

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

Relatório e Contas | Exercício de 2024

ÍNDICE

RELATÓRIO DE GESTÃO

INTRODUÇÃO	6
EVOLUÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO	8
ATIVIDADE EM 2024	10
1.1. EVOLUÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA DO FUNDO	11
1.2. EVOLUÇÃO E RENDIBILIDADE DO VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO E DA UP	17
1.3. EVOLUÇÃO ECONÓMICO-FINANCEIRA	18
PERSPETIVAS PARA 2025	20
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....	22
NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	26

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1 - distribuição do capital por participante.....	6
Quadro 2 - imóveis adquiridos em 2024	11
Quadro 3 - carteira imobiliária do FIEAE em 31 de dezembro de 2024.....	12
Quadro 4 - formação do resultado 2024/23	19

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 - valor venal por concelho	13
Figura 2 - distribuição regional do património	13
Figura 3 - distribuição setorial do património	14
Figura 4 - evolução do património imobiliário 2012/2024	14
Figura 5 - yield bruta por imóvel – turismo, 2023/2024 e média 5 anos.....	15
Figura 6 - yield bruta por imóvel – indústria, 2023/2024 e média 5 anos	16
Figura 7 - evolução do Valor Líquido Global do Fundo, 2013-2024.....	17
Figura 8 - distribuição de proveitos e ganhos 2023 e 2024	18
Figura 9 - evolução do resultado líquido, 2013-2024	19

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 2024.

CONSELHO GERAL

Presidente

Vice-Presidente Dr. Carlos Manuel Sales Abade

Vogal Dr. João Manuel Paulo Rodrigues (em representação do IAPMEI, I.P.)

Vogal Dra. Rita Ribeiro Alves Lavado e Eng.º José Manuel Riscado dos Santos (em representação da Sociedade gestora)

INTRODUÇÃO

O Fundo Imobiliário Especial de Apoio às Empresas (FIEAE) foi criado pelo Decreto-Lei nº 104/2009, de 12 de maio de 2009, 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 a 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, I.P.)). Em janeiro de 2010 foi realizado um reforço de €50 milhões na dotação do fundo, por subscrição do IAPMEI, I.P..

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, I.P.), correspondendo a um montante de reembolso de €12.065.683,75.

A distribuição do capital é a patente no quadro 1.

(Euros)	valor	nº de UP's	%
Turismo de Portugal, I.P.	46 159 000	46 159	33,3%
IAPMEI – Agência para a Competitividade e Inovação, I.P.	92 318 000	92 318	66,7%
	138 477 000	138 477	100%

Quadro 1 - distribuição do capital por participante

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 de Gestão de Ativos (RGA), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de abril, em tudo o que não se revele incompatível com as disposições previstas no decreto-lei de constituição e nos regulamentos do fundo.

ÓRGÃOS DO FUNDO

O FIEAE tem como órgãos o Conselho Geral e a Sociedade gestora.

A sociedade gestora do FIEAE é a Fomento – Fundos de investimento Imobiliário - SGOIC, S.A. (FOMENTO).

A comissão de gestão paga pelo FIEAE à FOMENTO, 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.

O Conselho Geral do FIEAE tem a seguinte composição:

<i>Presidente</i>	(vago)
<i>Vice-Presidente</i>	Dr. Carlos Manuel Sales Abade
<i>Vogal</i>	Dr. João Manuel Paulo Rodrigues (representante do IAPMEI, I.P.)
<i>Vogal</i>	Dra. Rita Ribeiro Alves Lavado e Eng.º José Manuel Riscado dos Santos (representantes da sociedade gestora)

O presidente e o vice-presidente do Conselho Geral do Fundo são designados por despacho do membro do Governo responsável pela área da economia, publicado em Diário da República.

POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O FIEAE é 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.

EVOLUÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O ano de 2024 foi marcado por dois períodos distintos, um primeiro semestre com um contexto de incerteza ao nível político interno e a estagnação da tendência de descida das taxas de juro. Uma segunda parte do ano mais dinâmica decorrente do ajustamento das taxas de juro e da clarificação política, o que permitiu o relançamento da atividade.

Segundo alguns dos principais agentes do mercado imobiliário, o ano de 2024 deverá ter fechado com um crescimento do investimento imobiliário. A JLL no Outlook de 2024 aponta para um crescimento na ordem dos 20%, regressando a valores próximos dos 2.000 M€.

O crescimento para o setor de hotelaria e retalho manteve a tendência de crescimento, muito sustentada no incremento do setor do turismo, quer em termos de dormidas, quer de receitas. Na indústria e logística o crescimento foi na ordem dos 20%, estando previstos mais de 1 milhão de metros quadrados de novos projetos para os dois próximos anos.

Para 2025, de acordo com o Outlook de 2024 da CBRE, espera-se um crescimento quer das transações quer do investimento, na ordem dos 8%. Estas expectativas são fundadas num cenário de crescimento económico e condições de financiamento mais favoráveis, expectativas que enfrentam alguns riscos considerando o quadro geopolítico global.

INDUSTRIAL E LOGÍSTICA

De acordo com o Outlook da CBRE para 2024, e após o abrandamento em 2023, o setor da logística, voltou a crescer em 2024 com 443 mil metros quadrados, mais 31%. A procura em Lisboa e Porto é muito acentuada face à oferta disponível, refletindo-se na baixa disponibilidade de ativos, entre 1% e 3%.

Atualmente a procura de imóveis reflete uma tendência generalizada por ativos de qualidade superior, localizados em zonas centrais. Os critérios de sustentabilidade na procura passam a ser a norma e não a exceção.

Resulta deste comportamento da procura uma tendência para que os imóveis disponíveis correspondam aos de menor qualidade.

No mercado de edifícios industriais, 2024, segundo a CBRE, foi um ano recorde com 203 mil metros quadrados, em comparação com os anos anteriores (21 e 61 mil metros quadrados em 2023 e 2022 respetivamente). Este crescimento decorre de uma elevada diversidade de áreas de atividade, fator importante para a economia portuguesa.

Segundo a CBRE, estes resultados tornam-se ainda mais relevantes atendendo à situação geopolítica global e mais especificamente à distribuição geográfica do setor industrial.

As perspetivas para 2025 são otimistas, considerando a dimensão dos projetos industriais que se encontram previstos e em desenvolvimento, que valorizam o potencial de Portugal, designadamente quanto aos níveis de qualificação, idade, segurança e estabilidade energética.

HOTELARIA E TURISMO

O setor do turismo manteve em 2024 a tendência de crescimento no período pós pandemia. Todos os principais indicadores apresentam crescimento considerando o referencial entre janeiro e novembro.

De acordo com os dados disponibilizados pelo INE, para o período de janeiro a novembro de 2024, o número de dormidas registou um crescimento homólogo de 4,1% com mais de 76 milhões de dormidas, antecipando-se um total para o ano de 2024 superior o valor de 2023 (77,2 milhões). De realçar o peso dos não residentes com 70,7% do total de dormidas até novembro.

O número de hóspedes aumentou 5,3% atingindo 29,7 milhões, os não residentes representam 62% e registaram um crescimento de 6,3%, taxa acima da média do setor.

As receitas turísticas, até novembro de 2024, cresceram 8,8% face ao período homólogo e superam já em 2,6% o total de 2023.

O mesmo ocorre com as receitas por quarto disponível (RevPar) e por quarto ocupado (ADR) que, até novembro de 2024, cresceram 6,9% e 6,4% respetivamente.

Todas as regiões do país registaram crescimento no número de dormidas, com destaque para a Região Autónoma dos Açores com 9,5%, devido essencialmente aos não residentes com um crescimento de 14,3%. No sentido oposto, o Algarve foi a região com o crescimento mais baixo (1,9%).

O Reino Unido manteve-se como principal mercado emissor em 2023, representando 18% das dormidas de não residentes. Neste universo, merece especial destaque o crescimento do mercado da América do Norte, com os Estados Unidos a ultrapassar a França e quase igualar a Espanha e o Canadá com um crescimento de mais 253 mil dormidas (+18%). A par destas proveniências, merece referência o mercado polaco com um crescimento de 218 mil dormidas (+20%) e o dos Países Baixos com mais 201 mil dormidas (+9%).

Apesar do abrandamento do crescimento em 2024 (em 2023 as dormidas cresceram 10,8%), as expectativas para 2025 são positivas, merecendo especial atenção os mercados da América do Norte e dos países do centro e leste da Europa.

ATIVIDADE EM 2024

Nos últimos 3 anos o fundo registou os maiores resultados de sempre com uma média de 8,1 M€ (milhões de euros) que compara com a média histórica (excluindo o ano de lançamento) de 3,5M€.

Em 2024, quer o resultado 6.404 m€ (milhares de euros), quer a valorização percentual das unidades de participação de 3,5%, representaram o terceiro melhor ano de sempre.

Em paralelo, no que respeita ao investimento, o fundo realizou o maior valor anual desde a sua criação, excluindo os dois anos de lançamento (2009 e 2010), com um total de 17,9 M€, facto que contribuiu para que o valor venal dos imóveis em carteira ultrapassasse os 200 M€.

Em 2024 a estratégia de investimento do FIEAE continuou a enquadrar-se na *Call.50 | Turismo e Indústria*, lançada em 17 de novembro de 2022 no âmbito das medidas de apoio financeiro à indústria e do Plano de Ação “Reativar o Turismo | Construir o Futuro”. Esta *Call* tem como principal objetivo disponibilizar a liquidez que permita, em particular, o investimento na adaptação, requalificação e modernização dos imóveis afetos à atividade turística ou industrial – ou na reconversão à atividade turística quando se situem em Territórios de Baixa Densidade – cumprindo os propósitos da sustentabilidade ambiental, social e económica.

Do total de 37 propostas apresentadas no âmbito da referida *call*, 9 foram rececionadas em 2024 e contratadas 5, correspondendo a um investimento de 17,9 M€.

O Fundo alocou a esta *Call* um montante inicial de 20 milhões de euros, valor que foi largamente ultrapassado, tendo já contratualizado 34 M€ decorrente da liquidez adicional gerada pelo fundo.

No final de 2024, encontravam-se em apreciação 5 propostas, em diversas fases de análise.

Em 2024 deu-se continuidade ao esforço, iniciado no ano transato, de cobrança das rendas e das prestações de dívida decorrente da moratória no pagamento da renda durante a pandemia.

Recorde-se que, no quadro da pandemia Covid-19, o Conselho Geral em 17 de abril de 2020 ratificou a deliberação do Conselho de Administração da FOMENTO de 19 de março de 2020, com o objetivo de mitigar os impactos económicos e financeiros causados pela pandemia nas empresas inquilinas dos imóveis que constituem a carteira do Fundo, decidiu implementar, entre outras medidas excecionais, a moratória no pagamento da renda. Esta medida veio a ser reforçadas ao longo dos anos de 2020 e 2021 e até ao primeiro trimestre de 2022. Assim, foi decidido que, para os ativos turísticos:

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

Relativamente aos ativos industriais foi decidido que:

- a moratória no pagamento das rendas terminasse em 30 de setembro de 2021, ou seja, que o pagamento mensal e integral da renda, nos termos definidos contratualmente, fosse retomado a partir de 1 de outubro de 2021;

- a dívida entretanto acumulada fosse reembolsada através de 48 prestações mensais de igual valor, com início em 1 de janeiro de 2022, e em número igual ao número de meses que decorressem entre janeiro de 2022 e o término do contrato.

1.1. EVOLUÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA DO FUNDO

Durante o ano de 2024, a atividade do FIEAE centrou-se na gestão, ampliação e rentabilização da carteira imobiliária, tendo em atenção as condições do enquadramento económico-financeiro e imobiliário.

Em 2024 foram adquiridos cinco imóveis; quatro dos quais afetos à atividade industrial e um à atividade turística.

	imóvel	data de aquisição	valor venal	Concelho	atividade
FIEAE/98	Moldoeste II	27/mar/24	6 020 450 €	Marinha Grande	indústria
FIEAE/99	ClubHouse Marinha Guincho	02/mai/24	829 000 €	Cascais	turismo
FIEAE/100	Clariause	11/jul/24	5 044 089 €	Vila Nova de Famalicão	indústria
FIEAE/101	Climar	12/set/24	4 118 268 €	Águeda	indústria
FIEAE/102	Inoveplástika	02/out/24	3 005 196 €	Barcelos	indústria

Quadro 2 - imóveis adquiridos em 2024

O valor global das aquisições foi de €17.888.107 sendo o seu valor venal no final de 2024 de €19.017.003.

Em termos de desinvestimento, foram alienados três imóveis: “VN Automóveis”, “Pluricoop | Samora Correia” e “Faianças Bordalo Pinheiro”, sendo que os dois primeiros se encontravam devolutos e o terceiro foi adquirido pelo inquilino nos termos contratualmente definidos.

O preço global das alienações foi de 4.628 m€. Estas alienações, tiveram um impacto positivo no resultado líquido do fundo, na medida em que geraram mais valias no montante de 427 m€ (“VN Automóveis” no valor de 11 m€, “Pluricoop | Samora Correia” no valor de 39 m€ e “Faianças Bordalo Pinheiro” no valor de 377 m€).

Em 31 de dezembro de 2024, o valor venal do património imobiliário do FIEAE, constituído por 70 imóveis, ascendia a €200.404.776, conforme demonstrado no quadro 3.

O património imobiliário representa cerca de 93% do ativo líquido, pelo que, considerando o disposto no RGA de que este rácio deve ser aferido tendo como referência a média dos valores verificados nos últimos seis meses, o fundo cumpre o limite mínimo de dois terços.

Fundo Imobiliário Especial de Apoio às Empresas (FIEAE)
Relatório e Contas 2024

	imóvel	data de aquisição	valor venal	Concelho	atividade
FIEAE/2	Douro Palace	18/ago/09	10 927 110 €	Baião	turismo
FIEAE/3	Lavandaria Pizarro	09/set/09	614 750 €	Guimarães	indústria
FIEAE/6	Armazém em Alverca	15/set/09	4 162 400 €	Vila Franca de Xira	indústria
FIEAE/8	Monómero	02/out/09	1 194 900 €	Braga	indústria
FIEAE/9	Invicar	20/out/09	868 500 €	Portalegre	indústria
FIEAE/10	Helsar	19/nov/09	827 550 €	S. João da Madeira	indústria
FIEAE/12	J.Martins & Cia.	21/dez/09	1 792 500 €	Felgueiras	indústria
FIEAE/13	JPC Elásticos	30/dez/09	1 879 500 €	Valongo	indústria
FIEAE/14	Ambar	04/fev/10	8 253 730 €	Porto	indústria
FIEAE/15	Somani	01/fev/10	1 519 900 €	Santo Tirso	indústria
FIEAE/17	Valbopan	10/mar/10	1 543 295 €	Nazaré	indústria
FIEAE/20	Dorisol	09/abr/10	7 839 000 €	Funchal	turismo
FIEAE/21	Microfil	20/abr/10	565 200 €	Ovar	indústria
FIEAE/22	Edifício	21/abr/10	1 816 850 €	Vila Nova de Gaia	indústria
FIEAE/23	Cozidurães	23/abr/10	611 400 €	Arruda dos Vinhos	indústria
FIEAE/26	Coelima	12/mai/10	1 902 550 €	Guimarães	indústria
FIEAE/27	Fábrica de Malhas Cardão / Seporinvest	22/jun/10	643 700 €	Barcelos	indústria
FIEAE/30	4N	02/jul/10	581 875 €	Vila Nova Famalicão	indústria
FIEAE/31	Parkalgar	14/jul/10	7 105 500 €	Portimão	turismo
FIEAE/32	Prolarmóvel	30/jul/10	253 000 €	Ourém	indústria
FIEAE/35	Nova Cimnor	09/set/10	1 820 700 €	Porto	indústria
FIEAE/40	Fund Rossio de Abrantes	22/nov/10	1 043 000 €	Abrantes	indústria
FIEAE/41+71	I.M.-Inapal Metal	07/dez/10	3 687 750 €	Trofa	indústria
FIEAE/42	Aquafalls	13/dez/10	7 450 000 €	Vieira do Minho	turismo
FIEAE/43	Investwood	22/dez/10	2 616 000 €	Nazaré	indústria
FIEAE/44	Elmano Mendes	27/dez/10	1 076 400 €	Lisboa	indústria
FIEAE/46	Unitefi	25/jan/11	2 008 813 €	Figueira da Foz	indústria
FIEAE/47	Keramos Nazari	26/jan/11	1 339 000 €	Condeixa-a-Nova	indústria
FIEAE/48	Sodecal	02/mar/11	1 260 750 €	Valado dos Frades	indústria
FIEAE/49	Eurofrozen	10/nov/11	1 536 500 €	Almada	indústria
FIEAE/50	Montinho Monchique - 30 Frações	21/dez/11	4 628 750 €	Monchique	turismo
FIEAE/51	IFM	12/jan/12	1 820 500 €	Tomar	indústria
FIEAE/52	Monte Adriano	26/mar/12	1 759 700 €	Póvoa do Varzim	indústria
FIEAE/53	Sounete	24/abr/12	2 375 900 €	Vila Nova de Gaia	indústria
FIEAE/54	Urentel	07/mai/12	1 497 300 €	Guimarães	indústria
FIEAE/55	JMA Felpos	08/mai/12	2 206 300 €	Santo Tirso	indústria
FIEAE/58	Guia	22/mar/13	11 508 695 €	Cascais	turismo
FIEAE/59	Guia - 5M	24/mar/17	3 020 885 €	Cascais	turismo
FIEAE/60	Abreu & Abreu	04/out/17	1 434 050 €	Felgueiras	indústria
FIEAE/62	ISQ	14/dez/17	6 412 375 €	Oeiras	indústria
FIEAE/63	Dielmar	29/dez/17	2 630 800 €	Castelo Branco	indústria
FIEAE/64	Firmo	18/jun/18	4 586 900 €	Vila Nova de Gaia	indústria
FIEAE/66+85	Casa do Queiroal	26/out/18	639 500 €	Santa Maria da Feira	indústria
FIEAE/67	Iberomassa Florestal	14/nov/18	2 251 600 €	Oliveira de Azeméis	indústria
FIEAE/69	Macroplast	22/jul/19	3 546 600 €	Águeda	indústria
FIEAE/72	Tecniforja	15/mai/20	4 067 600 €	Felgueiras	indústria
FIEAE/73+74	Metalixa	15/set/20	833 550 €	Amarante	indústria
FIEAE/75	CEV, S.A.	18/dez/20	6 614 650 €	Cantanhede	indústria
FIEAE/76a78	Metallo Wst	01/mar/21	1 372 800 €	Torres Vedras	indústria
FIEAE/79	Guia - 4M	14/abr/21	2 924 895 €	Cascais	turismo
FIEAE/80	Imotour	28/out/21	1 598 150 €	Marco de Canaveses	turismo
FIEAE/81	Somelos Acabamentos	30/nov/21	3 360 600 €	Guimarães	indústria
FIEAE/82+83	Flor da Moda	16/dez/21	2 771 650 €	Barcelos	indústria
FIEAE/86	Somelos Tecidos	25/jul/22	5 255 550 €	Guimarães	indústria
FIEAE/87	Tearfil	15/set/22	2 250 700 €	Guimarães	indústria
FIEAE/88	Aquafalls (ETAR)	06/abr/23	257 600 €	Vieira do Minho	turismo
FIEAE/89	Choupana Hills	11/ago/23	7 015 000 €	Funchal	turismo
FIEAE/90	Mundo Textil	04/set/23	1 835 450 €	Vizela	indústria
FIEAE/91	Outfit 21	05/set/23	1 584 100 €	Leiria	indústria
FIEAE/92	Escola de Condução Caldas	06/nov/23	155 350 €	Setúbal	indústria
FIEAE/93	Moldit	29/nov/23	4 399 600 €	Oliveira de Azeméis	indústria
FIEAE/94	Montinho de Monchique - 11 Frações	30/nov/23	1 692 950 €	Monchique	turismo
FIEAE/95	Artemalha	21/dez/23	1 128 750 €	Celorico de Basto	indústria
FIEAE/96	Bébécar	22/dez/23	2 219 000 €	Santa Maria da Feira	indústria
FIEAE/97	ANJE	22/dez/23	987 850 €	Évora	indústria
FIEAE/98	Moldoeste II	27/mar/24	6 020 450 €	Marinha Grande	indústria
FIEAE/99	ClubHouse Marinha Guincho	02/mai/24	829 000 €	Cascais	turismo
FIEAE/100	Clariause	11/jul/24	5 044 089 €	Vila Nova de Famalicão	indústria
FIEAE/101	Climar	12/set/24	4 118 268 €	Águeda	indústria
FIEAE/102	Inoveplástica	02/out/24	3 005 196 €	Barcelos	indústria
	total		200 404 776 €		

Quadro 3 - carteira imobiliária do FIEAE em 31 de dezembro de 2024

- Industria
- Turismo



A distribuição pelo território dos imóveis industriais do fundo revela uma clara concentração no litoral e na região norte.

Os imóveis turísticos concentram-se igualmente no litoral, mas com destaque no norte, Lisboa e Algarve.

Figura 1 - valor venal por concelho

O gráfico da figura 2 ilustra a distribuição do património imobiliário do Fundo, em 31 de dezembro de 2024, por regiões. Importa salientar que o património imobiliário do Fundo tem um maior peso no Norte, seguido de Lisboa e Centro.

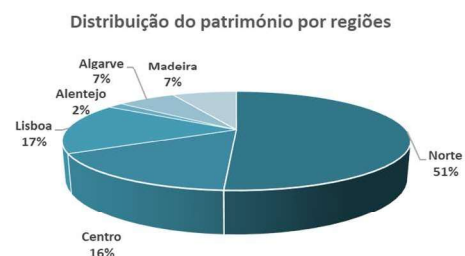


Figura 2 - distribuição regional do património

A carteira do FIEAE é composta por 12 imóveis afetos ao setor do turismo, cujo valor venal ascende a 66 M€, e 58 imóveis afetos a outros setores, no valor total de 134,4 M€. Esta distribuição encontra-se espelhada no gráfico da figura 3.

Em 2024 a yield média ponderada bruta do património imobiliário do Fundo foi de 3,18%, valor que representa um acréscimo face a 2023 (2,56%). Refira-se 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.

Distribuição por setor de atividade

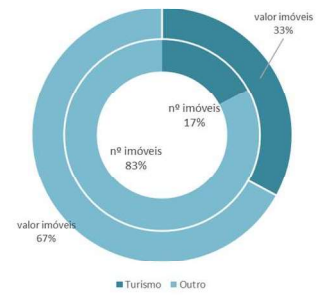


Figura 3 - distribuição setorial do património

Evolução do Património Imobiliário
2012-2024

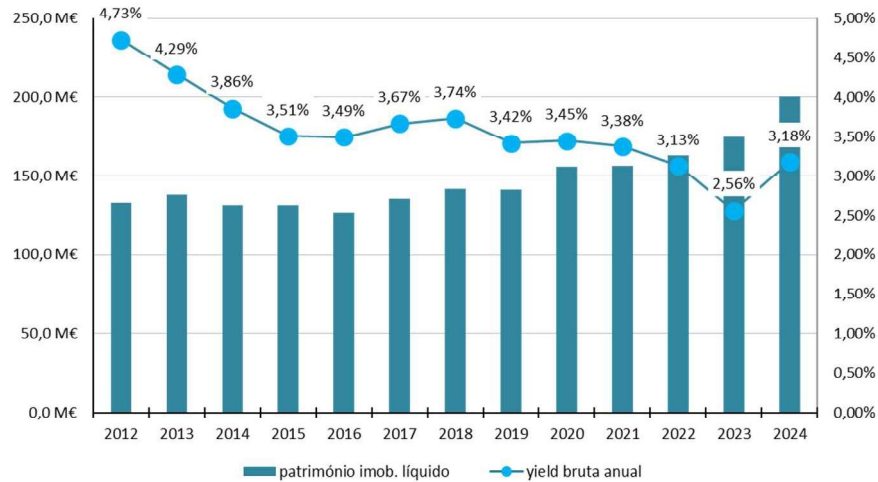
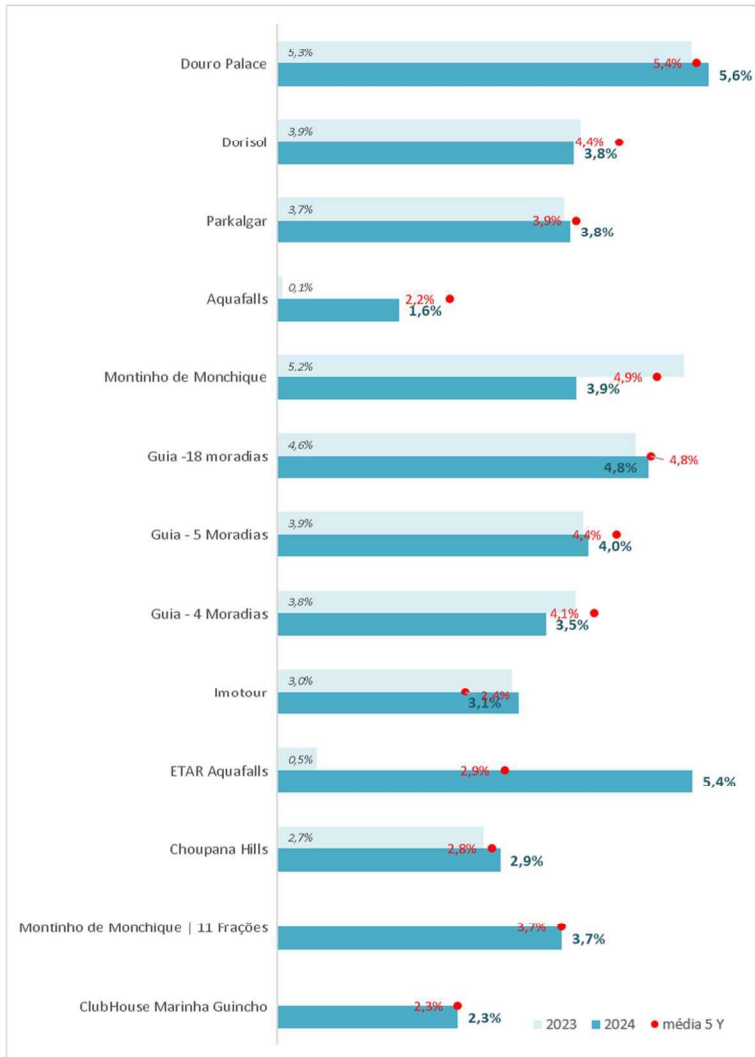


Figura 4 - evolução do património imobiliário 2012/2024



Nos imóveis turísticos destaca-se um aumento generalizado da *yield* bruta, merecendo referência os imóveis “Douro Palace” (5,6%), “ETAR Aquafalls” (5,4%) e “Guia – 18 moradias” (4,8%)

Figura 5 - *yield* bruta por imóvel – turismo, 2023/2024 e média 5 anos

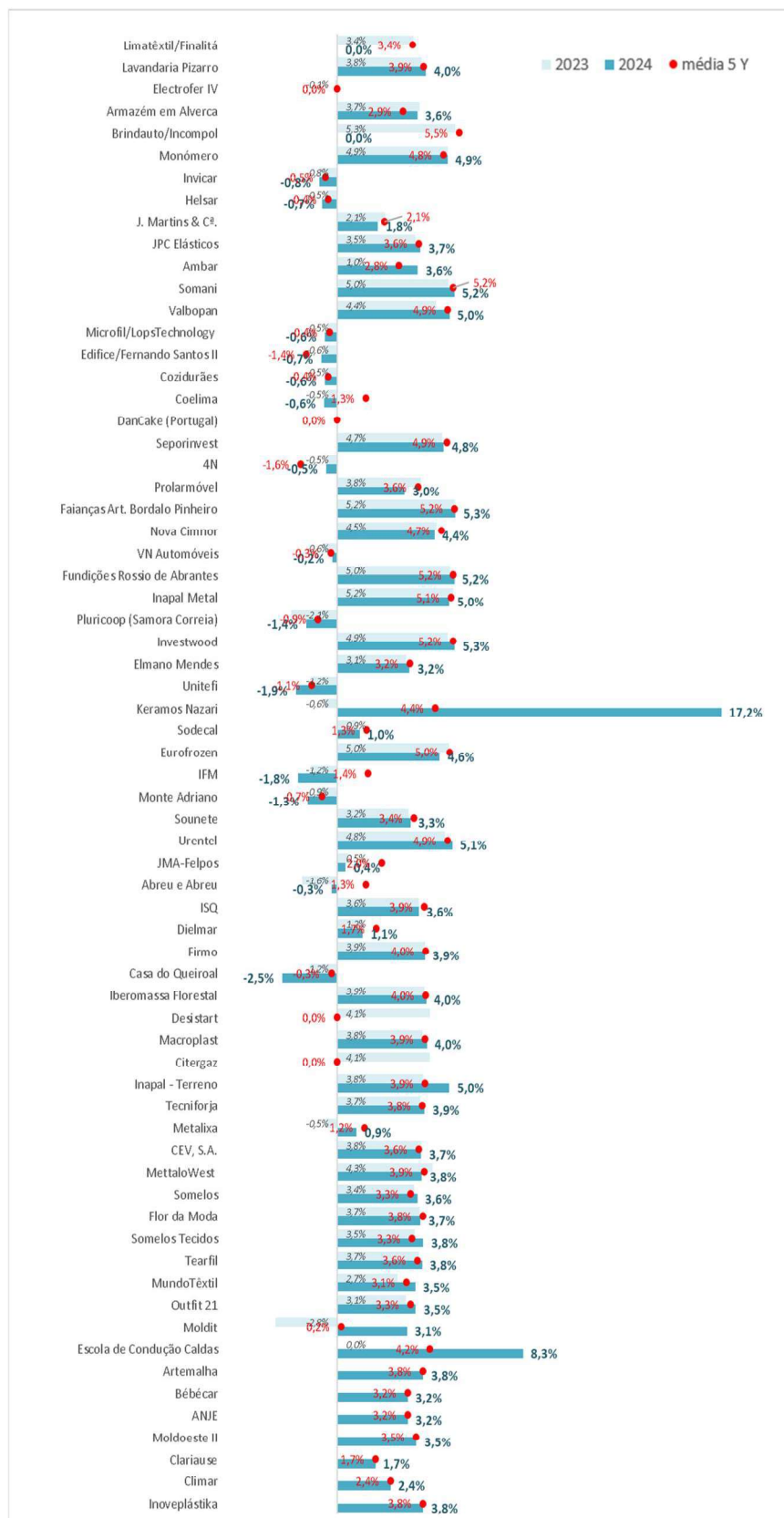


Figura 6 - yield bruta por imóvel – indústria, 2023/2024 e média 5 anos

Nos imóveis industriais verifica-se um alinhamento na *yield* de 2024 e de 2023, com algumas exceções.

Dessas exceções destacam-se com variações positivas face a 2023 o imóvel “Keramos Nazari”, com uma *yield* de 17,2% devido à indemnização por uso indevido do imóvel faturada em 2024, “Inapal – Terreno” (5,0%) e “Moldit” (3,1%).

Os imóveis com *yield* negativa correspondem aos devolutos no início do ano de 2024.

No final de 2024 encontravam-se devolutos menos 3 imóveis do que em 2023. Dos 70 imóveis que constituem a carteira do FIEAE, onze estavam devolutos (Invicar, Helsar, Microfil, Edifice, Cozidurães, Coelima, 4N, Unitefi, IFM, Monte Adriano e Casa do Queiroal), após terem sido entregues ao Fundo na decorrência de dificuldades de exploração sentidas pelas empresas e/ou de processos de insolvência.

Durante o ano de 2024, dos imóveis devolutos, foi arrendado o imóvel “Abreu & Abreu” e vendidos os imóveis “VN Automóveis” e “Pluricoop | Samora Correia”.

No que respeita à gestão da liquidação das rendas e das prestações da dívida decorrente da moratória de rendas do período pandémico, importa salientar que a taxa de cobrança das rendas, em 2024, se cifrou em 88%. Este desempenho contribuiu para a redução líquida das provisões constituídas para dívidas de rendas no valor de 466 m€..

1.2. EVOLUÇÃO E RENDIBILIDADE DO VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO E DA UP

Em 31 de dezembro de 2024 o Valor Líquido Global do Fundo ascendia a €189.575.303, a que corresponde um aumento de 3,50%, a terceira maior valorização desde a constituição do fundo. A unidade de participação valorizou €46,24, cifrando-se, nesta data, em €1.369,00 (2023: €1.322,76).

O Valor Líquido Global do Fundo e a respetiva rendibilidade observaram a evolução histórica ilustrada na figura 7.

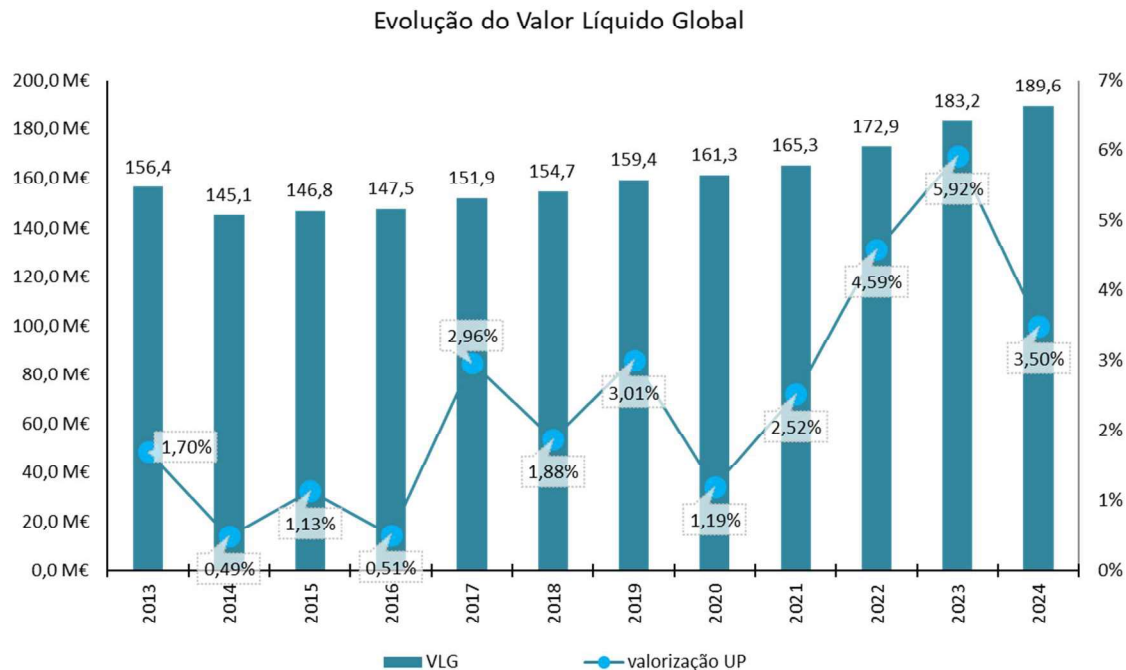


Figura 7 - evolução do Valor Líquido Global do Fundo, 2013-2024

1.3. EVOLUÇÃO ECONÓMICO-FINANCEIRA

- O ativo líquido em 31 de dezembro de 2024 ascendia a 216.580 m€, registando um aumento de 8,4 % face ao ano anterior.
- O total das disponibilidades ascendia a 14.304 m€, observando-se uma redução de 38,5% face a 31 de dezembro de 2023, resultado do incremento dos novos investimentos.
- O total de proveitos obtidos no exercício de 2024 fixou-se em 12.850 m€, traduzindo-se num decréscimo de 8,25% face ao ano transato (14.005 m€).
- Os rendimentos de imóveis ascenderam a 5.962 m€, representando cerca de 46% do total de proveitos e representando uma subida acentuada face a 2023 (24%), esta variação resulta das rendas geradas pelos investimentos realizados nos últimos dois anos (33 M€), para além da atualização anual das rendas.

- A rubrica de ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários, ascendeu, em 2024, a 5.380 m€. Esta rubrica corresponde a cerca de 41% do total dos proveitos e registou um decréscimo de 10% face a 2023. Este valor decorre essencialmente de ganhos com a valorização da carteira, os quais totalizaram 4.664 m€, representando 87% da rubrica.

- A rubrica “reversões de ajustamentos e provisões” cifrou-se em 1.472 m€ traduzindo-se num decréscimo de 52% face ao ano transato (3.063 m€). O valor de 2023 decorreu, em grande medida, da regularização da dívida referente ao imóvel “Montinho Monchique” (1.463 m€).

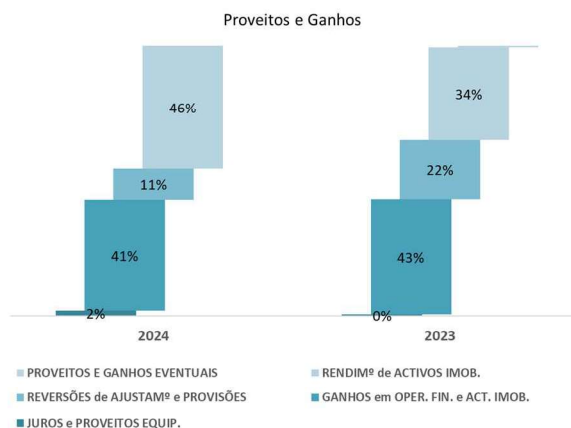


Figura 8 - distribuição de proveitos e ganhos 2023 e 2024

- O total de custos suportados em 2024 ascendeu a 6.654 m€, correspondendo a uma variação de 77% face ao ano transato, mais 2.890 m€. A rubrica perdas em operações financeiras e ativos imobiliários é a principal responsável por esta variação, em 2024 passaram a representar 43% das perdas totais comparativamente a 19% em 2023.
- As perdas em operações financeiras e ativos imobiliários ascenderam a 2.838 m€ devido principalmente, a ajustamentos em opções de compra (2.019 m€), metade dos quais provenientes da contabilização, em 2024, dos imóveis adquiridos em 2023 pelo seu valor venal, na sequência da primeira avaliação após a aquisição (conforme definido na RRGa).
- A rubrica comissões, corresponde à comissão de gestão, no valor de 1.731 m€ (igual a 2023) e à comissão da Interbolsa, no valor de 3 m€.
- A rubrica provisões do exercício, que corresponde ao ajustamento de dívidas a receber por rendas vencidas, não garantidas, representou 15% do total dos custos, contra 7% em 2023 e cifrou-se em 1.006 m€, o que representa um aumento de 258% face ao ano transato (281 m€). Considerando, o valor das reversões, acima referido, a variação

líquida de provisões continuou a representar um impacto positivo no resultado de 466 m€ ainda que menos expressivo do que no ano transato (2.782m€).

- A rubrica fornecimentos e serviços externos cifrou-se em 298 m€ e representou 4% do total dos custos, observando uma redução face a 2023 de cerca de 18%.
- A margem operacional foi bastante elevada, 8,5 M€, embora inferior à de 2023 (10,1 M€).
- O resultado líquido do Fundo em 2024 cifrou-se em 6.404 m€, o terceiro melhor resultado do fundo, embora inferior ao de 2023, o melhor ano de sempre.

A evolução do Resultado Líquido do Fundo, desde o início da sua atividade, encontra-se ilustrada na figura 9.

FORMAÇÃO DO RESULTADO			
	m€		
Ganhos e perdas	2024	2023	Var%
Rendimentos Imóveis	5 962	4 820	24%
Oper.Financeiras e Ativos Imob.	2 542	5 261	-52%
Ganhos	5 380	5 989	-10%
Perdas	-2 838	-728	290%
Margem operacional	8 504	10 081	-16%
Comissões	-1 734	-1 734	0%
FSE	-298	-362	-18%
Impostos diretos e outros	-667	-651	3%
Outros ganhos/perdas	134	125	7%
Margem bruta	5 938	7 459	-20%
Provisões do exercício	466	2 782	-83%
Constituição/reforço	-1 006	-281	258%
Reversões	1 472	3 063	-52%
Resultado Líquido	6 404	10 241	-37%

Quadro 4 - formação do resultado 2024/23

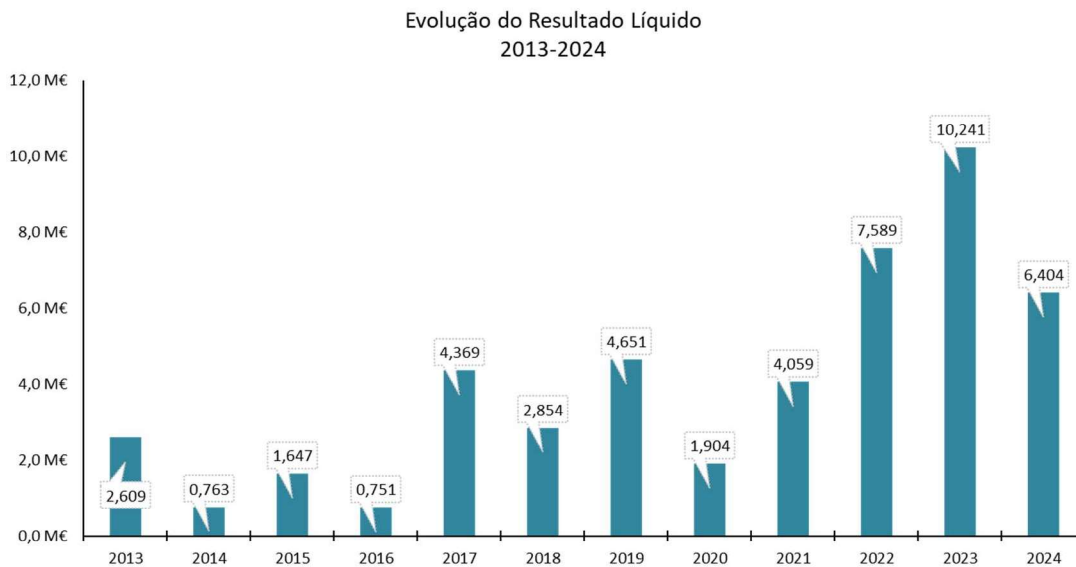


Figura 9 - evolução do resultado líquido, 2013-2024

PERSPETIVAS PARA 2025

O FIEAE 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 de medidas essenciais para o desenvolvimento da atividade das empresas, dando-lhes fôlego suficiente para ultrapassar a fase difícil que atravessam.

O número de propostas que são recebidas para novas operações demonstra essa mesma adequação às necessidades das empresas.

O volume de novos investimentos do fundo nos últimos anos originou uma forte redução da liquidez no final de 2024 o que, muito provavelmente, condicionará a capacidade de atender a todas as propostas de novas operações.

No entanto, será determinante, durante o no de 2025, a capacidade de os inquilinos procederem à recompra dos imóveis e conseqüentemente gerar liquidez adicional aumentando a rotação dos capitais e o apoio a novas operações.

Nesta medida, continuará a ser feita uma gestão rigorosa do património e reforçado o acompanhamento dos inquilinos, na persecução dos fins do fundo.

Perspetiva-se, em 2025, dar continuidade à aposta na comercialização dos imóveis devolutos, promovendo a análise da situação jurídica e cadastral dos mesmos, com o objetivo de sanar eventuais irregularidades e de estudar soluções que potenciem a respetiva comercialização.

Em termos de recuperação de dívida, em 2025, na sequência do reforço da equipa de gestão que ocorreu no final de 2024, será dada uma especial relevância e atenção a esta área.

A gestão rigorosa do património em defesa dos interesses dos participantes permanecerá uma prioridade durante o ano de 2025.

Durante o ano de 2025, tendo presente que o prazo de vigência atual do Fundo termina em maio de 2026 e de modo a dar continuidade à atividade do FIEAE, deverá iniciar-se o processo tendente à sua prorrogação.

Lisboa, 27 de fevereiro de 2025

O Conselho de Administração da Fomento – Fundos de investimento Imobiliário - SGOIC, S.A.

Assinado por: **RITA RIBEIRO ALVES LAVADO**
Num. de Identificação: 10511255
Data: 2025.02.27 11:49:26+00'00'

Rita Ribeiro Alves Lavado
(Vogal)

Assinado por: **José Manuel Riscado dos Santos**
Num. de Identificação: 08321379
Data: 2025.02.27 11:57:32+00'00'

José Manuel Riscado dos Santos
(Vogal)

Assinado por: **MIGUEL CORREIA MARQUES DOS SANTOS**
Num. de Identificação: 05195387
Data: 2025.02.27 12:13:44+00'00'

Miguel Correia Marques dos Santos
(Vogal)

ISABEL CRISTINA DE ALMEIDA PEREIRA DA ROCHA
Assinado de forma digital por
ISABEL CRISTINA DE ALMEIDA
PEREIRA DA ROCHA
Dados: 2025.02.27 13:09:55 Z

Isabel Cristina de Almeida Pereira da Rocha
(Vogal)

Lisboa, 27 de fevereiro de 2025

O Conselho Geral do Fundo Imobiliário Especial de Apoio às Empresas

(Vice-Presidente)

**CARLOS
MANUEL
SALES ABADE**

Assinado de forma
digital por CARLOS
MANUEL SALES
ABADE
Dados: 2025.02.27
17:02:17 Z

Carlos Manuel Sales Abade

(Vogal em representação do IAPMEI, I.P.)

Assinado por: **JOÃO MANUEL PAULO RODRIGUES**
Num. de Identificação: BI069547262
Data: 2025.02.27 14:24:13+00'00'

João Manuel Paulo Rodrigues

(Vogal em representação da Sociedade gestora)

Assinado por: **RITA RIBEIRO ALVES LAVADO**
Num. de Identificação: 10511255
Data: 2025.02.27 14:10:02+00'00'

Rita Ribeiro Alves Lavado

Assinado por: **José Manuel Riscado dos Santos**
Num. de Identificação: 08321379
Data: 2025.02.27 14:14:13+00'00'

José Manuel Riscado dos Santos

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024

(valores expressos em euros)

Fundo Imobiliário Especial de Apoio às Empresas (FIEAE)
Relatório e Contas 2024

FUNDO IMOBILIÁRIO ESPECIAL DE APOIO ÀS EMPRESAS
BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024
(Comparativos a 31 de Dezembro de 2023)

(euros)

ATIVO							PASSIVO						
Código	Designação	Nota	2024				2023 (Líquido)	Código	Designação	Nota	2024	2023	
			Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido							
31	ATIVOS IMOBILIÁRIOS	1,3	363 612	153 271	1 483	515 400	452 600	61	CAPITAL DO FUNDO				
32	Terrenos	1,3	363 612	153 271	1 483	515 400	452 600	61	Unidades de Participação	2	138 477 000	138 477 000	
	Construções	1,3	163 756 649	41 819 852	5 687 125	199 889 376	174 643 414	62	Variações Patrimoniais	2	-542 684	-542 684	
								64	Resultados Transladados	2	45 237 153	34 996 014	
	TOTAL DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS		164 120 262	41 973 123	5 688 608	200 404 776	175 096 014	66	Resultado Líquido do Período	2	6 403 833	10 241 140	
									TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		189 575 303	183 171 470	
								48	AJUSTAMENTOS E PROVISÕES				
									Provisões acumuladas	11	86 305	622 679	
									TOTAL DO PROVISÕES ACUMULADAS		86 305	622 679	
412	CONTAS DE TERCEIROS	8, 11	6 170 001		4 436 268	1 733 733	1 294 285	424+...+429	CONTAS DE TERCEIROS				
413+...+419	Devedores por rendas vencidas	8	32 323		0	32 323	32 323	44	Outras contas de credores	14 c)	6 259 085	4 617 659	
	Outras contas de devedores	8							Adiantamentos por venda de imóveis		0	225 000	
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		6 202 324		4 436 268	1 766 056	1 326 607		TOTAL DOS VALORES A PAGAR		6 259 085	4 842 659	
12	DISPONIBILIDADES	7	7 303 699			7 303 699	18 270 618						
13	Depósitos à ordem	7	7 000 000			7 000 000	5 000 000						
	Depósitos a prazo e com pré-aviso	7											
	TOTAL DE DISPONIBILIDADES		14 303 699			14 303 699	23 270 618						
51	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS	14 a)	19 444			19 444	15 574	53	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS	14 d)	878 488	855 101	
52	Acréscimos de proventos	14 b)	86 140			86 140	27 915	56	Acréscimos de custos	14 e)	437 314	392 418	
	Despesas com custo diferido	14 b)						58	Receitas com proveito diferido	14 f)	19 343 621	9 852 402	
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFER. ATIVOS		105 585			105 585	43 489		TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFER. PASSIVOS		20 659 423	11 099 920	
	TOTAL DO ATIVO		184 731 869	41 973 123	10 124 876	216 580 116	199 736 728		TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL		216 580 116	199 736 728	
Total do Número de Unidades de Participação							138 477	138 477	Valor Unitário da Unidade de Participação			1 369,0021	1 322,7574

Abreviaturas: Mv - Mais valias; mv - Menos valias; Af - Ajustamentos favoráveis ad - ajustamentos desfavoráveis

Lisboa, 27 de fevereiro de 2025

Fundo Imobiliário Especial de Apoio às Empresas (FIEAE)
Relatório e Contas 2024

FUNDO IMOBILIÁRIO ESPECIAL DE APOIO ÀS EMPRESAS
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024
(Comparativos a 31 de Dezembro de 2023)

(euros)

CUSTOS E PERDAS					PROVEITOS E GANHOS				
Código	Designação	Nota	2024	2023	Código	Designação	Nota	2024	2023
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES					PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
724+...+728	COMISSÕES					JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS			
	Outras, de operações correntes	14 g)	1 734 380	1 734 299	811+818	Outros, de operações correntes	14 k)	243 030	60 139
	PERDAS OPER. FINANCEIRAS E VAL. IMOBILIÁRIOS					GANHOS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ATIVOS IMOBILIÁRIOS			
733	Em ativos imobiliários	1	819 450	723 274	833	Em ativos imobiliários	1	4 663 951	4 047 308
731+738	Outras, em operações correntes	1	2 018 856	4 520	831+838	Outros, de operações correntes	1	716 322	1 941 763
	IMPOSTOS					REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES			
7411+7421	Impostos sobre o rendimento	12	0	5 191		De ajustamentos de dívidas a receber	11	1 472 365	2 958 698
7412+7422	Impostos Indirectos	12	162 240	157 270		De provisões para encargos	11	0	104 626
7418+7428	Outros Impostos	12	505 179	488 015		RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	3	5 961 998	4 819 671
75	PROVISÕES DO EXERCÍCIO								
751	Ajustamentos de dívidas a receber	11	1 006 251	281 413	851				
752	Provisões para encargos	11			852				
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	14 h)	298 301	362 366	86				
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	14 i)	30 248	5 098					
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		6 574 804	3 761 446		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		13 057 665	13 932 204
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS					PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
784+...+788	Outras perdas eventuais	14 j)	78 928	2 648	882	Ganhos extraordinários		0	3 395
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		78 928	2 648	884+...+888	Outras ganhos eventuais		0	69 634
	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		6 403 833	10 241 140		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)		0	73 029
	TOTAL		13 057 665	14 005 233		TOTAL		13 057 665	14 005 233
8x3+86-7x3-76	Resultados de Ativos Imobiliários		9 508 197	7 781 339	D-C	Resultados Eventuais		-78 928	70 381
B-A+742	Resultados Correntes		6 482 761	10 170 758	B+D-A-C+742	Resultados Antes de Imposto s/ Rendimento		6 403 833	10 235 948
						Resultado Líquido do Período		6 403 833	10 241 140

Lisboa, 27 de fevereiro de 2025

FUNDO IMOBILIÁRIO ESPECIAL DE APOIO ÀS EMPRESAS
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS - EXERCÍCIO DE 2024
(Comparativos a 31 de Dezembro de 2023)

(euros)

Discriminação dos fluxos	2024		2023	
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Alienação de imóveis	4 403 246		7 444 244	
Rendimentos de imóveis	7 053 858		8 370 619	
Adiantamentos por conta de venda de imóveis	0		225 000	
		11 457 104		16 039 863
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Aquisição de imóveis	17 115 698		13 303 209	
Despesas correntes (FSE) com imóveis	371 559		356 913	
		17 487 257		13 660 122
Fluxos das operações sobre activos imobiliários		-6 030 153		2 379 741
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Juros de depósitos bancários	239 159		39 374	
		239 159		39 374
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Comissão de gestão	1 732 155		1 730 961	
Impostos e taxas	1 393 922		480 003	
Outros pagamentos correntes	49 847		13 670	
		3 175 925		2 224 634
Fluxos das operações de gestão corrente		-2 936 766		-2 185 260
Saldo dos fluxos monetários do período ... (A)		-8 966 919		194 481
Disponibilidades no início do período ... (B)		23 270 618		23 076 137
Disponibilidades no fim do período ... (C)=(B)+-(A)		14 303 699		23 270 618

Lisboa, 27 de fevereiro de 2025

FUNDO IMOBILIÁRIO ESPECIAL DE APOIO ÀS EMPRESAS

NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024

(Valores expressos em euros)

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 de Gestão de Ativos (RGA), aprovado pela Lei n.º 27/2023, de 28 de abril, 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 Fomento - Fundos de Investimento Imobiliário 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, I.P.)). Em janeiro de 2010 foi realizado um reforço de €50 milhões na dotação do fundo, por subscrição do IAPMEI, I.P.

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, I.P. (IAPMEI, I.P.), 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 2024 encontram-se expressos em euros e são comparáveis em todos os aspetos significativos com os valores de 2023.

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 imóveis 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 e o Fundo se compromete a vendê-lo. A promessa de compra e venda 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 crescer ou a deduzir ao valor do imóvel, por contrapartida das rubricas de ganhos ou perdas em operações financeiras e ativos imobiliários da Demonstração dos Resultados. Na data da alienação dos imóveis os 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.

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.

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 Fundo esteve sujeito, até 31 de dezembro de 2020, a um regime fiscal especial aplicável aos fundos de investimento imobiliário para arrendamento habitacional (FIIAH) e às sociedades de investimento imobiliário para arrendamento habitacional (SIIAH), aprovado pelo artigo 102º da Lei nº 64-A/2008, de 31 de dezembro.

Sendo o FIEAE um instrumento de intervenção pública na economia, o regime fiscal aplicável a partir de 2021 é idêntico ao regime aplicável aos organismos de investimento imobiliário fechados de subscrição particular, com a exceção da isenção de IMT incidente sobre a aquisição de imóveis para integrarem a respetiva carteira de investimentos. Com efeito, sendo as suas unidades de participação integralmente detidas por institutos públicos, que não têm carácter empresarial (IAPMEI, I.P., e Turismo de Portugal), as referidas aquisições gozam da isenção prevista na alínea m) do art. 6º do Código do IMT.

Conforme o Decreto-Lei n.º 7/2015 que aprovou o novo regime fiscal aplicável aos organismos de investimento coletivo (OIC), a tributação passou a ser efetuada essencialmente na esfera dos participantes (sistema de tributação “à saída”).

O Fundo é tributado à taxa geral do imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC), para o exercício de 2024 está fixada em 21% sobre o seu lucro tributável, que corresponde ao resultado líquido do exercício excluídos os rendimentos de capitais, prediais e mais-valias e dos gastos associados a esses rendimentos, ou previstos no artigo 23º-A do Código do IRC, assim como os rendimentos, incluindo os descontos e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões. As mais-valias de imóveis adquiridos pelo Fundo antes de 1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015 na proporção correspondente ao período de detenção daqueles ativos até 30 de junho de 2015, já as mais-valias apuradas com os restantes ativos adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015, considerando-se para este efeito, como valor de realização, o valor de mercado a 30 de junho de 2015.

Os imóveis integrados no FIEAE estão, à semelhança do que sucede com os imóveis que compõem as carteiras dos organismos de investimento imobiliário fechados de subscrição particular, sujeitos a Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) às taxas gerais aplicáveis.

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

As mais valias potenciais no final de 2024 são as seguintes:

Imóveis	Valor contabilístico	Média dos valores das avaliações	Valor da Opção de Compra	Ajustamentos em opções sobre imóveis	Valia potencial registada
J.A.S.E. (Douro Palace)	10 927 110	10 927 110	11 487 210	0	2 421 944
Lavandaria Pizarro	614 750	614 750	1 143 364	0	-240 542
Armazém em Alverca - Fração A	443 650	443 650	0	0	-33 636
Armazém em Alverca - Fração B	443 650	443 650	0	0	-33 636
Armazém em Alverca - Fração C	926 850	926 850	0	0	60 121
Armazém em Alverca - Fração D	1 021 200	1 021 200	0	0	94 155
Armazém em Alverca - Fração F	442 350	442 350	0	0	28 899
Armazém em Alverca - Fração G	442 350	442 350	0	0	28 962
Armazém em Alverca - Fração I	442 350	442 350	0	0	28 899
Monómero	1 194 900	1 194 900	1 205 495	0	392 192
Invicar	868 500	868 500	0	0	-598 569
Helsar	827 550	827 550	0	0	-274 903
J.Martins & Companhia	1 792 500	1 792 500	1 650 000	-142 500	-115 210
JPC Elásticos	1 879 500	1 879 500	0	0	86 742
Somani	1 519 900	1 519 900	1 339 248	-180 652	517 056
Ambar	8 253 730	8 253 730	0	0	2 750 456
Valbopan	1 543 295	1 543 295	1 604 321	0	337 075
Dorisol	7 839 000	7 839 000	8 000 000	0	837 685
Microfil	565 200	565 200	0	0	-756 764
Edifício	1 816 850	1 816 850	0	0	-184 122
Cozidurães	611 400	611 400	0	0	-190 803
Coelima	1 902 550	1 902 550	0	0	149 330
Fábrica de Malhas Cardão/Seporinves	643 700	643 700	559 051	-84 649	192 331
4N	581 875	581 875	0	0	-269 388
Parkalgar	7 105 500	7 105 500	8 260 825	0	1 104 585
Prolarmóvel	253 000	253 000	364 452	0	51 905
Nova Cimnor	1 820 700	1 820 700	1 307 501	-513 199	818 672
Fundições Rossio de Abrantes	1 043 000	1 043 000	1 302 961	0	41 489
Inapal Metal	3 270 000	3 270 000	4 191 145	0	4 360
Inapal - Terreno	417 750	417 750	433 607	0	95 921
Aquafalls	7 450 000	7 450 000	5 374 348	-2 075 653	3 448 600
Investwood	2 616 000	2 616 000	3 325 015	0	52 564
Elmano Mendes	1 076 400	1 076 400	0	0	273 616
Unitefi	2 008 813	2 008 813	0	0	-1 493 128
Keramos Nazari	1 339 000	1 339 000	1 339 000	0	29 071
Sodecal	1 260 750	1 260 750	2 323 552	0	-540 999
Eurofrozen	1 536 500	1 536 500	1 545 684	0	284 243
Montinho de Monchique	4 628 750	4 628 750	5 496 801	0	-449 413
IFM	1 820 500	1 820 500	0	0	-322 855
Monte Adriano	1 759 700	1 759 700	0	0	360 068
Sounete	2 375 900	2 375 900	0	0	574 552
Urentel	1 497 300	1 497 300	1 475 790	-21 510	295 927
JMA Felpos	2 206 300	2 206 300	2 060 413	-145 887	515 732
Guia	11 508 695	11 508 695	6 151 733	-5 356 962	6 576 808
Guia - 5 moradias unifamiliares	3 020 885	3 020 885	1 520 752	-1 500 133	1 784 497
Abreu & Abreu	1 434 050	1 434 050	0	0	76 642
ISQ	6 412 375	6 412 375	6 552 921	0	2 063 569
Dielmar	2 630 800	2 630 800	2 630 800	0	125 703
Firmo	4 586 900	4 586 900	4 574 398	-12 502	694 344
Casa do Queiroal	639 500	639 500	0	0	200 525
Iberomassa	2 251 600	2 251 600	2 638 146	0	2 903
Macroplast	3 546 600	3 546 600	3 031 714	-514 886	1 340 100
Tecniforja	4 067 600	4 067 600	4 424 105	0	734 971
Metalixa	833 550	833 550	0	0	3 259
CEV	6 614 650	6 614 650	6 493 020	-121 630	1 608 595
MetalloWest	1 372 800	1 372 800	1 470 806	0	228 310
Guia - 4 moradias unifamiliares	2 924 895	2 924 895	2 096 159	-828 736	1 271 539
Imotour	1 598 150	1 598 150	1 109 308	-488 842	628 351
Somelos	3 360 600	3 360 600	3 226 511	-134 089	534 596
Flor da Moda (U-729, U-730)	2 771 650	2 771 650	2 785 646	-80 142	320 261
Somelos Tecidos SA	5 255 550	5 255 550	5 353 920	0	217 732
S.M.B.M., S.A.	2 250 700	2 250 700	2 144 058	-106 642	221 287
ETAR - Aquafalls	257 600	257 600	0	0	56 000
Choupana Hills	7 015 000	7 015 000	2 801 150	-4 213 850	4 239 868
MundoTêxtil	1 835 450	1 835 450	1 550 308	-285 142	313 452
Outfit 22	1 584 100	1 584 100	1 235 690	-348 410	370 974
Escola de Condução Caldas	155 350	155 350	0	0	-364
Moldit	4 399 600	4 399 600	3 840 359	-559 241	646 317
Montinho de Monchique 11 Frações	1 692 950	1 692 950	1 924 047	0	-81 470
Artemalha	1 128 750	1 128 750	985 260	-143 490	167 239
Bébécar	2 219 000	2 219 000	1 946 555	-272 445	319 366
ANJE	987 850	987 850	892 299	-95 551	117 060
Moldoeste II	6 020 450	6 020 450	5 013 551	-1 006 899	1 006 899
ClubHouse Marinha Guincho	829 000	829 000	719 022	-109 978	121 997
Clariause	5 044 089	6 021 100	5 235 609	0	0
Climar	4 118 269	4 800 050	4 188 279	0	0
Inoveplástica	3 005 197	5 658 100	3 056 286	0	0
TOTAL	200 404 776	204 716 472	155 382 191	-19 343 621	36 284 515

Os montantes acumulados de ajustamentos potenciais desfavoráveis e favoráveis registados em 2024 balanço, no montante de - 5.688.608 € e 41.973.123 € (que corresponde a uma mais-valia potencial líquida de 36.284.515 €), 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 de 2024, apresentam valores de 4.663.951 € e 819.450 €, respetivamente que correspondem aos ajustamentos favoráveis e desfavoráveis das avaliações dos imóveis em carteira.

As mais valias potenciais no final de 2023 são as seguintes:

Imóveis	Valor contabilístico	Média dos valores das avaliações	Valor da Opção de Compra	Ajustamentos em opções sobre imóveis	Valia potencial registada
J.A.S.E. (Douro Palace)	10 910 499	10 910 499	11 277 450	0	2 405 333
Lavandaria Pizarro	597 500	597 500	1 113 604	0	-257 792
Armazém em Alverca - Fração A	431 150	431 150	0	0	-46 136
Armazém em Alverca - Fração B	431 150	431 150	0	0	-46 136
Armazém em Alverca - Fração F	448 150	448 150	0	0	34 699
Armazém em Alverca - Fração G	448 150	448 150	0	0	34 762
Armazém em Alverca - Fração I	448 150	448 150	0	0	34 699
Armazém em Alverca - Fração C	839 800	839 800	0	0	-26 929
Armazém em Alverca - Fração D	894 200	894 200	0	0	-32 845
Monómero	1 136 200	1 136 200	1 205 495	0	333 492
Invicar	859 350	859 350	0	0	-607 719
Helsar	819 000	819 000	0	0	-283 453
J.Martins & Companhia	1 787 600	1 787 600	1 650 000	-137 600	-120 110
JPC Elásticos	1 850 250	1 850 250	0	0	57 492
Somani	1 404 050	1 404 050	1 304 390	-99 660	401 206
Ambar	8 315 210	8 315 210	0	0	2 811 936
Valbopan	1 568 750	1 568 750	1 562 563	-6 187	362 530
Dorisol	7 732 500	7 732 500	8 000 000	0	731 185
Microfil	561 450	561 450	0	0	-760 514
Edifício	1 838 925	1 838 925	0	0	-162 047
Cozidurães	634 110	634 110	0	0	-168 093
Coelima	1 959 525	1 959 525	0	0	206 305
Fábrica de Malhas Cardão/Sepe 4N	672 323	672 323	544 499	-127 823	220 953
Parkalgar	593 500	593 500	0	0	-257 763
Parkalgar	6 984 500	6 984 500	8 045 811	0	983 585
Prolarmóvel	243 900	243 900	342 713	0	42 805
Faianças Artísticas Bordalo Pinh	1 187 500	1 187 500	1 526 103	0	-13 594
Nova Cimnor	1 816 000	1 816 000	1 273 469	-542 531	813 972
VN Automóveis	2 238 900	2 238 900	0	0	-4 177 194
Fundições Rossio de Abrantes	1 035 400	1 035 400	1 269 048	0	33 889
Inapal Metal	3 255 973	3 255 973	4 082 057	0	-9 667
Inapal - Terreno	408 100	408 100	407 743	-357	86 271
Pluricoop (Samora Correia)	761 150	761 150	0	0	109 663
Aquafalls	5 374 348	5 374 348	0	0	1 372 947
Investwood	2 603 600	2 603 600	3 238 471	0	40 164
Elmano Mendes	1 056 513	1 056 513	0	0	253 729
Unitel	2 110 600	2 110 600	0	0	-1 391 341
Keramos Nazari	1 320 691	1 320 691	1 320 691	0	10 761
Sodecal	1 251 150	1 251 150	2 263 074	0	-550 599
Eurofrozen	1 509 950	1 509 950	1 526 437	0	257 693
Montinho de Monchique	4 863 750	4 863 750	5 357 506	0	-214 413
IFM	1 934 700	1 934 700	0	0	-208 655
Monte Adriano	1 767 350	1 767 350	0	0	367 718
Sounete	2 345 350	2 345 350	0	0	544 002
Urentel	1 474 250	1 474 250	1 437 378	-36 872	272 877
JMA Felpos	2 201 750	2 201 750	2 006 784	-194 966	511 182
Guia	11 049 520	11 049 520	5 991 615	-5 057 905	6 117 633
Guia - 5 moradias unifamiliares	2 705 960	2 705 960	1 481 169	-1 224 791	1 469 572
Abreu & Abreu	1 387 750	1 387 750	0	0	41 750
ISQ	6 227 150	6 227 150	6 162 052	-65 098	1 878 344
Dielmar	2 595 500	2 595 500	2 595 500	0	90 403
Firno	4 489 000	4 489 000	4 455 335	-33 665	596 444
Casa do Queiroal	640 700	640 700	0	0	201 725
Iberomassa	2 271 750	2 271 750	2 569 481	0	23 053
Macroplast	3 384 650	3 384 650	2 850 878	-533 772	1 178 150
Tecniforja	4 023 275	4 023 275	4 160 215	0	690 646
Metalixa	827 850	827 850	0	0	1 864
CEV	6 413 500	6 413 500	6 105 723	-307 777	1 407 445
MetalloWest	1 334 750	1 334 750	1 383 076	0	190 260
Guia - 4 moradias unifamiliares	2 632 845	2 632 845	1 971 127	-661 718	979 489
Imotour	1 497 492	1 497 492	1 089 052	-408 440	527 693
Somelos	3 296 100	3 296 100	3 153 353	-142 747	470 096
Flor da Moda (U-729, U-730)	2 680 100	2 680 100	2 712 411	0	228 711
Somelos Tecidos SA	5 405 000	5 405 000	5 208 600	-196 400	367 182
S.M.B.M., S.A.	2 179 000	2 179 000	2 104 907	-74 093	149 587
ETAR - Aquafalls	201 600	257 390	0	0	0
Choupana Hills	2 775 132	7 271 500	0	0	0
MundoTêxtil	1 521 998	1 772 000	0	0	0
Outfit 22	1 213 126	1 546 500	0	0	0
Escola de Condução Caldas	155 714	154 350	0	0	0
Moldit	3 753 283	4 374 000	0	0	0
Montinho de Monchique 11 Frz	1 774 420	1 774 420	0	0	0
Artemalha	961 511	1 130 750	0	0	0
Bébécar	1 899 634	2 213 200	0	0	0
ANIE	870 791	1 012 950	0	0	0
TOTAL	175 096 014	181 475 866	114 749 777	-9 852 402	20 610 900

Os montantes acumulados de ajustamentos potenciais desfavoráveis e favoráveis registados em balanço em 2023, no montante de - 9.375.382 € e 29.986.282 € (que corresponde a uma mais-valia potencial líquida de 20.610.900 €), 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 de 2023, apresentam valores de 4.047.308 € e 723.274 €, respetivamente que correspondem aos ajustamentos favoráveis e desfavoráveis das avaliações dos imóveis em carteira.

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

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

Nos exercícios de 2024 e 2023 os resultados em operações financeiras e ativos imobiliários apresentam a seguinte composição:

Perdas e Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários	31-12-2024	31-12-2023
Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários	2 838 306	727 794
Em ativos imobiliários	819 450	723 274
Outras, em operações correntes	2 018 856	4 520
Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários	5 380 273	5 989 071
Em ativos imobiliários	4 663 951	4 047 308
Outras, em operações correntes	716 322	1 941 763
Total	2 541 968	5 261 277

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	31-12-2023	Subscrição	Resgates	Dist. Result.	Outros	Res. Período	31-12-2024
Valor base	138 477 000						138 477 000
Variações patrimoniais	-542 684						-542 684
Resultados acumulados	34 996 014				10 241 140		45 237 153
Resultados do período	10 241 140				-10 241 140	6 403 833	6 403 833
SOMA	183 171 470					6 403 833	189 575 303
Nº de unidades participação	138 477						138 477
Valor unidade participação	1 322,7574						1 369,0021

Descrição	31-12-2022	Subscrição	Resgates	Dist. Result.	Outros	Res. Período	31-12-2023
Valor base	138 477 000						138 477 000
Variações patrimoniais	-542 684						-542 684
Resultados acumulados	27 406 514				7 589 500		34 996 014
Resultados do período	7 589 500				-7 589 500	10 241 140	10 241 140
SOMA	172 930 330					10 241 140	183 171 470
Nº de unidades participação	138 477						138 477
Valor unidade participação	1 248,8018						1 322,7574

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 2024.

Descrição	Área (m ²)	Data de Aquisição	Valor de Custo	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel (em euros)	Localização	
									País	Concelho
I. Imóveis situados em Portugal										
I.2 Construções Acabadas										
I.2.1 Arrendadas										
<i>Serviços</i>										
J.A.S.E. (Douro Palace)	7 022	18/08/2009	8 505 166	15/11/2024	10 654 219	15/11/2024	11 200 000	10 927 110	Portugal	Baião
Lavandaria Pizarro	1 646	09/09/2009	855 292	10/10/2024	616 500	10/10/2024	613 000	614 750	Portugal	Guimarães
Armazém em Alverca - Fração A	600	15/09/2009	477 286	30/05/2024	434 300	30/05/2024	453 000	443 650	Portugal	Alverca do Ribatejo
Armazém em Alverca - Fração B	600	15/09/2009	477 286	30/05/2024	434 300	30/05/2024	453 000	443 650	Portugal	Alverca do Ribatejo
Armazém em Alverca - Fração C	1 375	15/09/2009	866 729	30/05/2024	914 000	30/05/2024	939 700	926 850	Portugal	Alverca do Ribatejo
Armazém em Alverca - Fração D	1 456	15/09/2009	927 405	30/05/2024	999 000	30/05/2024	1 043 400	1 021 200	Portugal	Alverca do Ribatejo
Armazém em Alverca - Fração F	631	15/09/2009	413 451	30/05/2024	409 000	30/05/2024	475 700	442 350	Portugal	Alverca do Ribatejo
Armazém em Alverca - Fração G	631	15/09/2009	413 388	30/05/2024	409 000	30/05/2024	475 700	442 350	Portugal	Alverca do Ribatejo
Armazém em Alverca - Fração I	631	15/09/2009	413 451	30/05/2024	409 000	30/05/2024	475 700	442 350	Portugal	Alverca do Ribatejo
Monómero	3 147	02/10/2009	802 708	02/07/2024	1 158 500	02/07/2024	1 231 300	1 194 900	Portugal	Braga
J.Martins & Companhia	4 624	21/12/2009	1 907 710	10/10/2024	1 865 000	10/10/2024	1 720 000	1 792 500	Portugal	Felgueiras
JPC Elásticos	1 620	30/12/2009	1 792 758	10/10/2024	1 917 000	10/10/2024	1 842 000	1 879 500	Portugal	Valongo
Somani	4 030	01/02/2010	1 002 844	10/10/2024	1 511 300	10/10/2024	1 528 500	1 519 900	Portugal	S. Salvador do Campo
Ambar	10 769	04/02/2010	5 503 274	10/10/2024	8 414 200	10/10/2024	8 093 260	8 253 730	Portugal	Ramalde
Valhoapan	8 256	10/03/2010	1 206 220	10/10/2024	1 585 690	10/10/2024	1 500 900	1 543 295	Portugal	Famalicão
Dorisol	5 600	09/04/2010	7 001 315	15/11/2024	7 808 000	15/11/2024	7 870 000	7 839 000	Portugal	Funchal
Fábrica de Malhas Cardão/Seperinveste	1 745	22/06/2010	451 369	21/06/2024	641 200	21/06/2024	646 200	643 700	Portugal	Barcelos
Parialgar	2 745	14/07/2010	6 000 915	15/11/2024	6 655 000	15/11/2024	7 556 000	7 105 500	Portugal	Portimão
Proimóvel	1 179	30/07/2010	201 095	10/10/2024	250 000	10/10/2024	256 000	253 000	Portugal	Ourém
Nova Cimpor	2 281	09/09/2010	1 002 028	10/10/2024	1 821 400	10/10/2024	1 820 000	1 820 700	Portugal	Porto
Fundições Rossio de Abrantes	6 423	22/11/2010	1 001 511	10/10/2024	1 019 000	10/10/2024	1 067 000	1 043 000	Portugal	Abrantes
Insapal Metal	7 648	07/12/2010	3 265 640	10/10/2024	3 309 000	10/10/2024	3 231 000	3 270 000	Portugal	Trofa
Insapal - Terreno	0	22/01/2020	321 829	10/10/2024	430 500	10/10/2024	405 000	417 750	Portugal	Trofa
Aqua Falls	3 493	13/12/2010	4 001 400	14/03/2024	7 178 000	14/03/2024	7 722 000	7 450 000	Portugal	Vieira do Minho
Investwood	13 182	22/12/2010	2 563 436	10/10/2024	2 698 000	10/10/2024	2 534 000	2 616 000	Portugal	Nazare
Elmano Mendes	463	27/12/2010	802 784	10/10/2024	1 069 800	10/10/2024	1 083 000	1 076 400	Portugal	Lisboa
Keramos Nazari	3 730	26/01/2011	1 309 929	30/06/2024	1 321 000	30/06/2024	1 357 000	1 339 000	Portugal	Condexxa-a-Nova
Sodecal	3 914	02/03/2011	1 801 749	10/10/2024	1 225 400	10/10/2024	1 296 100	1 260 750	Portugal	Valado do Frades
Eurofrozen	3 124	10/11/2011	1 252 257	10/10/2024	1 542 500	10/10/2024	1 530 500	1 536 500	Portugal	Almada
Montinho de Monchique	1 915	21/12/2011	5 078 165	05/09/2024	4 478 100	05/09/2024	4 779 400	4 628 750	Portugal	Monchique
Sounete	5 500	24/04/2012	1 801 348	10/10/2024	2 371 100	10/10/2024	2 380 700	2 375 900	Portugal	Vila Nova de Gaia
Urentel	4 650	07/05/2012	1 201 373	10/10/2024	1 486 900	10/10/2024	1 507 700	1 497 300	Portugal	Guardizela
JMA Felpos	7 720	08/05/2012	1 690 568	10/10/2024	2 212 600	10/10/2024	2 200 000	2 206 300	Portugal	Roriz
Guia	2 638	22/03/2013	4 931 887	06/12/2024	11 069 640	06/12/2024	11 947 750	11 508 695	Portugal	Cascais
Guia - 5 moradias unifamiliares	614	24/03/2017	1 236 388	06/12/2024	2 928 430	06/12/2024	3 113 340	3 020 885	Portugal	Cascais
Abreu & Abreu	4 224	04/10/2017	1 357 408	10/10/2024	1 478 500	10/10/2024	1 389 600	1 434 050	Portugal	Idães
ISQ	8 046	14/12/2017	4 348 806	10/10/2024	6 368 000	10/10/2024	6 456 750	6 412 375	Portugal	Tagus Park
Dielmar	14 349	29/12/2017	2 505 097	15/03/2024	2 576 100	15/03/2024	2 685 500	2 630 800	Portugal	Alcains
Firno	10 190	18/06/2018	3 892 556	10/10/2024	4 493 800	10/10/2024	4 680 000	4 586 900	Portugal	Vila Nova de Gaia
Iberomassa	4 096	14/11/2018	2 248 697	10/10/2024	2 335 000	10/10/2024	2 168 200	2 251 600	Portugal	Oliveira de Azeméis
Macroplast	14 052	22/07/2019	2 206 500	10/10/2024	3 719 700	10/10/2024	3 373 500	3 546 600	Portugal	Agueda
Tecniforja	16 010	15/05/2020	3 332 629	27/11/2024	4 106 000	27/11/2024	4 029 200	4 067 600	Portugal	Vila Verde
MetaXica	4 593	15/09/2020	830 291	07/06/2024	828 200	07/06/2024	838 900	833 500	Portugal	Amarante
CEV	16 889	18/12/2020	5 006 055	10/10/2024	6 400 000	10/10/2024	6 829 300	6 614 650	Portugal	Cantanhede
MetaWest	18 915	01/03/2021	1 144 490	10/10/2024	1 364 300	10/10/2024	1 381 300	1 372 800	Portugal	Torres Vedras
Guia - 4 moradias unifamiliares	875	14/04/2021	1 653 356	06/12/2024	2 694 090	06/12/2024	3 155 700	2 924 895	Portugal	Cascais
Imtour	51 165	28/10/2021	969 799	19/07/2024	1 531 000	19/07/2024	1 665 300	1 598 150	Portugal	Marco de Canaveses
Somelos	37 098	30/11/2021	2 826 004	01/06/2024	3 343 000	01/06/2024	3 378 200	3 360 600	Portugal	Guimarães
Fior da Moda (U-729, U-730)	10 992	16/12/2021	2 451 389	19/07/2024	2 736 000	19/07/2024	2 807 300	2 771 650	Portugal	Barcelos
Somelos Tecidos SA	12 884	25/07/2022	5 037 818	21/02/2024	5 032 400	21/02/2024	5 478 700	5 255 550	Portugal	Ronfe
S.M.B.M., S.A.	12 374	15/09/2022	2 029 413	21/03/2024	2 215 000	21/03/2024	2 286 400	2 250 700	Portugal	Moreira de Cónegos
ETAR - Aqua Falls	0	06/04/2023	201 600	14/03/2024	247 000	14/03/2024	268 200	257 600	Portugal	Vieira do Minho
Chouspana Hills	0	11/08/2023	2 775 132	27/03/2024	6 810 000	27/03/2024	7 220 000	7 015 000	Portugal	Funchal
MundoTêxtil	0	04/09/2023	1 521 998	07/03/2024	1 780 900	07/03/2024	1 890 000	1 835 450	Portugal	Vizela
Outfit 22	0	05/09/2023	1 213 126	08/03/2024	1 526 000	08/03/2024	1 642 200	1 584 100	Portugal	Leiria
Escola de Condução Caldas	0	06/11/2023	155 714	08/05/2024	153 000	08/05/2024	157 700	155 350	Portugal	Setúbal
Moldit	0	29/11/2023	3 753 283	29/09/2024	4 312 200	29/09/2024	4 487 000	4 399 600	Portugal	Oliveira de Azeméis
Montinho de Monchique 11 Frações	0	30/11/2023	1 774 420	05/09/2024	1 657 400	05/09/2024	1 728 500	1 692 950	Portugal	Monchique
Artemalha	0	21/12/2023	961 511	29/09/2024	1 113 500	29/09/2024	1 144 000	1 128 750	Portugal	Celorico de Basto
Bebécar	0	22/12/2023	1 899 634	23/08/2024	2 078 000	23/08/2024	2 360 000	2 219 000	Portugal	Santa Maria da Feira
ANIE	0	22/12/2023	870 791	10/10/2024	955 700	10/10/2024	1 020 000	987 850	Portugal	Évora
Moldoeste II	0	27/03/2024	5 013 551	15/11/2024	6 031 900	15/11/2024	6 009 000	6 020 450	Portugal	Marinha Grande
ClubHouse Marinha Guincho	0	02/05/2024	707 003	29/11/2024	776 000	29/11/2024	882 000	829 000	Portugal	Cascais
Clariause	0	11/07/2024	5 044 089	15/01/2024	5 507 000	15/01/2024	6 535 200	5 044 089	Portugal	Vila Nova de Famalicão
Climar	0	12/09/2024	4 118 269	07/06/2024	4 713 800	07/06/2024	4 886 300	4 118 269	Portugal	Agueda
Inoveplástica	0	02/10/2024	3 005 197	08/04/2024	5 526 200	08/04/2024	5 790 000	3 005 197	Portugal	Barcelos
I.2.2. Não Arrendadas										
<i>Serviços</i>										
Invicar	4 180	20/10/2009	1 467 069	10/10/2024	840 000	10/10/2024	897 000	868 500	Portugal	Portalegre
Helсар	2 540	19/11/2009	1 102 453	10/10/2024	823 000	10/10/2024	832 100	827 550	Portugal	S. João da Madeira
Microfil	1 122	20/04/2010	1 321 964	10/10/2024	560 400	10/10/2024	570 000	565 200	Portugal	Cortegeaça
Edifício	5 115	21/04/2010	2 000 972	15/12/2024	1 776 600	15/12/2024	1 857 100	1 816 850	Portugal	Pedroso
Cozidurães	3 293	23/04/2010	802 203	10/10/2024	614 800	10/10/2024	608 000	611 400	Portugal	Arruda dos Vinhos
Coelima	27 471	12/05/2010	1 753 220	10/10/2024	1 904 000	10/10/2024	1 901 100	1 902 550	Portugal	Guimarães
4N	2 040	02/07/2010	851 263	10/10/2024	590 000	10/10/2024	573 750	581 875	Portugal	Vila Nova Famalicão
Unitefi	11 100	25/01/2011	3 501 941	10/10/2024	2 075 625	10/10/2024	1 942 000	2 008 813	Portugal	Figueira da Foz
IFM	19 299	12/01/2012	2 143 355	28/03/2024	1 742 000	28/03/2024	1 899 000	1 820 500	Portugal	Tomar
Monte Adriano	3 868	26/03/2012	1 399 632	10/10/2024	1 696 000	10/10/2024	1 823 400	1 759 700	Portugal	Póvoa do Varzim
Casa do Queiroal	778	26/10/2018	438 975	10/10/2024	638 200	10/10/2024	640 800	639 500	Portugal	Santa Maria da Feira
TOTAL A			164 120 261				200 404 776			
7. Liquidez										
7.1. À Vista										
7.1.2. Depósitos à Ordem										
DO Banco CGD		EUR		1 133 384		-		1 133 384		
DO Banco Novo Banco										

Durante o exercício de 2024 foram adquiridos os seguintes imóveis:

- “Moldoeste II” por 5.013.551€;
- “ClubHouse Marinha Guincho” por 707.003€;
- “Clauriause por 5.044.089€;
- “Climar” por 4.118.269€;
- “Inoveplástika” por 3.005.197€.

Durante o exercício de 2024 foram alienados os seguintes imóveis:

- “VN Automóveis” por 2.250.000€);
- “Faianças Bordalo Pinheiro” por 1.578.246€;
- “Pluricoop” por 800.000€.

No exercício de 2024 e 2023, o total de rendimentos obtidos dos imóveis arrendados apresenta-se como segue:

Fundo Imobiliário Especial de Apoio às Empresas (FIEAE)
Relatório e Contas 2024

Descritivo	31-12-2024	31-12-2023
De terrenos		
Inapal Metal - Terreno	13 962	13 056
ETAR Aquafalls	10 794	753
De construção		
LimaTêxtil - 005 / Finalité	0	59 137
J.A.S.E.	483 512	466 402
Lavandaria Pizarro	36 588	35 435
Armazém em Alverca	159 650	163 833
Brindaauto - 019 / Incompol		102 671
Monómero	43 783	42 403
J.Martins & Cª	46 331	44 164
JPC Elásticos	72 292	68 379
Ambar	225 000	150 000
Somani	59 152	55 523
Valbopan	69 765	65 988
Dorisol	300 000	300 000
Fábrica de Malhas Cardão / Seporinveste	25 421	23 771
Parkalgar	248 328	240 000
Prolarmóvel	9 637	9 115
Faianças Art. Bordalo P.	64 411	65 762
Nova Cimnor	50 729	49 130
Fund. Rossio de Abrantes	55 924	54 603
IM Inapal Metal	185 969	173 900
Aquafalls	91 805	34 099
Investwood	142 801	139 428
Elmano Mendes	42 148	39 413
Keramos Nazari	84 567	22 054
Sodecal	23 407	68 046
Eurofrozen	63 517	272 317
Montinho de Monchique	204 154	65 704
Sounete	67 842	63 660
Urentel	66 783	19 536
JMA Felpos	20 414	247 871
Guia	262 058	51 714
Guia	54 673	179 676
Abreu & Abreu	10 000	36 459
ISQ	184 023	164 158
Dielmar	37 500	92 026
Firno	171 536	6 633
Iberomassa Florestal	94 637	89 853
Macroplast	93 891	10 176
Tecniforja, Lda.	142 683	135 482
Metalixa - Fábrica	12 000	0
CEV, S.A.	206 000	201 135
MettaloWest - Lote A1	386	7 152
MettaloWest - Lote A5	27 569	25 977
MettaloWest - Lote 10	21 583	20 337
Guia - 4 moradias	70 290	66 485
IMOTOUR	32 808	31 903
Somelos, S.A.	112 110	109 462
Flor da Moda	100 052	97 688
Somelos Tecidos, S.A.	211 267	189 552
S.M.B.M., S.A.	83 875	80 907
Choupana Hills	88 000	34 301
Mundo Têxtil, Lda.	61 001	17 364
OUTFIT21, Lda.	44 356	13 911
Escola de Condução das Caldas	13 828	0
Moldit, S.A.	132 896	0
Montinho de Monchique 11 Frações	65 063	0
Artemalha	38 515	0
BEBECAR	61 825	0
ANJE	30 121	0
Moldoeste II, Lda.	140 673	0
ClubHouse Marinha Guincho	14 762	0
Clariause	58 282	0
Climar	39 531	0
Inoveplástica	29 677	0
Outros		
De construção		
Electrofer IV	60 500	0
Fund. Rossio de Abrantes	1 782	0
Keramos Nazari	146 250	0
Urentel	2 209	0
JMA Felpos	1 258	0
Abreu & Abreu	870	0
Escola de Condução das Caldas	42	0
Moldit, S.A.	8 318	0
Artemalha	2 743	0
BEBECAR	4 070	0
ANJE	1 321	0
Moldoeste II, Lda.	7 861	0
ClubHouse Marinha Guincho	583	0
Clariause	5 411	0
Climar	1 716	0
Inoveplástica	908	0
Moldit, S.A.	0	1 166
Total	5 961 998	4 819 671

NOTA 6 CRITÉRIOS E PRINCÍPIOS DE VALORIZAÇÃO

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

NOTA 7 LIQUIDEZ DO FUNDO

A liquidez do fundo apresenta-se como segue:

Contas	31-12-2023	31-12-2024
Depósitos à ordem	18 270 618	7 303 699
Depósitos a prazo e com pré-aviso	5 000 000	7 000 000
TOTAL	23 270 618	14 303 699

NOTA 8 DÍVIDAS DE COBRANÇA DUVIDOSA

No final de 2024 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	Outros devedores	Soma
Dorisol, S.A.	697 648		697 648
Parkalgar, S.A.	697 438		697 438
Valbopan, S.A.	576 063		576 063
Iberomassa Florestal, S.A.	398 160		398 160
J.A.S.E., Lda.	371 175		371 175
Coelima, S.A.	317 859		317 859
Fund. Rossio de Abrantes, S.A.	299 564		299 564
IFM - Indústria Fibra de Madeira, S.A.	264 997		264 997
Abreu & Abreu, Lda.	255 840		255 840
JPC-Elásticos, S.A.	239 323		239 323
JMA Felpos, S.A.	226 823		226 823
Keramos Nazari, Lda.	209 149		209 149
Urentel, Lda.	191 556		191 556
Somelos Tecidos, Lda	178 115		178 115
Hersal, S.A.	160 252		160 252
Lavandaria Pizarro, S.A.	150 355		150 355
Flor da Moda, S.A.	145 271		145 271
Sounete, S.A.	144 697		144 697
Helsar, S.A.	92 335		92 335
IM - Inapal Metal, S.A.	86 763		86 763
Somelos, S.A.	84 889		84 889
Tecniforja, Lda	76 889		76 889
Pedro Almeida, Lda.	54 448		54 448
Macroplast, Lda.	32 613		32 613
Telcapacity, Lda.	32 252		32 252
Moldoeste II, Lda.	30 617		30 617
Somani - Sociedade Têxtil, S.A	29 737		29 737
Montinho de Monchique, S.A.	28 060		28 060
Elastin, Lda.	22 827		22 827
ISQ	18 313		18 313
S.M.B.M., S.A. / Tearfil, S.A.	14 611		14 611
NovaCimnor, S.A.	14 312		14 312
FRT TÊXTEIS, LDA	13 566		13 566
Ciorcorte, S.A.	13 500		13 500
Diogo Dalot, Lda.	12 833		12 833
Inoveplástica - Inovação e Tecnologia e	12 300		12 300
Sodecal, S.A.	11 950		11 950
Moldit, S.A.	11 697		11 697
Gamluz, Lda.	7 975		7 975
Carysburg, Lda	7 333		7 333
Escola de Condução das Caldas, Lda.	5 068		5 068
Vilarmóvel, Lda.	3 704		3 704
Artemalha, Lda.	3 606		3 606
Massa Insolvente da Metalúrgica do Lix	3 344		3 344
RAI - Rodrigues Amorim & Irmão, Lda.	2 821		2 821
ANJE	2 802		2 802
Flexiportas, Lda.	1 771		1 771
JPG Transportes, Lda.	1 650		1 650
Auto Pinhelense, Lda.	1 290		1 290
HUGUHU, Lda	870		870
Metalúrgica da Lixa, Lda.	674		674
Mundo Têxtil, Lda.	151		151
Guia, S.A.	-1		-1
Seporinveste, S.A.	-4		-4
Faianças Bordalo Pinheiro, Lda	-193		-193
IMOTOUR, Lda.	-902		-902
Cozidurães 2, Lda.	-2 500		-2 500
BEBECAR	-5 351		-5 351
Cozidurães, Lda.	-9 500		-9 500
Eletec - Unipessoal, Lda.	-12 044		-12 044
Eurofrozen, S.A.	-12 350		-12 350
Dielmar, S.A.	-12 500		-12 500
CEV, S.A.	-36 505		-36 505
Autoridade Tributária e Aduaneira		32 323	32 323
Total	6 170 001	32 323	6 202 324

Fundo Imobiliário Especial de Apoio às Empresas (FIEAE)
Relatório e Contas 2024

No final de 2023 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	Outros devedores	Soma
Dorisol, S.A.	857 648		857 648
Parkalgar, S.A.	753 481		753 481
J.A.S.E., Lda.	649 432		649 432
Valbopan, S.A.	443 942		443 942
Firmo, S.A.	330 723		330 723
Coelima, S.A.	317 859		317 859
Iberomassa Florestal, S.A.	302 981		302 981
IFM - Indústria Fibra de Madeira, S.A.	264 997		264 997
Abreu & Abreu, Lda.	255 840		255 840
Fund. Rossio de Abrantes, S.A.	243 318		243 318
JPC-Elásticos, S.A.	239 323		239 323
JMA Felpos, S.A.	226 823		226 823
IM - Inapal Metal, S.A.	170 557		170 557
Hersal, S.A.	160 252		160 252
Urentel, Lda.	122 192		122 192
Lavandaria Pizarro, S.A.	119 897		119 897
ISQ	113 303		113 303
Sounete, S.A.	98 342		98 342
Helsar, S.A.	92 335		92 335
Diogo Dalot, Lda.	75 000		75 000
Macroplast, Lda.	65 821		65 821
Flor da Moda, S.A.	52 771		52 771
Keramos Nazari, Lda.	35 670		35 670
Tecniforja, Lda	34 093		34 093
Elastin, Lda.	32 090		32 090
Nova Cimnor, S.A.	28 625		28 625
Pedro Almeida, Lda.	26 413		26 413
Sodecal, S.A.	23 900		23 900
Somani - Sociedade Têxtil, S.A	23 173		23 173
Montinho de Monchique, S.A.	22 332		22 332
S.M.B.M., S.A.	20 495		20 495
Guia, S.A.	17 392		17 392
Telcapacity, Lda.	10 200		10 200
Faianças Bordalo Pinheiro, Lda	5 369		5 369
Junius, Lda.	5 002		5 002
FRT TÊXTEIS, LDA	4 932		4 932
Vilarmóvel, Lda.	4 318		4 318
Massa Insolvente da Metalúrgica do Lixa,	3 344		3 344
LifeFocus, Lda.	3 284		3 284
RAI - Rodrigues Amorim & Irmão, Lda.	2 821		2 821
Seporinveste, S.A.	2 142		2 142
Centro Glass, Lda	1 905		1 905
JPG Transportes, Lda.	1 650		1 650
Flexiportas, Lda.	1 224		1 224
Auto Pinhelense, Lda.	1 205		1 205
Metalúrgica da Lixa, Lda.	674		674
Turistrela, S.A.	0		0
Metallo West	0		0
Gamluz, Lda.	-937		-937
IMOTOUR, Lda.	-1 089		-1 089
Cozidurães 2, Lda.	-2 500		-2 500
Bebecar	-3 061		-3 061
Artemalha, Lda.	-3 462		-3 462
Eletec - Unipessoal, Lda.	-7 251		-7 251
Cozidurães, Lda.	-9 500		-9 500
ANJE	-11 676		-11 676
Dielmar, S.A.	-12 500		-12 500
Moldit, S.A.	-20 446		-20 446
Autoridade Tributária e Aduaneira		32 323	32 323
Total	6 196 667	32 323	6 228 989

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.

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

NOTA 11 MOVIMENTOS OCORRIDOS EM AJUSTAMENTOS DE DÍVIDAS A RECEBER E PROVISÕES ACUMULADAS

Em 2024 a rubrica de ajustamentos de dívidas a receber e de provisões acumuladas teve o seguinte movimento:

Contas	31-12-2023	Aumento	Redução	Utilização	31-12-2024
471 – Ajustamentos para crédito vencido	4 902 382	1 006 251	1 472 365		4 436 268
482 – Provisões acumuladas	622 679		536 374		86 305
TOTAL	5 525 061	1 006 251	2 008 739	0	4 522 572

Durante o exercício de 2024, a rubrica de ajustamentos para crédito vencido sofreu uma redução de 466.114 €.

Em 2024 foram constituídas provisões para rendas vencidas em 17 imóveis, totalizando, um custo de 1.006.251 €.

No decorrer do ano de 2024 houve a reversão do ajustamento nas rendas vencidas em 15 imóveis no valor total de 1.472.365 €.

A rubrica de “Provisões acumuladas” diz respeito a contingências fiscais relativas a Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) para os anos de 2021 e 2022.

Em 2023 a rubrica de ajustamentos de dívidas a receber e de provisões acumuladas teve o seguinte movimento:

Contas	31-12-2022	Aumento	Redução	Utilização	31-12-2023
471 – Ajustamentos para crédito vencido	8 721 107	281 413	2 958 698	1 141 441	4 902 382
482 – Provisões acumuladas	727 305		104 626		622 679
TOTAL	9 448 412	281 413	3 063 324	1 141 441	5 525 061

Durante o exercício de 2023, a rubrica de ajustamentos para crédito vencido sofreu uma redução de 2.677.285 €.

Em 2023 foram constituídas provisões para rendas vencidas em 9 imóveis, totalizando, um custo de 281.413 €.

No decorrer do ano de 2023 houve a reversão do ajustamento nas rendas vencidas em 21 imóveis no valor total de 2.958.698 €.

A rubrica de “Provisões acumuladas” diz respeito a contingências fiscais relativas a Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) para os anos de 2021 e 2022.

A FOMENTO, no âmbito das suas competências como sociedade gestora do FIEAE, implementou medidas excecionais a adotar, tendo em conta o contexto único, motivado pela pandemia do COVID-19. Por deliberação de 16 de fevereiro de 2022, o Conselho Geral, decidiu aprovar, a prorrogação do prazo da moratória no pagamento da renda, por um período adicional de um mês, ou seja, até 31 de março de 2022, relativo aos contratos dos ativos turísticos celebrados pelo fundo e em data anterior a 19 de março de 2020, mantendo-se as condições do plano de regularização da dívida aprovado a 20 de maio de 2021. Ou seja, que o pagamento mensal e integral da renda, nos termos definidos contratualmente, se inicie a partir de 1 de abril de 2022 e o pagamento das prestações devidas nos termos do plano de regularização, em 1 de maio de 2022, e terminando em abril de 2026 para os ativos turísticos e em dezembro de 2025 para os não turísticos.

No que toca a contratos relativos a ativos não turísticos foi decidido, em reunião do Conselho Geral, de 29 de setembro de 2021: que o pagamento mensal e integral da renda, nos termos definidos contratualmente, deverá iniciar-se a partir de 1 de outubro de 2021.

Por outro lado, na reunião do Conselho Geral, de 17 de junho de 2021, foi decidido:

- i) em relação à regularização da dívida que a mesma fosse efetuada nos seguintes termos:
- período de regularização da dívida com início em 1 de janeiro de 2022 e término a 31 dezembro de 2025;
 - o pagamento da dívida deverá efetuar-se em 48 prestações sucessivas, de valor correspondente ao resultante do rateio do montante total em dívida por 48, liquidadas juntamente com a renda do mês em causa.
 - para contratos cujo término ocorra antes de 31 de dezembro de 2025, o pagamento deverá efetuar-se através de prestações mensais de igual valor, com início em 1 janeiro de 2022, e em número igual ao número de meses que decorrem entre janeiro de 2022 e o término do contrato.

NOTA 12 IMPOSTOS RETIDOS

Descrição	2024		2023	
	Base incidência	Montante apurado	Base incidência	Montante apurado
Imposto sobre o rendimento				5 191
Imposto do Selo - VGLF	743 582 240	92 948	704 252 400	88 032
Imposto do Selo - Comissão de gestão	1 730 964	69 239	1 730 961	69 238
IMI / AIMI		496 779		488 015
Outros		8 399		
Total		667 365		650 477

O FIEAE esteve sujeito, até 31 de dezembro de 2020, a um regime fiscal especial aplicável aos fundos de investimento imobiliário para arrendamento habitacional (FIIAH) e às sociedades de investimento imobiliário para arrendamento habitacional (SIIAH), aprovado pelo artigo 102º da Lei nº 64-A/2008, de 31 de dezembro, conforme equiparação atribuída pelo art.º 117º da Lei 3-B/2010 de 28 de abril de 2010.

A vigência deste quadro legal cessou a 31 de dezembro de 2020, cessando os benefícios fiscais associados ao mesmo, nomeadamente, 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.

O montante de Imposto de selo - VGLF é calculado pela aplicação de uma taxa de 0,0125 % sobre o valor global líquido dos fundos.

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.

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 promessa 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 2024, os prazos de celebração dos contratos de promessa de compra dos imóveis situam-se entre os 5 e os 15 anos. O valor da opção de compra conferida a cada arrendatário encontra-se discriminado na Nota 1. O valor das garantias bancárias a favor do Fundo, corresponde a 7.447.429 € (2023: 4.394.526 €), como forma de garantir o bom cumprimento do pagamento das rendas.

NOTA 14 OUTRAS INFORMAÇÕES

a) Acréscimo de proveitos

O valor da rubrica Acréscimo de proveitos no montante de 19.444 € refere-se a juros de aplicações financeiras.

Aplicações Financeiras	Instituição	Data constituição	Data término	Valor	Taxa
Depósito a prazo	Novo Banco S.A.	22-11-2024	21-05-2025	7 000 000	2,50%
Total				7 000 000	

b) Despesas com custo diferido

A rubrica de Despesas com custo diferido no montante de 86.140 € (2023: 27.915€) refere-se essencialmente a especialização de seguros.

c) Outras contas de credores

Esta rubrica decompõe-se conforme segue:

Descrição	31-12-2024	31-12-2023
IVA a pagar/receber	-47 604	-78 778
IRS retido	7	1 772
Imposto selo	0	17
Outros	6 306 682	4 504 648
Total	6 259 085	4 427 659

O saldo da rubrica “Outros” refere-se essencialmente a 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, detalhado no quadro seguinte.

Fundo Imobiliário Especial de Apoio às Empresas (FIEAE)
Relatório e Contas 2024

Descrição	31-12-2024	31-12-2023
Lima Têxtil, S.A.	1	1
Fernando Santos II - Indústria de Estofos, Lda.	-1	-1
Metalúrgica do Lixa, Lda	1 652	1 652
Caução Lavandaria Pizarro, S.A	5 693	5 693
Caução Monómero, Lda.	23 343	23 343
Caução Helsar, S.A.	53 560	53 560
Caução Somani, S.A.	97 382	97 382
Caução Valbopan, S.A.	29 037	29 037
Caução Prolarmóvel, Lda./Vilarmóvel, Lda.	4 350	4 350
Caução NovaGimnor, S.A.	16 230	16 230
Caução I.M. Inapal Metal, S.A.	54 988	54 988
Caução Eletec (Aquafalls)	120 187	0
Caução Investwood, S.A.	62 350	62 350
Caução Keramos Nazari, Lda.	9 750	9 750
Caução Eurofrozen, S.A.	45 648	45 648
Caução IFM, S.A.	78 207	78 207
Caução Seporinveste, S.A.	10 986	10 986
Caução Sounete, S.A.	18 500	18 500
Caução Urentel, Lda.	40 660	40 660
Caução Guia, S.A.	157 176	157 176
Caução JPG Transportes, Lda.	1 031	1 031
Caução Pedro Almeida, Lda.	28 000	28 000
Caução Luso Invest., Lda.	1 300	1 300
Caução Centro Glass, Lda.	2 400	2 400
Caução Auto Pinhelense, Lda.	2 250	2 250
Caução Guia, S.A. (5 moradias)	24 681	24 681
Caução Abreu & Abreu, Lda.	40 380	40 380
Caução Firmo	103 745	103 745
Caução Casa do Queiroal	16 646	16 646
Caução Flexiporas	1 771	3 000
Caução Macroplast, Lda.	132 228	132 228
Caução Inapal - Terreno	6 400	6 400
Caução Gamluz, Lda.	18 278	18 278
Caução Tecniforja, Lda	0	33 292
Caução CEV, S.A.	150 000	150 000
Caução - Guia 4 moradias	32 751	32 751
Caução FRT Têxteis	9 630	9 630
Caução Telcapacity, Lda	10 200	10 200
Caução IMOTOUR	19 182	19 182
Investimento - IMOTOUR	167 564	167 564
Caução Somelos, S.A.	56 000	56 000
Investimento - Somelos	0	43 400
Caução Flor da Moda, S.A.	125 301	125 301
Caução Somelos Tecidos, Lda.	99 957	99 957
Investimento Somelos Tecidos, Lda.	1 869	1 869
Caução S.M.B.M., S.A.	80 371	80 371
Caução Giorcorte, Lda.	7 500	7 500
Caução Choupana Hills	120 000	120 000
Investimento Choupana Hills	550 000	550 000
Caução Mundo Têxtil, Lda.	60 248	60 248
Caução OUTFIT21, Lda.	48 000	48 000
Investimento OUTFIT21	0	191 600
Condomínio da Escola de Condução das Caldas	0	1 191
Caução Moldit, S.A.	148 716	148 716
Investimento Moldit	430 511	750 000
Caução Artemalha	38 000	38 000
Prémio de Seguro Artemalha	38 588	2 743
Caução ANJE	34 440	34 440
Prémio de Seguro ANJE	0	1 321
Caução BEBECAR	75 249	75 249
Prémio de Seguro BEBECAR	0	4 070
Investimento ANJE	16 084	172 202
Investimento BEBECAR	380 000	380 000
Caução Moldoeste II	198 764	0
Prémio de Seguro Moldoeste II	7 861	0
Caução ClubHouse Marinha Guincho	13 904	0
Investimento ClubHouse Marinha Guincho	66 983	0
Caução HUGUHU, Lda	25 000	0
Investimento Clariause	186 000	0
Caução Clariause	200 000	0
Investimento Climar	816 000	0
Investimento Inoveplástica	600 000	0
Caução Inoveplástica	120 000	0
Caução Climar	163 200	0
Total	6 306 682	4 504 648

d) Acréscimos de custos

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

Descrição	31-12-2024	31-12-2023
IMI	402 276	378 450
Comissão de Gestão	435 106	426 297
Imposto do Selo	41 106	50 353
Total	878 488	855 101

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

O IMI referente a 2024 é pago apenas em 2025, nos termos legais, num total de 402.276 € (2023: 378.450 €), pelo que se encontra registado na rubrica de Acréscimos de Custos.

O saldo das rubricas “Comissões de gestão”, Comissão de depósito” e “Taxa de supervisão” correspondem ao mês de dezembro desse ano. O saldo da rubrica “Imposto de selo” corresponde ao 4º trimestre de 2024 e 2023 relativo à verba 29.2 da tabela geral do imposto de selo.

e) Receitas com proveito diferido

A rubrica Receitas com proveito diferido refere-se na íntegra às rendas de janeiro de 2025 pagas em dezembro de 2024 no montante de 437.314 € (2023: 392.418 €) 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 (cf. n.º 1 do artigo 34.º da Regulamentação do Regime da Gestão de Ativos (Regulamento da CMVM n.º 7/2023).

Nessa medida, quando a média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores é superior ao valor de exercício da opção de compra que o inquilino detém sobre o imóvel, a diferença entre o valor do imóvel em carteira e o valor de exercício da opção que sobre ele se encontra constituída é contabilizada numa conta de outros acréscimos e diferimentos, por contrapartida de uma conta de custos. Na Nota 1 encontra-se o detalhe do efeito acima descrito.

g) Comissões - Custos

A rubrica de “Acréscimos de custos” nos anos de 2024 e 2023 apresenta a seguinte composição:

Descrição	31-12-2024	31-12-2023
Comissão de gestão - componente fixa	1 730 964	1 730 961
Outras comissões	3 416	3 337
Total	1 734 380	1 734 299

h) Fornecimentos e Serviços externos

A rubrica de “Fornecimentos e serviços externos” nos anos de 2024 e 2023 apresenta a seguinte composição:

Descrição	31-12-2024	31-12-2023
Avalliação dos ativos. imob. do fundo	136 969	134 231
Seguros	88 004	32 730
Vigilância e segurança	53 284	77 519
Condomínio	12 342	11 122
Outros Serviços	3 387	76 722
Auditoria	3 260	7 540
Conservação	650	19 747
Certificação Energética	406	2 755
Total	298 301	362 366

i) Outros custos e perdas correntes

O montante registado na rubrica outros custos e perdas correntes no montante de 30.248 € (2023: 5.098 €) refere-se a despesas bancárias.

j) Outras perdas eventuais

A rubrica outras perdas eventuais no montante de 78.928 € (2023: 2.648 €), refere-se à devolução da compensação por uso do imóvel “Electrofer”.

k) Juros e proveitos equiparados

A rubrica Juros e proveitos equiparados no montante de 243.030 € (2023: 60.139 €) referem-se à remuneração da liquidez aplicada aos depósitos à ordem e a prazo.

Aplicações Financeiras	Instituição	Data constituição	Data término	Valor	Taxa
Depósito a prazo	Novo Banco, S.A.	22-11-2024	21-05-2025	7 000 000	2,50%
Depósito a prazo	Novo Banco, S.A.	05-06-2024	22-11-2024	2 000 000	3,28%
Depósito a prazo	Novo Banco, S.A.	22-11-2023	22-11-2024	5 000 000	3,80%

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

Dando cumprimento ao exigido no nº 1 do art.º 93.º do Regime da Gestão de Ativos, Decreto-Lei nº 27/2023 de 28 de abril, apresenta-se de seguida o montante total de remunerações de 2024 suportadas pela sociedade gestora do Fundo (Fomento – Fundos de Investimento Imobiliário, SGOIC, S.A.):

	31/12/2024	31/12/2023
Remunerações		
Orgãos de Gestão e de Fiscalização	155 389	185 094
Empregados	375 204	351 408
TOTAL	530 593	536 502

O efetivo de colaboradores remunerados, distribuído por grandes categorias profissionais ao serviço da Sociedade Gestora em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 era o seguinte:

	31/12/2024	31/12/2023
Conselho de Administração	3	3
Conselho Fiscal	2	2
Direcção	1	1
Específicos/Técnicos	7	7
Secretariado	2	1
TOTAL	15	14

m) Eventos após a data de balanço

À data de preparação das presentes demonstrações financeiras pelo Conselho de Administração não se verifica nenhum acontecimento subsequente a 31 de dezembro de 2024 que exigisse ajustamentos ou divulgações suplementares às demonstrações financeiras.

Lisboa, 27 fevereiro de 2025

O Contabilista Certificado nº 33122

Assinado por: **Luís Filipe Frade Nogueira**
Num. de Identificação: 08999374
Data: 2025.02.27 09:09:30+00'00'

Luís Filipe Nogueira



KPMG & Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A.
Edifício FPM41 – Avenida Fontes Pereira de Melo, 41 – 15º
1069-006 Lisboa – Portugal
+351 210 110 000 – www.kpmg.pt

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **Fundo Imobiliário Especial de Apoio às Empresas** (o Fundo) gerido pela Fomento – Fundos de Investimento Imobiliário, SGOIC, S.A. (“Entidade Gestora”), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2024 (que evidencia um total de 216.580.116 euros e um total de capital do Fundo de 189.575.303 euros, incluindo um resultado líquido de 6.403.833 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 às Empresas** gerido pela Fomento – Fundos de Investimento Imobiliário, SGOIC, S.A. em 31 de dezembro de 2024 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 do Fundo nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

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



Outras matérias

As demonstrações financeiras referentes ao ano findo em 31 de dezembro de 2023, apresentadas para fins comparativos, foram auditadas por outra Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, que sobre elas emitiu um Relatório de Auditoria sem reservas e sem ênfases, datado de 7 de março de 2024. A nossa aceitação como revisores oficiais de contas ocorreu a 18 de setembro de 2024 para efetuarmos a revisão legal das contas do ano findo em 31 de dezembro de 2024.

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 monetários do Fundo 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 do Fundo de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou 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 Gestora do Fundo;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão da Entidade Gestora do Fundo;
- concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão da Entidade Gestora do Fundo, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do Fundo para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o Fundo descontinue as suas atividades;
- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e os acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada; e,
- comunicamos com os encarregados da governação da Entidade Gestora do Fundo, incluindo o órgão de fiscalização, 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.



RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

Em nossa opinião, o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor, a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e a apreciação sobre o Fundo, não identificámos incorreções materiais.

3 de março de 2025

Digitally signed by
[Assinatura Qualificada]
Manuel Alexandre Veríssimo
da Luz
Date: 2025.03.03 11:12:06 Z

KPMG & Associados
Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A.
(n.º 189 e registada na CMVM com o n.º 20161489)
representada por
Manuel Alexandre Veríssimo da Luz
(ROC n.º 1553 e registado na CMVM com o n.º 20161163)