

**FUNDO IMOBILIÁRIO ESPECIAL DE APOIO ÀS  
EMPRESAS  
(FIEAE)**

**Relatório de Gestão | Exercício de 2019**



## ÍNDICE

### RELATÓRIO DE GESTÃO

1. INTRODUÇÃO .....	1
2. ATIVIDADE EM 2019 .....	1
3. PERSPETIVAS PARA 2020 .....	6

<u>DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS</u> .....	9
--	---

<u>NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS</u> .....	15
---	----

### RELATÓRIO DE AUDITORIA



RM.



**O Conselho de Administração, no cumprimento da Lei e das suas obrigações estatutárias, vem apresentar ao Conselho Geral do FIEAE o Relatório de Gestão e Contas da atividade do exercício de 2019.**



RM.



**CONSELHO GERAL**

**Presidente**

**Vice-Presidente**    **Dr. Carlos Manuel Sales Abade**

**Vogal**                    **Prof. Doutor Pedro Miguel dos Santos Moreira**

**Vogal**                    **Prof. Doutor Nuno Mangas**



RM.





## 1. INTRODUÇÃO

O Fundo Imobiliário Especial de Apoio às Empresas (FIEAE) foi criado pelo Decreto-Lei nº 104/2009, de 12 de maio, pelo prazo de um ano, tendo sido prorrogado cinco vezes por períodos adicionais de um ano e, em 2016, por um período adicional de quatro anos. Assim, o último período de prorrogação termina em 11 de maio de 2020. A prorrogação, por um período adicional de seis anos do prazo de vigência do FIEAE, foi solicitada pelo seu Conselho Geral à tutela a 8 de janeiro de 2020.

O FIEAE iniciou a sua atividade em 17 de julho de 2009, tendo sido constituído com uma dotação inicial de €100 milhões (€50 milhões subscritos pelo Turismo de Portugal, I.P. e €50 milhões subscritos pelo atual IAPMEI – Agência para a Competitividade e Inovação, I.P. (IAPMEI)). Em janeiro de 2010 foi realizado um reforço de €50 milhões na dotação do fundo, por subscrição do IAPMEI.

Em 31 de outubro de 2014, o capital do FIEAE foi reduzido em 11.523 unidades de participação, ou seja, de 150.000 para 138.477 (46.159 detidas pelo Turismo de Portugal, I.P. e 92.318 pelo IAPMEI), correspondendo a um montante de reembolso de €12.065.683,75.

O FIEAE é gerido pela TF Turismo Fundos-SGFII S.A.

A comissão de gestão paga pelo FIEAE à TF Turismo Fundos-SGFII, S.A., foi reduzida de 1,75 % para 1,25 % do capital subscrito do fundo, por despacho do Senhor Secretário de Estado da Indústria de 18 de julho de 2016, com efeitos a partir de 1 de agosto de 2016. Esta alteração tem um impacto positivo na sustentabilidade do fundo, pela diminuição dos respetivos custos.

### POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O FIEAE está especialmente vocacionado para a aquisição de imóveis integrados no património de empresas como forma de dotação destas de recursos financeiros imediatos e visa permitir que as empresas mobilizem os seus ativos imobiliários para acesso a

disponibilidades financeiras imediatas, assegurando, simultaneamente, que essa mobilização não constitui um entrave ao desenvolvimento das suas atividades com continuado recurso a esses ativos.

O objetivo é o de permitir o saneamento, estabilização e consolidação financeira das empresas, bem como a sua modernização, eventual redimensionamento e a criação, manutenção e qualificação do emprego.

O FIEAE tem como destinatários empresas economicamente viáveis, ainda que enfrentando dificuldades financeiras, sendo imperativo que a sua situação esteja regularizada com a Segurança Social e com a Administração Fiscal.

## 2. ATIVIDADE EM 2019

### 2.1. EVOLUÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA DO FUNDO


Em 2019 foram adquiridos três imóveis afetos à atividade industrial – “Desistart”, “Macroplast” e “Citergaz”.

O preço global das aquisições foi de €3.869.690 (Desistart: €657.320; Macroplast: €2.203.970; Citergaz: €1.008.400).

Em termos de desinvestimento, foram alienados dois imóveis afetos à atividade turística – “Hersal” e uma das “Moradas Guia” – por exercício da opção de compra, pelo valor de €8.835.244 e €381.975, respetivamente.

Em 31 de dezembro de 2019, o valor venal do património imobiliário do FIEAE, constituído por 58 imóveis, ascendia a €141.097.376, conforme demonstrado no quadro 1.

O património imobiliário representa cerca de 84,2% do ativo líquido do Fundo, considerando o disposto no Regime Geral dos Organismos de Investimento Imobiliário (RGOIC) de que este rácio deve ser aferido tendo como referência a média dos valores verificados nos últimos seis meses.



RM.

Imóvel	data de aquisição	valor	localização	atividade
Umatêxtil/Finalltá	24/jul/09	1 699 000 €	Barcelos	indústria têxtil
JASE (Douro Palace)	18/ago/09	9 502 285 €	Balão	turismo
Lavandaria Pizarro	09/set/09	539 100 €	Guimarães	indústria têxtil
Electrofer IV	10/set/09	2 068 350 €	Palmeira	trat. superfícies metálicas
Pifertubos	15/set/09	3 458 910 €	Alverca do Ribatejo	diversas
Brindaauto/Incompol	30/set/09	1 501 855 €	Porto Alto	peças e acessórios
Monómero	02/out/09	1 140 350 €	Braga	indústria plástica
Invicar	20/out/09	870 700 €	Portalegre	indústria têxtil
Helsar	19/nov/09	900 000 €	S. João da Madeira	calçado
J. Martins & Cª	21/dez/09	1 756 500 €	Felgueiras	indústria madeiras
JPC Elásticos	30/dez/09	1 768 935 €	Valongo	indústria têxtil/elásticos
Soman	01/fev/10	1 368 550 €	S. Salvador do Campo	indústria têxtil
Ambar	04/fev/10	6 850 500 €	Ramalde	indústria papel
Pietec	22/fev/10	2 208 250 €	Fiães - Devesa	indústria corticeira
Graphicsleader	26/fev/10	2 754 000 €	Seixezelo	indústria embalagens
Valbopan	10/mar/10	1 426 320 €	Famalicão	indústria de madeiras
Dorisol	09/abr/10	7 290 000 €	Funchal	hotelaria
Microfil/LopsTechnology	20/abr/10	622 650 €	Cortegaça	informática
Edifício/Fernando Santos II	21/abr/10	1 866 200 €	Pedroso	indústria têxtil
Cozidurões	23/abr/10	605 600 €	Arruda dos Vinhos	indústria mobiliário
Coelma	12/mai/10	2 069 330 €	Guimarães	indústria têxtil
DanCake (Portugal)	14/mai/10	4 646 000 €	Coimbra	indústria alimentar
Fábrica de Malhas Cardão/Seporinvest	22/jun/10	621 500 €	Barcelos	indústria têxtil
4N	02/jul/10	582 250 €	Vila Nova Famalicão	indústria têxtil
Parkalgar	14/jul/10	6 845 550 €	Portimão	turismo
Profarmóvel	30/jul/10	250 500 €	Ourém	indústria mobiliário
Turistrela	26/ago/10	3 292 000 €	Penhas da Saúde	hotelaria
Falanças Art. Bordalo Pinheiro	02/set/10	1 135 600 €	Caldas da Rainha	faianças
Nova Cimnor	09/set/10	1 549 650 €	Porto	indústria
VN Automóveis	11/out/10	2 284 250 €	Vendas Novas	indústria automóvel
Fundições Rossio de Abrantes	22/nov/10	1 087 950 €	Abrantes	fundições
Inapal Metal	07/dez/10	2 621 250 €	Trofa	indústria automóvel
Aquafalls	13/dez/10	6 751 000 €	Vieira do Minho	hotelaria
Pluriçoop (Samora Correia)	13/dez/10	802 000 €	Samora Correia	supermercados
Investwood	22/dez/10	2 372 853 €	Nazaré	indústria de madeiras
Elmano Mendes	27/dez/10	817 500 €	Lisboa	indústria têxtil
Unitefi	25/jan/11	1 871 000 €	Figueira da Foz	indústria têxtil
Keramos Nazaré	26/jan/11	1 151 000 €	Condeixa-a-Nova	faianças
Sodecal	02/mar/11	1 169 550 €	Valado dos Frades	indústria cerâmica
Eurofrozen	10/nov/11	1 253 040 €	Almada	indústria alimentar
Montinho de Monchique	21/dez/11	5 234 850 €	Monchique	turismo
IFM	12/jan/12	2 525 000 €	Tomar	indústria de madeiras
Monte Adriano	26/mar/12	1 491 073 €	Póvoa do Varzim	construção civil
Sounete	24/abr/12	2 400 080 €	Vila Nova de Gaia	indústria metalúrgica
Urentel	07/mai/12	1 346 100 €	Guardizela	indústria têxtil
JMA-Felpos	08/mai/12	1 945 837 €	Roriz	indústria têxtil
Guia	22/mar/13	6 394 812 €	Cascais	hotelaria
Guia	24/mar/17	2 023 559 €	Cascais	hotelaria
Abreu e Abreu	04/out/17	1 577 700 €	Idães	calçado
ISQ	14/dez/17	6 277 500 €	Tagus Park	serviços
Diefmar	29/dez/17	2 978 067 €	Alcains	indústria têxtil
Firno	18/jun/18	4 421 629 €	Vila Nova de Gaia	indústria papel
Nautilus	26/out/18	2 386 750 €	Castelo de Paiva	indústria mobiliário
Casa do Queiroal	26/out/18	545 550 €	Santa Maria da Feira	comércio de automóveis
Iberomassa Florestal	14/nov/18	2 302 600 €	Oliveira de Azeméis	produção carvão vegetal
Desistart	23/mai/19	659 544 €	Ovar	indústria têxtil/tapeçaria
Macroplast	22/jul/19	2 206 500 €	Águeda	indústria de moldes
Citergaz	07/nov/19	1 008 400 €	Albergaria-a-Velha	indústria de reservatórios
<b>total</b>		<b>141 097 376 €</b>		

Quadro 1: carteira imobiliária do FIEAE em 31 de dezembro de 2019

O gráfico da figura 1 ilustra a distribuição do património imobiliário do Fundo, em 31 de dezembro de 2019, por regiões. Importa salientar que o património imobiliário do Fundo tem um maior peso no Norte, seguido do Centro e não se encontra representado nos Açores:

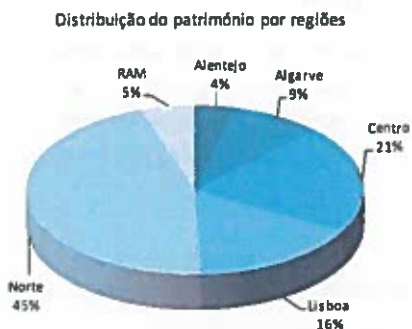


Figura 1: distribuição regional do património

A carteira do FIEAE é composta por 8 imóveis afetos ao setor do turismo, cujo valor venal ascende a €47.334.056, e 50 imóveis afetos a outros setores, no valor total de €93.763.321. Esta distribuição encontra-se espelhada no gráfico da figura 2.

Distribuição por setor de atividade

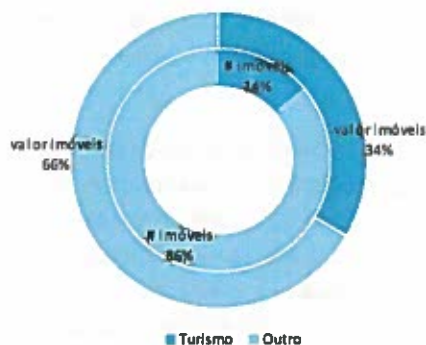


Figura 2: distribuição setorial do património

Em 2019, a *yield* média ponderada bruta do património imobiliário do Fundo foi de 3,42%, valor que reflete uma alteração metodológica ao respetivo cálculo, no sentido de inclusão de custos até agora não considerados, designadamente referentes às avaliações dos imóveis e a gastos de conservação. O cálculo da *yield* de 2019 observando os pressupostos anteriormente adotados resultaria num valor de 3,75%, que compara com 3,74% em 2018.

A *yield* média ponderada bruta do património afeto ao setor do turismo foi de 5,5%, enquanto a *yield* do património afeto a outros setores foi de 2,69%.

Evolução do Património Imobiliário 2009-2019

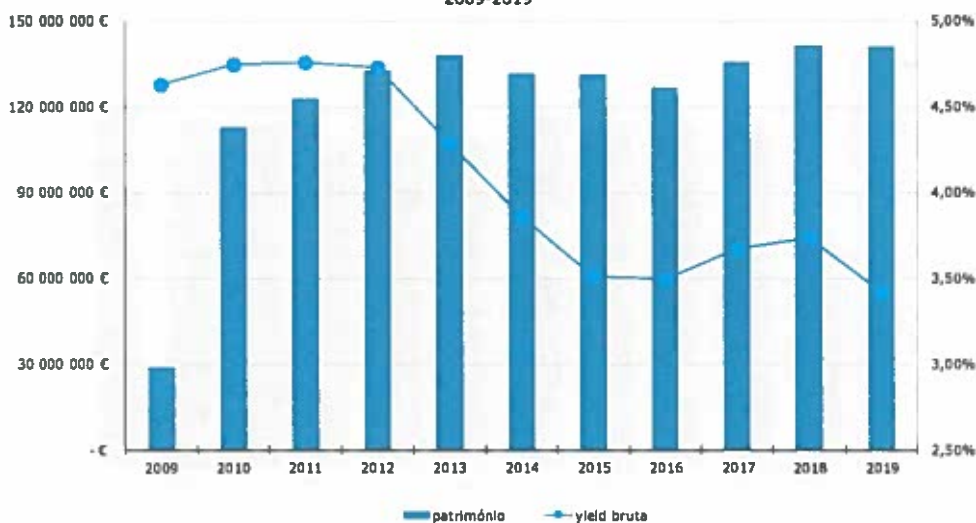


Figura 3: evolução da carteira (valor e *yield*), 2009-2019

*Handwritten signature and initials:* RM.

Em 2019, apesar de se terem mantidos os esforços desenvolvidos pela Turismo Fundos na angariação de novos inquilinos não foi realizado nenhum novo arrendamento nem alienado nenhum dos imóveis devolutos.

Nessa medida, em 31 de dezembro de 2019, dez dos 58 imóveis que constituem a carteira do FIEAE (Electrofer, Invicar, Unitefi, Microfil, Cozidurães, Edifice, 4N, VN Automóveis, Pluricoop Samora Correia, e Monte Adriano) encontravam-se devolutos, após terem sido entregues ao fundo na decorrência de dificuldades de exploração sentidas pelas empresas e/ou de processos de insolvência.

Importa ainda referir que em 2019 foi iniciada uma estratégia de atuação proativa de comercialização dos imóveis devolutos assente na requalificação dos edifícios. Neste âmbito, em 2019 foram realizadas as seguintes obras:

- conservação e reparação de cobertura e fachadas no imóvel "Unitefi", que ascenderam a €244.481;
- substituição do revestimento metálico das fachadas exteriores e manutenção da

cobertura no imóvel "JPC Elásticos", no valor de €52.068;

- pintura exterior do edifício, manutenção da cobertura e limpeza interior, no imóvel "Pluricoop Samora Correia", no valor de €22.567.

Ainda em 2019, foram adjudicadas obras com início programado para janeiro de 2020, no montante global de €185 mil, relativamente aos imóveis "4N" e "Edifice". Em 2019 foi pago um valor de €22.047 referente a estas obras.

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

Em 31 de dezembro de 2019 o Valor Líquido Global do Fundo ascendia a €159.378.535, a que corresponde um aumento de 3,01% face ao ano transato. A unidade de participação valorizou €33,58, cifrando-se, nesta data, em €1.150,94 (2018: €1.117,36).

O Valor Líquido Global do Fundo e a respetiva rendibilidade observaram a evolução histórica ilustrada na figura 4.



Figura 4: evolução do Valor Líquido Global do Fundo, 2009-2019

### 2.3. EVOLUÇÃO ECONÓMICO-FINANCEIRA

- O ativo líquido em 31 de dezembro de 2019 ascendia a €172.443.140, registando um aumento de 4,16 % face ao ano anterior.
- O total das disponibilidades ascendia, em 31 de dezembro de 2019, a €29.884.178, observando-se um aumento de 33% face a 31 de dezembro de 2018.
- O total de proveitos obtidos no exercício de 2019 fixou-se em €9.101.956, traduzindo-se num aumento de 22% face ao ano transato (€7.487.911).
  - A rubrica de ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários, que contribuiu largamente para a evolução positiva do total de proveitos, ascendeu, em 2019, a €3.718.960. Este valor decorre essencialmente dos ganhos com a alienação de imóveis (€1.784.877) e dos ajustamentos favoráveis dos imóveis que constituem a carteira, resultante da valorização decorrente das avaliações realizadas em 2019 (€1.934.083). Esta rubrica corresponde a cerca de 41% do total dos proveitos e observou um crescimento de cerca de 62%.
  - Em 2019 não se registaram quaisquer reversões de ajustamentos ou provisões.
  - Os rendimentos de imóveis ascenderam a €5.320.458, representando cerca de 58% do total dos proveitos e um aumento de 3% face ao ano transato. Este aumento decorre essencialmente da concretização de novos investimentos.
  - A rubrica proveitos e ganhos eventuais cifrou-se em €62.163.
- O total de custos suportados em 2019 ascendeu a €4.451.415, correspondendo a uma diminuição de 4% face ao ano transato.
  - A rubrica comissões, que corresponde à comissão de gestão, cifrou-se em €1.730.961, mantendo-se inalterada face a 2018.
  - A rubrica perdas em operações financeiras e ativos imobiliários, que contribuiu fortemente para a redução do total de custos, cifrou-se em €1.288.999, correspondendo aos ajustamentos desfavoráveis resultantes das avaliações realizadas em 2019. Esta rubrica representa 29% do total de custos e observou uma diminuição de 31% face ao ano anterior.
  - A rubrica provisões do exercício, que corresponde ao ajustamento de dívidas a receber por rendas vencidas, não garantidas, representou 20% do total dos custos e cifrou-se em €882.400, o que representa um agravamento de 14% face ao ano transato (€771.343).
  - A rubrica fornecimentos e serviços externos cifrou-se em €527.004 e representou 12% do total dos custos, observando um aumento face a 2018 de 127%. Este aumento é explicado pela intervenção substancial ao nível da conservação do imóvel "Unitefi", no valor de €244.481.
  - A rubrica custos e perdas eventuais cifrou-se em €19.918.
- O resultado líquido do Fundo em 2019 cifrou-se em €4.650.541, correspondendo ao melhor resultado de sempre.

Não houve distribuição de rendimentos durante o ano de 2019, 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 5.

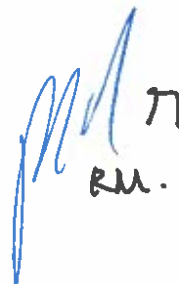




Figura 5: evolução do resultado líquido, 2009-2019

### 3. PERSPETIVAS PARA 2020

O Fundo Imobiliário Especial de Apoio às Empresas tem demonstrado ser um instrumento que responde de forma eficaz, adequada e em tempo útil às necessidades atuais de liquidez das empresas. O alívio da função patrimonial tem permitido a concentração da gestão na adoção das medidas essenciais para o desenvolvimento da atividade das empresas, dando-lhes fôlego suficiente para ultrapassar a fase difícil que atravessaram.

Nesta medida, continuará a ser feita uma gestão rigorosa do património em defesa dos interesses dos participantes.


Tendo presente que a prorrogação do prazo de vigência do FIEAE, por um período adicional de seis anos, foi

solicitada pelo seu Conselho Geral à tutela a 8 de janeiro de 2020, bem como a liquidez que o Fundo tem disponível, perspetiva-se que em 2020 se continuará o ciclo de investimento iniciado em 2017. O número de operações em análise, que neste momento ascende a 9, indicia também que em 2020 manter-se-á o ritmo de investimento registado em 2019.

Manter-se-á também uma atuação proativa na comercialização dos imóveis devolutos, dando sequência à estratégia de requalificação dos edifícios iniciada em 2019, bem como promovendo a análise da situação jurídica e cadastral dos mesmos, com o objetivo de sanar eventuais irregularidades, mas também de estudar soluções que potenciem a respetiva comercialização.

Lisboa, 11 de março de 2020

O Conselho de Administração da TF Turismo Fundos SGFI, SA

  
 Pedro Miguel dos Santos Mopeira  
 (Presidente)

Rita Arez de Magalhães.

Rita Arez de Magalhães  
(Vogal)




Carlos Manuel Sales Abade  
(Vogal)



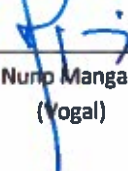
Lisboa, 11 de março de 2020

**O Conselho Geral do Fundo Imobiliário Especial de Apoio às Empresas**

8

  
\_\_\_\_\_  
Carlos Manuel Sales Abade  
(Vice-Presidente)

  
\_\_\_\_\_  
Pedro Miguel dos Santos Moreira  
(Vogal)

  
\_\_\_\_\_  
Nuno Mangas  
(Vogal)

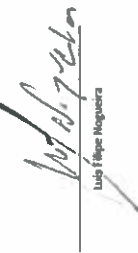


FUNDO IMOBILIÁRIO ESPECIAL DE APOIO ÀS EMPRESAS  
BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019  
(COMPARATIVOS A 31 DE DEZEMBRO DE 2018)

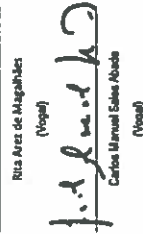
		ATIVO				PASSIVO			(em reais)	
Código	Descrição	Nota	2019		2019 (Liquidado)	Código	Descrição	Nota	2018	
			Bruto	líquido					2018	2018
31	ATIVOS IMOBILIÁRIOS									
32	Terrenos	1,3	135.456.888	117.047.039	141.614.825	61	CAPITAL DO FUNDO	2	138.477.000	138.477.000
34	Construções			11.407.412	141.097.276	62	Unidades de Participação	2	-542.884	-542.884
	Adiantamentos por compras de imóveis					64	Variações Patrimoniais	2	18.793.877	13.839.872
35	TOTAL DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS		135.456.888	117.047.039	141.614.825	66	Resultados Trimestrais	2	4.659.541	2.853.756
							TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		159.378.539	154.777.993
412	CONTAS DE TERCEIROS	8, 11	4.739.697	3.335.268	1.409.764		CONTAS DE TERCEIROS	14(b)	1.865.461	1.992.985
413 - 419	Débitos por rendas vencidas	14 (4)	51.275	51.275	59.145	424 - 479	Outras contas de créditos		1.865.461	1.992.985
	Dúvidas contas de débitos		4.790.542	3.335.268	1.468.539		TOTAL DOS VALORES A PAGAR		1.865.461	1.992.985
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		4.790.542	3.335.268	1.468.539					
12	DISPONIBILIDADES	7	29.844.178	29.844.178	22.482.016		ADRESCIMOS E DIFERIMENTOS	14 (c)	443.047	442.140
13	Débitos à ordem	7				53	Acrescimos de custos	14 (d)	378.515	409.473
	Débitos a prazo e com pré-aviso					56	Racatos com prazo definido	14 (e)	10.376.582	7.901.213
	TOTAL DE DISPONIBILIDADES		29.844.178	29.844.178	22.482.016	58	Outros acréscimos e diferimentos		11.199.144	8.032.335
51	ADRESCIMOS E DIFERIMENTOS		8.212	8.212	8.428		TOTAL DOS ADRESCIMOS E DIFERIMENTOS		11.199.144	8.032.335
52	Despesas com custo adiado		8.212	8.212	8.428		TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL		172.443.140	165.553.869
	TOTAL DOS ADRESCIMOS E DIFERIMENTOS		8.212	8.212	8.428					
	TOTAL DO ATIVO		179.137.220	177.443.140	185.553.869					
	TOTAL DO PASSIVO		138.477	138.477	138.477					
	TOTAL DO ATIVO + PASSIVO		179.137.220	177.443.140	185.553.869					

O Conselho de Administração do IF Turismo Fundos - SGRH, S.A.

O Conselho de Administração do IF Turismo Fundos - SGRH, S.A.

  
Luis Felipe Nogueira

  
Rita Araez de Magalhães  
(Presidente)

  
Carlos Manuel Sales Abade  
(Vogal)

Rita Araez de Magalhães  
(Presidente)

(Vogal)

(Vogal)

11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

FUNDO IMOBILIÁRIO ESPECIAL DE APOIO AS EMPRESAS  
 DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019  
 (COMPARATIVOS A 31 DE DEZEMBRO DE 2018)

Código	CUSTOS E PERDAS		PROJETOS E GANHOS		Nota	2019	2018
	Designação	2019	2018	Designação			
714...720	CURTOS E PERDAS CORRENTES	14 (f)	1.730.961	1.730.961	12	316	1.196
	COMISSÕES						
	Outras, de operações correntes						
733	PERDAS OPER. FINANCEIRAS E VAL. IMOBILIÁRIOS	1	1.817.196	1.873.001	1	3.616.186	2.233.649
731+720	Em ativos imobiliários						
	Outras, de operações correntes	1	211.824	631+438	1	102.774	56.497
7410+7420	IMPACTOS			164			42.951
	Outros impactos						
75	PROVISÕES DO EXERCÍCIO	11	602.466	771.343	3	5.320.450	5.158.923
751	Ajustes em relação de dívidas a receber						
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	14 (g)	527.004	211.843			
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES		2.120	1.346			
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		4.431.437	6.008.657		9.009.794	7.407.217
781	Ganhos e Perdas Eventuais	14 (h)	19.910	25.498	14 (i)	48.260	
784...710	Valores Incobráveis						
	Outras perdas eventuais		19.910	25.498	14 (i)	13.894	894
	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		4.650.541	2.853.756		62.103	894
	TOTAL		9.101.956	7.482.911		9.101.956	7.407.911
B3+85,7+5,76	Reservas de Ações Introdutórias		7.302.536	5.281.770	D-C	42.745	-74.894
B4+722	Reservas Correntes		4.650.296	2.271.580	B-D-A-C-742	4.650.541	2.853.820
	Resultado Líquido do Período					4.650.541	2.853.756

O Controlador Contábil nº 33122

*W. F. F. F.*  
 Luiz Felipe Negreiros

O Conselho de Administração do FIF Investimentos Fundos - SGRF, S.A.

*[Assinatura]*  
 Pedro Miguel dos Santos Moreira  
 (Presidente)  
 Rita Azeite de Magalhães  
 (Vice)  
 Carlos Manuel Sales Almeida  
 (Vice)

Vertical text or markings on the page, possibly bleed-through from the reverse side.

FUNDO IMOBILIÁRIO ESPECIAL DE APOIO ÀS EMPRESAS  
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS - EXERCÍCIO DE 2019


(euros)

Discriminação dos fluxos	TOTAL 2019	TOTAL 2018
<b>OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</b>		
<b>RECEBIMENTOS:</b>		
Avenção de imóveis	9 217 218,56	4 450 998,79
Venda de participações em soc. imobiliárias	-	-
Rendimentos de imóveis	4 514 927,78	4 678 711,45
Rendimentos de participações em soc. Imob.	-	-
Adiantamentos por conta de venda de imóveis	-	-
Outros recebimentos de activos imobiliários	-	-
	13 732 146,34	9 127 710,24
<b>PAGAMENTOS:</b>		
Aquisição de imóveis	3 869 690,00	8 600 941,00
Aquisição de participações em soc. imobiliárias	-	-
Grandes reparações em imóveis	-	-
Comissões em imóveis	-	-
Despesas correntes (FSE) com imóveis	525 297,42	238 689,59
Outros pagamentos de activos imobiliários	-	4 535,37
	4 394 987,42	8 844 165,96
<b>Fluxos das operações sobre activos imobiliários</b>	<b>9 337 158,92</b>	<b>283 544,28</b>
<b>OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</b>		
<b>RECEBIMENTOS:</b>		
Cobranças de crédito vencido	-	-
Compras com acordo de revenda	-	-
Reembolsos de aplicações financeiras	-	-
Juros de depósitos bancários	375,54	1 452,56
Juros de certificados de depósito	-	-
Retenções de IRC	-	-
	375,54	1 452,56
<b>PAGAMENTOS:</b>		
Comissão de gestão	1 730 981,40	1 730 981,40
Comissão de depósito	-	-
Taxa de supervisão	-	-
Despesas com crédito vencido	-	-
Juros devedores de depósitos bancários	-	-
Subscrição de aplicações financeiras	-	-
Compras com acordo de revenda	-	-
Impostos e taxas	208 105,17	229 182,38
Outros pagamentos correntes	12 862,01	14 182,55
	1 951 928,58	1 974 326,33
<b>Fluxos das operações de gestão corrente</b>	<b>(1 951 553,04)</b>	<b>(1 972 873,77)</b>
<b>OPERAÇÕES EVENTUAIS</b>		
<b>RECEBIMENTOS:</b>		
Ganhos extraordinários	48 268,10	-
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	-	-
Recuperação de incobráveis	-	-
Outros recebimentos de operações eventuais	-	-
	48 268,10	-
<b>PAGAMENTOS:</b>		
Perdas extraordinárias	-	-
Perdas imputáveis a exercícios anteriores	-	-
Outros pagamentos de operações eventuais	11 712,90	10 344,00
	11 712,90	10 344,00
<b>Fluxos das operações eventuais</b>	<b>36 555,20</b>	<b>(10 344,00)</b>
<b>Saldo dos fluxos monetários do período ... (A)</b>	<b>7 422 181,08</b>	<b>(1 899 673,49)</b>
<b>Disponibilidades no início do período ... (B)</b>	<b>22 462 016,45</b>	<b>24 181 689,94</b>
<b>Disponibilidades no fim do período ... (C)=(B)+(A)</b>	<b>29 884 177,53</b>	<b>22 462 016,45</b>

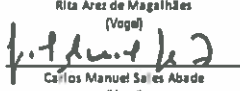
O Contabilista Certificado n.º 33122

  
Luís Filipe Nogueira

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

  
Pedro Miguel dos Santos Moreira  
(Presidente)

  
Rita Azevedo de Magalhães  
(Vogel)

  
Carlos Manuel Sales Abade  
(Vogel)

$\frac{1}{2} \left( \frac{1}{2} + \frac{1}{2} \right) = \frac{1}{2}$   
 $\frac{1}{2} \left( \frac{1}{2} + \frac{1}{2} \right) = \frac{1}{2}$   
 $\frac{1}{2} \left( \frac{1}{2} + \frac{1}{2} \right) = \frac{1}{2}$

**FUNDO IMOBILIÁRIO ESPECIAL DE APOIO ÀS EMPRESAS**

15

**NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019**  
**(Valores expressos em euros)**

RU. 





## NOTA INTRODUTÓRIA

O Fundo Imobiliário Especial de Apoio às Empresas (FIEAE), foi criado, pelo Decreto-Lei n.º 104/2009, de 12 de maio, no âmbito do programa PME Consolida, tendo sido constituído em 17 de julho de 2009 por um período inicial de 1 ano prorrogável, sob proposta do Conselho Geral, por deliberação dos titulares da totalidade das participações então existentes no FIEAE, devidamente confirmada por despacho do membro do Governo responsável pela área da economia, a publicar no Diário da República.

O Fundo rege-se pelo previsto no referido decreto-lei e no respetivo regulamento de funcionamento, aplicando-se subsidiariamente o regime jurídico dos fundos de investimento imobiliário (Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de março) em tudo o que não se revele incompatível com as disposições previstas nos primeiros.

A política de investimentos do Fundo é vocacionada para a aquisição de imóveis integrados no património de empresas.

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

Até 30 de outubro de 2014, o capital subscrito do FIEAE foi de 150.000.000 €, integralmente realizado em dinheiro, sendo representado por 150 mil unidades de participação de 1.000 € cada. A subscrição das 150 mil unidades de participação correspondentes ao capital inicial do FIEAE foi efetuada pelo IAPMEI – Agência para a Competitividade e Inovação, (IAPMEI), 100 mil unidades de participação e pelo Turismo de Portugal, I.P., 50 mil unidades de participação.

Na sequência de instruções recebidas dos titulares das unidades de participação, o Conselho Geral, por deliberação de 11 de junho de 2014, decidiu que o capital do FIEAE seria reduzido em 11.523.000 €, ou seja, dos atuais 150.000.000 € para 138.477.000 €, mediante a extinção de 11.523 unidades de participação, das quais 7.682 unidades de participação são da titularidade do participante IAPMEI e 3.841 da titularidade do participante Turismo de Portugal, I.P., passando, consequentemente, o capital do FIEAE a ser representado por 138.477 unidades de participação, tituladas e nominativas. Em 31 de outubro de 2014 foi concretizada a redução do capital do FIEAE.

## 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 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 2019 encontram-se expressos em euros e são comparáveis em todos os aspetos significativos com os valores de 2018.

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.

## PRINCIPAIS PRINCÍPIOS CONTABILÍSTICOS E CRITÉRIOS VALORIMÉTRICOS

### a) Imóveis

O valor dos bens que constituem o património do Fundo Imobiliário Especial de Apoio às Empresas 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 contratos de aquisição e subsequente arrendamento dos imóveis pelo FIEAE têm associado um contrato-promessa de compra e venda em que o vendedor / arrendatário do imóvel se compromete a adquirir o mesmo no final do contrato de arrendamento. A promessa de compra tem por base o valor de aquisição do imóvel pelo Fundo, acrescido de todos os custos e encargos suportados na aquisição e atualizado de acordo com a variação do Índice harmonizado de preços no consumidor (IHPC) mensalmente publicado pelo Instituto Nacional de Estatística.

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 acrescer 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 eventuais ajustamentos acumulados, desfavoráveis ou favoráveis, são anulados por contrapartida de resultados, nas rubricas de ganhos ou perdas em operações financeiras e ativos imobiliários, respetivamente.

#### 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 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.

No decorrer do ano de 2016 houve uma Redução da Comissão de Gestão, de 1,75% para 1,25% ao ano, sobre o capital subscrito do fundo, esta alteração aplica-se desde 1 de agosto de 2016 (Despacho nº9594/2016 do Secretário de Estado da Indústria, publicado em 26 de julho de 2016). A comissão é calculada sobre o capital subscrito do Fundo à taxa anual de 1,25% ao ano.

As comissões de gestão são liquidadas trimestralmente e postecipadamente, e apresentam-se registadas na rubrica de Comissões de operações correntes da demonstração de resultados.

#### e) Regime Fiscal

O artigo 117º da Lei nº 3-B/2010, de 28 de abril (Lei do Orçamento do Estado para 2010), determinou a aplicação ao FIEAE, do regime fiscal especial aplicável aos fundos de investimento imobiliário para arrendamento habitacional (FIIAH), aprovado pelo artigo 102º da Lei nº 64-A/2008, de 31 de dezembro.

Assim, de acordo com o artigo 8º (regime tributário) da Lei nº 64-A/2008, de 31 de dezembro, ficam isentos, de imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC) os rendimentos de qualquer natureza obtidos pelo FIEAE, de imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) os imóveis integrados na carteira do FIEAE, de imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) as aquisições de imóveis destinados exclusivamente para arrendamento pelo FIEAE e de imposto de Selo todos os atos praticados desde que conexos com a transmissão dos imóveis.

#### 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 crédito vencido 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. Ao valor líquido do património corresponde o somatório das rubricas do Capital do Fundo, ou seja, unidades de participação, resultados transitados e o resultado líquido do período.

NOTA 1 VALIAS POTENCIAIS

Imóveis	Valor contabilístico	Média dos valores das avaliações	Valor da Opção de Compra	Ajustamentos em opções sobre imóveis	Valia potencial registada
LimaT&T/Finaltd	1.699.000	1.699.000	1.462.425	236.575	-5.457
J.A.S.E. (Douro Palace)	9.502.285	9.502.285	9.820.334	0	997.119
Lavandaria Pizarro	539.100	539.100	967.208	0	-316.192
Electroler IV	2.068.350	2.068.350	0	0	-183.262
Armazém Alverca	3.458.910	3.458.910	0	0	-943.114
Brindado / Incompol	1.501.855	1.501.855	2.146.648	0	-387.349
Monómero	1.140.350	1.140.350	910.805	229.545	331.242
Inwicer	870.700	870.700	0	0	-596.369
Helcar	900.000	900.000	0	0	-202.453
J.Martins & Companhia	1.756.500	1.756.500	1.650.000	-106.500	-151.210
JPC Elásticos	1.768.935	1.768.935	0	0	-23.823
Somani	1.368.550	1.368.550	1.132.913	-235.637	365.706
Ambar	6.850.500	6.850.500	0	0	1.347.226
Parlec	2.208.250	2.208.250	2.488.008	0	6.071
GraphicalLeader	2.754.000	2.754.000	3.392.596	0	-248.864
Valcopan	1.428.320	1.428.320	1.357.147	-69.173	220.100
Dorisol	7.290.000	7.290.000	8.000.000	0	288.685
Moradô	622.650	622.650	0	0	-699.314
Ediço	1.866.200	1.866.200	0	0	-134.772
Cozisturiles	605.600	605.600	0	0	-196.603
Coelma	2.069.330	2.069.330	1.946.905	-122.425	316.110
Danca Portugal	4.646.000	4.646.000	4.997.855	0	144.769
Fábrica de Malhas Cardão/Sepomveste	621.500	621.500	472.919	-148.581	170.131
4N	582.250	582.250	0	0	-269.013
Parkeiger	6.845.550	6.845.550	6.988.098	0	844.635
Prolarmóvel	250.500	250.500	239.121	-11.379	49.405
Turistrela	3.292.000	3.292.000	2.760.162	-531.836	790.289
Falanga Artesã Bordado Pinheiro	1.135.600	1.135.600	1.325.479	0	-65.494
Nova Círculo	1.549.650	1.549.650	1.106.057	-443.593	547.622
VN Automóveis	2.284.250	2.284.250	0	0	-4.131.844
Fundções Roseo de Abrantes	1.087.950	1.087.950	1.102.217	0	86.439
Inapal Metal	2.621.250	2.621.250	3.080.057	0	-180.395
Pluricoop (Semora Correia)	802.000	802.000	0	0	150.513
Aquafaba	6.751.000	6.751.000	4.500.000	-2.251.000	2.749.600
Investwood	2.372.853	2.372.853	2.812.737	0	-190.583
Emano Mendes	817.500	817.500	0	0	14.716
Unitec	1.871.000	1.871.000	0	0	-1.630.941
Kerama Nazaré	1.151.000	1.031.500	1.429.008	0	-158.929
Sodecal	1.169.550	1.169.550	1.965.567	0	-632.199
Eurofrozen	1.253.040	1.253.040	1.325.770	0	783
Montinho de Monchique	5.234.850	5.234.850	5.376.584	0	156.687
IFM	2.525.000	2.525.000	2.266.095	-258.905	381.645
Monte Adriano	1.491.073	1.491.073	0	0	91.441
Sourela	2.400.080	2.400.080	0	0	598.732
Urensal	1.346.100	1.346.100	1.248.418	-97.682	144.727
JMA Felpoa	1.945.837	1.945.837	1.756.940	-188.896	256.269
Guá	6.394.812	6.394.812	5.203.949	-1.019.447	1.462.925
Guá - 5 moradias unifamiliarec	2.023.559	2.023.559	1.286.453	-908.521	787.171
Abreu & Abreu	1.577.700	1.577.700	0	0	231.700
ISO	6.277.500	6.277.500	4.378.921	-1.898.579	1.928.694
Delmar	2.978.067	2.978.067	2.535.988	-505.965	472.970
Firno	4.421.629	4.421.629	3.869.631	-551.998	529.073
Nautius	2.386.750	2.386.750	2.027.539	-359.211	345.211
Casa do Queiroal	545.550	545.550	415.325	-130.225	127.358
Iberomassa	2.302.600	2.302.600	2.231.693	-70.907	53.902
Desistart	659.544	821.650	672.037	0	0
Macroplast	2.206.500	2.754.983	2.237.391	0	0
Clergaz	1.008.400	1.260.500	899.741	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>141.897.378</b>	<b>141.848.945</b>	<b>185.886.743</b>	<b>-18.378.582</b>	<b>5.648.488</b>

R.M.  


Os montantes acumulados de ajustamentos potenciais desfavoráveis e favoráveis registados em balanço, no montante de -11.407.412 € e 17.047.899 € (que corresponde a uma mais valia potencial líquida de 5.640.488€), 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 em operações financeiras e ativos imobiliários e as perdas em operações financeiras e ativos imobiliários, na

demonstração de resultados, apresentam valores de 3.616.186 € e 1.017.105 €, respetivamente que correspondem aos ajustamentos favoráveis e desfavoráveis das avaliações dos imóveis em carteira.

#### NOTA 2 UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO

O número de unidades de participação emitidas e em circulação no período em referência apresentam-se como se segue:

Descrição	No Início	Subscrição	Resgates	Dist. Result.	Outros	Res. Período	No fim	(€)
Valor base	138 477 000						138 477 000	
Variações patrimoniais	-542 684						-542 684	
Resultados distribuídos								
Resultados acumulados	13 939 922				2 853 756		16 793 677	
Resultados do período	2 853 756				-2 853 756	4 650 541	4 650 541	
<b>SOMA</b>	<b>154 727 893</b>					<b>4 650 541</b>	<b>159 378 535</b>	
Nº de unidades participação	138 477						138 477	
Valor unidade participação	1 117,3552						1 150,9387	

#### NOTA 3 INVENTÁRIO DE IMÓVEIS

O Inventário das aplicações em imóveis assim como o detalhe dos restantes ativos apresenta-se conforme segue em 31 de dezembro de 2019:



No exercício de 2019, o total de rendimentos obtidos dos imóveis arrendados foi de 5.320.458 €(2018: 5.158.923 €).

Durante o exercício de 2019 foram alienados dois imóveis:

- "Guia-Villa nº 70" pelo valor de 381.975 €;
- "Hersal" pelo valor de 8.835.244€.

Durante o exercício de 2019 foram adquiridos três imóveis:

- "Desistar" pelo valor de 657.320 €em maio de 2019;
- "Macroplast" pelo valor de 2.203.970 €em julho de 2019;
- "Citergaz" pelo valor de 1.008.400 €em novembro de 2019;

#### NOTA 6 CRITÉRIOS E PRINCÍPIOS DE VALORIZAÇÃO

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

#### NOTA 7 LIQUIDEZ DO FUNDO

Discriminação da liquidez do fundo:

Contas	Saldo Inicial	Saldo Final	(€)
Numerário			
Depósitos à ordem	22 462 016	29 884 178	
Depósitos a prazo e com pré-aviso			
Certificados de depósito			
Outras contas de disponibilidades			
<b>TOTAL</b>	<b>22 462 016</b>	<b>29 884 178</b>	

Contas	Saldo Inicial	Aumento	Redução	Utilização	Saldo Final
471 – Ajustamentos para crédito vencido	2.452.869	882.400			3.335.269
<b>TOTAL</b>	<b>2.452.869</b>	<b>882.400</b>			<b>3.335.269</b>

Durante o exercício de 2019, a rubrica de ajustamentos para crédito vencido sofreu um aumento, justificado pelo aumento de provisões para dívidas de cobrança duvidosa em 882.400 €.

#### NOTA 12 IMPOSTOS RETIDOS

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, e com a entrada em vigor do artigo 117º da Lei nº 3-B/2010, de 28 de abril (Lei do Orçamento

#### NOTA 8 DÍVIDAS DE COBRANÇA DUVIDOSA

No final de 2019 as dívidas de cobrança duvidosa incluídas em cada uma das rubricas das contas de terceiros apresenta-se conforme segue:

Contas / Entidades	Devedores por rendas vencidas
Lavandaria Pizarro	49.155
Helsar	38.775
JPC Elásticos, S.A.	449.323
Dorisol	377.648
Coelima S.A.	191.159
Parkalgar, S.A.	407.182
Fund. Rossio de Abrantes S.A.	70.984
Investwood, S.A.	6.788
Keramas Nazarí, Lda.	207.850
Monllinho de Manchique, S.A.	868.923
Saunete, S.A.	228.623
JMA Felpos, Lda	156.066
Oporto Player, Lda	188.000
Abreu & Abreu, Lda	77.286
Iberomassa Florestal, Lda.	39.529
<b>Total</b>	<b>3.335.268</b>

As dívidas de cobrança duvidosa identificadas nos saldos a receber de rendas vencidas encontram-se provisionadas de acordo com a política referida na alínea f) da Nota Introdutória. Os valores desses ajustamentos são apresentados a deduzir às respetivas rubricas do ativo no balanço.

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

Em 2019 a rubrica de ajustamentos de dívidas a receber teve o seguinte movimento:

do Estado para 2010) que atribui a isenção aos rendimentos de qualquer natureza obtidos pelo FIEAE.

#### NOTA 13 RESPONSABILIDADES COM E DE TERCEIROS

Tal como referido na Nota Introdutória, os contratos de aquisição e posterior arrendamento dos imóveis têm previsto uma opção de recompra por parte do arrendatário. O preço de exercício está definido como sendo o valor de alienação do imóvel ao Fundo, acrescido de todos os custos e encargos

suportados pelo Fundo na aquisição do imóvel, e registados como parte integrante de valor de aquisição, e atualizado de acordo com a variação do Índice harmonizado de preços no consumidor, publicado mensalmente pelo Instituto Nacional de Estatística.

Relativamente aos contratos existentes em 31 de dezembro de 2019, os prazos de celebração dos contratos de promessa de compra dos imóveis situam-se entre os 5 e os 15 anos. O valor das garantias bancárias a favor do Fundo, corresponde a 2.427.739 €, como forma de garantir o bom cumprimento do pagamento das rendas.

**NOTA 14 OUTRAS INFORMAÇÕES**

**a) Outras contas de devedores**

O montante registado em Outras contas de devedores diz respeito essencialmente a restituição de IMI pago indevidamente.

**b) Outras contas de credores**

O montante registado em Outras contas de credores diz respeito essencialmente às cauções recebidas dos inquilinos, como garantia do cumprimento das obrigações que decorrem da fase inicial dos contratos de compra e venda e dos contratos de arrendamento.

**c) Acréscimos de custos**

O montante registado na rubrica Acréscimos de custos no valor de 443.047 € refere-se à comissão de gestão a pagar à Sociedade Gestora referente ao último trimestre de 2019 no valor de 436.297 € e a despesas com Auditoria no valor de 6.750 €.

**d) Receitas com proveito diferido**

A rubrica "Receitas com proveito diferido" refere-se na íntegra às rendas de janeiro de 2020 pagas em dezembro de 2019 pelos arrendatários dos imóveis, sendo que a totalidade dos contratos de arrendamento prevê o pagamento antecipado da renda.

**e) Outras acréscimos e diferimentos**

Os imóveis são valorizados pela média simples dos valores atribuídos por dois peritos avaliadores de imóveis (c.f. n.º 4 do artigo 144º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo).

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 "Comissões" corresponde na totalidade à Comissão de Gestão a cargo do Fundo, conforme decorre da política referida na Nota introdutória d).

**g) Fornecimentos e Serviços externos**

O montante registado na rubrica fornecimentos e serviços externos 527.004 € refere-se essencialmente, aos custos com seguros, condomínio, conservação, vigilância e segurança com os imóveis devolutos.

**h) Outras perdas eventuais**

A rubrica Outras perdas eventuais, refere-se essencialmente a custas judiciais e guia penal com os imóveis "JPC Elásticos", "VN" e "Abreu & Abreu", no montante de 19.918 €.

**i) Proveitos e Ganhos Eventuais**

O valor de 62.163 € corresponde a devoluções de imposto de selo e de IMI de anos anteriores 13.894 € e a restituição da dívida do imóvel "Microfil" 48.268 €.

**j) 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 2019 suportadas pela sociedade gestora do Fundo (TF Turismo Fundo SGFII, S.A.):

	31-12-2019	31-12-2018
Remunerações		
Órgãos de Gestão e de Fiscalização	170 933	158 980
Empregados	195 567	197 384
<b>TOTAL</b>	<b>366 500</b>	<b>356 364</b>

O efetivo de trabalhadores remunerados, distribuído por grandes categorias profissionais ao serviço da Sociedade Gestora em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 era o seguinte:

	31-12-2019	31-12-2018
Conselho de Administração	2	2
Direcção		
Específicos/Técnicos	6	5
Secretariado	1	1
<b>TOTAL</b>	<b>9</b>	<b>8</b>

RM.  
L

k) 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 2019 que exigisse ajustamentos ou divulgações suplementares às demonstrações financeiras.



## Relatório de Auditoria

### RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

#### Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do Fundo Imobiliário Especial de Apoio à Economia (o OIC), gerido por TF Turismo Fundos - SGFII, S.A. (a Entidade gestora), que compreendem o Balanço em 31 de dezembro de 2019 (que evidencia um total de 172.443.140 euros e um total de capital próprio de 159.378.535 euros, incluindo um resultado líquido de 4.650.541 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 Fundo Imobiliário Especial de Apoio à Economia, gerido por TF Turismo Fundos - SGFII, S.A. em 31 de dezembro de 2019, 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.

#### Matérias relevantes de auditoria

As matérias relevantes de auditoria são as que, no nosso julgamento profissional, tiveram maior importância na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente.

Essas matérias foram consideradas no contexto da auditoria das demonstrações financeiras como um todo, e na formação da opinião, e não emitimos uma opinião separada sobre essas matérias.

Descrevemos de seguida as matérias relevantes de auditoria do ano corrente:

##### 1. Valorização dos ativos imobiliários

Descrição dos riscos de distorção material mais significativos	Síntese da nossa resposta aos riscos de distorção material mais significativos
Conforme detalhadamente divulgado nas notas 1 e 3 do Anexo às Demonstrações Financeiras, o OIC detém imóveis registados ao justo valor, na rubrica de Ativos imobiliários, no montante de 141.097.376 euros, os quais representam cerca de 82% do total do seu ativo. Na rubrica de Outros acréscimos e diferimentos é registada a diferença entre o valor dos imóveis em carteira e o valor de exercício das opções que sobre ele se encontrem constituídas, cujo	Realizámos procedimentos de auditoria nesta área, os quais incluíram: <ul style="list-style-type: none"><li>▶ Compreensão dos procedimentos de controlo interno em vigor relacionados com a valorização dos ativos imobiliários;</li><li>▶ Procedimentos analíticos para aferir sobre a evolução dos saldos nas demonstrações financeiras e entendimento dos fatores subjacentes às principais variações;</li><li>▶ Confirmação da inscrição dos peritos avaliadores junto da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários ("CMVM") e da sua menção no Regulamento de Gestão do Fundo;</li></ul>

Descrição dos riscos de distorção material mais significativos	Síntese da nossa resposta aos riscos de distorção material mais significativos
<p>montante em 31 de dezembro de 2019 ascende a 10.376.582 euros (cerca de 79% do total do passivo).</p> <p>De acordo com o previsto no Regulamento de Gestão, a política de investimento do OIC é vocacionada para a aquisição de imóveis integrados no património de empresas para posterior arrendamento.</p> <p>Os imóveis são valorizados pela média simples dos valores atribuídos por dois peritos avaliadores independentes, em cumprimento do disposto no n.º 4 do art.º 144.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC).</p> <p>Considerando a relevância do valor dos imóveis na totalidade do balanço e dado que as avaliações imobiliárias têm por base pressupostos, cuja influência da conjuntura económica e financeira bem como a capacidade do mercado em transacionar são determinantes, a concretização do valor de avaliação dependerá da verificação dos referidos pressupostos pelo que quaisquer alterações podem resultar em estimativas diferentes do justo valor apresentado.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Análise dos relatórios de avaliação elaborados pelos peritos avaliadores independentes contratados pela Entidade gestora, aferindo quanto à adequabilidade dos métodos de avaliação utilizados e à razoabilidade dos pressupostos assumidos, tendo por base dados de mercado;</li> <li>▶ Teste ao cumprimento dos critérios de valorização de imóveis e das regras de pluralidade e rotatividade dos peritos avaliadores de imóveis definidas no RGOIC;</li> <li>▶ Análise dos contratos de arrendamento e determinação, quando aplicável, do valor de exercício da opção de compra conferida aos arrendatários, aferindo, sempre que a média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores é superior ao valor de exercício da opção de compra, se a diferença se encontrava contabilizada nas contas de Acréscimos e Diferimentos do OIC; e</li> <li>▶ Análise das divulgações efetuadas nas Demonstrações Financeiras do OIC e a respetiva conformidade com os requisitos contabilísticos aplicáveis.</li> </ul>

## Outras matérias


Chamamos a vossa atenção que, atendendo a que as demonstrações financeiras foram autorizadas para emissão pelo órgão de gestão da Entidade gestora em 11 de março, as mesmas não incluem qualquer referência sobre os impactos que se estimam que a pandemia COVID-19 venha a ter na atividade do OIC.

## 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;
- ▶ 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 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.



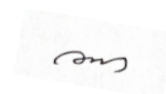
## Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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;
- ▶ concluímos 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 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;
- ▶ das matérias que comunicamos aos encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade gestora, determinamos as que foram as mais importantes na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente e que são as matérias relevantes de auditoria. Descrevemos essas matérias no nosso relatório, exceto quando a lei ou regulamento proibir a sua divulgação pública; e
- ▶ declaramos ao órgão de fiscalização da Entidade gestora que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percecionadas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, as respetivas salvaguardas.

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



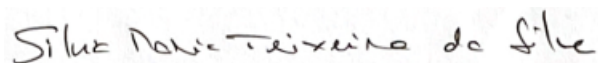
## RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

### 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, 24 de março de 2020

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