

**TERRITÓRIOS DE BAIXA DENSIDADE TURÍSTICOS**  
**FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO**  
**IMOBILIÁRIO FECHADO**

**Relatório e Contas | Exercício de 2023**



## ÍNDICE

### RELATÓRIO DE GESTÃO


1. INTRODUÇÃO.....	7
2. ATIVIDADE EM 2023 .....	9
2.1. EVOLUÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA DO FUNDO .....	9
2.2. EVOLUÇÃO E RENDIBILIDADE DO VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO E DA UP .....	13
2.3. EVOLUÇÃO ECONÓMICO-FINANCEIRA .....	14
3. PERSPETIVAS PARA 2024 .....	16

### DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

### NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

### RELATÓRIO DE AUDITORIA

U A





## ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1: carteira imobiliária em 31 de dezembro de 2023.....	10
Quadro 2: formação do resultado 2023/22 .....	14

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: valor venal por concelho .....	10
Figura 2: distribuição regional do património .....	11
Figura 3: distribuição património por tipo de operação .....	11
Figura 4: evolução da carteira (valor e yield), 2019-2023.....	12
Figura 5: yield bruta por imóvel 2012/2023 e média de 5 anos .....	12
Figura 6: evolução da carteira (valor e yield), 2016-2022 .....	13
Figura 7: distribuição de proveitos e ganhos 2022-2023 .....	14
Figura 8: evolução do resultado líquido, 2019-2023.....	15





## 1. INTRODUÇÃO

O organismo de investimento coletivo Territórios de Baixa Densidade Turísticos – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado (TBDT ou Fundo) é um fundo fechado de subscrição particular, cuja constituição foi autorizada por deliberação do Conselho de Administração da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) de 19 de dezembro de 2018. O Fundo iniciou a sua atividade em 1 de abril de 2019, tendo sido constituído por um prazo de 10 anos, isto é, até 1 de abril de 2029.

O Fundo foi constituído na sequência da fusão do TURÍSTICO III – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado e TURÍSTICO IV – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado (organismos especiais de investimento imobiliário incorporados), mediante a transferência do conjunto dos seus ativos e passivos para o fundo Territórios de Baixa Densidade Turísticos (TBDT).

O Fundo é gerido pela TF Turismo Fundos – SGOIC, S.A., tendo como depositário o Novo Banco, S.A. e encontrando-se sujeito à supervisão da CMVM.

A comissão de gestão paga pelo TBDT à TF Turismo Fundos-SGOIC, S.A. (Turismo Fundos), foi aumentada de 0,5 % para 1 % calculada diariamente sobre o valor líquido global do fundo, por decisão da Assembleia de Participantes realizada em 6 de dezembro de 2019, com efeitos a partir de 1 de janeiro de 2020.

### CAPITAL

O TBDT foi constituído com um capital de €19.718.953,41, correspondente a 200.000 unidades de participação, com o valor inicial de subscrição de €98,5948 cada. O capital do Fundo foi realizado através de entrada em numerário e espécie, consubstanciada na valorização das unidades de participação dos extintos Fundos Turístico III e Turístico IV. O capital do Fundo foi totalmente subscrito pelo Turismo de Portugal, I. P., único participante dos organismos especiais de investimento imobiliário incorporados no TBDT.

Em dezembro de 2022 o capital foi aumentado para 209.480 unidades de participação, ou seja, para € 20.653.632,11 (considerando o valor base da unidade de participação). As 9.480 novas unidades de participação foram subscritas pelo Turismo de Portugal, I. P. pelo preço de €105,4864, dando origem a uma variação patrimonial positiva no valor total de €65.332.

Em 21 de junho de 2023, por deliberação da Assembleia de Participantes foi aprovado novo aumento do capital do Fundo. Nesse âmbito, em 28 de junho de 2023, mediante a emissão de 136.846 novas unidades de participação subscritas pelo Turismo de Portugal, I.P., o capital foi aumentado para 346.326 unidades de participação, ou seja, para € 34.145.936,11 (considerando o valor base da unidade de participação). O preço de subscrição foi de €109,6124, correspondendo à liquidação financeira €15.000.018,49 e dando origem a uma variação patrimonial positiva no valor total de €1.507.715.

### POLÍTICA DE INVESTIMENTO

A política de investimento do TBDT é especialmente vocacionada para a aquisição de imóveis para efeitos de arrendamento para o exercício de uma atividade turística ou que com esta demonstre encontrar-se diretamente correlacionada. O Fundo poderá ainda realizar diretamente obras de melhoramento, ampliação e requalificação dos imóveis em carteira bem como indemnizar os promitentes arrendatários ou arrendatários por benfeitorias realizadas nos imóveis em carteira. Os imóveis, a adquirir pelo Fundo, devem possuir características que lhes permitam contribuir para promover o desenvolvimento, a dinamização e a sustentabilidade das economias locais, contribuindo para a criação de emprego, bem como para a redução das assimetrias regionais e para a redução da sazonalidade na procura desses territórios. A política de investimento do Fundo, em termos geográficos, inicialmente incidia unicamente nos territórios de baixa densidade identificados no Anexo III à Resolução do Conselho de Ministros n.º 72/2016, de 20 de outubro. Em 23 de julho de 2021, por deliberação da

Assembleia de Participantes do Fundo, a política de investimento foi alterada, consubstanciando-se esta alteração no alargamento do espectro geográfico da mesma de modo a incluir as Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira.

Nesta medida, são realizadas pelo TBSDT dos dois tipos de operações:

- Operações de compra e arrendamento subsequente, com opção de compra (*sale&lease*);
- Operações de compra com investimento em obras de adaptação, ampliação e/ou requalificação do imóvel a adquirir e arrendamento subsequente, com opção de compra (*sale, investment&lease*).





## 2. ATIVIDADE EM 2023

Durante o ano de 2023, a atividade do Fundo foi marcada pelo aumento de capital que ocorreu no final do 1º semestre e pelo subsequente lançamento da *Call* turismo no interior.

A *Call* turismo no interior tem como objetivo a valorização económica dos ativos imobiliários afetos ou a afetar à atividade turística, tendo em vista o desenvolvimento sustentável do turismo, assim como a dinamização e a sustentabilidade das economias locais dos territórios de baixa densidade identificados no Anexo III à Resolução do Conselho de Ministros n.º 72/2016, de 20 de outubro, no contexto do Programa de Valorização do Interior (PVI).

Com este aumento de capital, o património imobiliário do Fundo deixou de cumprir o rácio mínimo de dois terços sobre o ativo líquido, conforme previsto no anterior Regime Geral dos Organismos de Investimento Imobiliário (RGOIC) e no novo regime, o Regime de Gestão de Ativos (RGA), e respetiva regulamentação.

Considerando o reduzido número de propostas rececionadas e as características de algumas operações que não se enquadravam nas condições da *Call*, em novembro, foram ajustadas as condições da *Call* designadamente incluindo operações em que o proponente não é proprietário do imóvel e alargando o valor máximo das operações para 4 milhões de euros.

Foi dada continuidade ao pagamento, por parte dos arrendatários, das prestações moratórias decorrentes das medidas excecionais adotadas durante a pandemia e que se prolongará até abril de 2026.

Recorde-se que no quadro da pandemia Covid-19, o Conselho de Administração da Turismo Fundos, com o objetivo de mitigar os impactos económicos e financeiros nas empresas inquilinas dos imóveis que constituem a carteira do Fundo, por deliberação de 19 de março de 2020, decidiu implementar, entre outras medidas excecionais, a moratória no pagamento da renda, para o único contrato celebrado em data anterior a 19 de março de 2020, referente ao imóvel "Hotel do Caramulo". Esta medida veio a ser reforçada ao longo dos anos de 2020 e 2021 e até ao primeiro trimestre de 2022. Assim, foi decidido que:

- a moratória no pagamento das rendas terminasse em 31 de março de 2022, ou seja, que o pagamento mensal e integral da renda, nos termos definidos contratualmente, fosse retomado a partir de 1 de abril de 2022;
- a dívida acumulada fosse reembolsada através de 48 prestações mensais de igual valor, com início em 1 de maio de 2022. Para contratos, cujo término ocorra antes de 30 de abril de 2026, o pagamento deverá efetuar-se através de prestações mensais de igual valor, com início em maio de 2022, e em número igual ao número de meses que decorrem entre maio de 2022 e o término do contrato.

Esta medida apenas abrangeu um dos arrendatários que observou um grau de cumprimento muito satisfatório com uma taxa de cobrança de 98%.

### 2.1. EVOLUÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA DO FUNDO

Durante o ano de 2023, o Fundo centrou a sua atividade na gestão e rentabilização da sua carteira imobiliária, tendo em atenção as condições dos mercados financeiro, imobiliário e turístico.

No que respeita a investimento, o ano de 2023 caracterizou-se pela continuidade dada às operações de investimento. Assim, em 2023, foi adquirido um imóvel ("Story Studio Piodão"/ 85 m€) e foram efetuados pagamentos de indemnizações por benfeitorias realizadas nos imóveis "Story Studio Sortelha" (821 m€), "Historic Moura Palace" (767 m€), "Casa da Vigia" (247 m€).

Não houve alienação de imóveis durante o ano.

Em 31 de dezembro de 2023, o património imobiliário do TBDT era constituído por 11 imóveis, cujo valor venal global ascendia a €22.794.894, conforme demonstrado no quadro 1.

	imóvel	data de aquisição	valor venal	concelho	tipo de operação
TBDT/1	Hotel do Caramulo	27/fev/20	2 358 500 €	Tondela	sale & lease
TBDT/2	Hotel de Serpa	17/jul/20	3 682 398 €	Serpa	sale, investment & lease
TBDT/4	Casa de campo em Celorico	07/set/20	249 000 €	Celorico da Beira	sale, investment & lease
TBDT/5	Hotel & Spa Alfundega da Fé	29/dez/20	4 966 750 €	Alfundega da Fé	sale, investment & lease
TBDT/6	Quinta de Santo António do Espinheiro	28/jan/21	966 216 €	Évora	sale, investment & lease
TBDT/7	Greenarea	23/abr/21	1 493 500 €	Grândola	sale & lease
TBDT/8a11	Casa da Vigia	17/jan/22	599 875 €	Portalegre	sale, investment & lease
TBDT/12	Évora Farm Hotel	24/fev/22	6 076 650 €	Évora	sale & lease
TBDT/13	Historic Moura Palace	15/mar/22	996 050 €	Moura	sale, investment & lease
TBDT/14a22	Story Studio Sortelha	22/mar/22	1 321 367 €	Sabugal	sale, investment & lease
TBDT/23	Story Studio Piodão	26/mai/23	84 589 €	Arganil	sale, investment & lease
	<b>total</b>		<b>22 794 894 €</b>		

Quadro 1: carteira imobiliária em 31 de dezembro de 2023



Figura 1: valor venal por concelho

O património imobiliário do Fundo representa 58,6% do respetivo ativo líquido, considerando o disposto no regulamento da CMVM que regulamenta o RGA, este limite deve ser aferido tendo como referência a média dos valores verificados nos últimos seis meses e apresentar um valor mínimo de dois terços. O Fundo deixou de cumprir este limite desde outubro de 2023. Esta situação decorre do facto do aumento de capital ainda não se ter refletido em novos investimentos.

O património imobiliário do TBDT em 31 de dezembro de 2023 encontra-se distribuído pelo território nacional continental, com exceção do Algarve e Lisboa (figuras 1 e 2). As regiões com peso mais significativo são o Alentejo (62%) e o Norte (23%).

Distribuição do património por regiões

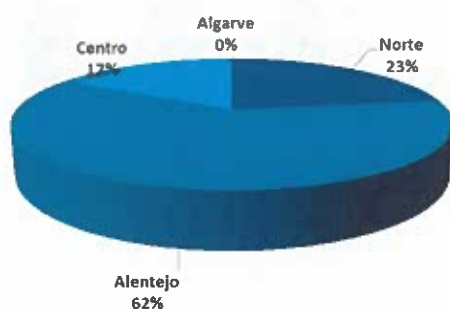


Figura 2: distribuição regional do património

No que concerne ao tipo de operação, 73% das operações realizadas são do tipo *sale, investment & lease* (figura 3) a que corresponde 56% do valor.

Distribuição por tipo de operação

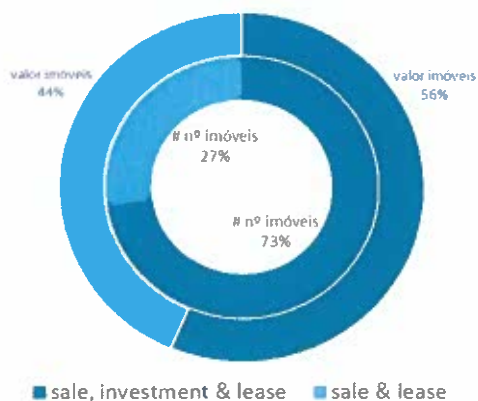


Figura 3: distribuição património por tipo de operação

Em 2023 a *yield* bruta média ponderada da carteira foi 1,9%, superior à verificada em 2022 (1%) e a maior desde a constituição do Fundo (figura 4). Este valor espelha, por um lado, o facto das operações do tipo *sale, investment & lease* terem um peso muito significativo no total da carteira e de muitas destas operações ainda se encontrarem na fase de investimento, não gerando, portanto, quaisquer rendimentos e acarretando custos e, por outro, a política de investimento do Fundo que tem como desiderato promover o desenvolvimento, a dinamização e a sustentabilidade das economias

locais, contribuindo para a criação de emprego, bem como para a redução das assimetrias regionais e para a redução da sazonalidade na procura nos territórios de baixa densidade.

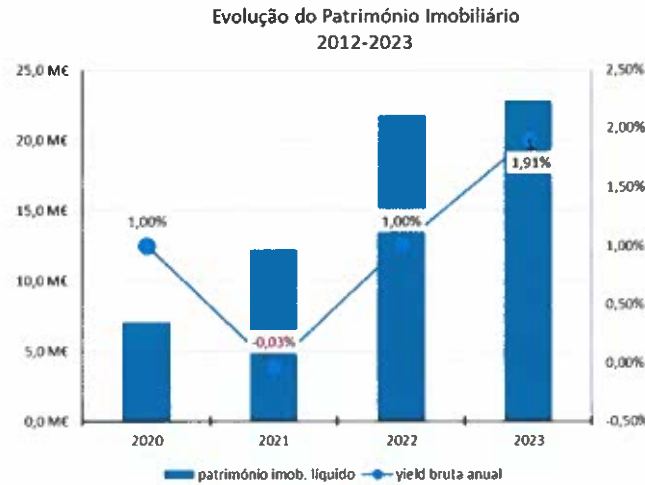


Figura 4: evolução da carteira (valor e yield), 2019-2023

A discriminação da yield bruta por imóvel encontra-se espelhada na figura 5, sobressaindo, pelo valor e variação face a 2022, os imóveis “Hotel Serpa” (1,2%) e “Greenarea” (2,3%). Merecem igualmente referência pelo valor da yield os imóveis “Hotel do Caramulo” (3,0%), “Évora Farm Hotel” (2,4%) e “Hote & SPA Alfândega da Fé” (2,3%).

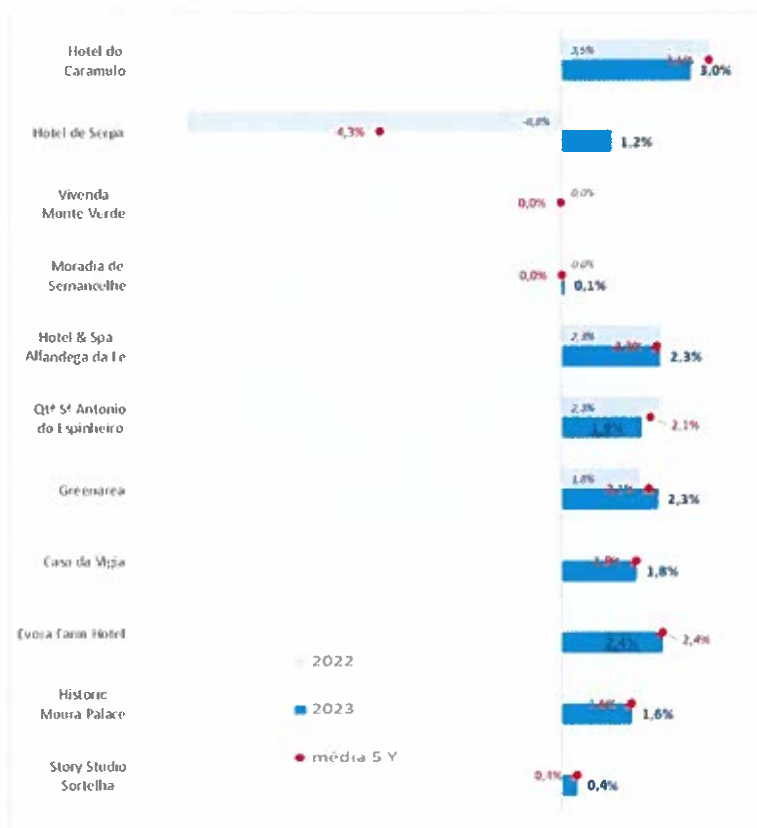


Figura 5: yield bruta por imóvel 2012/2023 e média de 5 anos

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

Em dezembro de 2023, como acima descrito, foi realizado um aumento de capital no montante de cerca de 15M€. À data de 31 de dezembro de 2023, o Valor Líquido Global do Fundo ascendia a €37.582 m€, correspondendo a um acréscimo de 70% face a 2022.

A unidade de participação cresceu €2,734 em 2023 (€108,516 no final do ano de 2023; €105,782 no final do ano de 2022), observando-se uma valorização de 2,58% face ao ano transato, evidenciado que, no ano em apreço, o resultado líquido foi positivo.

O Valor Líquido Global do Fundo e a rendibilidade da unidade de participação, no final de cada exercício, apresentam a evolução patente na figura 6.



Figura 6: evolução da carteira (valor e yield), 2016-2022

### 2.3. EVOLUÇÃO ECONÓMICO-FINANCEIRA

- O ativo líquido cifrou-se, em 31 de dezembro de 2023, em 38.906 m€, o que representa um acréscimo de 61% face a 2022. Este aumento decorre essencialmente do aumento de capital no valor de 15.000 m€.
- O total das disponibilidades, em 31 de dezembro de 2023, ascendia a 16.007 m€, correspondendo a um aumento de cerca de 556% face a 31 de dezembro de 2022 (2.440 m€), resultado do referido aumento de capital.

Os proveitos verificados em 2023 totalizaram o valor de 1.356 m€, evidenciando um decréscimo de 21% face ao valor alcançado em 2022 (1.711 m€).

Os ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários cifraram-se em 867 m€, tendo sido inferiores em 39% aos ganhos verificados em 2022 (1.428 m€). Esta rubrica corresponde aos ajustamentos favoráveis dos imóveis que constituem a carteira, resultantes da valorização decorrente das avaliações realizadas em 2023 (81%), e aos ajustamentos em opções de compra sobre imóveis (19%). Esta rubrica corresponde a cerca de 64% do total dos proveitos;

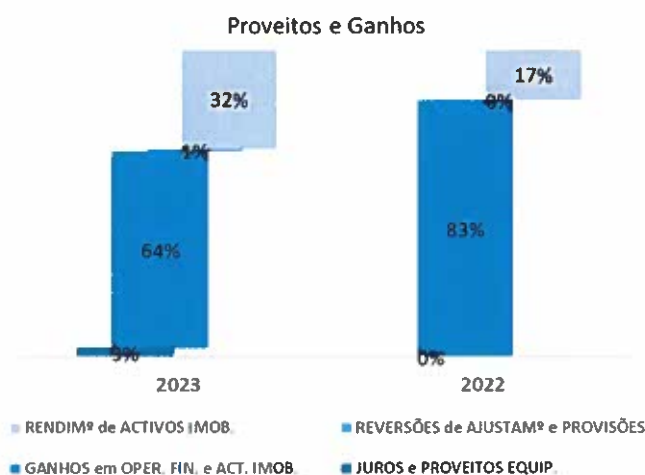


Figura 7: distribuição de proveitos e ganhos 2022-2023

- Os rendimentos de ativos imobiliários ascenderam a 439 m€, representando cerca de 32% do total dos proveitos e um aumento de 55% face ao ano transato;
- O total de custos suportados no exercício de 2023 ascendeu a 933 m€ correspondendo a um aumento de 86% face a 2021(503 m€). Esta redução é explicada, essencialmente, pelo aumento da rubrica “perdas em operações financeiras e ativos imobiliários”.

A rubrica de comissões, que representa 35% do total dos custos, cifrou-se em 326 m€, valor superior em 48% ao de 2022 devido ao aumento de capital realizado no final do 1º semestre.

Importa referir que do total das comissões, cerca de 92% referem-se à comissão de gestão, no montante de 300 m€, 5% à comissão de depósito, no valor de 15 m€, e o remanescente diz respeito à taxa de supervisão e Interbolsa, que totalizam 11 m€;

As perdas em operações financeiras e ativos imobiliários cifraram-se em 478 m€, o que representa um acréscimo de 224% relativamente a 2022. Estas perdas correspondem aos ajustamentos desfavoráveis dos imóveis que constituem a carteira, resultantes da valorização decorrente das avaliações realizadas em 2022, e aos ajustamentos

FORMAÇÃO DO RESULTADO		milhares €		
Ganhos e perdas	2023	2022		Var%
Rendimentos Imóveis	439	284		55%
Oper. Financeiras e Ativos Imob.	389	1 280		-70%
Ganhos	867	1 428		-39%
Perdas	-478	-148		224%
<b>Margem operacional</b>	<b>828</b>	<b>1 564</b>		<b>-47%</b>
Comissões	-326	-221		48%
FSE	-59	-80		-26%
Impostos diretos e outros	-63	-52		20%
Outros ganhos/perdas	41	-1		
<b>Margem bruta</b>	<b>421</b>	<b>1 210</b>		<b>-65%</b>
Provisões do exercício	2	-2		206%
Constituição/reforço	-7	-2		294%
Reposição/anulação	9			
<b>Resultado Líquido</b>	<b>423</b>	<b>1 208</b>		<b>-65%</b>

Quadro 2: formação do resultado 2023/22

em opções de compra. Esta situação, é explicada pelo facto de as avaliações não refletirem ainda o total das obras realizadas e objeto de pagamento de indemnizações por benfeitorias, nomeadamente nos imóveis "Story Studio Sortelha" e "Casa da Vigia". Esta rubrica corresponde a cerca de 51% do total dos custos;

- Os impostos, que representaram cerca de 7% do total dos custos, aumentaram cerca de 20% face ao ano transato, cifrando-se em 63 m€;
- As provisões do exercício e as rubricas de custos e perdas correntes e de custos e perdas eventuais, tal como em 2022, não têm impacto expressivo no resultado do Fundo.
- Os fornecimentos e serviços externos cifraram-se em 59 m€, representando 6% do total dos custos e um decréscimo de 26% face ao ano transato. Estes custos dizem essencialmente respeito a serviços de fiscalização de obras em curso e aos recorrentes serviços de avaliação dos ativos imobiliários do fundo.
- O resultado líquido do Fundo em 2023 foi de 423 m€, traduzindo um decréscimo face ao valor de 2022 (1.209 m€).

Não houve distribuição de rendimentos durante o ano de 2023, pelo que o resultado líquido do exercício será integralmente reinvestido.

A evolução do Resultado Líquido do Fundo, desde o início da sua atividade, encontra-se ilustrada na figura 8.



Figura 8: evolução do resultado líquido, 2019-2023

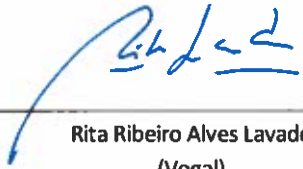
### 3. PERSPETIVAS PARA 2024

A estratégia de ação do TBDT em 2024 será fundamentalmente centrada na realização de novos investimentos com o objetivo de cumprir o limite legal de que o património imobiliário do Fundo represente mais de dois terços do respetivo ativo líquido.

A atuação do TBDT em 2024 incidirá ainda no acompanhamento da carteira, em particular das operações do tipo *sale, investment&lease*.

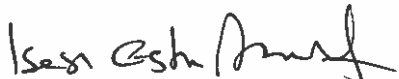
Lisboa, 7 de fevereiro de 2024

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




---

Rita Ribeiro Alves Lavado  
(Vogal)



---

Isabel Cristina de Almeida Pereira da Rocha  
(Vogal)



---

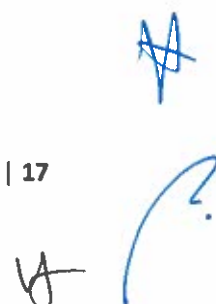
Miguel Correia Marques dos Santos  
(Vogal)



**DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023**

**(valores expressos em euros)**

Handwritten signature and mark in blue ink, consisting of a stylized signature and a large curved mark.



**TERRITÓRIOS DE BAIXA DENSIDADE TURÍSTICAS - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO**  
**Balanco 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	Pro/AJ	av/ab	Líquido			2023	2022	
31	ATIVOS IMOBILIÁRIOS										
	Terras	1,3	647.222	23.639	5.486	665.775	01	Unidades de Participação	2	34.145.936	28.653.632
32	Construções	1,3	18.435.579	4.003.513	509.513	22.129.519	62	Variações Patrimoniais	2	1.573.067	65.332
							64	Reservas transferidas	2	1.640.379	231.965
							66	Resíduo Líquido do Período	2	422.616	1.208.366
	<b>TOTAL DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>		<b>18.282.751</b>	<b>4.027.152</b>	<b>515.002</b>	<b>22.794.894</b>		<b>TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO</b>		<b>37.561.928</b>	<b>22.159.293</b>
412	CONTAS DE TERCEIROS										
	Devedores por vendas vendidas	6	97.696		15.536	78.161	42	Outras contas de créditos	14 (II)	182.917	382.441
	<b>TOTAL DOS VALORES A RECEBER</b>		<b>97.696</b>		<b>15.536</b>	<b>78.161</b>		<b>TOTAL DOS VALORES A PAGAR</b>		<b>182.917</b>	<b>382.441</b>
12	DISPONIBILIDADES										
	Depósitos à ordem	7	5.507.045			5.507.045	53	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
13	Depósitos a prazo a curta e média prazo	7	18.500.000			18.500.000	54	Acrescimos de custos	14 (I)	71.007	54.210
							56	Recargas com prazo e diferido	14 (I)	25.052	24.420
	<b>TOTAL DE DISPONIBILIDADES</b>		<b>16.007.045</b>			<b>16.007.045</b>	58	Outros acrescimos e diferimentos	14 (I)	1.044.350	1.578.272
51	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							<b>TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFER. PASSIVOS</b>		<b>1.141.009</b>	<b>1.656.902</b>
	Acrescimos de provisões	14 (I)	25.755			25.755		<b>TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL</b>		<b>38.905.835</b>	<b>24.198.636</b>
	<b>TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFER. ATIVOS</b>		<b>25.755</b>			<b>25.755</b>					
	<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>35.413.247</b>	<b>4.427.152</b>	<b>534.545</b>	<b>28.905.835</b>					
	<b>TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL</b>								<b>38.905.835</b>	<b>24.198.636</b>	
	<b>Total de Número de Unidades de Participação</b>					<b>246.326</b>		<b>Valor Unitário de Unidade de Participação</b>		<b>108,5160</b>	<b>105,7235</b>

O Contabilista Certificado nº 33122

*[Assinatura]*  
 Luis Filipe Moreira

O Conselho de Administração do TF Turismo Fundos - SGOTC, S.A.

*[Assinatura]*  
 Rita Ribeiro Alves Lavado  
 (Vogal)  
*[Assinatura]*  
 Isabel Cristina de Almeida Pereira de Rocha  
 (Vogal)  
*[Assinatura]*  
 Miguel Correia Marques dos Santos  
 (Vogal)



TERREITÓRIOS DE BAIXA DENSIDADE TURÍSTICA - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO  
 Demonstração dos Resultados em 31 de Dezembro de 2022  
 (Demonstração dos Resultados do período de 1 de Abril a 31 de Dezembro de 2022)


(euros)


CUSTOS E PERDAS					PROVEITOS E GANHOS				
Código	Designação	Nota	2023	2022	Código	Designação	Nota	2023	2022
	<b>CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b>					<b>PROVEITOS E GANHOS CORRENTES</b>			
724+ 4728	COMISSÕES					JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS			
	Outras, de operações correntes	14 f)	325 839	220 803	811+818	Outras, de operações correntes	14 j)	41 495,72	
733	PERDAS OPER. FINANCEIRAS E ACT. IMOBILIÁRIOS	1	465 975	147 520	833	GANHOS EM OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS	1	704 730	1 230 483
731+738	Em activos imobiliários	1	11 661		831+838	Em activos imobiliários	1	162 230	197 275
	Outras, em operações correntes					Outras, de operações correntes			
	IMPOSTOS				851	REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES	11	9 036	
7411+7421	Impostos sobre o rendimento	12	10 374			De ajustamentos de dívidas a receber			
7412+7422	Impostos indirectos	12	28 071	18 926					
7418+7428	Outros impostos	12	24 473	33 276					
751	PROVISÕES DO EXERCÍCIO				86	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	3	438 581	283 682
	Ajustamentos de dívidas a receber		7 117	1 838					
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	14 g)	59 318	79 990					
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	14 h)	631	436					
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES ( A )		933 457	502 780					
784+...+788	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS	14 i)		306					
	Outras perdas eventuais								
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS ( C )			306					
	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		422 616	1 208 344					
	TOTAL		1 356 073	1 711 440				1 356 073	1 711 440
8x3+86-7x3-76	Resultados de Activos Imobiliários		618 019	1 286 654	D-C	Resultados Eventuais		432 990	-306
B-A+742	Resultados Correntes		450 687	1 227 576	B+D-A-C+74	Resultados Antes do Imposto s/ Rendimento		422 616	1 208 344
					B+D-A-C	Resultado Líquido do Período			1 208 344


O Contabilista Certificado nº 33122

  
 Luísa Maria Nogueira

O Conselho de Administração do TF Turismo Fundos - SGDIC, S.A.

  
 Rita Albuquerque Lavado  
 (Vogal)

  
 Isabel Cristina de Almeida Pereira da Rocha  
 (Vogal)

  
 Miguel Correia Marques dos Santos  
 (Vogal)



TERRITÓRIOS DE BAIXA DENSIDADE - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO  
 DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS - EXERCÍCIO DE 2023 (€)  
 (Comparativos a 31 de Dezembro de 2022)


(Euros)

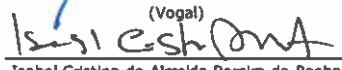
Descrição dos Fluxos	2023		2022	
<b>RECEBIMENTOS:</b>				
Subscrição de unidades de participação	15 000 018,49		1 000 011,07	
<b>Fluxos das operações sobre as unidades do fundo</b>		<b>15 000 018,49</b>		<b>1 000 011,07</b>
<b>OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS</b>				
<b>RECEBIMENTOS:</b>				
Alienação de imóveis			1 201 377	
Rendimentos de imóveis	301 465		416 529	
		<b>301 465</b>		<b>1 617 906</b>
<b>PAGAMENTOS:</b>				
Aquisição de imóveis	1 318 350		9 415 435	
Despesas correntes (FSE) com imóveis	46 950		69 664	
		<b>1 365 300</b>		<b>9 485 099</b>
<b>Fluxos das operações sobre valores imobiliários</b>		<b>-1 063 835</b>		<b>-7 867 193</b>
<b>OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</b>				
<b>RECEBIMENTOS:</b>				
Juros de depósitos bancários	5 367			
		<b>5 367</b>		<b>0</b>
<b>PAGAMENTOS:</b>				
Comissão de gestão	286 978		184 832	
Comissão de depósito	12 918		10 104	
Impostos e taxas	62 444		52 269	
Outros pagamentos correntes	12 572		11 012	
		<b>374 912</b>		<b>258 218</b>
<b>Fluxos das operações de gestão corrente</b>		<b>-369 545</b>		<b>-258 218</b>
Saldo dos fluxos monetários do período ... (A)		<b>13 566 638</b>		<b>-7 125 400</b>
Disponibilidades no início do período ... (B)		<b>2 440 406</b>		<b>9 565 806</b>
Disponibilidades no fim do período ... (C)=(B)+(-A)		<b>16 007 045</b>		<b>2 440 406</b>

O Contabilista Certificado nº 33122

  
Luís Filipe Nogueira

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

  
Rita Ribeiro Alves Lavado  
(Vogal)

  
Isabel Cristina de Almeida Pereira da Rocha  
(Vogal)

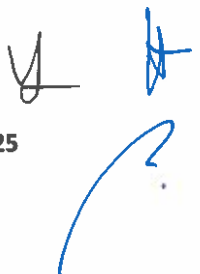
  
Miguel Correia Marques dos Santos  
(Vogal)





**TERRITÓRIOS DE BAIXA DENSIDADE TURÍSTICOS**  
**FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**

**NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023**  
**(Valores expressos em euros)**

Handwritten signatures in blue ink, including a large flourish at the bottom right.



## NOTA INTRODUTÓRIA

O Territórios de Baixa Densidade Turísticos - Fundo Especial de Investimento Imobiliário (TBDT ou Fundo) é um fundo fechado de subscrição particular, cuja constituição foi autorizada por deliberação do Conselho de Administração da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) de 19 de dezembro de 2018. O Fundo iniciou a sua atividade em 1 de abril de dezembro de 2019, tendo sido constituído por um prazo de 10 anos. O prazo de duração do Fundo é prorrogável, uma ou mais vezes, por períodos não superiores a dez anos mediante deliberação da assembleia de participantes.

A Sociedade Gestora do Fundo é a TF Turismo Fundos – SGOIC, S.A. sendo as funções de Banco Depositário exercidas pelo Novo Banco, S.A.

## BASES DE APRESENTAÇÃO

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

Os valores de 2023 encontram-se expressos em euros e são comparáveis em todos os aspetos significativos com os valores de 2022.

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

## PRINCÍPIOS CONTABILÍSTICOS E CRITÉRIOS VALORIMÉTRICOS

### a) Imóveis

O valor dos bens que constituem o património do TBDT corresponde ao seu custo de aquisição, incluindo custos notariais, de registo e outros indispensáveis à concretização da transmissão do imóvel, acrescido, quando aplicável, das despesas incorridas subsequentemente com obras de remodelação e beneficiação de vulto ou com obras de construção que alterem substancialmente as condições em que o imóvel é colocado para arrendamento no mercado, dado resultarem num potencial acréscimo no valor intrínseco do imóvel.

Os imóveis são valorizados pela média simples dos valores atribuídos por dois peritos avaliadores de imóveis, com uma periodicidade anual, e sempre que ocorram aquisições ou alienações ou ainda alterações significativas do valor do imóvel.

Os ajustamentos que resultam das avaliações, correspondentes a mais e menos valias não realizadas, são registadas no ativo, respetivamente, a crescer ou a deduzir ao valor do imóvel, por contrapartida das rubricas de ganhos ou perdas em operações financeiras e ativos imobiliários da Demonstração dos Resultados. Na data da alienação dos imóveis os ajustamentos acumulados, desfavoráveis ou favoráveis, são anulados por contrapartida de resultados, nas contas de Ganhos ou Perdas em Operações Financeiras e Ativos Imobiliários, respetivamente.

De modo a evidenciar nas demonstrações financeiras todos os elementos que sejam relevantes (qualitativa e quantitativamente) e que possam afetar avaliações ou decisões pelos utilizadores interessados e atendendo aos princípios da Substância sobre a forma e também da materialidade que a contabilização dos imóveis incorpore as despesas com obras de reconstrução, reabilitação, remodelação, ampliação e construção, despesas que apesar de não estarem tituladas em nome do Fundo estão devidamente fixadas no seu enquadramento e no seu valor no contrato promessa de arrendamento para posterior contrato a realizar com o promitente inquilino, sendo considerado desde logo o seu reconhecimento no ativo imobiliário.

### 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 decorrentes de fornecimentos e serviços prestados por terceiros, são registadas em custos na rubrica de Fornecimentos e Serviços Externos.

#### d) Comissões de gestão, de depositário e de supervisão

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

Pelo exercício da sua atividade, a TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A., cobra no primeiro dia útil do mês seguinte àquele a que respeita, uma comissão de gestão de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) ao ano, calculada diariamente sobre o valor líquido global do Fundo. Esta comissão de gestão foi de 0,5% durante o ano de 2019 e, a partir de janeiro de 2020 por deliberação da Assembleia de Participantes, é de 1%.

O Banco Depositário recebe no primeiro dia útil do trimestre seguinte àquele a que respeita, uma comissão de depósito de 0,05% (zero vírgula zero cinco por cento) ao ano, calculada diariamente sobre o valor líquido global do Fundo.

Na sequência da Portaria nº313-A/2000, de 29 de fevereiro e das alterações decorrentes da Portaria nº1338/2000, de 5 de setembro, ambas emitidas pela CMVM, os Fundos passaram a ser obrigados a pagar, a partir de 1 de janeiro de 2001, uma taxa de supervisão que é calculada tendo por base uma percentagem de 0,0033% aplicada sobre o valor líquido global do Fundo correspondente ao último dia útil do mês. No final de 2001 esta taxa foi alterada para 0,00266% ao abrigo da Portaria nº1303/2001, de 22 de novembro. Com a Portaria nº 342-B/2016 de 29 de novembro a taxa de supervisão foi alterada para 0,0026%.

#### e) Regime Fiscal

Com a aplicação do Decreto-Lei nº 7/2015 que aprovou o novo regime fiscal aplicável aos organismos de investimento coletivo, a tributação passou a ser efetuada essencialmente na esfera dos participantes (sistema de tributação "à saída").

Foi aditada a Verba 29 à Tabela Geral do Imposto do Selo, anexa ao Código do Imposto do Selo, aplicando-se aos fundos de investimento imobiliário a Verba "29.2 — Outros organismos de investimento coletivo" com uma taxa de 0,0125% incidente sobre o ativo global líquido dos organismos de investimento coletivo. O imposto é liquidado trimestralmente até ao último dia do mês subsequente ao nascimento da obrigação tributária (artigo 23.º n.º 8 do CIS). Para este efeito, a situação tributária considera-se constituída no último dia dos meses de março, junho, setembro e dezembro de cada ano (artigo 5.º n.º 1 alínea v) do CIS).

Na sequência da publicação da Lei n.º 71/2018, de 31 de dezembro, que aprova o Orçamento de Estado para 2019, a partir de 1 de janeiro de 2019 as comissões de gestão e depósito deixam de beneficiar da isenção a Imposto do Selo de 4% (TGIS 17.3.4).

O lucro tributável dos OIC corresponde ao resultado líquido do exercício expurgado dos rendimentos de capitais, prediais e mais-valias e dos gastos ligados a esses rendimentos.

O imposto estimado sobre os rendimentos gerados, incluindo as mais-valias, é registado na rubrica de Impostos e taxas da demonstração dos resultados.

#### 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 provisão para rendas a receber na totalidade do valor em mora não coberto por garantia.

Este montante é reconhecido a deduzir ao ativo.

#### g) Unidades de participação

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

### NOTA 1 VALIAS POTENCIAIS

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



Imóveis	Valor contabilístico	Média dos valores das avaliações	Valor da Opção de Compra	Ajustamentos em opções sobre imóveis	Valia potencial registada
Hotel do Caramulo - Hotel	2.358.500	2.358.500	2.102.781	-255.719	1.514.992
Bento Gemas - Hotel Serpa	3.682.398	3.682.398	3.900.135	0	511.549
Semana Tática	249.000	249.000	230.205	-18.795	54.681
Hotel & Spa Alfandega da Fé - Hotel	4.966.750	4.966.750	5.263.148	0	442.954
Quinta de Santo António do Espinho	966.216	966.216	1.074.358	0	53.706
Greenarea	1.493.500	1.493.500	1.360.521	-132.979	365.769
BeyondTejo - Casas da Vigia	599.875	599.875	709.916	0	-62.992
Évora Fam Hotel	6.076.650	6.076.650	5.451.455	-625.195	1.045.776
Historic Moura Palace	996.050	996.050	1.100.970	0	-23.343
Story Studio Sortelha	1.321.367	1.321.367	1.811.136	0	-390.950
Story Studio Piodão	84.589	96.250	84.589	-11.661	0
<b>TOTAL</b>	<b>22.794.894</b>	<b>22.806.556</b>	<b>23.089.214</b>	<b>-1.044.350</b>	<b>3.512.143</b>

Os montantes acumulados de ajustamentos potenciais desfavoráveis e favoráveis registados em balanço, no montante de -515.009 € e 4.027.152 €, respetivamente, correspondem ao reconhecimento para cada imóvel da diferença entre o respetivo valor contabilístico e o valor correspondente da média aritmética simples das avaliações periciais.

Os ganhos e perdas em operações financeiras e ativos imobiliários, na demonstração de resultados, apresentam valores de 704.730 € e 465.975 € que correspondem aos ajustamentos favoráveis e desfavoráveis do exercício decorrentes das avaliações dos imóveis em carteira, respetivamente.

## 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	Dist.			Res. Período	No fim
			Resgates	Result.	Outros		
Valor base	20 718 964	15 000 018	-	-	-	-	35 718 983
Diferença em subs. resgates	-	-	-	-	-	-	-
Resultados distribuídos	-	-	-	-	-	-	-
Resultados acumulados	231 985	-	-	-	-1 208 344	-	-976 359
Resultados do período	1 208 344	-	-	-	1 208 344	422 616	2 839 304
<b>SOMA</b>	<b>22 159 293</b>	<b>15 000 018</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>422 616</b>	<b>37 581 928</b>
Nº de unidades participação	200 000						346 326
Valor unidade participação	110,7965						108,5160

A 28 de junho de 2023, o capital do Fundo foi aumentado, no montante de 15.000.018,49 €, correspondente a 136.846 unidades de participação (valor de cada UP = 109,6124€).

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

## NOTA 3 INVENTÁRIO DOS ATIVOS DO FUNDO

O Inventário das aplicações em imóveis assim como o detalhe dos restantes ativos apresenta-se conforme segue em 31 de dezembro de 2023:

Descrição	Área (m <sup>2</sup> )	Data de Aquisição	Valor de Custo	Data de Avaliação 1	Valor de Avaliação 1	Data de Avaliação 2	Valor de Avaliação 2	Valor do Imóvel (em euros)	Localização	
									País	Município
<b>1. Imóveis situados em Portugal</b>										
<b>1.2 Construções Acabadas</b>										
<b>1.2.1 Arrendadas</b>										
<b>Serviços</b>										
Hotel do Caramulo - Hotel	11.192	27/02/2020	843.508	19/05/2023	2.367.000	19/05/2023	2.360.000	2.368.500	Portugal	Caramulo
Bento Gemes - Hotel Serpa	13.500	17/07/2020	3.170.849	19/05/2023	3.650.000	19/05/2023	3.714.796	3.682.398	Portugal	Serpa
Semana Tática	246	07/09/2020	194.319	31/05/2023	245.000	31/05/2023	253.000	249.000	Portugal	Celadico da Beira
Hotel & Spa Alentejo da Fé - Hotel	165.483	29/12/2020	4.523.796	19/05/2023	4.927.320	19/05/2023	5.006.180	4.966.750	Portugal	Tapadão
Quinta de Santo António do Espinheiro	380	28/01/2021	912.509	15/05/2023	955.000	19/05/2023	977.431	966.216	Portugal	Évora
Greenarea	7.269	23/04/2021	1.127.731	31/05/2023	1.462.000	31/05/2023	1.525.000	1.493.500	Portugal	Grândola
BeyondTejo - Casas de Vigia	254	17/01/2022	662.867	29/05/2023	574.050	31/05/2023	625.700	599.875	Portugal	Portalegre
Évora Farm Hotel	262	24/02/2022	5.030.874	31/05/2023	6.051.300	31/05/2023	6.102.000	6.076.650	Portugal	Portalegre
Historic Moura Palace	369	15/03/2022	1.019.393	29/05/2023	966.800	31/05/2023	1.025.300	996.050	Portugal	Moura
Story Studio Sortelha	500	22/03/2022	1.712.317	31/05/2023	1.275.527	31/05/2023	1.367.207	1.321.367	Portugal	Guarda
Story Studio Piodão	77	26/05/2023	84.589	01/03/2023	87.500	01/03/2023	105.000	84.589	Portugal	Arganil
<b>TOTAL A</b>			<b>19.282.781</b>					<b>22.794.894</b>		
<b>7. Liquidez</b>										
<b>7.1. À Vista</b>										
<b>7.1.2. Depósitos à Ordem</b>										
DO Banco Novo Banco		EUR		1.476.666		-		1.476.666		
DO Banco ABANCA		EUR		4.030.379				4.030.379		
DP Banco ABANCA		EUR		10.500.000				10.500.000		
<b>TOTAL B</b>				<b>16.007.045</b>		<b>-</b>		<b>16.007.045</b>		
<b>9. Outros Valores a Regularizar</b>										
<b>9.1.1 Valores ativos</b>										
<b>9.1.2 Valores passivos</b>										
<b>TOTAL C</b>								<b>(1.220.911)</b>		
<b>Valor Líquido Global do Fundo: (A)-(B)+(C)</b>								<b>37.581.928</b>		

Em 2023 o total de rendimentos obtidos nos imóveis arrendados foi de 438.581 € (2022: 283.682 €).

No decorrer do exercício de 2023 foi adquirido o imóvel "Story Studio – Piodão".

#### NOTA 7 LIQUIDEZ DO FUNDO

Apresentação da liquidez do fundo:

Contas	Saldo Inicial	Saldo Final
Depósitos à ordem	2 440 406	5 507 045
Depósitos a prazo e com pré-aviso	-	10 500 000
<b>TOTAL</b>	<b>2 440 406</b>	<b>16 007 045</b>

#### NOTA 8 DEVEDORES POR RENDAS VENCIDAS

A rubrica Devedores por rendas vencidas no montante de 97.696 € refere-se às rendas em atraso dos seguintes imóveis:

Contas / Entidades	Devedores por rendas vencidas
Impactmelody, Lda.	22 232
Alfandegatur, Lda.	56 839
Quinta de Santo António do Espinheiro, Lda.	3 825
Stamina Unique Hotels, S.A.	15 089
NOS, S.A.	-288
<b>Total</b>	<b>97 696</b>

A Turismo Fundos, no âmbito das suas competências como sociedade gestora do TBDT, implementou medidas excecionais a adotar, tendo em conta o contexto único que enfrentámos no nosso país, motivado pela pandemia do COVID-19. Por deliberação de 16 de fevereiro de 2022, o Conselho de Administração, decidiu aprovar, a prorrogação do prazo da moratória no pagamento da renda, por um período adicional de um mês, ou seja, até 31 de março de 2022, para os contratos celebrados pelo fundo TBDT e em data anterior a 19 de março de 2020, mantendo-se as condições do plano de regularização da dívida aprovado a 20 de maio de 2021. Ou seja, que o pagamento mensal e integral da renda, nos termos definidos contratualmente, se inicie a partir de 1 de abril de 2022 e o pagamento das prestações devidas nos termos do plano de regularização, em 1 de maio de 2022.

Esta medida só impactou no imóvel "Hotel do Caramulo", devido à celebração do contrato de arrendamento ter sido realizada antes de 19 de março de 2020.

#### NOTA 11 MOVIMENTOS OCORRIDOS EM AJUSTAMENTOS DE DÍVIDAS A RECEBER

Durante o exercício de 2023, a provisão para dívidas de cobrança duvidosa teve um aumento de 7.117 € para rendas vencidas do imóvel "Hotel Spa Alfandega da Fé" 650 € e "Historic Moura Palace" no montante de 6.467 €. Em 2023 a provisão das rendas vencidas teve uma redução de 9.036 no imóvel "Hotel do Caramulo".

#### NOTA 12 IMPOSTOS RETIDOS

O montante de Imposto de selo – VGLF no montante de 12.012 € é calculado pela aplicação de uma taxa de 0,0125 % sobre o valor global líquido dos fundos e o restante Imposto de Selo sobre as comissões de gestão e do banco depositário é calculado pela aplicação de uma taxa de 4%.

O montante apurado de IMI em 2023, corresponde a 24.471 €.

Ao abrigo da alínea g), do n.º 1, do art.º 97º do CIRC, os rendimentos prediais dos fundos de investimento imobiliário não estão sujeitos a retenção na fonte.

#### NOTA 13 RESPONSABILIDADES COM E DE TERCEIROS

A discriminação das responsabilidades com e de terceiros, são de acordo com o quadro seguinte:

Tipo de responsabilidade	Montantes	
	2023	2022
Operações a prazo de compra - Imóveis	16.376.827	13.689.502
Compromissos a título de indemnização por obras	6.712.387	6.712.387
<b>Total</b>	<b>23.089.214</b>	<b>20.401.888</b>

O Fundo contratou com os arrendatários a opção de compra dos imóveis em carteira no final dos contratos. Os montantes apresentados no quadro acima dizem respeito, às opções de compra e compromissos a título de indemnização por obras registadas nas contas extrapatrimoniais e totalizam para os imóveis em causa 16.376.827 € e 6.712.387 €, respetivamente.

#### NOTA 14 OUTRAS INFORMAÇÕES

##### a) Acréscimo de proveitos

A rubrica de Acréscimo de proveitos no valor de 25.7555 € refere-se a juros de aplicações financeiras.

##### b) Outras contas de credores

Esta rubrica corresponde, essencialmente, à retenção de parte do preço dos imóveis, no momento da escritura, até à conclusão das obras nos prazos e termos definidos. Nesta rubrica estão registadas as respetivas cauções dos inquilinos.

##### c) Acréscimo de custos

A rubrica de Acréscimos de custos decompõe-se conforme segue:

Descrição	2023	2022
IMI	25.212	26.898
Comissão de Gestão	31.910	18.577
Comissão de Depósito	4.736	2.639
Taxa de Supervisão	977	576
Imposto de Selo	6.119	3.619
Outros custos a pagar	2.054	1.900
<b>Total</b>	<b>71.007</b>	<b>54.210</b>

Com a publicação da Lei nº 3 – A/2010, de 28 de abril (Orçamento de Estado para 2010), os imóveis integrados em fundos de investimento imobiliário passaram a estar sujeitos a Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI).

O IMI referente a 2023 é pago apenas em 2024, nos termos legais, num total de 25.212 €, pelo que se encontra registado na rubrica de Acréscimos de Custos e o montante da comissão de gestão é referente ao acréscimo mensal efetuado.

**d) Receitas com proveito diferido**

A rubrica Receitas com proveito diferido refere-se na íntegra às rendas de janeiro de 2024 pagas antecipadamente em dezembro de 2023 pelos arrendatários dos imóveis, de acordo com os respetivos contratos de arrendamento.

**e) Outros Acréscimos e Diferimentos**

Os imóveis são valorizados pela média simples dos valores atribuídos por dois peritos avaliadores de imóveis (cf. n.º 1 do artigo 34.º da Regulamentação do Regime da Gestão de Ativos (Regulamento da CMVM n.º 7/2023).

Nessa medida, quando a média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores é superior ao valor de exercício da opção de compra que o inquilino detém sobre o imóvel, a diferença entre o valor do imóvel em carteira e o valor de exercício da opção que sobre ele se encontra constituída é contabilizada numa conta de outros acréscimos e diferimentos, por contrapartida de uma conta de custos.

**f) Comissões - Custos**

A rubrica corresponde à Comissão de Gestão a cargo do Fundo, no montante de 300.310 € (2022: 203.654 €), à Comissão do Banco Depositário no montante de 15.015 € (2022: 10.183 €), à taxa de supervisão da CMVM 9.708 € (2022: 6.392 €) e ainda ao valor referente à Interbolsa 805 € (2022: 574 €).

**g) Fornecimentos e serviços externos**

A rubrica Fornecimentos e serviços externos no montante de 59.318 € (2022: 79.990 €) referem-se a encargos com serviços de avaliação dos imóveis e fiscalização das obras nos ativos imobiliários. Foram registados os honorários com a prestação de serviços em auditoria.

**h) Outros custos e perdas correntes**

A rubrica outros custos e perdas correntes no montante de 631 € refere-se a despesas bancárias.

**i) Outras perdas eventuais**

A rubrica de outras perdas eventuais no montante de 306 relativos a 2022 são referentes a custas judiciais relativas ao “Hotel Caramulo”.

**j) Juros e proveitos equiparados**

A rubrica de juros e proveitos equiparados no montante de 41.496 são referentes à remuneração da liquidez aplicada aos depósitos à ordem e a prazo.

**k) Custos e efetivo de pessoal ao serviço da sociedade gestora**

Dando cumprimento ao exigido no nº 2 do art.º 161.º do RGOIC, apresenta-se de seguida o montante total de remunerações do exercício de 2023 suportadas pela sociedade gestora do Fundo (TF Turismo Fundos).

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

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
<b>TOTAL</b>	<b>14</b>	<b>13</b>

l) Cumprimento dos rácios legais

Com referência a 31/12/2023, a percentagem de imóveis relativamente ao ativo total do Fundo foi de 58,6%, resultando do facto de em 29 de junho de 2023, ter ocorrido um aumento do capital do Fundo no valor de 15 milhões de euros. De acordo com a Regulamentação do Regime de Gestão de Ativos, publicada no dia 29 de dezembro de 2023, o valor deveria ser no mínimo de dois terços. Na sequência imediata do aumento de capital a Sociedade Gestora lançou uma call designada "Call Fundo de Investimento para o Turismo no Interior" ao abrigo da qual podem ser apresentadas candidaturas para novos investimentos, e que se estima permitirá ultrapassar esta situação durante o primeiro trimestre de 2024.

m) 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 exija ajustes ou divulgações suplementares às demonstrações financeiras.



## Relatório de Auditoria

### RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

#### Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do Territórios de Baixa Densidade Turísticos – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado Turístico (o OIC), 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 38.905.855 euros e um total de capital próprio de 37.581.928 euros, incluindo um resultado líquido de 422.616 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, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do Territórios de Baixa Densidade Turísticos – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado Turístico, 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 geralmente aceites em Portugal para fundos de investimento imobiliário.

#### Bases para a opinião

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 OIC 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.

#### Ênfase

Conforme referido na alínea I) da Nota 14, o património imobiliário do OIC representa 58,6% do respetivo ativo líquido. Considerando o disposto no regulamento da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários que regulamenta o Regime de Gestão de Ativos, este limite deve apresentar um valor mínimo de dois terços. A nossa opinião não é modificada em relação a esta matéria.

#### 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 OIC de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para fundos de investimento imobiliário;
- ▶ elaboração do Relatório de Gestão, nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- ▶ criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou a erro;
- ▶ adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- ▶ avaliação da capacidade do OIC 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 OIC.

## 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 da Entidade Gestora;
- ▶ concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão da Entidade Gestora, 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 OIC 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 OIC 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;
- ▶ 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 e a pronúncia sobre as matérias previstas no n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023.

## 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, e, tendo em conta o conhecimento e a apreciação sobre o OIC, não identificámos incorreções materiais.

## Sobre as matérias previstas no n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023

Nos termos do n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, devemos pronunciar-nos sobre o cumprimento dos critérios e pressupostos de avaliação dos ativos que integram o património do OIC. Sobre a matéria indicada, não identificámos situações materiais a relatar.

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