

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

**Relatório de Gestão | Exercício de 2020**



## ÍNDICE

### RELATÓRIO DE GESTÃO

1. INTRODUÇÃO .....	1
2. EVOLUÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO .....	1
3. ATIVIDADE EM 2020 .....	2
4. PERSPETIVAS PARA 2021 .....	9

<u>DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS</u> .....	13
----------------------------------------	----

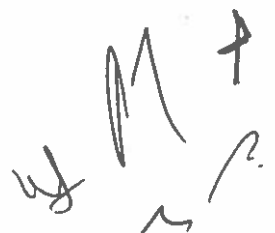
<u>NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS</u> .....	19
-------------------------------------------------	----

### RELATÓRIO DE AUDITORIA





**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 2020.**





**CONSELHO GERAL**

**Presidente**

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

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

**Vogal** Dr. João Manuel Paulo Rodrigues

Handwritten signatures in blue ink, including a large 'M' and a smaller 'A'.





## 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, em 2016, por um período adicional de quatro anos e, em 2020, por um período adicional de seis anos.

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 rege-se pelo previsto no Decreto-Lei n.º 104/2009, de 12 de maio e nos respetivos regulamentos de funcionamento, aplicando-se subsidiariamente o Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC), aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, em tudo o que não se revele incompatível com as disposições previstas no decreto-lei de constituição e nos regulamentos do fundo.

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

A comissão de gestão paga pelo FIEAE à TF Turismo Fundos-SGOIC, S.A., foi reduzida de 1,75 % para 1,25 % do capital subscrito do fundo, por despacho do Secretário de Estado da Indústria de 18 de julho de 2016, com efeitos a partir de 1 de agosto de 2016. Esta alteração teve 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. EVOLUÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O ano 2020, tendo sido iniciado com níveis de atividade sem precedentes nos diferentes segmentos do mercado imobiliário, caracterizou-se por um ano com um ritmo disruptivo, imposto pela situação totalmente inesperada de pandemia de Covid-19 ocorrida em março. Esta situação afetou de forma diversa os diferentes segmentos de mercado, sendo o balanço geral positivo, constatando-se que o imobiliário foi um dos setores mais resilientes ao embate da pandemia. Assim, depois de um 2º trimestre de pânico num quadro de quase total desconhecimento e incerteza, o 3º trimestre foi trazendo normalidade ao setor e, no 4º trimestre, com o início do processo de vacinação, assistiu-se a uma maior confiança e uma maior dinâmica ao mercado.



## INDUSTRIAL E LOGÍSTICA

O imobiliário de industrial e logística foi o setor menos afetado pela pandemia. Apesar do impacto negativo da diminuição da procura no setor industrial, com a crescente importância das cadeias de distribuição, o setor da logística cresce, na medida em que os operadores procuram manter e reforçar a capacidade da distribuição, ajustando-se ao novo perfil de procura e aos novos hábitos dos consumidores.

## HOTELARIA E TURISMO

A pandemia de Covid-19 e as medidas restritivas adotadas pelos vários governos determinaram, praticamente, a impossibilidade de viajar, afetando, assim, profundamente a atividade turística. Nesta medida, todos os indicadores de ocupação e desempenho, incluindo número de hóspedes e dormidas, taxas de ocupação, RevPAR e fluxos nos aeroportos, foram negativamente afetados, prevenindo-se que 2020 encerre com quedas de 60% a 70% na generalidade destes indicadores.

Apesar destas adversidades, o mercado imobiliário turístico português continua ativo, tendo sido, genericamente, mantidas as operações de investimento que estavam em curso e continuado a aparecer novas oportunidades.

## 3. ATIVIDADE EM 2020

O ano de 2020 ficou marcado, em grande medida, pela pandemia de Covid-19, declarada pela Organização Mundial de Saúde, em 11 de março de 2020, constituindo uma calamidade pública. Esta situação originou um choque exógeno negativo na economia mundial sem precedentes, em termos de magnitude e sincronização, tendo associado um elevado nível de incerteza. Importa, igualmente, salientar que a resposta da política económica foi mais célere e de maior magnitude e abrangência do que no passado.

Neste contexto, o Conselho Geral do FIEAE por deliberação de 17 de abril de 2020, com o objetivo de contribuir para a mitigação dos impactos económicos e financeiros causados pela pandemia nas empresas inquilinas dos imóveis que constituem a carteira do

fundo, decidiu implementar um conjunto de medidas excecionais. Assim, foi decidido para os contratos celebrados em data anterior a 19 de março de 2020, o afastamento de toda e qualquer penalização por incumprimento contratual, no todo ou em parte, no estritamente respeitante ao pagamento atempado e integral de rendas, até 30 de junho de 2020, prevenindo-se o reembolso da dívida entretanto acumulada através de até 48 prestações mensais de igual valor, com início em 1 de janeiro de 2021. Em 9 de junho de 2020 foi prorrogado o prazo do diferimento do pagamento das rendas que se vencessem até 30 de setembro e, em 8 de setembro de 2020, o prazo foi estendido até 31 de dezembro de 2020. Em 21 de dezembro, foi decidido prorrogar o prazo da moratória de rendas até 31 de março de 2021, passando o período de regularização a ter início em 1 de julho de 2021. Foi, ainda, decidida a redução parcial de cauções e garantias associadas aos contratos de arrendamento que se encontrassem em situação de cumprimento pontual e regular das rendas.

Igualmente com o objetivo de apoiar as empresas a superar as consequências da crise provocada pela pandemia de Covid-19 e retomar a sua atividade normal após este período excecional, em 16 de junho de 2020, foi lançada a *OpenCall202020*, enquadrada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 41/2020, de 6 de junho, que aprovou o Programa de Estabilização Económica e Social e que tem como principal objetivo disponibilizar a liquidez que permita, em particular, o investimento na adaptação, requalificação, sustentabilidade e modernização dos imóveis afetos à atividade turística ou industrial, incluindo ao nível da eficiência energética e da economia circular, criando as condições para um crescimento mais sustentado e gerador de valor por parte das empresas.

### 3.1. EVOLUÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA DO FUNDO

Em 2020 foram adquiridos quatro imóveis afetos à atividade industrial – “Inapal Terreno”, “Tecniforja”, “Metalixa” e “CEV”.

O preço global das aquisições foi de €9.486.500 (Inapal Terreno: €321.829; Tecniforja: €3.332.629; Metalixa: €825.986; CEV: €5.006.055).

Em termos de desinvestimento, não foi alienado nenhum imóvel.

Em 31 de dezembro de 2020, o valor venal do património imobiliário do FIEAE, constituído por 62 imóveis,

ascendia a €156.034.304, conforme demonstrado no quadro 1.

O património imobiliário representa cerca de 83,28% 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.



imóvel	data de aquisição	valor	localização	atividade
Umatêxtil/Finalitá	24/jul/09	1 918 000 €	Barcelos	indústria têxtil
JASE (Douro Palace)	18/ago/09	10 660 650 €	Balão	turismo
Lavandaria Pizarro	09/set/09	531 800 €	Guimarães	indústria têxtil
Electrofer IV	10/set/09	2 046 000 €	Palmela	trat. superfícies metálicas
Armazém em Alverca	15/set/09	3 580 910 €	Alverca do Ribatejo	diversas
Brindauto/Incompol	30/set/09	1 550 750 €	Porto Alto	peças e acessórios
Monómero	02/out/09	1 088 200 €	Braga	indústria plástica
Invicar	20/out/09	884 000 €	Portalegre	indústria têxtil
Helsar	19/nov/09	867 000 €	S. João da Madeira	calçado
J. Martins & Cª	21/dez/09	1 693 573 €	Felgueiras	indústria madeiras
JPC Elásticos	30/dez/09	1 868 300 €	Valongo	indústria têxtil/elásticos
Somani	01/fev/10	1 329 300 €	S. Salvador do Campo	indústria têxtil
Ambar	04/fev/10	6 704 500 €	Ramalde	indústria papel
Pietec	22/fev/10	2 218 000 €	Fiães - Devesa	indústria corticeira
Graphicsleader	26/fev/10	2 904 500 €	Seixezelo	indústria embalagens
Valbopan	10/mar/10	1 496 215 €	Famalicão	indústria de madeiras
Doriso	09/abr/10	7 565 500 €	Funchal	hotelaria
Microfil/LopsTechnology	20/abr/10	602 500 €	Cortegaça	informática
Edifício/Fernando Santos II	21/abr/10	1 939 000 €	Pedroso	indústria têxtil
Cozidurães	23/abr/10	618 450 €	Arruda dos Vinhos	indústria mobiliário
Coelima	12/mai/10	1 963 938 €	Guimarães	indústria têxtil
DanCake (Portugal)	14/mai/10	4 623 950 €	Coimbra	indústria alimentar
Fábrica de Malhas Cardão/Seaparinves	22/jun/10	613 800 €	Barcelos	indústria têxtil
4N	02/jul/10	638 600 €	Vila Nova Famalicão	indústria têxtil
Parkalgar	14/jul/10	7 224 501 €	Portimão	turismo
Profarmóvel	30/jul/10	252 350 €	Ourém	indústria mobiliário
Turistrela	26/ago/10	3 295 500 €	Penhas da Saúde	hotelaria
Faianças Art. Bordaio Pinheiro	02/set/10	1 157 945 €	Caldas da Rainha	faianças
Nova Cimnor	09/set/10	1 629 000 €	Porto	indústria
VN Automóveis	11/out/10	2 228 225 €	Vendas Novas	indústria automóvel
Fundações Rossio de Abrantes	22/nov/10	1 086 000 €	Abrantes	fundações
Inapal Metal	07/dez/10	3 196 000 €	Trofa	indústria automóvel
Aquafalis	13/dez/10	6 467 500 €	Vieira do Minho	hotelaria
Pluricoop (Samora Correia)	13/dez/10	845 000 €	Samora Correia	supermercados
Investwood	22/dez/10	2 515 500 €	Nazaré	indústria de madeiras
Elmano Mendes	27/dez/10	973 500 €	Lisboa	indústria têxtil
Unitefi	25/jan/11	2 425 250 €	Figueira da Foz	indústria têxtil
Keramos Nazari	26/jan/11	1 098 000 €	Condeixa-a-Nova	faianças
Sodecal	02/mar/11	1 125 700 €	Valado dos Frades	indústria cerâmica
Eurofrozen	10/nov/11	1 395 000 €	Almada	indústria alimentar
Montinho de Monchique	21/dez/11	5 096 500 €	Monchique	turismo
IFM	12/jan/12	2 672 000 €	Tomar	indústria de madeiras
Monte Adriano	26/mar/12	1 473 108 €	Póvoa do Varzim	construção civil
Sounete	24/abr/12	2 367 500 €	Vila Nova de Gaia	indústria metalúrgica
Urentel	07/mai/12	1 452 600 €	Guardizela	indústria têxtil
JMA-Felpos	08/mai/12	1 957 750 €	Roriz	indústria têxtil
Gula	22/mar/13	7 068 050 €	Cascais	hotelaria
Gula	24/mar/17	2 069 000 €	Cascais	hotelaria
Abreu e Abreu	04/out/17	1 404 650 €	Idães	calçado
ISQ	14/dez/17	5 947 000 €	Tagus Park	serviços
Dielmar	29/dez/17	2 789 750 €	Alcains	indústria têxtil
Firmo	18/jun/18	4 213 113 €	Vila Nova de Gaia	indústria papel
Nautilus	26/out/18	2 544 500 €	Castelo de Paiva	indústria mobiliário
Casa do Queiroal	26/out/18	632 838 €	Santa Maria da Feira	comércio de automóveis
Iberomassa Florestal	14/nov/18	2 274 990 €	Oliveira de Azeméis	produção carvão vegetal
Desistart	23/mar/19	710 575 €	Ovar	indústria têxtil/tapeçaria
Macroplast	22/jul/19	2 854 350 €	Águeda	indústria de moldes
Citergaz	07/nov/19	1 366 000 €	Albergaria-a-Velha	indústria de reservatórios
Inapal - Terreno	22/jan/20	379 338 €	Trofa	indústria automóvel
Tecniforja	15/mar/20	4 106 347 €	Vila Verde	indústria metalomecânica
Metalixa	15/set/20	825 986 €	Amarante	indústria metalúrgica
CEV, S. A.	18/dez/20	5 006 055 €	Cantanhede	fabricação de fungicidas
<b>total</b>		<b>156 034 304 €</b>		

Quadro 1: carteira imobiliária do FIEAE em 31 de dezembro de 2020

O gráfico da figura 1 ilustra a distribuição do património imobiliário do Fundo, em 31 de dezembro de 2020, 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:

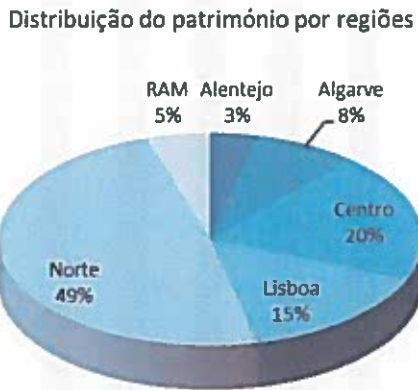


Figura 1: distribuição regional do património

A carteira do FIEAE é composta por 8 imóveis afetos ao setor do turismo, cujo valor venal ascende a €49.447.201, e 54 imóveis afetos a outros setores, no valor total de €106.587.104. Esta distribuição encontra-se espelhada no gráfico da figura 2.

#### Distribuição por setor de atividade

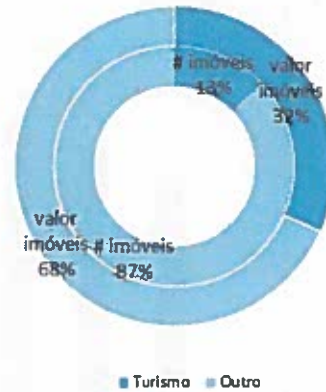


Figura 2: distribuição setorial do património

Em 2020, a *yield* média ponderada bruta do património imobiliário do Fundo foi de 3,45%, valor que corresponde a um ligeiro aumento face a 2019 (3,42%). Importa referir que em 2019 foi implementada uma alteração metodológica no cálculo da *yield* bruta, 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 e 2020 observando os pressupostos anteriormente adotados resultaria nos valores de 3,65% e 3,75%, que compara com 3,74% em 2018.

A *yield* média ponderada bruta do património afeto ao setor do turismo foi de 5,46%, enquanto a *yield* do património afeto a outros setores foi de 2,95%.

### Evolução do Património Imobiliário 2009-2020

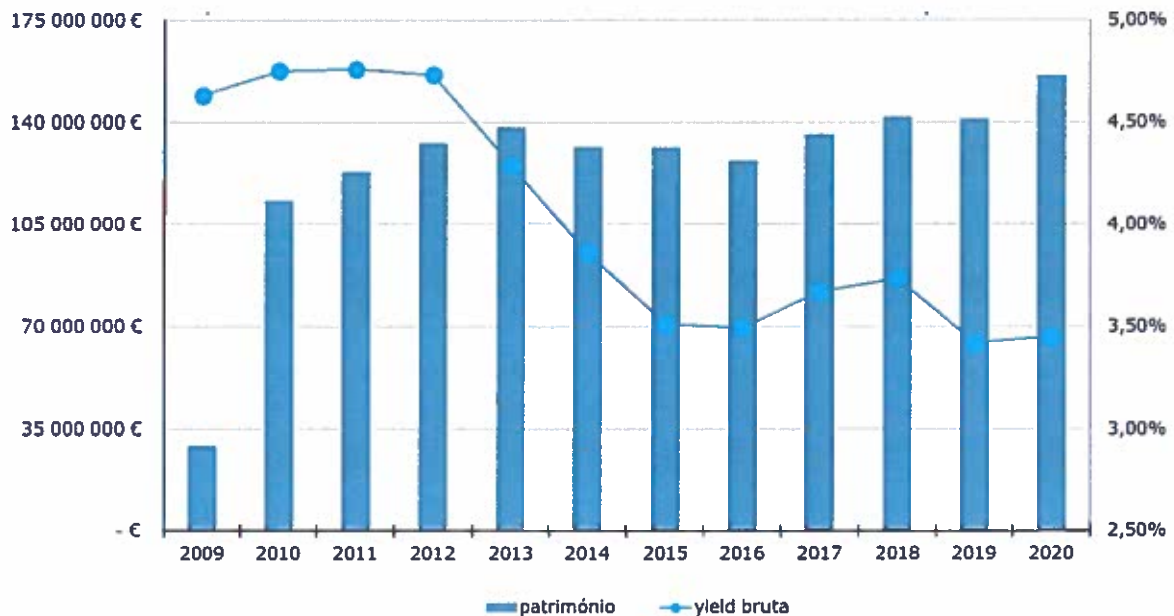


Figura 3: evolução da carteira (valor e yield), 2009-2020

Em 2020, 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 2020, dez dos 62 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 tinha sido iniciada uma estratégia de atuação proativa de comercialização dos imóveis devolutos assente na requalificação dos edifícios. Neste âmbito, em 2020 foram concluídas as seguintes obras, contratadas em finais de 2019:

- Revestimento de tetos, tratamentos de superfícies, pinturas, serralharias, limpezas e outros trabalhos no imóvel "Edifice", com um custo de €98.018;
- Pinturas exteriores, trabalhos de serralharia e limpezas no imóvel "4N", no valor de €51.444.

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

Em 31 de dezembro de 2020 o Valor Líquido Global do Fundo ascendia a €161.282.191, a que corresponde um aumento de 1,19% face ao ano transato. A unidade de participação valorizou €13,75, cifrando-se, nesta data, em €1.164,69 (2019: €1.150,94).

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

### Evolução do Valor Líquido Global 2009-2020

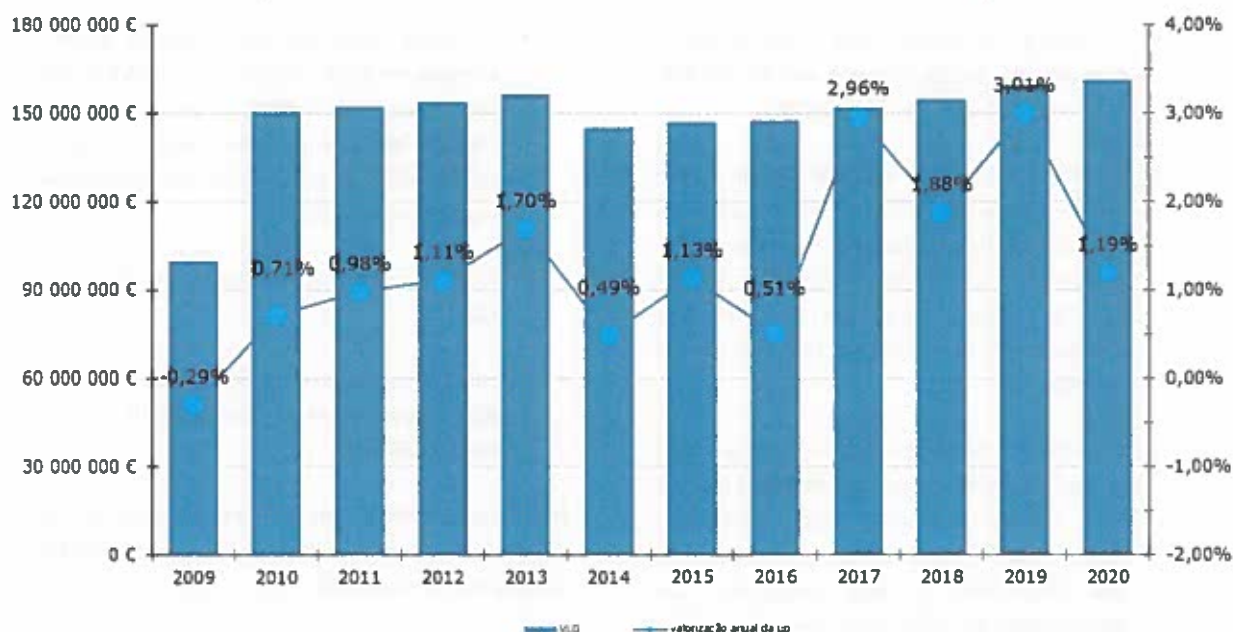


Figura 4: evolução do Valor Líquido Global do Fundo, 2009-2020

### 3.3. EVOLUÇÃO ECONÓMICO-FINANCEIRA

- O ativo líquido em 31 de dezembro de 2020 ascendia a €179.288.709, registando um aumento de 3,97 % face ao ano anterior.
- O total das disponibilidades ascendia, em 31 de dezembro de 2020, a €20.624.808, observando-se uma diminuição de 31% face a 31 de dezembro de 2019.
- O total de proveitos obtidos no exercício de 2020 fixou-se em €7.459.537, traduzindo-se num decréscimo de 18% face ao ano transato (€9.101.956).
  - A rúbrica de ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários, que contribuiu largamente para a evolução negativa do total de proveitos, ascendeu, em 2020, a €2.313.262. Este valor decorre essencialmente dos ajustamentos favoráveis dos imóveis que constituem a carteira, resultante da valorização decorrente das avaliações realizadas em 2020. Esta rúbrica corresponde a cerca de 31% do total dos proveitos e observou um decréscimo de cerca de 45%.
  - A rúbrica “reversões de ajustamentos ou provisões” cifrou-se em €26.282.
  - Os rendimentos de imóveis ascenderam a €5.117.423, representando cerca de 69% do total dos proveitos e uma diminuição de 4% face ao ano transato. Esta diminuição decorre essencialmente da alienação de um imóvel efetuada em novembro de 2019.
  - A rúbrica proveitos e ganhos eventuais cifrou-se em €2.448.

- O total de custos suportados em 2020 ascendeu a €5.555.880, correspondendo a um aumento de 25% face ao ano transato.
- A rubrica comissões, que corresponde à comissão de gestão, cifrou-se em €1.730.964, mantendo-se inalterada face a 2019.
- A rubrica perdas em operações financeiras e ativos imobiliários cifrou-se em €1.104.307, correspondendo aos ajustamentos desfavoráveis resultantes das avaliações realizadas em 2020. Esta rubrica representa 20% do total de custos e observou uma diminuição de 14% face ao ano anterior.
- A rubrica provisões do exercício, que corresponde ao ajustamento de dívidas a receber por rendas vencidas, não garantidas, representou 42% do total dos custos e cifrou-se em €2.350.475, o que representa um agravamento de 166% face ao ano transato (€882.400). Este assinalável aumento decorre das medidas excecionais aprovadas, designadamente de moratórias no pagamento

das rendas e redução de montantes de cauções e garantias associadas a alguns contratos de arrendamento.

- A rubrica fornecimentos e serviços externos cifrou-se em €337.773 e representou 6% do total dos custos, observando uma diminuição face a 2019 de 36%, que decorre do facto do processo de requalificação dos imóveis devolutos ter sido mais intenso em 2019.
- A rubrica custos e perdas eventuais cifrou-se em €23.554.
- O resultado líquido do Fundo em 2020 cifrou-se em €1.903.656, registando um decréscimo de 59% face a 2019 (€4.650.541)

Não houve distribuição de rendimentos durante o ano de 2020, 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.

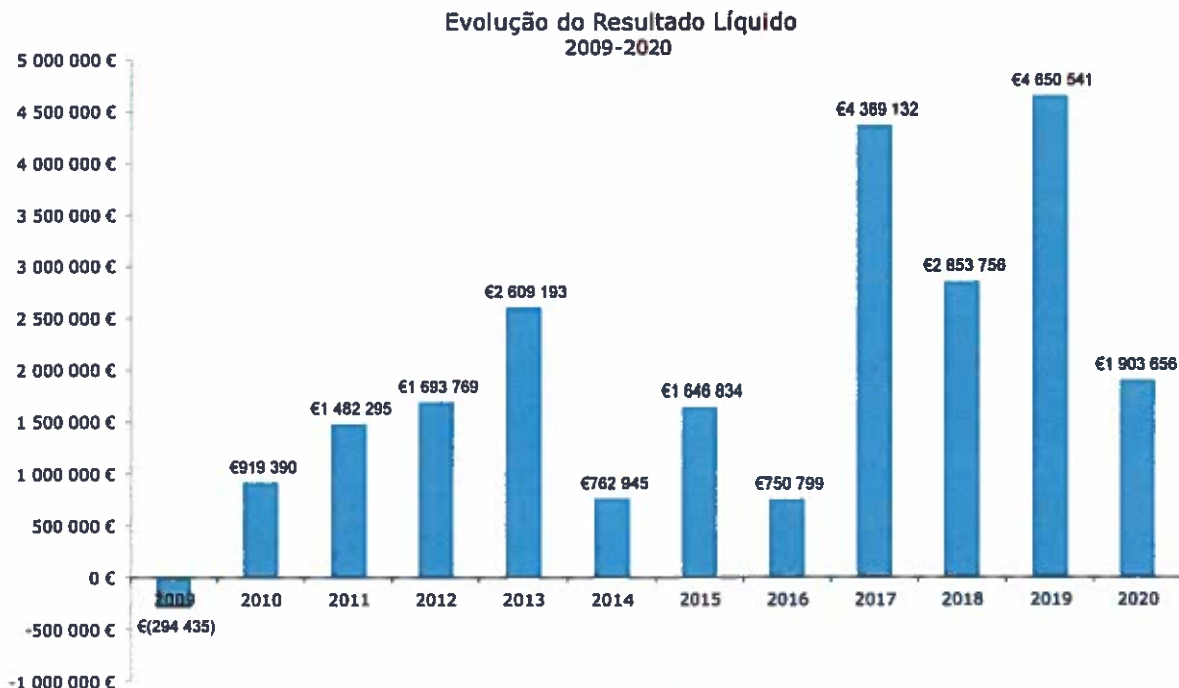


Figura 5: evolução do resultado líquido, 2009-2020



#### 4. PERSPETIVAS PARA 2021

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 a liquidez que o Fundo tem disponível, perspetiva-se que em 2021 se continuará o ciclo de

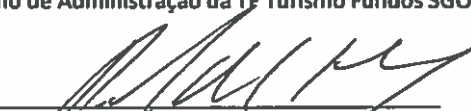
investimento iniciado em 2017. O número de operações em análise, que neste momento ascende a 9, bem como o facto de em 2021 já ter sido realizada uma operação e outra se encontrar em fase de concretização, reforça a perspetiva de que em 2021 se manterá o ritmo de investimento registado em 2020.

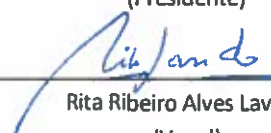
Manter-se-á, também, uma atuação proativa na comercialização dos imóveis devolutos, dando sequência à estratégia de requalificação dos edifícios iniciada em 2019, bem como promovendo a análise da situação jurídica e cadastral dos mesmos, com o objetivo de sanar eventuais irregularidades, mas também de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

9


Lisboa, 11 de março de 2021

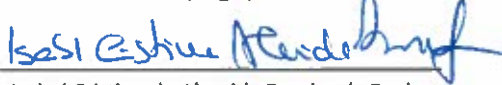
#### O Conselho de Administração da TF Turismo Fundos SGOIC, SA

  
Pedro Miguel dos Santos Moreira  
(Presidente)

  
Rita Ribeiro Alves Lavado  
(Vogal)

  
Carlos Manuel Sales Abade  
(Vogal)

  
Miguel Correia Marques dos Santos  
(Vogal)


  
Isabel Cristina de Almeida Pereira da Rocha  
(Vogal)

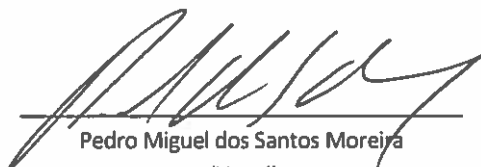


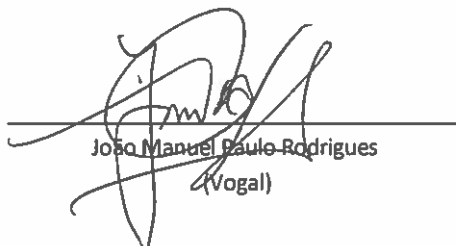
Lisboa, 12 de março de 2021

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

11

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

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

  
\_\_\_\_\_  
João Manuel Paulo Rodrigues  
(Vogal)



FUNDO IMOBILIÁRIO ESPECIAL DE APOIO ÀS EMPRESAS  
BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2028  
(Comparações a 31 de Dezembro de 2017)

ATIVO		2028		2017		PASSIVO		2028		2017	
Código	Descrição	Bruto	líquido	Bruto	líquido	Código	Descrição	Bruto	líquido	Bruto	líquido
31	ATIVOS IMOBILIÁRIOS					61	CAPITAL DO FUNDO			138 677 000	138 677 000
32	Terreno	342 820	342 820			62	Utilidades de Participação			542 000	542 000
	Construções	145 067 893	145 067 825	18 330 811	18 330 811	64	Verbas a Receber			21 444 210	18 793 877
36	TOTAL DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS	145 410 713	145 410 645	18 330 811	18 330 811	66	Reservas Estatutárias			1 903 056	4 659 541
							TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO			181 200 191	159 270 536
412	CONTAS DE TERCEIROS					014 - 429	CONTAS DE TERCEIROS			3 001 227	(1 895 461)
415 - 449	Devidos por outras empresas	6 278 422	5 569 461	5 659 461	5 659 461		Outras contas de credores			3 001 227	(1 895 461)
	Devidos com devedores	57 061	57 061	51 575	51 575		TOTAL DOS VALORES A PAGAR			3 001 227	(1 895 461)
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	8 277 315	8 018 002	5 659 461	5 659 461						
12	DEBITOS A RECEBER										
	Debitos à ordem	28 624 808	28 624 808	28 624 808	28 624 808						
	TOTAL DE DISPONIBILIDADES	28 624 808	28 624 808	28 624 808	28 624 808						
52	ACRESCIMEN E DEFERIMENTOS					53	ACRESCIMEN E DEFERIMENTOS			441 856	442 847
	Devidos com estado de direito	11 546	11 546	11 546	11 546	54	Provisões de custos			411 935	379 515
	TOTAL DOS ACRESCIMEN E DEFER. ATIVOS	11 546	11 546	11 546	11 546	56	Outras provisões e diferimentos			18 551 520	18 551 520
	TOTAL DO ATIVO	174 253 108	174 253 108	15 130 772	15 130 772		TOTAL DOS ACRESCIMEN E DEFER. PASSIVOS			15 005 201	15 005 201
							TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL			179 200 191	172 443 146
										1 164 000	1 164 000

O Conselho de Administração de TP Turismo Funchal - CDRC, S.A.  
Luís Filipe Rodrigues  
Luís Filipe Rodrigues

O Conselho de Administração de TP Turismo Funchal - CDRC, S.A.  
Paulo Miguel dos Santos Martins  
Paulo Miguel dos Santos Martins

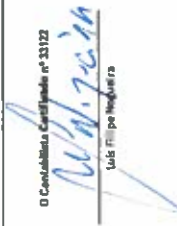
Rita Ramos Azeiteiro  
Rita Ramos Azeiteiro  
Carla Manuel Sousa Alves  
Carla Manuel Sousa Alves  
Isabel Cristina Pereira de Fátima  
Isabel Cristina Pereira de Fátima  
Luís Carlos Martins  
Luís Carlos Martins



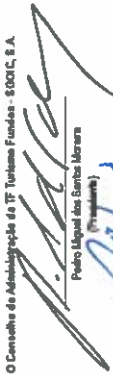
FUNDO IMOBILIÁRIO ESPECIAL DE APOIO ÀS EMPRESAS  
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020  
(Comparativa a 31 de Dezembro de 2019)

Código	CUSTOS E PERDAS		PROVEITOS E GANHOS		Nota	2020	2019
	Designação	Mês	Designação	Mês			
74+- -778	CUSTOS E PERDAS CORRENTES	14 (I)	1 720 964	1 720 961			
	COMISSÕES						
	Outras, de operações correntes						376
73	PERDAS OPER. FINANCEIRAS E VAL. IMOBILIÁRIOS	1	428 536	1 017 105	1	1 078 133	3 816 186
731+738	Em ativos imobiliários	1	277 770	271 804	1	335 130	102 774
	Outras, em operações correntes						
7418+7428	IMPOSTOS						
	Outras Impostas						
75	PROMISSÃO DO EXERCÍCIO	11	2 350 475	682 400	11	26 282	
751	Ajustamentos de débitos a receber						
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	14 (I)	337 773	537 004	3	5 117 423	5 320 459
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	14 (I)	8 008	2 132			
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		5 532 326	4 431 497		7 457 068	9 028 793
78+- -788	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS	14 (I)					
	Outras perdas eventuais		21 554	19 913		48 268	
	REVALUADO LÍQUIDO DO PERÍODO		21 554	19 913	14 (I)	2 448	13 894
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		1 803 856	4 650 541		2 448	82 103
	TOTAL		7 459 537	9 101 858		7 459 537	9 101 858
8+- -85-783-78	Resultados de Ativos Imobiliários		5 801 247	7 397 525		21 108	42 245
8-A+742	Resultados Correntes		1 824 783	4 688 298		1 803 856	4 650 541
	Resultados Líquido do Período					1 803 856	4 650 541

O Contabilista Certificado nº 33122

  
Luis Filipe Magalhães

O Conselho de Administração do TF Turismo Fundas - SDOIC, S.A.

  
Pedro Miguel dos Santos Morais  
(Presidente)

  
Rui Mário Almeida  
(Vogal)

  
Carlos Manuel Gomes Alves  
(Vogal)

  
Isabel Cristina de Almeida Pereira de Fátima  
(Vogal)

  
Miguel Correia Marques dos Santos  
(Vogal)





FUNDO IMOBILIÁRIO ESPECIAL DE APOIO ÀS EMPRESAS  
 DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS - EXERCÍCIO DE 2020  
 (Comparativos a 31 de Dezembro de 2019)

(euros)

Determinação dos fluxos	2020	2019
<b>OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</b>		
<b>RECEBIMENTOS:</b>		
Avenção de imóveis		9 217 219
Rendimentos de imóveis	2 055 636	4 514 928
	2 055 636	13 732 146
<b>PAGAMENTOS:</b>		
Aquisição de imóveis	8 505 307	3 869 600
Despesas correntes (FSE) com imóveis	800 137	525 297
	9 305 445	4 394 897
	-7 249 808	9 337 159
<b>Fluxos das operações sobre activos imobiliários</b>		
<b>OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</b>		
<b>RECEBIMENTOS:</b>		
Juros de depósitos bancários	121	378
	121	378
<b>PAGAMENTOS:</b>		
Comissão de gestão	1 732 155	1 730 961
Impostos e taxas	239 111	206 105
Outros pagamentos correntes	17 979	12 862
	1 989 245	1 951 929
	-1 989 125	-1 951 553
<b>Fluxos das operações de gestão corrente</b>		
<b>OPERAÇÕES EVENTUAIS</b>		
<b>RECEBIMENTOS:</b>		
Ganhos extraordinários		48 268,10
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	2 448	
	2 448	48 268
<b>PAGAMENTOS:</b>		
Outros pagamentos de operações eventuais	22 884	11 713
	22 884	11 713
	-20 436	36 555
<b>Fluxos das operações eventuais</b>		
Saldo dos fluxos monetários do período ... (A)	-9 259 370	7 422 181
Disponibilidades no início do período ... (B)	29 684 178	22 462 016
Disponibilidades no fim do período ... (C)=(B)+(A)	20 624 808	29 884 178

O Contabilista Certificado nº 33122

  
Luís Filipe Nogueira

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

  
Pedro Miguel dos Santos Moreira  
(Presidente)

  
Rita Ribeiro Alves Levedo  
(Vogal)

  
Carlos Manuel Sales Abreu  
(Vogal)

  
Isabel Cristina de Almeida Pereira de Rocha  
(Vogal)

  
Miguel Correia Marques dos Santos  
(Vogal)



**FUNDO IMOBILIÁRIO ESPECIAL DE APOIO ÀS EMPRESAS**

19

**NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020**  
**(Valores expressos em euros)**

Handwritten signature in blue ink, consisting of several stylized, overlapping strokes.



## 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 Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC), aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, em tudo o que não se revele incompatível com as disposições previstas no decreto-lei de constituição e no regulamento do Fundo.

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 - SGOIC, S.A.

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.

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 nº 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 2020 encontram-se expressos em euros e são comparáveis em todos os aspetos significativos com os valores de 2019.

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 nº 9594/2016 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
LimaTêxtil/Finalitá	1.918.000	1.918.000	1.451.508	-466.492	213.543
J.A.S.E. (Douro Palace)	10.660.650	10.660.650	9.747.029	-913.621	2.155.484
Lavandaria Pizarro	531.800	531.800	959.988	0	-323.492
Electrofer IV	2.046.000	2.046.000	0	0	-205.612
Armazém Alverca	3.580.910	3.580.910	0	0	-821.114
Brindauto / Incompol	1.550.750	1.550.750	2.130.624	0	-338.454
Monómero	1.088.200	1.088.200	904.006	-184.194	279.092
Invicar	884.000	884.000	0	0	-583.069
Helsar	867.000	867.000	0	0	-235.453
J. Martins & Companhia	1.693.573	1.693.573	1.650.000	-43.573	-214.137
JPC Elásticos	1.868.300	1.868.300	0	0	75.542
Somani	1.329.200	1.329.200	1.124.456	-204.744	326.356
Ambar	6.704.500	6.704.500	0	0	1.201.226
Pietec	2.218.000	2.218.000	2.469.436	0	15.821
GraphicsLeader	2.904.500	2.904.500	3.367.272	0	-98.364
Valbopan	1.496.215	1.496.215	1.347.016	-149.199	289.995
Dorisol	7.565.500	7.565.500	8.000.000	0	564.185
Microfil	602.500	602.500	0	0	-719.464
Edifício	1.939.000	1.939.000	0	0	-61.972
Cozidurães	618.450	618.450	0	0	-183.753
Coelima	1.963.938	1.963.938	1.932.372	-31.565	210.718
Dancake Portugal	4.623.950	4.623.950	4.960.549	0	122.719
Fábrica de Malhas Cardão/Seperinves	613.800	613.800	469.389	-144.411	162.431
4N	638.600	638.600	0	0	-212.663
Parkalgar	7.224.501	7.224.501	6.935.935	-288.565	1.223.586
Prolarmóvel	252.350	252.350	237.336	-15.014	51.255
Turistrela	3.295.500	3.295.500	2.739.559	-555.941	793.789
Faianças Artísticas Bordalo Pinheiro	1.157.945	1.157.945	1.315.585	0	-43.149
Nova Cimnor	1.629.000	1.629.000	1.097.801	-531.199	626.972
VN Automóveis	2.228.225	2.228.225	0	0	-4.187.869
Fundações Rossio de Abrantes	1.086.000	1.086.000	1.093.989	0	84.489
Inapal Metal	3.575.338	3.575.338	3.391.372	-183.965	-12.132
Pluricoop (Samora Correia)	845.000	845.000	0	0	193.513
Aquafalls	6.467.500	6.467.500	4.500.000	-1.967.500	2.466.100
Investwood	2.515.500	2.515.500	2.791.741	0	-47.936
Elmano Mendes	973.500	973.500	0	0	170.716
Unitefi	2.425.250	2.425.250	0	0	-1.076.691
Keramos Nazari	1.098.000	1.098.000	1.418.341	0	-211.929
Sodecal	1.125.700	1.125.700	1.950.895	0	-676.049
Eurofrozen	1.395.000	1.395.000	1.315.874	-79.126	142.743
Montinho de Monchique	5.096.500	5.096.500	5.336.450	-422.820	18.337
IFM	2.672.000	2.672.000	2.249.180	0	528.645
Monte Adriano	1.473.108	1.473.108	0	0	73.476
Sounete	2.367.500	2.367.500	0	0	566.152
Urentel	1.452.600	1.452.600	1.239.100	-213.500	251.227
JMA Felpos	1.957.750	1.957.750	1.743.825	-213.925	267.182
Guia	7.068.050	7.068.050	5.165.104	-1.731.531	2.136.163
Guia - 5 moradias unifamiliares	2.069.000	2.069.000	1.276.850	-963.565	832.612
Abreu & Abreu	1.404.650	1.404.650	0	0	58.650
ISQ	5.947.000	5.947.000	4.346.235	-1.600.765	1.598.194
Dielmar	2.789.750	2.789.750	2.517.058	-272.692	284.653
Firmo	4.213.113	4.213.113	3.840.746	-372.367	320.557
Nautilus	2.544.500	2.544.500	2.012.404	-532.096	502.961
Casa do Queiroal	632.838	632.838	412.224	-220.613	214.645
Iberomassa	2.274.990	2.274.990	2.215.034	-59.956	26.293
Desistart	710.575	710.575	653.021	-57.554	51.031
Macroplast	2.854.350	2.854.350	2.188.480	-665.870	647.850
Citergaz	1.366.000	1.366.000	996.247	-369.753	355.060
Tecniforja	4.106.347	4.106.347	3.410.942	-695.405	773.718
Metalixa	825.986	1.028.550	832.593	0	0
CEV	5.006.055	6.211.315	5.006.055	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>156.034.304</b>	<b>157.442.129</b>	<b>114.743.626</b>	<b>-14.151.520</b>	<b>10.624.382</b>

Os montantes acumulados de ajustamentos potenciais desfavoráveis e favoráveis registados em balanço, no montante de -10.310.811 € e 20.935.193 € (que corresponde a uma mais valia potencial líquida de 10.624.382 €), 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 1.978.133

€ e 826.536 €, 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	16 793 677				4 650 541		21 444 219	
Resultados do período	4 650 541				-4 650 541	1 903 656	1 903 656	
<b>SOMA</b>	<b>159 378 535</b>					<b>1 903 656</b>	<b>161 282 191</b>	
Nº de unidades participação	138 477						138 477	
Valor unidade participação	1 150 9387						1 164,6858	

#### 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 2020:





No exercício de 2020, o total de rendimentos obtidos dos imóveis arrendados foi de 5.117.423 € (2019: 5.320.458 €).

Durante o exercício de 2020 não houve qualquer alienação de imóveis

Durante o exercício de 2020 foram adquiridos os seguintes imóveis:

- “Tecniforja” pelo valor de 3.332.629 € em maio de 2020;
- “Metalixa” pelo valor de 804.986 € em setembro de 2020;
- “CEV” pelo valor de 5.006.055 € em dezembro de 2020;
- Terreno referente ao imóvel “Inapal Metal” pelo valor de 321.829 € em janeiro de 2020
- Terreno referente ao imóvel “Metalixa” pelo valor de 21.000€ em setembro de 2020

Afigura-se importante referir que, não obstante o Conselho de Administração da Turismo Fundos considerar que a Covid-19, declarada pela OMS, em 11 de março de 2020, como uma pandemia internacional e que originou um choque exógeno negativo na economia mundial sem precedentes, em termos de magnitude e sincronização, constitui indubitavelmente uma circunstância suscetível de induzir alterações nos valores dos imóveis, entendeu que as evidências disponíveis relativamente ao mercado imobiliário, ao setor dos fundos de investimento imobiliário e, concretamente, às resultantes das avaliações realizadas após 11 de março de 2020, apontavam no sentido de que os efeitos da pandemia de Covid-19 se tinham traduzido em alterações de valor dos imóveis inferiores a 10%, o que, tendo presente o pensamento legislativo subjacente, não correspondiam a alteração significativa na aceção da alínea c) do artigo 144.º do RGOIC, não se verificando, portanto, razões consubstanciadas nas regras do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC) para a reavaliação dos imóveis. Importa salientar que, no âmbito desta decisão, a Turismo Fundos teve presente o parecer jurídico solicitado para análise da eventualidade da situação epidemiológica provocada pela doença Covid-19 determinar a reavaliação dos ativos imobiliários por força do disposto na alínea c) do artigo 144.º do RGOIC. Apesar da decisão de não reavaliação da carteira em 2020, nos dois primeiros meses de 2021 foram avaliados os imóveis turísticos cuja avaliação de 2020 era anterior à situação de pandemia de Covid-19. Nesta medida, foram avaliados 6 dos 62 imóveis que constituem a carteira do FIEAE, o que resultou num decréscimo médio de -2,32% do valor venal total destes imóveis, tendo permitido confirmar a fundamentação da decisão de não reavaliar a carteira por se entender que os efeitos da pandemia de Covid-19 não se traduziam em alterações significativas de valor dos imóveis. Da

mesma forma, o impacto do decréscimo do valor venal dos imóveis no VLGF (-0,39%) não foi materialmente relevante.

## 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	(C)
Depósitos à ordem	29 884 178	20 624 808	
<b>TOTAL</b>	<b>29 884 178</b>	<b>20 624 808</b>	

## NOTA 8 DÍVIDAS DE COBRANÇA DUVIDOSA

No final de 2020 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
J.A.S.E.,Lda.	209 243
Lavandaria Pizarro, S.A.	84 154
Monómero	9 204
Helsar, S.A.	38 775
JPC Elásticos, S.A.	449 323
Valbopan, S.A.	66 665
Doriso!, S.A.	647 648
Coelima, S.A.	286 143
Seporinveste/Fábrica de Malhas Cardão,	2 825
Hersal, S.A.	121 842
Parkalgar, S.A.	602 655
Turistrela, S.A.	40 700
NovaCimnor, S.A.	888
Incompol, S.A.	15 602
Fund. Rossio de Abrantes, S.A.	75 511
Inapal Metal, Lda.	90 549
Keramos Nazari, Lda.	226 035
Sodecal, Lda.	31 679
Montinho de Monchique, S.A.	1 195 989
IFM, S.A.	74 488
Sounete, S.A.	274 992
JMA Felpos, Lda.	244 524
Guia, S.A.	138 760
Oporto Player, Lda.	362 800
Abreu & Abreu, Lda.	132 449
ISQ	93 508
Elastin, Lda.	17 050
Firmo, S.A.	17 532
Iberomassa Florestal, Lda	76 289
Desistart, Lda.	13 247
Citergaz, Lda	6 791
Gamluz, Lda.	11 600
<b>Total</b>	<b>5 659 461</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 2020 a rubrica de ajustamentos de dívidas a receber teve o seguinte movimento:

Contas	Saldo Inicial	Aumento	Redução	Utilização	Saldo Final
471 – Ajustamentos para crédito vencido	3.335.269	2.350.475	26.282		5.659.461
<b>TOTAL</b>	<b>3.335.269</b>	<b>2.350.475</b>	<b>26.282</b>		<b>5.659.461</b>

Durante o exercício de 2020, a rubrica de ajustamentos para crédito vencido sofreu um aumento em 2.324.192 €, justificado pelo aumento da constituição de provisões para dívidas de cobrança duvidosa em 2.350.475 € e uma reversão em 26.282 €.

A Turismo Fundos, no âmbito das suas competências como sociedade gestora do FIEAE, implementou medidas excecionais a adotar, tendo em conta o contexto único que atualmente enfrentamos no nosso país, motivado pela pandemia do COVID-19.

Quanto às rendas, os inquilinos foram informados que:

Seja afastada toda e qualquer penalização por incumprimento contratual, no todo ou em parte, para com o FIEAE, no estritamente respeitante ao pagamento atempado e integral de rendas, até 31 de dezembro de 2020.

O reembolso de tal dívida ao FIEAE será nominal e deverá ser efetuado de acordo com o seguinte plano de pagamentos:

. Para contratos cujo término ocorra após 31/12/2024, através de até 48 prestações mensais de igual valor, com início em 1/1/2021;

. Para contratos cujo término ocorra antes de 31/12/2024, através de prestações mensais de igual valor, com início em 1/1/2021, e em número igual ao número de meses que decorrem entre janeiro de 2021 e o término do contrato.

Quanto aos contratos de arrendamento com caução, os inquilinos foram informados que:

O FIEAE disponibilizou-se a devolver, às sociedades inquilinas que à data de 29 de fevereiro de 2020 se encontrassem em situação de cumprimento pontual e regular das rendas, um terço do montante da caução que tenha na sua posse. A devolução foi efetuada imediatamente após manifestação de interesse da sociedade inquilina.

Em suma, verificou-se que a partir de março de 2020, o impacto da medida acima mencionada, representou um custo de 2.167.465,95 € (30 imóveis), na rubrica das “provisões do exercício – rendas vencidas” e o efeito da devolução de um terço da caução correspondeu a uma diminuição na liquidez em 286.922,59 € (12 imóveis).

#### 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 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 2020, 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 2.497.116 €, 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) Despesas com custo diferido

A rubrica de Despesas com custo diferido no montante de 11.544 € (2019: 6.212€) refere-se essencialmente a especialização de seguros.

### d) Acréscimos de custos

O montante registado na rubrica Acréscimos de custos no valor de 441.856 €, refere-se à comissão de gestão a pagar à Sociedade Gestora referente ao último trimestre de 2020 no valor de 435.106 € e a despesas com Auditoria no valor de 6.750 €.

### e) Receitas com proveito diferido

A rubrica "Receitas com proveito diferido" refere-se na íntegra às rendas de janeiro de 2021 pagas em dezembro de 2020 pelos arrendatários dos imóveis, sendo que a totalidade dos contratos de arrendamento prevê o pagamento antecipado da renda.

### f) Outros 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.

### g) 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).

### h) Fornecimentos e Serviços externos

O montante registado na rubrica fornecimentos e serviços externos 337.773 € refere-se essencialmente, aos custos com seguros, condomínio, conservação, vigilância e segurança com os imóveis devolutos, honorários de auditoria e honorários com as avaliações dos ativos imobiliários.

### i) Outros custos e perdas correntes

O montante registado na rubrica outros custos e perdas correntes no montante de 8.808 (2019: 2.133 €) refere-se a despesas bancárias.

### j) Outras perdas eventuais

A rubrica Outras perdas eventuais no montante de 23.554 € (2019: 19.918 €), refere-se essencialmente a custas judiciais e guia penal com o imóvel "Abreu & Abreu", a limpeza e desmatação de terreno do imóvel "Unifeti" e a emolumentos do Tribunal de Contas.

### k) Proveitos e Ganhos Eventuais

O valor de 2.448 € corresponde a restituição parcial da dívida do imóvel "Prolarmóvel".

### l) 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 2020 suportadas pela sociedade gestora do Fundo (TF Turismo Fundo SGOIC, S.A.):

	31/12/2020	31/12/2019
Remunerações		
Órgãos de Gestão e de Fiscalização	182 107	170 933
Empregados	254 656	195 567
<b>TOTAL</b>	<b>436 763</b>	<b>366 500</b>

O efetivo de trabalhadores remunerados, distribuído por grandes categorias profissionais ao serviço da Sociedade Gestora em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 era o seguinte:

	31/12/2020	31/12/2019
Conselho de Administração	3	2
Conselho Fiscal	1	
Direcção	1	
Específicos/Técnicos	6	6
Secretariado	1	1
<b>TOTAL</b>	<b>12</b>	<b>9</b>

m) Factos relevantes – COVID-19

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora fez um acompanhamento cuidadoso da evolução da Pandemia Covid-19, decretada pela Organização Mundial de Saúde, em 11 de março de 2020.

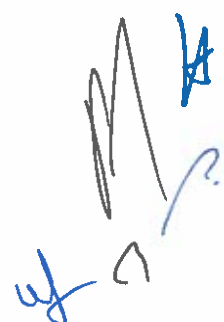
Foram implementadas um conjunto de medidas excecionais tendo em conta este contexto único de modo a minimizar potenciais impactos negativos, nomeadamente, a flexibilização de pagamentos de rendas e afastamento de diversas penalidades por incumprimento contratual.

Com a informação disponível não é expectável a esta data alterações significativas no valor dos imóveis da carteira do Fundo.

A sociedade Gestora continuará a monitorizar a evolução económica em Portugal e os efeitos no mercado imobiliário derivados desta Pandemia, considerando que as condições excecionais que se vivem não colocam em causa a normalidade das operações do Fundo sob sua gestão.

n) 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 2020 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 - SGOIC, S.A. (a Entidade gestora), que compreendem o Balanço em 31 de dezembro de 2020 (que evidencia um total de 179.288.709 euros e um total de capital próprio de 161.282.191 euros, incluindo um resultado líquido de 1.903.656 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 de Fundo Imobiliário Especial de Apoio à Economia, gerido por TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A. em 31 de dezembro de 2020 e o seu desempenho financeiro e 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 da Entidade 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.

Descrição dos riscos de distorção material mais significativos	Síntese da nossa resposta aos riscos de distorção material mais significativos
<p>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 156.034.304 euros, os quais representam cerca de 87% 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 montante em 31 de dezembro de 2019 ascende a 14.151.520 euros (cerca de 79% do total do passivo).</p> <p>De acordo com o previsto no Regulamento de Gestão, a política de investimento o OIC é vocacionada para a aquisição de imóveis integrados no património de empresas para posterior arrendamento.</p>	<p>Realizámos procedimentos de auditoria nesta área, os quais incluíram:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▶ Compreensão dos procedimentos de controlo relevantes associados ao processo de 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>▶ Verificação, por amostragem, 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>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> <p>O elevado grau de incerteza quanto à extensão e profundidade da crise provada pela COVID-19 aumenta o risco dos pressupostos e/ou julgamentos utilizados na valorização dos ativos não serem os adequados.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Análise da razoabilidade da valorização registada nas demonstrações financeiras para uma amostra selecionada de imóveis, com base nos relatórios de avaliação elaborados pelos peritos avaliadores independentes contratados pela Entidade gestora, aferindo quanto à adequabilidade dos métodos de avaliação selecionados e à razoabilidade dos pressupostos utilizados, tendo por base dados de mercado. Para os ativos turísticos, os procedimentos foram executados com recurso a especialistas internos em avaliação de ativos imobiliários;</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>▶ Inspeção 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>

## Responsabilidades do órgão de gestão pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão 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 da Entidade 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 distorções materiais devido a fraude ou a erro;
- ▶ adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- ▶ avaliação da capacidade da Entidade de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

## 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 a 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;
- ▶ 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 da Entidade 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 a Entidade 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 os acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada; e
- ▶ comunicamos com os encarregados da governação, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria.

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

## RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

### Sobre o Relatório de Gestão

Dando cumprimento aos requisitos legais aplicáveis, somos de parecer que o Relatório de Gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor e a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras auditadas, e tendo em conta o conhecimento e apreciação sobre a entidade não identificámos incorreções materiais.

Lisboa, 17 de março de 2021

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