos públicos de concessão, carece de uma definição segura dos limites da área a afetar à concessão e, por outro lado, da cooperação institucional das entidades mais próximas dos imóveis, como sejam os Baldios e as autarquias locais.

Neste contexto, releva-se, ainda, que estes protocolos e o reconhecimento que deles emergem, em relação à afetação destas áreas, em nada impede a posterior negociação, nos termos legais e de acordo com o interesse e vontade das partes, de utilizações, permanentes ou temporárias, que o futuro explorador do imóvel tenha interesse em propor, no quadro da sua autonomia de gestão.

2.6.3. IMÓVEIS DOS MUNICÍPIOS

Na sequência de uma reunião realizada a pedido do Sr. Presidente da Câmara Municipal de Vila de Rei e no âmbito do Regulamento de Seleção de Imóveis dos Municípios, foi apresentado o formulário com a manifestação do interesse, por parte daquele Município, em integrar o imóvel denominado «Casa Xavier» no Fundo Revive Natureza.

Após a análise da referida candidatura, e nos termos dos n.ºs 1 e 2 do artigo 9º do Regulamento de Seleção de Imóveis dos Municípios, o Conselho de Administração da TF Turismo Fundos - SGOIC, SA, por deliberação de 02.08.2023, decidiu submeter ao Município, o seu parecer favorável, para determinação, sequente, dos termos e condições da transmissão dos direitos do imóvel «Casa Xavier», com respeito pela obrigação de gratuidade de transmissão, através do instrumento contratual que se mostre mais adequado à salvaguarda da atividade do Fundo e à eficácia da integração, sendo,



posteriormente, produzido o parecer final para aprovação pelo Conselho Geral do Fundo Revive Natureza. Nesta conformidade, e tendo o Executivo Camarário, aprovado por unanimidade, a afetação da «Casa Xavier» e aceite todas as condições apresentadas pela Sociedade Gestora, o Conselho Geral do Fundo deliberou pela integração da «Casa Xavier» no Fundo Revive Natureza, bem como a aprovação da minuta do contrato respeitante à afetação do imóvel, propriedade do Município de Vila de Rei.

Atualmente, aguarda-se que o Município assine o contrato para, posteriormente, acordarmos o valor da renda bem como as demais condições concursais.

2.6.4. ALTERAÇÕES AO REGULAMENTO e PEDIDOS DE FINANCIAMENTO

No âmbito do Regulamento de Financiamento aprovado em 13.10.2020, procedeu-se, em 2023, à sua alteração, tendo em conta que:

- a remuneração dos financiamentos a conceder pelo Fundo deverá ter condições preferenciais e adequadas aos meios gerados pela exploração da atividade económica a desenvolver;
- os investimentos na recuperação dos imóveis do Fundo são realizados pelos particulares que não detêm a sua propriedade e que, por norma, sendo de pequena dimensão podem ter uma menor rentabilidade;
- as perspetivas para a evolução das taxas Euribor estão apoiadas nas estimativas da taxa de inflação as quais, sendo ainda bastante incertas, não possibilitam que se preveja, a curto prazo, descidas significativas da Euribor.

Foi, pois, neste contexto, que as alterações aprovadas, quer em sede do Conselho de Administração da TF Turismo Fundos - SGOIC, SA, como do Conselho Geral do Fundo, se consubstanciaram:

- (i) numa nova taxa de juro a aplicar às operações de financiamento, que face às crescentes subidas da taxa Euribor a 12 meses, deixou de estar indexada à taxa da Euribor a 12 meses, pelo que os financiamentos concedidos no contexto do Regulamento constituem um Auxílio de Estado e passaram a ser concedidos ao abrigo do regime de *minimis*, de acordo com o Regulamento (UE) N.º 1407/2013, da Comissão, de 18 de dezembro;
e
- (ii) as restantes alterações, essencialmente de forma à redação de alguns dos artigos do Regulamento, visaram reforçar a importância dos compromissos assumidos pelos adjudicatários, aquando da assinatura do contrato, por forma a contribuir para uma melhor instrução dos pedidos de financiamento.

Estas alterações foram, igualmente, aplicadas às duas operações de financiamento aprovadas em 2022, mas que não estavam ainda contratadas.

Durante os anos de 2022 e 2023 foram apresentados 7 pedidos de financiamento, ao abrigo do Regulamento de Financiamento do Fundo Revive Natureza, relativos aos seguintes imóveis:

- «2 Moradias em Leiria»
- «Antigo Posto Fiscal da Carvalha»
- «Antigo Posto Fiscal de Quiaios»
- «Antigo Posto Fiscal de São Jacinto»
- «Antigo Posto Fiscal de Viana do Castelo»
- «Casa da Vela»
- «Casa Florestal de Sapadores»

No quadro seguinte apresenta-se o ponto de situação destes pedidos de financiamento, salientando-se que só no ano de 2023 é que 2 deles foram contratados:

Designação do Imóvel	Proponente	Montante do Investimento	Montante do Empréstimo	% do Financiamento	Estado	Capital Pago
Moradias em Leiria	Terraços Sentidos, Lda.	287 215 €	200 000 €	70%	Contratado	180 000,00 €
Antigo Posto Fiscal da Carvalha	Susana Isabel Gambão da Cruz Crujeira	140 000 €	80 000 €	57%	Suspenso	
Antigo Posto Fiscal de São Jacinto	Vagueiam Conchas, Lda	153 000 €	110 000 €	72%	Contratado	7 269,04 €
Antigo Posto Fiscal de Quiaios	Kai Kai Houses, Lda	180 000 €	135 000 €	75%	Condicionado à apresentação das garantias	
Antigo Posto Fiscal de Viana do Castelo	Gabarito Gradual, Lda.	320 000 €	200 000 €	63%	Condicionado à apresentação das garantias	
Casa da Vela	Tito de Carvalho Consultores, Unipessoal, Lda.	126 484 €	94 863 €	75%	Condicionado à apresentação das garantias	
Casa Florestal de Sapadores	Enzo Tranmontana	158 250 €	100 000 €	63%	Em análise A aguardar esclarecimentos	
TOTAL		1 364 949 €	919 863 €	67%		187 269,04 €

Quadro 4: Pedidos de Financiamentos

2.6.5. AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS

De acordo com o Regulamento de Valorização do Ativo do Fundo Revive Natureza a periodicidade das avaliações a realizar aos imóveis que integram o Fundo é anual. Refere, ainda, aquele regulamento que as avaliações de direitos de superfície são individuais, em relação a cada imóvel, e realizadas em função do seu maior e melhor uso potencial, independentemente da sua concreta utilização, considerando-se a perpetuidade do Fundo.

O mapa seguinte reflete os valores das avaliações dos imóveis do Fundo com a respetiva distribuição geográfica.



Figura 10: Distribuição geográfica do valor das Avaliações

Apresenta-se, no quadro seguinte, as avaliações dos direitos de superfície dos imóveis realizadas, em 2022 e 2023, bem como os valores dos ajustamentos registados em 2023.

[Assinaturas manuscritas em azul]

Designação	Anexo ao Decreto-Lei	Avaliação dos direitos 2022	Ajustamentos 2023	Avaliação dos direitos 2023	VAR 2023/2022
Antigo Posto Fiscal de São Jacinto	II	59 000 €	195 850 €	254 850 €	332%
Casa Florestal do Rocião	II	0 €	0 €	0 €	0%
Complexo da Ponte Internacional de Quintanilha	III	362 000 €	54 670 €	416 670 €	15%
Antigo Posto Fiscal em Malpica do Tejo	III	2 300 €	56 900 €	59 200 €	2474%
Antigo Posto Fiscal em Alares	III	57 000 €	5 000 €	62 000 €	9%
Antigo Posto Fiscal em Monte Fidalgo	III	25 000 €	2 000 €	27 000 €	8%
Casa Florestal de Sul	II	36 600 €	6 320 €	42 920 €	17%
Casa Florestal das Regalheiras	II	0 €	38 650 €	38 650 €	0%
Casa da Vela	II	52 000 €	10 380 €	62 380 €	20%
Casa Florestal de Sapadores ou Casa Florestal de Nascente	II	66 000 €	300 910 €	366 910 €	456%
Antigo Posto Fiscal de Quilais	II	101 000 €	15 820 €	116 820 €	16%
Antiga Sede da Guarda Fiscal na Figueira da Foz	II	409 000 €	102 580 €	511 580 €	25%
Antiga Sede da Administração Florestal na Figueira	II	459 000 €	91 940 €	550 940 €	20%
Antigo Posto Fiscal da Corte Velha	III	36 000 €	2 700 €	38 700 €	8%
Antigo Posto Fiscal do Cinturão	III	60 000 €	5 000 €	65 000 €	8%
Antigo Posto Fiscal da Junqueira	III	45 000 €	5 000 €	51 000 €	11%
Antigo Posto Fiscal de Vila Moura	II	807 000 €	56 000 €	863 000 €	7%
Antigo Posto Fiscal de Cabanas	II	57 000 €	5 000 €	62 000 €	9%
Antigo Posto Fiscal do Burgau	IV	151 000 €	11 000 €	162 000 €	7%
Antigo Posto Fiscal de Sagres	II	754 000 €	60 000 €	814 000 €	8%
Molinhos da Corredoura	III	14 000 €	2 000 €	16 000 €	14%
Antiga Sede dos Serviços Florestais-Quinta do Selval	II	900 000 €	118 970 €	1 018 970 €	13%
Casa de Jones	III	38 000 €	5 650 €	43 650 €	15%
Casa de Cantoneiros de Poio Negro	III	19 000 €	31 170 €	50 170 €	164%
Casa Florestal do Pedragão	II	18 000 €	1 500 €	19 500 €	8%
Morada em Leiria (E-047)	II	193 700 €	88 600 €	282 300 €	46%
Morada em Leiria (E-048)	II	146 300 €	65 400 €	211 700 €	45%
Casa do Pinheiro Manso	II	138 000 €	12 000 €	150 000 €	9%
Chalet de S. Pedro	II	186 000 €	14 000 €	200 000 €	8%
Parque do Engenho	II	424 700 €	55 300 €	480 000 €	13%
Antigo Posto Fiscal de São Pedro de Moel	II	105 000 €	8 300 €	113 300 €	8%
Casas Florestais do Bloco do Talhão 1	II	50 000 €	5 000 €	55 000 €	10%
Casa Florestal de Praia / Posto GNR de S. Pedro do Sul	II	54 000 €	6 000 €	60 000 €	11%
Edifício Florestal da Abrigada	II	13 000 €	18 080 €	31 080 €	139%
Edifício Floresta da Abrigada (terreno)	II	5 800 €	630 €	6 430 €	11%
Antigo Posto Fiscal de Pampelido	IV	60 000 €	9 550 €	69 550 €	16%
Antigo Posto Fiscal dos Lavadores	IV	242 000 €	52 370 €	294 370 €	22%
Antigo Posto Fiscal da Comporta (garagem)	II	139 300 €	44 700 €	184 000 €	32%
Antigo Posto Fiscal da Comporta (quartel)	II	192 000 €	6 000 €	198 000 €	3%
Antigo Posto Fiscal da Amorosa	IV	44 000 €	4 520 €	48 520 €	10%
Antigo Posto Fiscal da Foz do Lima	IV	30 400 €	3 360 €	33 760 €	11%
Antigo Posto Fiscal de Viana do Castelo	II	290 000 €	56 220 €	346 220 €	19%
Antigo Posto Fiscal de Carvalha	II	17 500 €	20 950 €	38 450 €	120%

Quadro 5: Avaliações do Ano de 2023

2.6.6. ALTERAÇÃO AO DECRETO-LEI N.º 161/2019, DE 25 DE OUTUBRO

Decorridos 3 anos desde a publicação do diploma que criou o Fundo Revive Natureza, e considerando o sucesso e capacidade expansiva do Fundo considerou-se oportuna, não só a clarificação de algumas regras, como também a incorporação da experiência entretanto obtida, pelo que foi elaborada, no final do ano de 2022, uma proposta de alteração ao diploma mencionado.

Tanto o Conselho de Administração da TF Turismo Fundos - SGOIC, SA, como o Conselho Geral do Fundo Revive Natureza aprovaram a proposta e deliberaram submeter à consideração do Governo, através do Gabinete do Senhor Secretário de Estado do Turismo, Comércio e Serviços, a pertinência e oportunidade desta alteração legislativa, com o objetivo de melhorar o funcionamento e capacidade de prossecução dos fins de interesse público do Fundo.

No decurso do ano de 2023, o referido projeto de alteração ao Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro foi sujeito a várias modificações discutidas entre o Gabinete do Senhor Secretário de Estado do Turismo, Comércio e Serviços e a TF Turismo Fundos – SGOIC, SA.

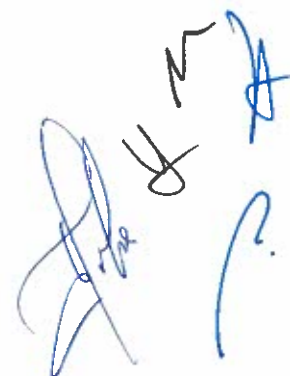
2.6.7. OUTRAS ATIVIDADES

Foram, ainda, realizadas, as seguintes atividades:

- Visitas a vários imóveis localizados nos concelhos da Marinha Grande e no Alentejo, propriedade dos participantes, com vista à sua eventual integração no Fundo;
- Elaboração do Programa dos Concursos para Atribuição dos Direitos de Exploração e Caderno de Encargos, bem como a definição do modelo de avaliação e grelha de pontuação dos 8 concursos lançados;
- Identificação e definição dos desenvolvimentos adicionais da plataforma de análise de acompanhamento das candidaturas e dos processos;
- Identificação e definição dos desenvolvimentos necessários, a cada momento, no *site* do Revive Natureza, com a publicação das peças concursais dos imóveis, formulário para apresentação de candidaturas e publicitação dos imóveis em exploração, entre outras notícias;



- Elaboração de dois filmes: um, para o lançamento da 11ª fase relativa às Estações Ferroviárias e, outro, sobre o ponto de situação dos imóveis do Fundo, nomeadamente dos que já se encontram em exploração, ambos apresentados em outubro de 2023 em Alcácer do Sal;
- Definição do plano de comunicação para os concursos lançados que incluiu *press releases* publicados nos meios de comunicação social, notícias nas redes sociais (*LinkedIn* e *Facebook*), nos *sites* do *Revive Natureza*, da *Turismo Fundos*, do *Turismo de Portugal*, das *Entidades Regionais de Turismo*, das *Câmaras Municipais* onde se localizam os imóveis, envio de emails marketing para as várias entidades institucionais e empresariais.



3. SITUAÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA

O capital inicial do Fundo correspondeu ao valor das subscrições do Estado Português, do ICNF, I.P. e do Turismo de Portugal, I.P., no montante total de 9.894.500€.

Como se pode observar pelos dois gráficos seguintes, constantes das figuras 9 e 10:

- Em 31.12.2023, o **Resultado Líquido** do Fundo foi positivo, de novo, em **1.288.797€**, o seu **Valor Global Líquido ascendeu a 13.814.842€** o que representa um **acréscimo de cerca de 31% face ao período homólogo**, decorrente do aumento do capital, no montante de 2.000.000€. Assim, a cotação das unidades de participação subiu de 105,26€ em 31.12.2022, para 118,17€ no final de 2023. De referir que, pela primeira vez, os Resultados Transitados do Fundo são positivos, no valor de 631.545€.
- O **Ativo Líquido a 31 de dezembro de 2023 registou, igualmente, um acréscimo de 30,6%** pela valorização dos direitos de superfície, na sequência das avaliações imobiliárias realizadas aos imóveis da carteira, no montante de 8.516.590€ e das disponibilidades, no montante de 5.180.723€.

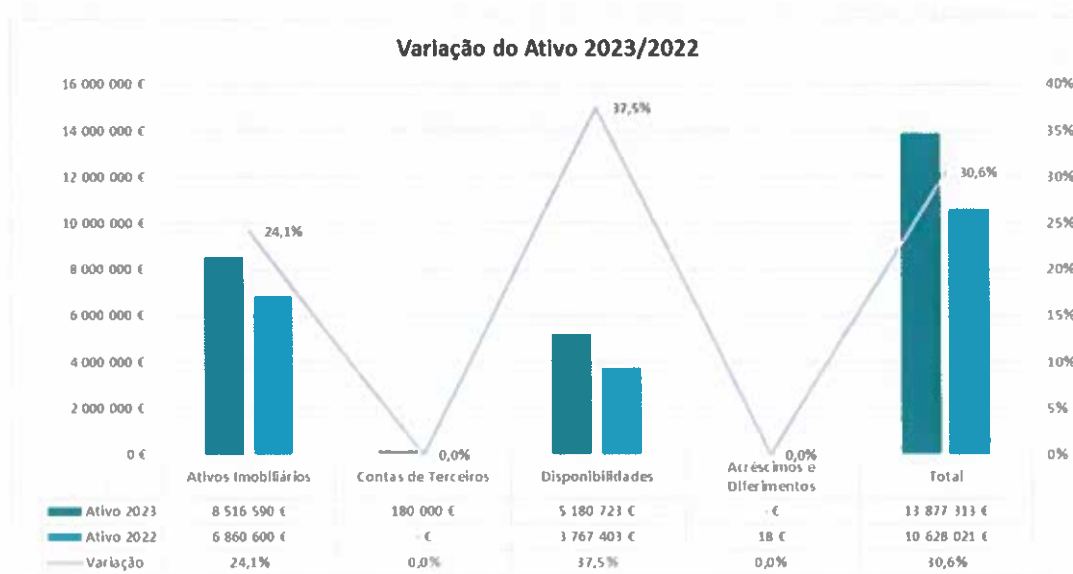


Figura 11: Variação do Ativo entre 2023 e 2022

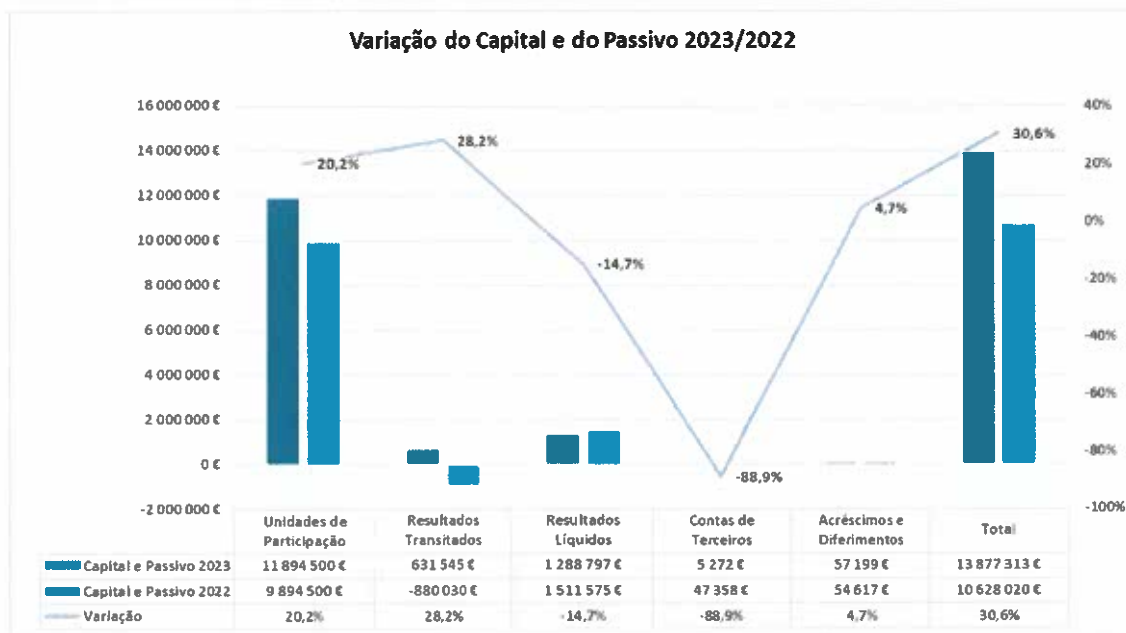


Figura 12: Variação do Capital do Fundo e do Passivo entre 2023 e 2022

- O **Saldo de Tesouraria** no final do ano ascendeu a 5.180.723€, tendo registado um acréscimo de 37,5% relativamente ao ano de 2022.
- Em 2023 registaram-se **Proveitos, no valor global de 1.673.103€** derivados:
 - dos ajustamentos favoráveis das avaliações imobiliárias realizadas no final do ano, no montante de 1.655.990€;
 - do valor das rendas recebidas do imóvel do «Antigo Posto Fiscal da Comporta - "quartel" e "garagem"», no montante de 15.505€;
 - dos juros do financiamento concedido ao adjudicatário dos imóveis «2 Moradias em Leiria», no valor de 1.607€.
- O **total de Custos suportados pelo Fundo ascendeu**, no ano de 2023, a **384.306€**, os quais encontram-se distribuídos da seguinte forma:
 - A rubrica "Comissões" ascendeu a 132.578€ e corresponde à comissão de gestão anual de 1,25% a pagar, trimestral e postecipadamente, pelo Fundo à sociedade gestora, representando cerca de 34,5% do total dos custos;
 - A rubrica "Fornecimentos e Serviços Externos" cifrou-se em 227.115€, representando cerca de 59% do total dos custos, e inclui todos os custos associados à operacionalização

do Fundo, nomeadamente, auditorias, desenvolvimentos e manutenção do site, sistemas de informação e tecnologias, vídeos e fotografias de apresentação dos imóveis, avaliações, consultoria jurídica;

- Os "Impostos", no montante de 20.979€, referem-se aos custos suportados pelo Fundo, nomeadamente com o pagamento do IMI sobre imóveis que integram a carteira;
- A rubrica de "Outros Custos e Perdas Correntes" refere-se a serviços bancários e ascendeu a 720€;
- A rubrica "Custos e Perdas Eventuais" cifrou-se em 2.914€ e refere-se a despesas de representação, serviços de limpeza e desmatção de terrenos.

A estrutura de custos do Fundo encontra-se espelhada no gráfico seguinte:

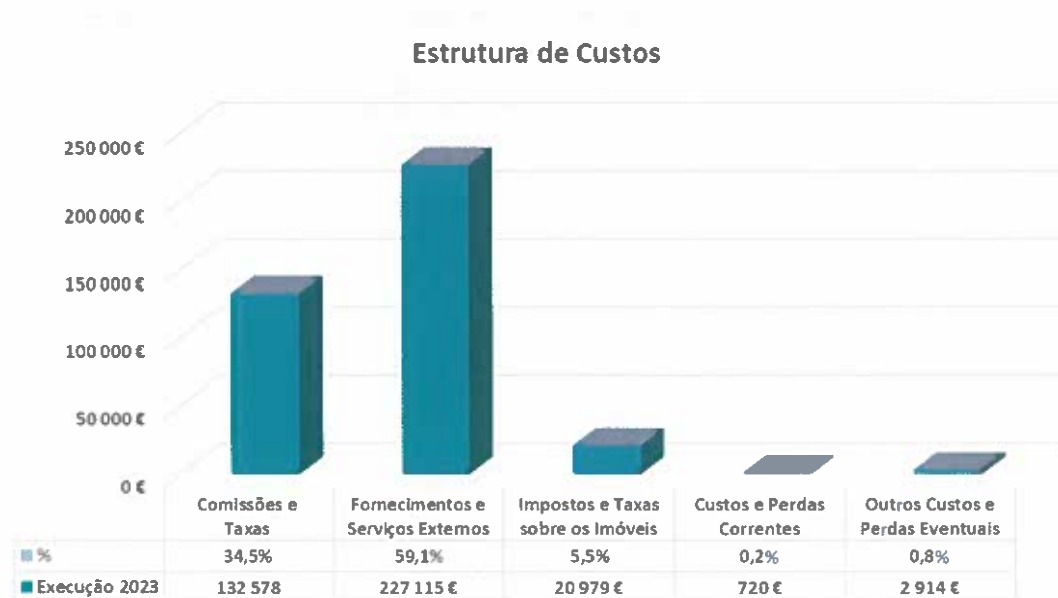


Figura 13: Estrutura de Custos 2023

De salientar, ainda, que o total de custos apresentados em 2023 registou uma diminuição de 17% face ao período homólogo de 2022, em resultado da descida do valor de todas as rubricas (FSE, Impostos, Custos Correntes e Eventuais) com exceção da comissão de gestão que, face ao aumento do valor líquido global do Fundo registou um acréscimo de 20,3%.

No gráfico seguinte é visível a variação da estrutura de custos do Fundo Revive Natureza do ano de 2023 relativamente ao ano de 2022.

Variação da Execução 2023/2022

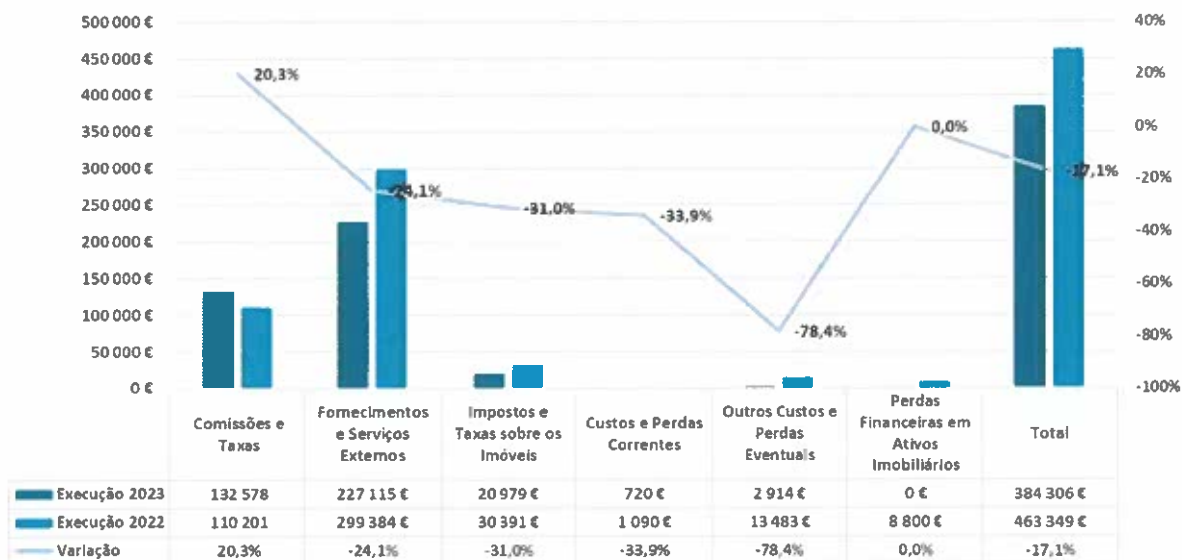


Figura 14: Variação da Estrutura de Custos entre 2023 e 2022

4. PERSPETIVAS PARA 2024

Em 2024 a atuação do Fundo Revive Natureza, passará, naturalmente, pelo acompanhamento dos imóveis adjudicados, com vista à assinatura dos respetivos contratos, e dos já contratados, nomeadamente no acompanhamento das obras de recuperação e do seu início de atividade.

Em paralelo e, também, com vista a prosseguir o seu sucesso e rentabilidade, o Fundo focar-se-á na identificação de novas formas de crescimento e continuará a trabalhar na sua expansão, procurando a integração de novos ativos da propriedade dos seus atuais participantes e celebrando protocolos com outras entidades públicas.

Nesta conformidade, e em linha com o que foi definido como objetivos estratégicos e necessários ao crescimento da sua atividade, o Plano de Atividades para 2024 terá em conta:


- i) O aumento do capital do Fundo:
 - por força da integração de alguns dos imóveis localizados em baldios (nº 2 do 13º do DL 161/2019, de 25 de outubro);
 - pela eventual integração de novos ativos, consubstanciados em direitos sobre imóveis, do domínio privado ou abrangidos por regimes do domínio público.
- ii) A abertura de concursos referentes:
 - aos imóveis que integram o «Parque do Engenho» e o «Complexo Internacional de Quintanilha», logo que estejam reunidas as condições relativas aos registos dos mesmos;
 - aos imóveis cujos concursos, anteriormente lançados, ficaram desertos;
 - a outros imóveis da propriedade dos atuais participantes do fundo, bem como de outras entidades públicas;
 - a alguns dos imóveis erigidos em terrenos baldios, cujos termos e as condições para o lançamento já se encontram acordados com as entidades administrantes destes territórios e, eventualmente, de outros, que ainda serão objeto de negociação.

- iii) A negociação, no âmbito dos instrumentos financeiros existentes, nomeadamente de linhas de crédito, para que os projetos Revive Natureza, de montante de investimento de maior dimensão, como é o caso das Estações Ferroviárias, possam beneficiar de condições mais favoráveis, em termos de prazo, taxas de juro e comissões de garantia.
- iv) A eventual alteração de qualquer regulamento interno, com vista a uma mais eficaz atuação do Fundo.



Lisboa, 7 de fevereiro de 2024

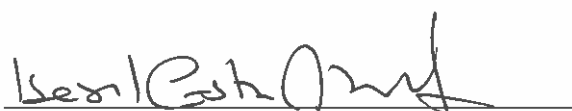
O Conselho de Administração da TF Turismo Fundos SGOIC, S.A.



Rita Ribeiro Alves Lavado
(Vogal)



Miguel Correia Margues dos Santos
(Vogal)



Isabel Cristina de Almeida Pereira da Rocha
(Vogal)

Lisboa, 21 de fevereiro de 2024

O Conselho Geral do Fundo Revive Natureza



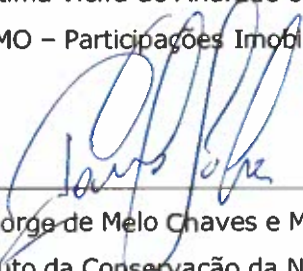
Carlos Manuel Sales Abade
(Presidente)



Fernando Aquilino Mendes Teixeira
(representante do Turismo de Portugal, I. P.)



Maria de Fátima Vieira de Andrade e Sousa Madureira
(ESTAMO – Participações Imobiliárias, S.A.)



Paulo Jorge de Melo Chaves e Mendes Salsa
(representante do Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, I. P.)



Rita Ribeiro Alves Lavado
(representante da Sociedade Gestora)

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023

(valores expressos em euros)




Página | 41


FUNDO REVIVE NATUREZA
BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023
(Comparativos a 31 de Dezembro de 2022)


(euros)

Código	Designação	Nota	ATIVO				Código	Designação	Nota	PASSIVO	
			2023		2022					2023	2022
			Bruto	Imp/At	reval	Líquido					
33	ATIVOS IMOBILIÁRIOS	1, 3	4 894 500	3 622 050		8 516 550	61	CAPITAL DO FUNDO	2	11 884 500	9 884 500
	Direitos						64	Unidades de Participação	2	631 545	880 030
	TOTAL DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS		4 894 500	3 622 050		8 516 550	66	Resultados Transitados	2	1 288 797	1 511 575
								Resultados Líquido do Período			
								TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		13 814 842	10 526 045
413+ -418	CONTAS DE TERCEIROS	8					424+ -429	CONTAS DE TERCEIROS			
	Outras contas de credores		180 000			180 000		Outras contas de credores	14 (a)	5 272	47 368
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		180 000			180 000		TOTAL DOS VALORES A PAGAR		5 272	47 368
12	DISPONIBILIDADES	7									
	Depósitos à ordem		5 180 723			5 180 723					
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	7									
	TOTAL DE DISPONIBILIDADES		5 180 723			5 180 723					
54	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS	14 (a)					53	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS	14 (a)		
	Acrescimos de provisão							Acrescimos de custos		57 199	54 617
	TOTAL DO ATIVO		10 256 223	3 622 050		13 877 313		TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFER. PASSIVOS		57 199	54 617
								TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL		13 877 313	10 628 028
Total do Número de Unidades de Participação						116 911	100 000	Valor Unitário da Unidade de Participação		118,1657	106,2604

O Conselho de Administração da TF Turismo Fundos SGOIC, S.A.


Rita Ribeiro Alves Lavado
(Vogal)



Isabel Cristina de Almeida Pereira da Rocha
(Vogal)



Miguel Correia Marques dos Santos
(Vogal)


O Contabilista Certificado nº 33123

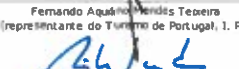

Luis F. de Nogueira

O Conselho Geral do Fundo Revive Natureza


Carlos Manuel Sales Abade
(Presidente)


Paulo Jorge de Melo Oliveira e Mendes Salsa
(representante do Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, I. P.)



Fernando Aquino Mendes Teixeira
(representante do Turismo de Portugal, I. P.)



Rita Ribeiro Alves Lavado
(representante da Sociedade Gestora - TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A.)


FUNDO REVIVE NATUREZA
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023
(Comparativos a 31 de Dezembro de 2022)

CUSTOS E PERDAS					PROVEITOS E GANHOS				
Código	Designação	Nota	2023	2022	Código	Designação	Nota	2023	2022
724+ -728	CUSTOS E PERDAS CORRENTES COMISSÕES Outros de operações correntes	14 e)	132 578	190 201	811-816	PROVEITOS E GANHOS CORRENTES JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS Outros de operações correntes			24
733	PERDAS OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS Em valores mobiliários	1		8 800	833	GANHOS EM OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS Em valores mobiliários	1	1 655 980	1 974 900
7411-7421	IMPOSTOS Impostos sobre os rendimentos	12	0	8					
7418-7428	Outros impostos	12	20 979	30 385					
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	14 e)	227 115	280 364	86	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	3	17 112	
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	14 e)	720	1 090		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		1 673 102	1 974 924
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		381 392	449 860					
784+ -788	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS Outras perdas eventuais	14 g)	2 814	13 483					
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		2 814	13 483					
	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		1 288 797	1 511 575					
	TOTAL		1 673 103	1 974 924		TOTAL		1 673 103	1 974 924
B-3-86-7-3-76	Resultados de Ativos Imobiliários		1 445 987	1 666 718	D-0	Resultados Eventuais		-2 914	-13 483
B-A-742	Resultados Correntes		1 291 711	1 525 057	B-D-A-C-7411-7421	Resultados Antes de Imposto s/ Rendimentos		1 288 797	1 511 581
					B-D-A-C	Resultado Líquido do Período		1 288 797	1 511 575

O Conselho de Administração da TF Turismo Fundos SGOIC, S.A.


Rita Ribeiro Alves Lavado
(Vogal)


Isabel Cristina de Almeida Pereira da Rocha
(Vogal)


Miguel Correia Marques dos Santos
(Vogal)

O Contabilista Certificado, nº 33122


Luis Filipe Nogueira

O Conselho Geral do Fundo Revive Natureza


Carlos Manuel Sales Abade
(Presidente)


Sá de Medeiros
(representante do Estado Português)


Paulo Jorge de Melo Chaves e Mendes Salsa
(representante do Instituto do Conselho da Natureza e das Florestas, I. P.)



Fernando Aquilino Mendes Tebeira
(representante do Conselho de Portugal, I. P.)



Rita Ribeiro Alves Lavado
(representante da Sociedade Gestora - TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A.)


FUNDO REVIVE NATUREZA
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS - EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023
(Comparativos a 31 de Dezembro de 2022)

Descrição dos Fluxos	2023		2022	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO				
RECEBIMENTOS:				
Subscrição de unidades de participação	2 000 000,00			
Fluxos das operações sobre as unidades do fundo		2 000 000,00		
		2 000 000,00		
OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS				
RECEBIMENTOS:				
Rendimento de imóveis	22 384			
		22 384		
PAGAMENTOS:				
Despesas correntes (FSE) com imóveis	800			
Outros pagamentos de valores imobiliários	180 000			
		180 800		
Fluxos das operações sobre valores imobiliários		-158 415		
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE				
RECEBIMENTOS:				
Reembolso de aplicações financeiras	100 000			
Juros de depósito bancários	19			
		100 019		
PAGAMENTOS:				
Comissão de gestão	124 708		111 558	
Subscrição de aplicações financeiras			100 000	
Impostos e taxas	16 419		101 100	
Outros pagamentos correntes	283 817		190 450	
		424 944		503 108
Fluxos das operações de gestão corrente		-324 925		-503 108
PAGAMENTOS:				
Outros pagamentos de operações eventuais	3 340			
		3 340		
Fluxos das operações eventuais		-3 340		
Saldo dos fluxos monetários do período ... (A)		1 513 320		-503 108
Disponibilidades no início do período ... (B)		3 667 403		4 170 510
Disponibilidades no fim do período ... (C)=(B)+(-A)		5 180 723		3 667 403

O Conselho de Administração da TF Turismo Fundos SGOIC, S.A.


Rita Ribeiro Alves Lavado
(Vogal)


Isabel Cristina de Almeida Pereira da Rocha
(Vogal)


Miguel Correia Marques dos Santos
(Vogal)

O Contabilista Certificado nº 33122


Luis Filipe Nogueira

O Conselho Geral do Fundo Revive Natureza


Carlos Manuel Sales Abade
(Presidente)


Filipa Madureira
(representante do Estado Português)


Paulo Jorge de Melo Chaves e Mendes Salsa
(representante do Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, I. P.)


Fernando Aljorno Mendes Teixeira
(representante do Turismo de Portugal, I. P.)


Rita Ribeiro Alves Lavado
(representante da Sociedade Gestora - TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A.)

NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023

(valores expressos em euros)



NOTA INTRODUTÓRIA

O Fundo Revive Natureza, criado através do Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro, é um fundo imobiliário especial que visa a requalificação e valorização de imóveis públicos devolutos, com o objetivo de compatibilizar a conservação, recuperação e salvaguarda dos valores em causa com novas utilizações, que beneficiem as comunidades locais, atraiam novos visitantes e fixem novos residentes.

O Fundo Revive Natureza é um instrumento de valorização do património edificado e natural e de promoção do desenvolvimento regional, através da dinamização de atividades com fins turísticos ou conexos.

O Fundo realiza a sua atividade através da integração, como ativos, de direitos respeitantes a imóveis abrangidos por regimes dos domínios públicos do Estado ou das autarquias locais, independentemente da afetação ou jurisdição, bem como de direitos respeitantes a imóveis dos domínios privados do Estado, autarquias locais, institutos públicos ou de outras entidades.

A Sociedade Gestora do Fundo é a TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A.

O capital inicial do Fundo corresponde ao valor das subscrições iniciais do Estado Português, do ICNF, I.P. e do Turismo de Portugal, I.P., sendo distribuído por 100 000 unidades do Fundo. A subscrição das unidades do Fundo correspondentes ao seu capital inicial foi efetuada do seguinte modo:

- O Estado Português, realizou em espécie, nos termos estabelecidos no diploma de constituição do Fundo, a subscrição de 43 486,785588 unidades do Fundo, no montante de 4.302.800,00 €;
- O ICNF, I.P. realizou em espécie, nos termos estabelecidos no diploma de constituição do Fundo, a subscrição de 5 980,089949 unidades do Fundo no montante de 591.700,00 €;
- O Turismo de Portugal I.P. realizou em numerário, a subscrição de 50 533,124463 unidades do Fundo, no montante de 5 000.000,00 €.

Na sequência da deliberação do Conselho Geral do Fundo Revive Natureza, de 12.12.2023, foi decidido o aumento de capital do Fundo, concretizado com a subscrição em numerário pelo Turismo de Portugal I.P. de 16.911 unidades do Fundo, no montante de 2.000.000,00 €.

BASE DE APRESENTAÇÃO

As demonstrações financeiras, compostas pelo Balanço, Demonstração dos Resultados e Demonstração dos Fluxos Monetários, foram preparadas com base nos registos contabilísticos mantidos em conformidade com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário (PCFII), definido pelo Regulamento nº 2/2005 da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, com exceção das regras de valorização dos ativos imobiliários, as quais são descritas na secção Principais Princípios Contabilísticos e Critérios Valorimétricos, e de acordo com os princípios contabilísticos fundamentais da continuidade, da consistência, da especialização de exercícios, da prudência, da substância sobre a forma e da materialidade.

Na sequência da certificação de contas efetuada pela Ernst & Young e do Parecer emitido pela Inspeção Geral de Finanças (órgão de auditoria legalmente competente), sobre o Relatório e Contas de 2021 do Fundo Revive Natureza onde constavam duas ênfases, a Turismo Fundos, solicitou à Comissão de Normalização Contabilística um pedido de parecer sobre o referencial contabilístico a aplicar ao Fundo.

Face ao parecer rececionado, o Fundo Revive Natureza é considerado como Entidade Pública Reclassificada (EPR) sendo integrada no perímetro das Administrações Públicas como serviços e fundos autónomos, entidades que se regem por um regime especial de controlo orçamental, não lhe sendo aplicado as regras relativas à adoção do SNC-AP, exceto quanto ao cumprimento dos requisitos legais relativos à contabilidade orçamental e à utilização do plano de contas multidimensional, para efeitos de integração da informação central de contabilidade e contas públicas.

No âmbito do Decreto-Lei n.º 192/2015 (criação do SNC-AP) foi criado um regime mais simplificado para as entidades de menor dimensão e risco orçamental poderem beneficiar de um regime simplificado de contabilidade pública nos termos a definir em diploma próprio.

São consideradas microentidades aquelas que, integrando o âmbito do SNC-AP definido no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 192/2015, de 11 de setembro, apresentem nas duas últimas prestações de contas um montante global de despesa orçamental paga inferior ou igual a 1.000.000 €.

O Fundo Revive Natureza é classificado como microentidade, não sendo obrigada a manter contabilidade financeira ao abrigo do SNC-AP, devendo apenas aplicar a Norma relativa à contabilidade orçamental nos termos previstos na NCP 26.

Os valores de 2023 encontram-se expressos em euros.

As notas que se seguem estão organizadas segundo o PCFII, com exceção da Nota Introdutória e da Nota 14, incluídas como outras informações relevantes para uma compreensão das demonstrações financeiras. As notas omissas não são aplicáveis por inexistência ou irrelevância de valores e/ou informações a divulgar.

PRINCIPAIS PRINCÍPIOS CONTABILÍSTICOS E CRITÉRIOS VALORIMÉTRICOS

a) Imóveis

O património do FRN é constituído pelos direitos sobre imóveis que nele são integrados, originariamente ou em momento posterior, nos termos previstos no Decreto-Lei n.º 161/2019. O valor da avaliação dos direitos é o resultante da avaliação dos imóveis identificados nos anexos II, III e IV ao Decreto-Lei n.º 161/2019.

A avaliação dos direitos sobre os imóveis, para o efeito do cálculo da subscrição inicial das unidades do Fundo e nos casos de aumento ou redução de capital, conforme determina o Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro, é efetuada por um perito avaliador de imóveis independente, registado na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, não carecendo de homologação pela DGTF.

A alienação dos ativos do Fundo deve ser precedida de avaliação realizada, no mínimo, por dois peritos avaliadores registados na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, não podendo a data de referência da avaliação dos ativos ser superior a seis meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transação. Os ativos que integram a carteira do Fundo não podem ser alienados por contrapartida inferior à média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores de imóveis. Caso os valores atribuídos pelos peritos avaliadores difiram entre si em mais de 20 %, por referência ao valor menor, o ativo em causa é novamente avaliado por um terceiro perito. Sempre que ocorra uma terceira avaliação, o imóvel é valorizado pela média simples dos dois valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso corresponda à média das anteriores.

Os ajustamentos em ativos imobiliários são registados na conta 38 - Ajustamentos em Ativos Imobiliários, por contrapartida das contas 733/833 - Perdas/Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários - em ativos imobiliários, e respetivas subcontas, conforme se trate de ajustamentos desfavoráveis ou de ajustamentos favoráveis. Não é necessário proceder a amortizações ou a constituição de provisões.

Os imóveis da IP Património objeto de contratos de subconcessão de uso privativo de bens do domínio público ferroviário e que confere ao FRN o direito de os utilizar por sua conta e risco não são contabilizados através de qualquer direito de uso ou outro ativo sobre o imóvel. Os ganhos decorrentes do contrato de atribuição dos direitos de exploração para fins turísticos sobre o imóvel a "terceiros" são contabilizados como intermediação/agência, na conta 86 - rendimentos de ativos imobiliários.

A valorização do ativo do Fundo é efetuada segundo as regras e procedimentos previstos em Regulamento aprovado pelo Conselho Geral, sob proposta da sociedade gestora, tendo-se aplicado as seguintes regras de valorização:

- a) Os direitos sobre imóveis adquiridos pelo Fundo são inscritos no seu ativo pelo valor resultante da respetiva avaliação imobiliária, efetuada por um perito avaliador independente, registado na Comissão de Mercado de Valores Mobiliário;
- b) Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no ativo do Fundo na proporção da parte adquirida;
- c) As avaliações de direitos sobre imóveis integrados no ativo do FRN são realizadas em função do maior e melhor uso potencial, independentemente, sua concreta utilização;
- d) As avaliações são individuais em relação a cada imóvel;
- e) A avaliação deve ser feita com uma periodicidade anual.

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.

c) Despesas com imóveis

As despesas correntes incorridas com imóveis, nomeadamente as relativas a conservação e manutenção dos mesmos, são registadas em custos na rubrica de fornecimentos e serviços externos.

d) Comissões de gestão

Pelo exercício das funções de sociedade gestora é devida uma comissão de gestão de 1,25% ao ano sobre o valor líquido global do Fundo, a pagar, trimestral e postecipadamente, pelo Fundo à sociedade gestora.

O valor líquido global do Fundo é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram, o montante das comissões e encargos suportados até ao momento da valorização.

e) Regime Fiscal

O regime fiscal aplicável enquadra as isenções previstas para os organismos do Estado, nomeadamente a isenção de IRC, conforme alínea a) do nº 1 do art.º 9º do CIRC e isenção do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), nos termos do disposto na alínea m) do artigo 6.º do Código do IMT.

f) 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 perda por imparidade para crédito vencido na totalidade do valor em mora não coberto por garantia. Este montante é reconhecido a deduzir ao ativo.

No ano em apreço não se verificou qualquer tipo de movimento nesta rubrica.

g) Unidades de participação

O valor de cada unidade é calculado mensalmente e determina-se pela divisão do valor líquido global do Fundo pelo número de unidades de participação. O valor líquido global do Fundo corresponde ao somatório do valor das unidades de participação, dos resultados transitados e do resultado líquido do período.

NOTA 1 VALIAS POTENCIAIS

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo registou valias potenciais, conforme quadro seguinte:

Imóveis	Valor contabilístico	Valia potencial registada
Concessão		
Antigo Posto Fiscal do Burgau	162.000	98.000
Antigo Posto Fiscal de Pampelido	69.550	21.350
Antigo Posto Fiscal dos Lavadores	294.370	52.770
Antigo Posto Fiscal da Amorosa	48.520	4.720
Antigo Posto Fiscal da Foz do Lima	33.760	4.660
Superfície		
Antigo Posto Fiscal de São Jacinto	254.850	219.750
Casa Florestal do Rocião (D-030)	0	0
Complexo da Ponte Internacional de Quintanilha	416.670	47.470
Antigo Posto Fiscal em Malpica do Tejo	58.200	57.500
Antigo Posto Fiscal em Alares	62.000	10.000
Antigo Posto Fiscal em Monte Fidalgo	27.000	9.800
Casa Florestal de Sul (D-152)	42.920	26.220
Casa Florestal das Regalheiras (D-166)	38.650	38.650
Casa da Vela (D-160)	62.380	14.180
Casa Florestal de Sapadores ou Casa Florestal de Nascente ou Casa do Sapador Florestal (D-159)	366.910	321.910
Antigo Posto Fiscal de Quiaios	116.820	40.120
Antiga Sede da Guarda Fiscal na Figueira da Foz	511.580	201.880
Antiga Sede da Administração Florestal na Figueira da Foz (D-187)	550.940	109.140
Antigo Posto Fiscal da Corte Velha	38.700	10.700
Antigo Posto Fiscal do Cinturão	65.000	20.000
Antigo Posto Fiscal da Junqueira	51.000	16.000
Antigo Posto Fiscal de Vilamoura	863.000	277.000
Antigo Posto Fiscal de Cabanas	62.000	24.000
Antigo Posto Fiscal de Sagres	814.000	673.000
Moinhos da Comedoura	16.000	400
Antiga Sede dos Serviços Florestais-Quinta do Seixal	1.018.970	153.470
Casa de Jones	43.650	24.350
Casa de Cantoneiros de Poço Negro ou da JAE ou Casa-Abrigo das Penhas Douradas	50.170	41.470
Casa Florestal do Pedrogão (D-183)	19.500	8.500
Morada em Leiria (E-047)	282.300	179.300
Morada em Leiria (E-048)	211.700	122.700
Casa do Pinheiro Manso (E-106)	150.000	41.000
Chalet de S. Pedro (E-105)	200.000	68.000
Parque do Engenho	480.000	217.000
Antigo Posto Fiscal de São Pedro de Moel	113.300	43.300
Casas Florestais do Bloco do Talhão 1 (E-154 1ª e 2ª)	55.000	21.000
Casa Florestal de Praia / 'Posto GNR na Praia de Vieira' (E-012-1ª e 2ª)	60.000	24.000
Edifício Florestal da Abrigada (F-022)	31.080	21.080
Edifício Florestal da Abngada (F-022) [terreno]	6.430	6.430
Antigo Posto Fiscal da Comporta ('garagem')	184.000	131.000
Antigo Posto Fiscal da Comporta ('quartel')	198.000	138.000
Antigo Posto Fiscal de Viana do Castelo	346.220	60.820
Antigo Posto Fiscal da Carvalho	38.450	21.450
TOTAL	8.516.590	3.622.090

NOTA 2 UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO

O número de unidades de participação emitidas e em circulação no período em referência e os movimentos no Capital do Fundo no exercício de 2023 apresentam-se como segue:

Descrição	No início	Subscrição	Resgate s	Dist. Result.	Outros	Res. Período	No fim
Valor base	9 894 500	2 000 000	-	-	-	-	11 894 500
Resultados acumulados	- 880 030	-	-	-	1 511 575	-	631 545
Resultados do período	1 511 575	-	-	-	- 1 511 575	1 288 797	1 288 797
SOMA	10 526 045	2 000 000	-	-	-	1 288 797	13 814 842
Nº de unidades participação	100 000						116 911
Valor unidade participação	105,2604						118,1657

O capital inicial do Fundo corresponde ao valor das subscrições do Estado Português, do Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, I.P. (ICNF, I.P.) e do Turismo de Portugal, I.P., representado por partes de conteúdo idêntico que asseguram aos seus titulares direitos iguais, sem valor nominal, e que se designam por unidades do Fundo, sendo distribuído por 100 000 unidades do Fundo. A subscrição das unidades do Fundo, correspondentes ao seu capital inicial, no montante total de €9.894.500, foi realizada do seguinte modo:

- O Estado Português, representado pela DGTF, realizou em espécie a subscrição de 43486,785588 unidades do Fundo, mediante a entrada dos direitos sobre os imóveis identificados nos anexos II e IV ao Decreto-lei que cria o Fundo, no montante de 4.302.800 €;
- O ICNF, I. P., realizou em espécie a subscrição de 5980,089949 unidades do Fundo, mediante a entrada dos direitos sobre os imóveis identificados no anexo III ao Decreto-lei que cria o Fundo, no montante de 591.700 €;
- O Turismo de Portugal, I. P., realizou em numerário a subscrição das unidades do Fundo, no montante de 5.000.000 €.

Na sequência da deliberação do Conselho Geral do Fundo Revive Natureza, de 12.12.2023, foi decidido o aumento de capital do Fundo, concretizado com a subscrição em numerário pelo Turismo de Portugal I.P. de 16.911 unidades do Fundo, no montante de 2.000.000,00 €.

NOTA 3 INVENTÁRIO DOS ATIVOS DO FUNDO

O inventário dos ativos do Fundo, em 31 de dezembro de 2023, apresenta-se no quadro seguinte:

Descrição	Data de Aquisição	Valor de Custo	Data de Avaliação 1	Valor de Avaliação 1	Valor do Imóvel (em euros)	Localização	
						País	Município
1. Imóveis situados em Portugal							
1.2 Concessão							
Antigo Posto Fiscal de Burgau	02/01/2020	64.000	17/11/2023	162.000	162.000	Portugal	Vila do Bispo
Antigo Posto Fiscal de Pampelido	02/01/2020	48.200	17/11/2023	69.550	69.550	Portugal	Matosinhos
Antigo Posto Fiscal dos Lavadores	02/01/2020	241.600	17/11/2023	294.370	294.370	Portugal	Vila Nova de Gaia
Antigo Posto Fiscal da Amadora	02/01/2020	43.800	17/11/2023	48.520	48.520	Portugal	Viana do Castelo
Antigo Posto Fiscal da Foz do Lima	02/01/2020	29.100	17/11/2023	33.760	33.760	Portugal	Viana do Castelo
1.2 Superfície							
Antigo Posto Fiscal de São Jacinto	02/01/2020	35.100	17/11/2023	254.850	254.850	Portugal	Aveiro
Casa Florestal do Rocião (D-030)	02/01/2020	0	17/11/2023	0	0	Portugal	Vagos
Complexo da Ponte Internacional de Quintanilha	02/01/2020	369.200	17/11/2023	416.670	416.670	Portugal	Bragança
Antigo Posto Fiscal em Malheira do Tejo	02/01/2020	1.700	17/11/2023	59.200	59.200	Portugal	Castelo Branco
Antigo Posto Fiscal em Alares	02/01/2020	52.000	17/11/2023	62.000	62.000	Portugal	Castelo Branco
Antigo Posto Fiscal em Monte Fidalgo	02/01/2020	17.200	17/11/2023	27.000	27.000	Portugal	Castelo Branco
Casa Florestal de Sul (D-152)	02/01/2020	16.700	17/11/2023	42.920	42.920	Portugal	Coimbra
Casa Florestal das Regalheiras (D-166)	02/01/2020	0	17/11/2023	38.650	38.650	Portugal	Figueira da Foz
Casa da Vela (D-160)	02/01/2020	48.200	17/11/2023	62.380	62.380	Portugal	Figueira da Foz
Casa Florestal de Sapadores ou Casa Florestal de Nascente ou Casa do Sapador Florestal (D-159)	02/01/2020	45.000	17/11/2023	366.910	366.910	Portugal	Figueira da Foz
Antigo Posto Fiscal de Quaios	02/01/2020	76.700	17/11/2023	116.820	116.820	Portugal	Figueira da Foz
Antiga Sede da Guarda Fiscal na Figueira da Foz	02/01/2020	309.700	17/11/2023	511.580	511.580	Portugal	Coimbra
Antiga Sede da Administração Florestal na Figueira da Foz (D-187)	02/01/2020	441.800	17/11/2023	550.940	550.940	Portugal	Coimbra
Antigo Posto Fiscal da Corte Velha	02/01/2020	28.000	17/11/2023	38.700	38.700	Portugal	Castro Marim
Antigo Posto Fiscal do Canturão	02/01/2020	45.000	17/11/2023	65.000	65.000	Portugal	Castro Marim
Antigo Posto Fiscal da Junqueira	02/01/2020	35.000	17/11/2023	51.000	51.000	Portugal	Castro Marim
Antigo Posto Fiscal de Viamoura	02/01/2020	586.000	17/11/2023	863.000	863.000	Portugal	Loulé
Antigo Posto Fiscal de Cabanas	02/01/2020	38.000	17/11/2023	62.000	62.000	Portugal	Tavira
Antigo Posto Fiscal de Sagres	02/01/2020	141.000	17/11/2023	814.000	814.000	Portugal	Vila do Bispo
Moinhos da Corredoura	02/01/2020	15.600	17/11/2023	16.000	16.000	Portugal	Celorico da Beira
Antiga Sede dos Serviços Florestais-Quinta do Seixal	02/01/2020	865.500	17/11/2023	1.018.970	1.018.970	Portugal	Gouveia
Casa de Jones	02/01/2020	19.300	17/11/2023	43.650	43.650	Portugal	Manteigas
Casa de Cantoneiros de Poio Negro ou da JAE ou Casa-Abrigo das Penhas Douradas	02/01/2020	8.700	17/11/2023	50.170	50.170	Portugal	Manteigas
Casa Florestal do Pedrogão (D-183)	02/01/2020	11.000	17/11/2023	19.500	19.500	Portugal	Leiria
Morada em Leiria (E-047)	02/01/2020	103.000	17/11/2023	282.300	282.300	Portugal	Leiria
Morada em Leiria (E-048)	02/01/2020	89.000	17/11/2023	211.700	211.700	Portugal	Leiria
Casa do Pinheiro Manso (E-106)	02/01/2020	109.000	17/11/2023	150.000	150.000	Portugal	Marinha Grande
Chalet de S. Pedro (E-105)	02/01/2020	132.000	17/11/2023	200.000	200.000	Portugal	Marinha Grande
Parque do Engenho	02/01/2020	263.000	17/11/2023	480.000	480.000	Portugal	Marinha Grande
Antigo Posto Fiscal de São Pedro de Moel	02/01/2020	70.000	17/11/2023	113.300	113.300	Portugal	Marinha Grande
Casas Florestais do Bloco do Tãhã 1 (E-154 1ª e 2ª)	02/01/2020	34.000	17/11/2023	55.000	55.000	Portugal	Marinha Grande
Casa Florestal de Praia / 'Posto GNR na Praia de Vieira' (E-012-1ª e 2ª)	02/01/2020	36.000	17/11/2023	60.000	60.000	Portugal	Marinha Grande
Edifício Florestal da Abrigada (F-022)	02/01/2020	10.000	17/11/2023	31.080	31.080	Portugal	Alenquer
Edifício Florestal da Abrigada (F-022) (terreno)	02/01/2020	0	17/11/2023	6.430	6.430	Portugal	Alenquer
Antigo Posto Fiscal da Comporta ('garagem')	02/01/2020	53.000	17/11/2023	184.000	184.000	Portugal	Alcácer do Sal
Antigo Posto Fiscal da Comporta ('quartel')	02/01/2020	60.000	17/11/2023	198.000	198.000	Portugal	Alcácer do Sal
Antigo Posto Fiscal de Viana do Castelo	02/01/2020	285.400	17/11/2023	346.220	346.220	Portugal	Viana do Castelo
Antigo Posto Fiscal da Carvalho	02/01/2020	17.000	17/11/2023	38.450	38.450	Portugal	Vila Nova de Cerveira
TOTAL A		4.894.500			8.516.590		
7. Liquidez							
		Moeda	Valor	Irres. Decim.	Valor Global		
7.1. À Vista							
7.1.2. Depósitos à Ordem							
IGCP							
		EUR	5.180.723		5.180.723		
TOTAL B			5.180.723		5.180.723		
9. Outros Valores a Regularizar							
9.1.1 Valores ativos							
		EUR			180.000		
9.1.2 Valores passivos							
		EUR			(62.471)		
TOTAL C					117.529		
Valor Líquido Global do Fundo: (A)+(B)+(C)					13.814.842		



O montante registado refere-se aos juros (1.607 €) do financiamento de 180.000 € concedido ao adjudicatário "Terraços Sentidos, Lda." (Imóvel – Moradias de Leiria) e rendas nos termos da cláusula 30ª do contrato para atribuição dos direitos de exploração celebrado, em 01/06/2021, com a ComportaAzul, Lda. (15.505 €).

NOTA 7 LIQUIDEZ DO FUNDO

Apresenta-se, no quadro seguinte, a liquidez do Fundo:

Contas	Saldo Inicial	Saldo Final
Depósitos à ordem	3 667 403	5 180 723
Depósitos a prazo e com pré-aviso	100 000	0
TOTAL	3 767 403	5 180 723

NOTA 12 IMPOSTOS RETIDOS

O montante registado refere-se ao IMI de 2023 liquidado pelo Fundo, no valor de 20.979 € (2022: 30.385 €).

NOTA 14 OUTRAS INFORMAÇÕES

a) Acréscimos de proveitos

O saldo desta rubrica relativa a 2022 refere-se ao juro com a aplicação financeira (Certificados Especiais de Dívida de Curto Prazo) no montante de 100.000 €, realizada na conta do IGCP.

b) Outras contas de credores

O valor de 5.272 € refere-se essencialmente a cauções de imóveis constantes do ativo imobiliário.

c) Acréscimos de custos

O saldo desta rubrica refere-se ao acréscimo de custo com a comissão de gestão no montante de 35.220 € (2022: 27.350 €), IMI de 2023 15.213 € (2022: 15.724 €) e a despesas de auditoria e 6.765 € (2022: 1.900 €)

d) Comissões

O montante pago em 2023 referente à comissão de gestão devida à sociedade gestora, ascendeu a 132.578 € (2022: 110.201 €).

e) Fornecimentos e Serviços Externos

O valor de 227.115 € (2022: 299.384 €) refere-se a custos associados à operacionalização do Fundo, nomeadamente, a despesas com consultoria jurídica, regularização matricial e registo dos imóveis, sistemas de informação e tecnologias, promoção e comunicação, despesas de auditoria.

f) Outras Custos e Perdas Correntes

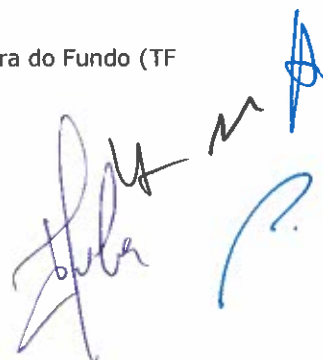
A rubrica de Outros Custos e Perdas Correntes no montante de 720 € (2022: 1.090 €) refere-se a despesas bancárias.

g) Outras Perdas Eventuais

A rubrica de Outras Perdas Eventuais, no montante de 2.914 € (2022: 13.483 €), refere-se a despesas de representação.

h) Custos e efetivo de pessoal ao serviço da sociedade gestora

O montante total de remunerações do exercício de 2023 suportadas pela sociedade gestora do Fundo (TF Turismo Fundos) é o que se apresenta no quadro seguinte:



	31/12/2023	31/12/2022
Remunerações		
Órgãos de Gestão e de Fiscalização	185 094	177 158
Empregados	351 408	276 212
TOTAL	536 502	453 370

O efetivo de trabalhadores remunerados, distribuído por grandes categorias profissionais ao serviço da Sociedade Gestora em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 era o seguinte:

	31/12/2023	31/12/2022
Conselho de Administração	3	3
Conselho Fiscal	2	2
Direção	1	1
Específicos/Técnicos	7	6
Secretariado	1	1
TOTAL	14	13

i) Eventos após a data de balanço

À data de preparação das presentes demonstrações financeiras pelo Conselho de Administração, não se verifica nenhum acontecimento subsequente a 31 de dezembro de 2023 que exigisse ajustamentos ou divulgações suplementares às demonstrações financeiras.

NCP 26 – CONTABILIDADE E RELATO ORÇAMENTAL

De acordo com o artigo 33.º do DL n.º 84/2019, de 28 de junho as entidades públicas reclassificadas (EPR) integradas no setor público administrativo como serviços e fundos autónomos regem-se por um regime especial de controlo da execução orçamental, não lhes sendo aplicáveis as regras relativas à adoção do Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas (SNC-AP), exceto quanto ao cumprimento dos requisitos legais relativos à contabilidade orçamental e à utilização do plano de contas multidimensional, para efeitos de integração da informação Central de Contabilidade e Contas Públicas.

No âmbito do artigo 5º do Decreto-Lei nº 192/2015 (criação do SNC-AP), as entidades de menor dimensão e risco orçamental podem beneficiar de um regime simplificado de contabilidade pública nos termos a definir em diploma próprio. A Portaria nº 218/2016 concretiza o referido regime definindo como microentidades aquelas que, integrando o âmbito do SNC-AP, apresentem nas duas últimas prestações de contas um montante global de despesa orçamental paga inferior ou igual a 1.000.000 €, limite onde se enquadra o FRN.

Ao abrigo deste regime simplificado é excluída a obrigação de aplicação do Plano de Contas Multidimensional ficando apenas a obrigação de relato orçamental definido na NCP 26 Contabilidade e Relato Orçamental e a Divulgação do Inventário do Património.



FUNDO REVIVE NATUREZA
Demonstrações previsionais

2023

Rubrica	Designação	Orçamento t			Plano orçamental plurianual				
		Períodos anteriores	Período	Soma	t+1	t+2	t+3	t+4	
	Receita corrente		0,00	15 505,00	15 505,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R1	Receita fiscal		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R11	Impostos diretos			0,00					
R12	Impostos indiretos			0,00					
R2	Contribuições para sistemas de proteção social e subsistemas de saúde			0,00					
R3	Taxas, multas e outras penalidades			0,00					
R4	Rendimentos de propriedade			15 505,00	15 505,00				
R5	Transferências correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
R51	Administrações Públicas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
R511	Administração Central - Estado			0,00					
R512	Administração Central - Outras entidades			0,00					
R513	Segurança social			0,00					
R514	Administração Regional			0,00					
R515	Administração Local			0,00					
R52	Exterior - EU			0,00					
R53	Outras			0,00					
R6	Vendas de bens e serviços			0,00					
R7	Outras receitas correntes			0,00					
	Receita de capital	0,00	1 000 000,00	1 000 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
R8	Venda de bens de investimento			0,00					
R9	Transferências de Capital	0,00	1 000 000,00	1 000 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
R91	Administrações Públicas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
R911	Administração Central - Estado			0,00					
R912	Administração Central - Outras entidades			0,00					
R913	Segurança social			0,00					
R914	Administração Regional			0,00					
R915	Administração Local			0,00					
R92	Exterior - EU			0,00					
R93	Outras			0,00					
R10	Outras receitas de capital			0,00					
R11	Reposição não abatidas aos pagamentos			0,00					
	Receita efetiva (1)	0,00	1 015 505,00	1 015 505,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Receita não efetiva (2)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
R12	Receita com ativos financeiros			0,00					
R13	Receita com passivos financeiros			0,00					
	Receita total (3) = (1)+(2)	0,00	1 015 505,00	1 015 505,00	0,00	0,00	0,00	0,00	





FUNDO REVIVE NATUREZA

2023

Demonstrações previsionais

Em R\$

Rúbrica	Designação	Orçamento t			Plano orçamental plurianual			
		Períodos anteriores	Período	Soma	t+1	t+2	t+3	t+4
	Despesa corrente	0,00	461 197,00	461 197,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D1	Despesas com o pessoal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D11	Remunerações certas e permanentes			0,00				
D12	Abonos variáveis ou eventuais			0,00				
D13	Segurança social			0,00				
D2	Aquisição de bens e serviços		268 120,00	268 120,00				
D3	Juros e outros encargos			0,00				
D4	Transferências correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D41	Administrações Públicas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D411	Administração Central - Estado			0,00				
D412	Administração Central - Outras entidades			0,00				
D413	Segurança social			0,00				
D414	Administração Regional			0,00				
D415	Administração Local			0,00				
D42	Instituições sem fins lucrativos			0,00				
D43	Famílias			0,00				
D44	Outras			0,00				
D5	Subsídios			0,00				
D6	Outras despesas correntes		193 077,00	193 077,00				
	Despesas de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7	Investimento			0,00				
D8	Transferências de capital			0,00				
D81	Administrações Públicas			0,00				
D811	Administração Central - Estado			0,00				
D812	Administração Central - Outras entidades			0,00				
D813	Segurança social			0,00				
D814	Administração Regional			0,00				
D815	Administração Local			0,00				
D82	Instituições sem fins lucrativos			0,00				
D83	Famílias			0,00				
D84	Outras			0,00				
D9	Outras despesas de capital			0,00				
	Despesas efetiva (4)	0,00	461 197,00	461 197,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Despesa não efetiva (5)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D10	Despesa com ativos financeiros			0,00				
D11	Despesas com passivos financeiros			0,00				
	Despesa total (6) = (4)+(5)	0,00	461 197,00	461 197,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Saldo total total (3) - (6)	0,00	554 308,00	554 308,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Saldo global (1) - (4)	0,00	554 308,00	554 308,00	0,00	0,00	0,00	0,00

FUNDO REVIVE NATUREZA

2023

Demonstração do desempenho orçamental

Euros

Rúbrica	Recebimentos	Fontes de financiamento						TOTAL	n-1
		RP	RG	EU	EMPR	Fundos alheios	Períodos anteriores		
	Saldo de gerência anterior	3 767 402,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3 767 402,59	0,00
	Operações orçamentais (1)	3 767 402,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3 767 402,59	0,00
	Restituição do saldo oper. Orçamentais	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Operações de tesouraria (A)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Receita corrente	22 403,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22 403,04	0,00
R1	Receita fiscal							0,00	
R11	Impostos diretos							0,00	
R12	Impostos indiretos							0,00	
R2	Contribuições para sistemas de proteção social e subsistemas de saúde							0,00	
R3	Taxas, multas e outras penalidades							0,00	
R4	Rendimentos de propriedade							0,00	
R5	Transferências correntes							0,00	
R51	Administrações Públicas							0,00	
R511	Administração Central - Estado							0,00	
R512	Administração Central - Outras entidades							0,00	
R513	Segurança social							0,00	
R514	Administração Regional							0,00	
R515	Administração Local							0,00	
R52	Exterior - EU							0,00	
R53	Outras							0,00	
R6	Vendas de bens e serviços	22 384,29						22 384,29	
R7	Outras receitas correntes	18,75						18,75	
	Receita de capital	2 000 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 000 000,00	0,00
R8	Venda de bens de investimento							0,00	
R9	Transferências de Capital							0,00	
R91	Administrações Públicas							0,00	
R911	Administração Central - Estado							0,00	
R912	Administração Central - Outras entidades							0,00	
R913	Segurança social							0,00	
R914	Administração Regional							0,00	
R915	Administração Local							0,00	
R92	Exterior - EU							0,00	
R93	Outras							0,00	
R10	Outras receitas de capital	2 000 000,00						2 000 000,00	
R11	Reposição não abatidas a os pagamentos							0,00	
	Receita efetiva (2)	2 022 403,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 022 403,04	0,00
	Receita não efetiva (3)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R12	Receita com ativos financeiros							0,00	0,00
R13	Receita com passivos financeiros							0,00	
	Soma (4) = (1)+(2)+(3)	5 789 805,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 789 805,63	0,00
	Operações de tesouraria (B)								

(Handwritten signatures)

FUNDO REVIVE NATUREZA

2023

Demonstração do desempenho orçamental

Em

Rúbrica Pagamentos	Fontes de financiamento							TOTAL	n-1
	RP	RG	EU	EMPR	Fundos alheos	Períodos anteriores			
Despesa corrente	609 083,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	609 083,11	0,00	
D1 Despesas com o pessoal							0,00		
D11 Remunerações certas e permanentes							0,00		
D12 Abonos variáveis ou eventuais							0,00		
D13 Segurança social							0,00		
D2 Aquisição de bens e serviços	180 799,50						180 799,50		
D3 Juros e outros encargos							0,00		
D4 Transferências correntes							0,00		
D41 Administrações Públicas							0,00		
D411 Administração Central - Estado							0,00		
D412 Administração Central - Outras entidades							0,00		
D413 Segurança social							0,00		
D414 Administração Regional							0,00		
D415 Administração Local							0,00		
D42 Instituições sem fins lucrativos							0,00		
D43 Famílias							0,00		
D44 Outras							0,00		
D5 Subsídios							0,00		
D6 Outras despesas correntes	428 283,61						428 283,61		
Despesas de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
D7 Investimento							0,00		
D8 Transferências de capital							0,00		
D81 Administrações Públicas							0,00		
D811 Administração Central - Estado							0,00		
D812 Administração Central - Outras entidades							0,00		
D813 Segurança social							0,00		
D814 Administração Regional							0,00		
D815 Administração Local							0,00		
D82 Instituições sem fins lucrativos							0,00		
D83 Famílias							0,00		
D84 Outras							0,00		
D9 Outras despesas de capital							0,00		
Despesa efetiva (5)	609 083,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	609 083,11	0,00	
Despesa não efetiva (6)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
D10 Despesa com ativos financeiros							0,00		
D11 Despesa com passivos financeiros							0,00		
Soma (7) = (5)-(6)	609 083,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	609 083,11	0,00	
Operações de tesouraria (C)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Saldo para o período seguinte	5 180 722,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 180 722,52	0,00	
Operações orçamentais (B)=(4)-(7)	5 180 722,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 180 722,52	0,00	
Operações tesouraria (D)=(A)-(B)-(C)							0,00		
Saldo global (2) - (5)	1 413 319,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 413 319,93	0,00	

A divulgação do Inventário do Património encontra-se na Nota 3.

Relatório de Auditoria

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião com reservas

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do Fundo Revive Natureza (o Fundo), gerido por TF Turismo Fundos – SGOIC, S.A. (a Entidade gestora), que compreendem o Balanço em 31 de dezembro de 2023 (que evidencia um total de 13.877.313 euros e um total de capital próprio de 13.814.842 euros, incluindo um resultado líquido de 1.288.797 euros), a Demonstração dos Resultados e a Demonstração dos Fluxos Monetários relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, exceto quanto aos possíveis efeitos da matéria referida na secção “Bases para a opinião com reservas”, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do Fundo Revive Natureza, gerido por TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A. em 31 de dezembro de 2023, o seu desempenho financeiro e os seus fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data, de acordo com os princípios contabilísticos divulgados nas notas anexas às demonstrações financeiras.

Bases para a opinião com reservas

O nosso relatório de auditoria com referência a 31 de dezembro de 2022, emitido em 14 de março de 2023, inclui uma reserva por limitação de âmbito relativamente ao potencial impacto na demonstração dos resultados desse exercício da atualização ao justo valor dos direitos de superfície e concessão (“Direitos”). A nossa opinião sobre as demonstrações financeiras do período corrente é também modificada devido aos possíveis efeitos desta matéria na comparabilidade das quantias do período corrente com as quantias dos números correspondentes.

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras” abaixo. Somos independentes do Fundo nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

Estamos convictos de que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião com reservas.

Responsabilidades do órgão de gestão e do órgão de fiscalização pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão da Entidade gestora é responsável pela:

- ▶ preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa do Fundo de acordo com os princípios contabilísticos divulgados nas notas anexas às demonstrações financeiras;
- ▶ elaboração do Relatório de Gestão, nos termos legais e regulamentares;
- ▶ criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro;
- ▶ adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- ▶ avaliação da capacidade do Fundo de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

O órgão de fiscalização da Entidade gestora é responsável pela supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira do Fundo.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISA detetará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria de acordo com as ISA, fazemos julgamentos profissionais e mantemos ceticismo profissional durante a auditoria e também:

- ▶ identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- ▶ obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade gestora;
- ▶ avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- ▶ concluimos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do Fundo para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o Fundo descontinue as suas atividades;
- ▶ avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada; e
- ▶ comunicamos com os encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade gestora, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do Relatório de Gestão com as demonstrações financeiras.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o Relatório de Gestão

Em nossa opinião, o Relatório de Gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor, a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras auditadas, não tendo sido identificadas incorreções materiais.

Lisboa, 7 de março de 2024

Ernst & Young Audit & Associados - SROC, S.A.
Sociedade de Revisores Oficiais de Contas
Representada por:

Sílvia Maria Teixeira da Silva - ROC n.º 1636
Registada na CMVM com o n.º 20161246