

FUNDO IMOBILIÁRIO ESPECIAL DE APOIO ÀS EMPRESAS (FIEAE)

Relatório de Gestão | Exercício de 2016

Handwritten signatures and initials in blue ink:
TBE
RM.
CME

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 2016.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "RM." and "CVR".

1. INTRODUÇÃO

O Fundo Imobiliário Especial de Apoio às Empresas (FIEAE) foi criado pelo Decreto-Lei nº 104/2009, de 12 de maio, pelo prazo de um ano, tendo sido prorrogado cinco vezes por períodos adicionais de um ano e, em 2016, por um período adicional de quatro anos. Assim, o último período de prorrogação termina em 11 de maio de 2020.

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

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

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

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

POLÍTICA DE INVESTIMENTO

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

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

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

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

2. ATIVIDADE EM 2016

2.1. EVOLUÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA DO FUNDO

Em 2016 não foram realizadas quaisquer operações de aquisição.

Em termos de desinvestimento, foram alienados um imóvel afeto à atividade turística – “Tulital” - por exercício da opção de compra, e dois imóveis não afetos à atividade turística – “Matcerâmica” e “Pluricoop-Cova da Piedade” – por exercício da opção de compra e venda a terceiro, respetivamente.

As três operações concretizadas em 2016 totalizaram um montante de desinvestimento de €7,7 milhões (Tulital: €1,8 milhões, Matcerâmica: €4,2 milhões, Pluricoop: €1,7 milhões).

Em 31 de dezembro de 2016 o valor venal do património imobiliário do FIEAE, constituído por 52 imóveis, ascendia a €126.728.284, conforme demonstrado no quadro 1.

O património imobiliário representa cerca de 82% do ativo líquido do Fundo.

[Handwritten signatures and initials]
TFC
RM.
Cik

imóvel	data de aquisição	valor	localização	atividade
Limatêxtil/Finalitá	24-jul-09	1.768.650 €	Barcelos	indústria têxtil
JASE (Douro Palace)	18-ago-09	10.573.250 €	Baião	turismo
Lavandaria Pizarro	09-set-09	586.475 €	Guimarães	indústria têxtil
Vianatece	10-set-09	1.508.550 €	Viana do Castelo	indústria têxtil
Electrofer IV	10-set-09	2.256.450 €	Palmela	trat. superfícies metálicas
Pifertubos	15-set-09	3.806.300 €	Alverca do Ribatejo	ind. canalizações
Brindauto/Incompol	30-set-09	1.489.850 €	Porto Alto	peças e acessórios
Monómero	02-out-09	1.132.400 €	Braga	indústria plástica
Invicar	20-out-09	862.300 €	Portalegre	indústria têxtil
Helsar	19-nov-09	545.132 €	S. João da Madeira	calçado
J. Martins & Cª.	21-dez-09	1.704.500 €	Felgueiras	indústria madeiras
JPC Elásticos	30-dez-09	1.835.450 €	Valongo	indústria têxtil/elásticos
Somani	01-fev-10	1.425.692 €	S. Salvador do Campo	indústria têxtil
Ambar	04-fev-10	4.913.400 €	Ramalde	indústria papel
Pietec	22-fev-10	1.851.300 €	Fiães - Devesa	indústria corticeira
Graphicsleader	26-fev-10	2.768.650 €	Seixezelo	indústria embalagens
Valbopan	10-mar-10	1.211.330 €	Famalicão	indústria de madeiras
Donaire	23-mar-10	981.500 €	Guimarães	calçado
Dorisol	09-abr-10	7.153.000 €	Funchal	hotelaria
Microfil/LopsTechnology	20-abr-10	635.150 €	Cortegaça	informática
Edifice/Fernando Santos II	21-abr-10	1.882.208 €	Pedroso	indústria têxtil
Cozidurães	23-abr-10	667.450 €	Arruda dos Vinhos	indústria mobiliário
Imporvenda	23-abr-10	2.808.500 €	Gafanha da Nazaré	indústria alimentar
Coelima	12-mai-10	1.570.000 €	Guimarães	indústria têxtil
DanCake (Portugal)	14-mai-10	4.532.250 €	Coimbra	indústria alimentar
Fábrica de Malhas Cardão/Seq	22-jun-10	570.799 €	Barcelos	indústria têxtil
Hersal	24-jun-10	7.432.250 €	Praia da Galé	turismo
4N	02-jul-10	618.600 €	Vila Nova Famalicão	indústria têxtil
Parkalgar	14-jul-10	6.968.850 €	Portimão	turismo
Prolarmóvel	30-jul-10	232.400 €	Ourém	indústria mobiliário
Turistrela	26-ago-10	2.861.500 €	Penhas da Saúde	hotelaria
Faianças Art. Bordalo Pinheiro	02-set-10	1.225.630 €	Caldas da Rainha	faianças
Nova Cimnor	09-set-10	1.103.500 €	Porto	indústria
Ribacarnes/Ribasabores	09-set-10	3.296.300 €	Tomar	indústria alimentar
VN Automóveis	11-out-10	4.670.000 €	Vendas Novas	indústria automóvel
Fundições Rossio de Abrantes	22-nov-10	1.121.750 €	Abrantes	fundições
Inapal Metal	07-dez-10	2.764.709 €	Trofa	indústria automóvel
Aquafalls	13-dez-10	3.587.020 €	Vieira do Minho	hotelaria
Pluricoop (Samora Correia)	13-dez-10	724.900 €	Samora Correia	supermercados
Investwood	22-dez-10	1.824.699 €	Nazaré	indústria de madeiras
Elmano Mendes	27-dez-10	691.526 €	Lisboa	indústria têxtil
Unitefi	25-jan-11	2.721.000 €	Figueira da Foz	indústria têxtil
Keramos Nazari	26-jan-11	1.420.750 €	Condeixa-a-Nova	faianças
Sodecal	02-mar-11	1.140.550 €	Valado dos Frades	indústria cerâmica
Eurofrozen	10-nov-11	1.281.195 €	Almada	indústria alimentar
Montinho de Monchique	21-dez-11	5.171.350 €	Monchique	turismo
IFM	12-jan-12	2.724.671 €	Tomar	indústria de madeiras
Monte Adriano	26-mar-12	1.429.450 €	Póvoa do Varzim	construção civil
Sounete	24-abr-12	1.870.950 €	Vila Nova de Gaia	indústria metalúrgica
Urentel	07-mai-12	1.220.850 €	Guardizela	indústria têxtil
JMA-Felpos	08-mai-12	1.767.300 €	Roriz	indústria têxtil
Guia	22-mar-13	5.816.050 €	Cascais	hotelaria
total		126.728.284 €		

Quadro 1: carteira imobiliária do FIEAE em 31 de dezembro de 2016

O gráfico da figura 1 ilustra a distribuição do património imobiliário do Fundo, em 31 de dezembro de 2016, por regiões. Importa salientar que o património imobiliário do Fundo tem um maior peso no Norte, seguido do Centro e não se encontra representado nos Açores:

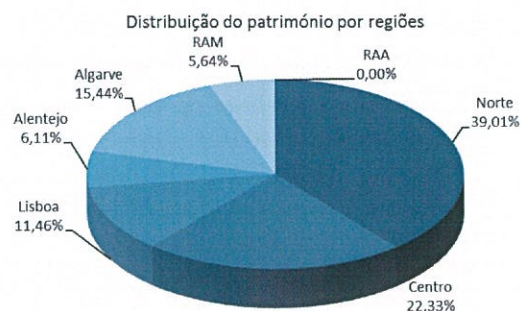


Figura 1: distribuição regional do património

Distribuição por setor de atividade

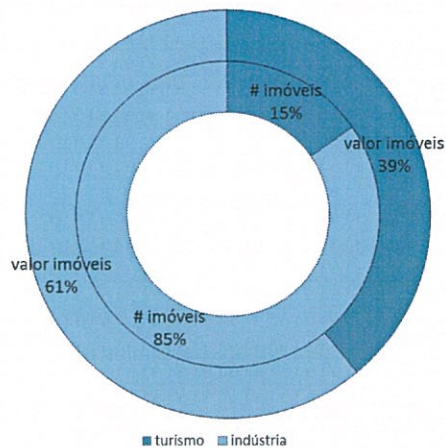
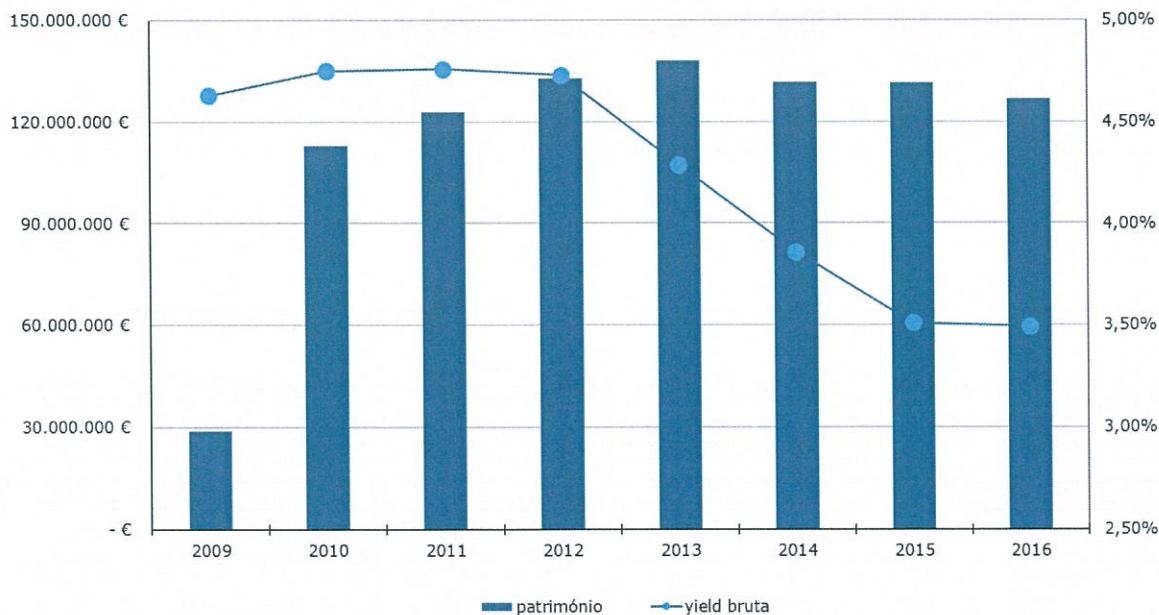


Figura 2: distribuição setorial do património

A carteira do FIEAE é composta por 44 imóveis exteriores ao setor do turismo, cujo valor contabilístico ascende a €77.165.014, e 8 imóveis afetos a projetos turísticos, no montante de €49.563.270. Esta distribuição encontra-se espelhada no gráfico da figura 2.

Em 2016 a *yield* média ponderada bruta do património imobiliário do Fundo foi de 3,49%, observando uma ligeira diminuição face ao ano transato (3,51%). A *yield* média ponderada bruta do património imobiliário exterior ao setor do turismo foi de 2,93% (2015: 3,30%) e dos imóveis afetos a projetos turísticos 5,56% (2015: 3,90%).

Evolução do Património Imobiliário 2009-2016



Handwritten signature and initials:
RM.
13 WIK

Figura 3: evolução da carteira (valor e *yield*), 2001-2016

Importa, ainda, referir que, em 2016, foi concedido um financiamento no montante de €1,9M€ à sociedade Oporto Player-Investimentos, Lda., inquilina do imóvel “Aquafalls”, para remodelação e ampliação da unidade hoteleira.

Em 2016, fruto, por um lado, da recuperação da atividade económica iniciada em 2014 e, por outro, dos esforços desenvolvidos pela Turismo Fundos, assistiu-se a uma diminuição de situações de incumprimento do pontual pagamento das rendas. Diminuíram também as situações de insolvência das empresas inquilinas e a resolução de contratos de arrendamento.

Também como reflexo da conjuntura económico-financeira e dos esforços desenvolvidos pela Turismo Fundos na angariação de novos inquilinos foram realizados alguns novos arrendamentos, que permitiram a redução da taxa de desocupação.

Neste âmbito, importa destacar o seguinte:

- Em agosto foi celebrado um novo contrato de arrendamento para cerca de 35% do armazém localizado no Porto, imóvel que, apesar do contrato de arrendamento se encontrar resolvido desde junho de 2013, na sequência do processo de insolvência da anterior empresa inquilina, só tinha sido entregue à Turismo Fundos em fevereiro de 2015;
- Em março, junho e setembro foram arrendadas mais três das oito frações do armazém sito em

Alverca, que se encontravam devolutas desde julho de 2013, na sequência da insolvência da anterior empresa inquilina. Assim, permanecem devolutas duas frações deste imóvel, correspondentes a 44% da área total do imóvel;

- Em 31 de dezembro de 2016, doze dos 52 imóveis que constituem a carteira do FIEAE (Electrofer, Invicar, Elmano Mendes, Unitefi, Microfil, Cozidurães, Edifice, 4N, Imporvenda, VN Automóveis, Pluricoop Samora Correia e Prolarmóvel) encontravam-se devolutos, após terem sido entregues ao fundo na decorrência de dificuldades de exploração sentidas pelas empresas e/ou de processos de insolvência.

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

Em 31 de dezembro de 2016 o Valor Líquido Global do Fundo ascendia a €147.505.106, a que corresponde um aumento de 0,51% face ao ano transato. A unidade de participação valorizou €5,43, cifrando-se, nesta data, em €1.065,20 (2015: €1.059,77).

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

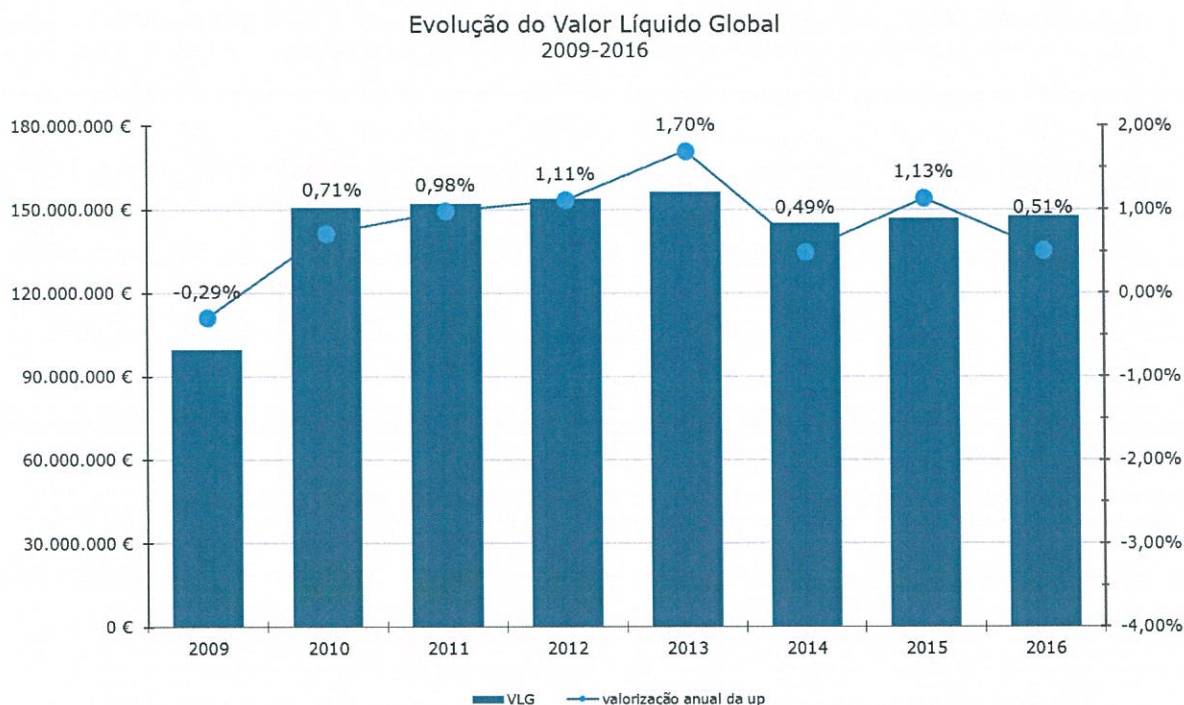


Figura 4: evolução do Valor Líquido Global do Fundo, 2009-2016

2.3. EVOLUÇÃO ECONÓMICO-FINANCEIRA

- O ativo líquido, em 31 de dezembro de 2016, ascendia a €154.209.185, registando uma diminuição de 2% face ao ano anterior.
- O total das disponibilidades ascendia, em 31 de dezembro de 2016, a €24.224.125, correspondendo a um aumento de 41% face a 31 de dezembro de 2015, refletindo o desinvestimento havido.
- O total de proveitos obtidos no exercício de 2016 fixou-se em €8.052.107, traduzindo-se num aumento de 46% face ao ano transato (€5.513.277).
- Os juros e proveitos equiparados cifraram-se em €79.154, correspondendo a 1% dos proveitos e a uma diminuição de 43% face a 2015, resultante do efeito da redução das taxas de juro.
- A rubrica ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários, que contribuiu largamente para a evolução positiva do total de proveitos, ascendeu a €3.169.922. Esta rubrica representa 39% do total dos proveitos e observou um aumento de 643% face ao ano anterior (€426.791). Esta evolução é

explicada, essencialmente, pelo facto de em 2016 ter sido avaliada a totalidade da carteira e em 2015 terem sido realizadas muito poucas avaliações e, consequentemente, as valorizações positivas delas decorrentes terem sido mais expressivas em 2016. Importa referir que:

- O valor de €632.330, correspondeu aos ganhos com a alienação dos imóveis “Matcerâmica” (€353.828), “Pluricoop-Cova da Piedade” (€266.945) e “Tulital” (€11.556);
- O montante de €2.634.645 traduz a valorização dos ativos imobiliários decorrente das avaliações realizadas em 2016.
- A rubrica reversões de ajustamentos e de provisões cifrou-se em €203.607, observando um aumento de 176% face ao ano transato (€73.839), refletindo o esforço feito na recuperação de dívidas vencidas junto dos inquilinos.
- Os rendimentos de imóveis ascenderam a €4.598.447, representando cerca de 57% do total dos proveitos e uma diminuição de 5%, decorrente

[Assinaturas manuais]

do aumento de situações de resolução de contratos e da alienação de imóveis arrendados.

- A rubrica proveitos e ganhos eventuais cifrou-se em €977.
- O total de custos suportados em 2016 ascendeu a €7.301.309, correspondendo a um aumento de 89% face ao ano transato.
- A rubrica comissões, que corresponde à comissão de gestão, cifrou-se em €2.133.909, correspondendo a uma diminuição de 12% face a 2015 (€2.423.348), refletindo o efeito da redução da comissão de gestão, acima referida.
- A rubrica perdas em operações financeiras e ativos imobiliários, que contribuiu fortemente para a redução do total de custos, cifrou-se em €4.409.806, correspondendo aos ajustamentos desfavoráveis resultantes das avaliações realizadas em 2016. Esta rubrica representa 60% do total de custos e observou um aumento de 626% face ao ano anterior (€607.650). Esta evolução é explicada pelo facto de, em 2015, terem sido realizadas muito poucas avaliações e em 2016 ter sido avaliada a totalidade da carteira e, consequentemente, as valorizações negativas delas decorrentes terem sido muito mais expressivas do que em 2015.
- A rubrica reforço de provisões do exercício cifrou-se em €643.308, correspondendo ao ajustamento de

dívidas a receber por rendas vencidas, não garantidas. Esta rubrica manteve a tendência de queda iniciada em 2014, observando uma diminuição de 13% face ao verificado no ano transato (€740.981) e representou 9% do total de custos.

- A rubrica fornecimentos e serviços externos, em 2016 cifrou-se em €85.755 representou 1% do total dos custos, observando um aumento face a 2015 de cerca de 5%.
- Os outros custos e perdas correntes fixaram-se em €842.
- A rubrica custos e perdas eventuais cifrou-se em €27.690, correspondendo, essencialmente, às comissões de mediação nos arrendamentos dos imóveis “Armazém em Alverca” e “Ambar”.
- O resultado líquido do Fundo em 2016, cifrou-se em €750.7999, correspondendo a uma diminuição de 54% face ao valor de 2015 (€1.646.834).

Não houve distribuição de rendimentos durante 2016, pelo que o resultado líquido do exercício será integralmente reinvestido neste.

O Resultado Líquido do Fundo observou, desde o início da sua atividade, a evolução descrita na figura 5.

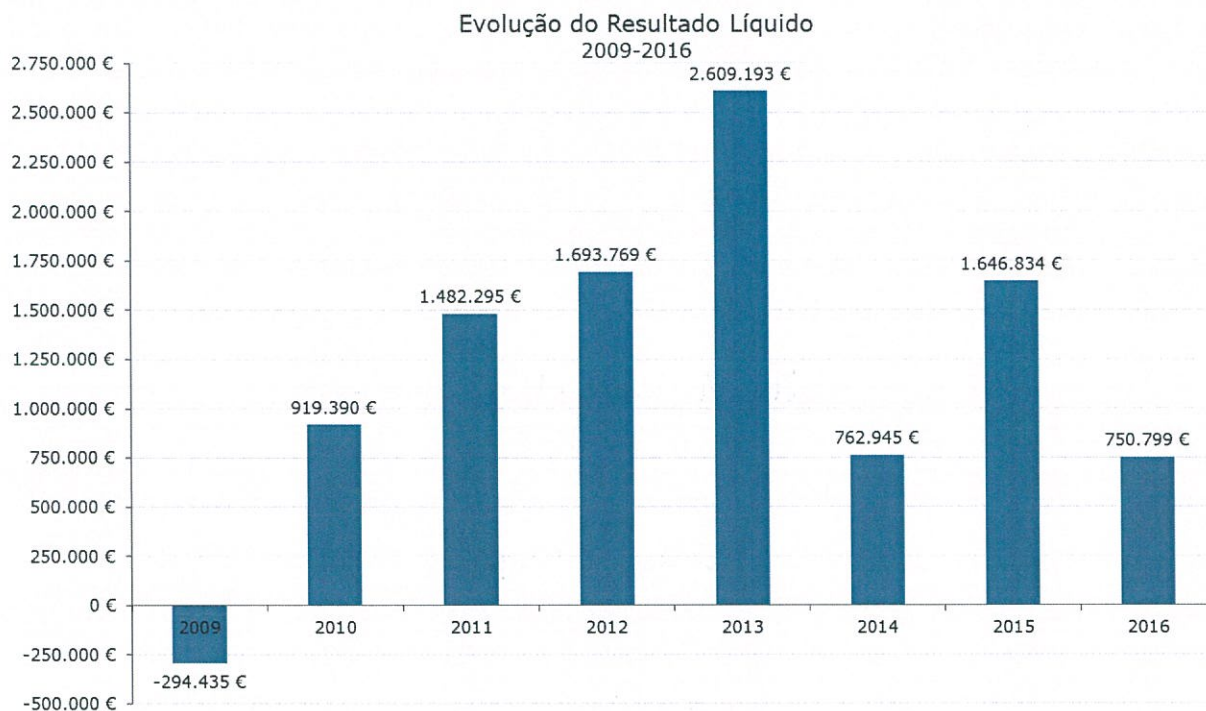


Figura 5: evolução do resultado líquido, 2009-2016

3. PERSPETIVAS PARA 2017

O Fundo Imobiliário Especial de Apoio às Empresas tem demonstrado ser um instrumento que responde de forma eficaz, adequada e em tempo útil às necessidades atuais de liquidez das empresas.

O alívio da função patrimonial tem permitido a concentração da gestão na adoção das medidas essenciais para o desenvolvimento da atividade das empresas, dando-lhes fôlego suficiente para ultrapassar a fase difícil que atravessaram.

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

Perspetiva-se, em 2017, dar início a um novo ciclo de investimento, na medida que a recente prorrogação do prazo do Fundo por um período mais amplo do que o deliberado em anteriores prorrogações, confortará melhor futuras decisões de investimento.

Importa, ainda, referir que a partir de 2017 os custos com as avaliações dos ativos imobiliários que integram a carteira do FIEAE deixarão de ser suportados pela Sociedade Gestora, passando a sê-lo pelo Fundo, em linha com o estabelecido no Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, subsidiariamente aplicável ao FIEAE.

RM.
 A. Um

Lisboa, 9 de fevereiro de 2017

O Conselho de Administração da TF Turismo Fundos SGFII, SA

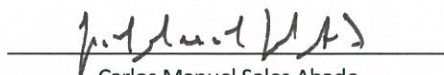


Pedro Miguel dos Santos Moreira
(Presidente)

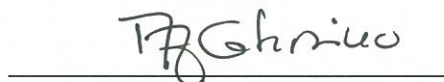
8



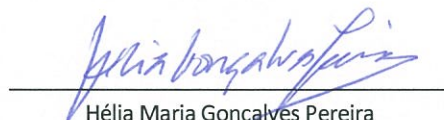
Rita Arez de Magalhães
(Vogal)



Carlos Manuel Sales Abade
(Vogal)



Maria José Martins Catarino
(Vogal)



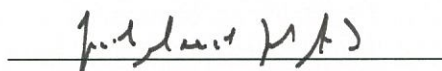
Hélia Maria Gonçalves Pereira
(Vogal)

Lisboa, 14 de fevereiro de 2017

O Conselho Geral do Fundo Imobiliário Especial de Apoio às Empresas



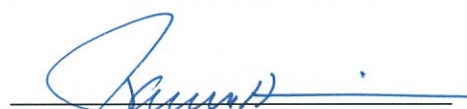
Ana Maria Garcia Rodrigues
(Presidente)



Carlos Manuel Sales Abade
(Vice-Presidente)



Pedro Miguel dos Santos Moreira
(Vogal)



Manuel da Silva Arsénio
(Vogal)

FUNDO IMOBILIÁRIO ESPECIAL DE APOIO ÀS EMPRESAS
BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016

(euros)

ATIVO							PASSIVO					
Código	Designação	Nota	2016				2015 (Líquido)	Código	Designação	Nota	2016	2015
			Bruto	Mv/M	mv/ad	Líquido						
31	ATIVOS IMOBILIÁRIOS	1,3						61	CAPITAL DO FUNDO			
32	Terrenos							62	Unidades de Participação	2	138.477.000	138.477.000
34	Construções		131.226.672	6.628.678	11.127.066	126.728.284	139.310.089	64	Variações Patrimoniais	2	-542.684	-542.684
34	Adiantamentos por compras de imóveis							66	Resultados Translados	2	8.819.991	7.173.157
35	TOTAL DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS		131.226.672	6.628.678	11.127.066	126.728.284	139.310.089		Resultado Líquido do Período		750.799	1.646.834
									TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		147.505.106	146.754.307
412	CONTAS DE TERCEIROS	8, 11	5.721.700		4.399.067	1.322.633	813.924	424+...+429	CONTAS DE TERCEIROS			
413+...+419	Devedores por rendas vencidas	14 a)	1.920.540			1.920.540	55.058		Outras contas de credores	14 c)	1.669.973	1.733.771
	Outras contas de devedores		7.642.240		4.399.067	3.243.173	868.982		TOTAL DOS VALORES A PAGAR		1.669.973	1.733.771
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER											
12	DISPONIBILIDADES	7	5.724.125			5.724.125	702.892					
13	Depósitos à ordem	7	18.500.000			18.500.000	16.480.000					
	Depósitos a prazo e com pré-aviso		24.224.125			24.224.125	17.182.892					
	TOTAL DE DISPONIBILIDADES											
51	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS	14 b)						53	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS	14 d)	440.948	610.817
52	Acréscimos de proveitos		3.482		3.482	11.552		56	Acréscimos de custos	14 e)	375.678	431.924
	Despesas com custo diferido		10.123		10.123	12.645		58	Recursos com provêlto diferido	14 f)	4.217.479	7.855.342
	Outros acréscimos e diferimentos		13.604		13.604	24.198			TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFER. PASSIVOS		5.034.106	8.898.082
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFER. ATIVOS								TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL		154.209.185	157.386.161
	TOTAL DO ATIVO		163.106.641	6.628.678	15.526.133	154.209.185	157.386.161					
Total do Número de Unidades de Participação						138.477	138.477	Valor Unitário da Unidade de Participação			1.065.1957	1.059.7739

O Técnico Oficial de Contas nº 33122


Luís Filipe Nogueira

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


Pedro Miguel dos Santos Moreira
(Presidente)


Rita Arez de Magalhães
(Vogal)


Carlos Manuel Sales Abade
(Vogal)


Maria José Martins Catarino
(Vogal)


Hélia Maria Gonçalves Pereira
(Vogal)

FUNDO IMOBILIÁRIO ESPECIAL DE APOIO ÀS EMPRESAS
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016

CUSTOS E PERDAS					PROVEITOS E GANHOS				
Código	Designação	Nota	2016	2015	Código	Designação	Nota	2016	2015
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES					PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
724+...+728	COMISSÕES	14 g)	2.133.909	2.423.348	811+818	JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS			
	Outras, de operações correntes					Outros, de operações correntes	12	79.154	139.628
733	PERDAS OPER. FINANCEIRAS E VAL. IMOBILIÁRIOS	1	4.409.806	607.650	833	GANHOS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ATIVOS IMOBILIÁRIOS	1	3.169.922	426.791
	Em ativos imobiliários					Em ativos imobiliários			
7418+7428	IMPOSTOS			5.922	851	REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES			
	Outros impostos					De ajustamentos de dívidas a receber		203.607	73.839
75	PROVISÕES DO EXERCÍCIO	11	643.308	740.981	86	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	3	4.598.447	4.865.323
751	Ajustamentos de dívidas a receber								
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	14 h)	85.755	81.745					
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES		842	636					
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		7.273.619	3.860.281		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		8.051.130	5.505.582
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS					PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
781	Valores incobráveis	14 i)	27.690	6.162	883	Ganhos de exercícios anteriores		977	7.695
784+...+788	Outras perdas eventuais		27.690	6.162		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)		977	7.695
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		750.799	1.646.834				8.052.107	5.513.277
	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		8.052.107	5.513.277		TOTAL			
8x3+86-7x3-76	Resultados de Ativos Imobiliários		3.272.808	4.602.720	D-C	Resultados Eventuais		-26.713	1.533
B-A+742	Resultados Correntes		777.511	1.645.301	B+D-A-C+742	Resultados Antes de Imposto s/ Rendimento		750.799	1.646.834
						Resultado Líquido do Período		750.799	1.646.834

O Técnico Oficial de Contas nº 33122

[Assinatura]
Luís Filipe Nogueira

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

[Assinatura]
Pedro Miguel dos Santos Moreira
(Presidente)
Rita Anzê de Magalhães
Rita Anzê de Magalhães
(Vogal)
[Assinatura]
Carlos Manuel Sales Abade
(Vogal)
[Assinatura]
Maria João Martins Catarino
(Vogal)
[Assinatura]
Hélia Maria Gonçalves Pereira
(Vogal)

FUNDO IMOBILIÁRIO ESPECIAL DE APOIO ÀS EMPRESAS
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS - EXERCÍCIO DE 2016

Discriminação dos fluxos	(euros)	
	2016	2015
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS		
RECEBIMENTOS:		
Alienação de imóveis	7.642.313	-
Venda de participações em soc. imobiliárias	-	-
Rendimentos de imóveis	3.781.284	4.292.137
Outros recebimentos de activos imobiliários	235	-
	11.423.832	4.292.137
PAGAMENTOS:		
Despesas correntes (FSE) com imóveis	73.983	91.865
Outros pagamentos de activos imobiliários	1.870.650	1.851
	1.944.633	93.716
Fluxos das operações sobre activos imobiliários	9.479.199	4.198.421
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE		
RECEBIMENTOS:		
Juros de depósitos bancários	43.236	151.095
Juros de certificados de depósito	43.990	-
	87.225	151.095
PAGAMENTOS:		
Comissão de gestão	2.309.620	2.439.922
Impostos e taxas	174.167	152.078
Outros pagamentos correntes	13.984	85.955
	2.497.771	2.677.955
Fluxos das operações de gestão corrente	(2.410.545)	(2.526.860)
OPERAÇÕES EVENTUAIS		
RECEBIMENTOS:		
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	977	-
	977	-
PAGAMENTOS:		
Perdas extraordinárias	28.398	12.587
	28.398	12.587
Fluxos das operações eventuais	(27.421)	(12.587)
Saldo dos fluxos monetários do período ... (A)	7.041.232	1.658.974
Disponibilidades no início do período ... (B)	17.182.892	15.523.918
Disponibilidades no fim do período ... (C)=(B)+(A)	24.224.125	17.182.892

15

O Técnico Oficial de Contas nº 33122

Lúis Filipe Nogueira

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

Pedro Miguel dos Santos Moreira
(Presidente)

Rita Arez de Magalhães
(Vogal)

Carlos Manuel Sales Abade
(Vogal)

Maria José Martins Catarino
(Vogal)

Hélia Maria Gonçalves Pereira
(Vogal)

[Handwritten signature]

FUNDO IMOBILIÁRIO ESPECIAL DE APOIO ÀS EMPRESAS

17

NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016

(VALORES EXPRESSOS EM EUROS)

[Handwritten signatures and initials]
RM.
Al

NOTA INTRODUTÓRIA

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

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

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

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

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

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

BASE DE APRESENTAÇÃO

As demonstrações financeiras, compostas pelo Balanço, Demonstração dos Resultados e Demonstração dos Fluxos Monetários, foram preparadas com base nos registos contabilísticos mantidos em conformidade com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário (PCFII), definido pelo Regulamento n.º 2/2005 da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários e de acordo com os princípios contabilísticos fundamentais da continuidade, da consistência, da especialização de exercícios, da prudência, da substância sobre a forma e da materialidade.

Os valores de 2016 encontram-se expressos em euros e são comparáveis em todos os aspetos significativos com os valores de 2015.

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

PRINCIPAIS PRINCÍPIOS CONTABILÍSTICOS E CRITÉRIOS VALORIMÉTRICOS

a) Imóveis

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

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

Handwritten signatures and initials:
TFE, RM, AS, W

Até à entrada em vigor do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC), os imóveis que integram a carteira do FIIFT eram valorizados de acordo com o seguinte critério:

- Imóveis devolutos e imóveis sem opção de compra

valor igual à média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores de imóveis;

- Imóveis arrendados com opção de compra

valor de exercício da opção de compra que o inquilino detém sobre o imóvel.

Com a entrada em vigor do RGOIC, todos os imóveis passam a ser obrigatoriamente valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores de imóveis (c.f. n.º 4 do artigo 144º).

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.

Ao nível da apresentação das demonstrações financeiras, a partir de 1 de março de 2016, o Fundo passa a apresentar no Balanço, na rubrica de Ativos imobiliários, os imóveis pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores, e na rubrica de Outros acréscimos e diferimentos, a diferença entre o valor do imóvel em carteira e o valor de exercício da opção que sobre ele se encontra constituída. Desta forma, e para as demonstrações financeiras serem comparáveis com o exercício anterior, em 31 de dezembro de 2015, a rubrica de Ativos imobiliários passa a apresentar o valor de 139.310.089 Euros, e, no passivo, na rubrica de Outros acréscimos e diferimentos, o valor de 7.855.342 Euros. Assim sendo, o total do ativo, a 31 de dezembro de 2015, apresenta o valor de 157.386.161 Euros ao invés de 149.530.819 euros.

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. A diferença entre o valor de aquisição inicial e o valor de venda à data da alienação é refletida em resultados,

em ganhos ou perdas em operações financeiras e ativos imobiliários, respetivamente, quando positiva ou negativa.

b) Especialização dos exercícios

O Fundo respeita, na preparação das suas contas, o princípio contabilístico da especialização dos exercícios. Nesta conformidade, os custos e os proveitos são contabilizados no exercício a que dizem respeito, independentemente da data do seu pagamento ou recebimento.

c) Despesas com imóveis

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

d) Comissões de gestão

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

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

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

e) Regime Fiscal

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

Assim, de acordo com o artigo 8º (regime tributário) da Lei nº 64-A/2008, de 31 de dezembro, ficam isentos, de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas (IRC) os rendimentos de qualquer natureza obtidos pelo FIEAE, de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) os imóveis

integrados na carteira do FIEAE, de Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) as aquisições de imóveis destinados exclusivamente para arrendamento pelo FIEAE e de Imposto de Selo todos os atos praticados desde que conexos com a transmissão dos imóveis.

f) Contas de terceiros

As dívidas de terceiros evidenciam o valor recuperável esperado.

Assim, para os montantes em dívida sem garantia, ou em que o valor em dívida excede a garantia, é registada uma provisão para crédito vencido na totalidade do valor em mora não coberto por garantia. Este montante é reconhecido a deduzir ao ativo.

g) Unidades de participação

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

NOTA 1 VALIAS POTENCIAIS

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "FRC", "d.", "RM.", and "3".

Imóveis	Valor contabilístico	Média dos valores das avaliações	Valor da Opção de Compra	Ajustamentos em opções sobre imóveis	Valia potencial registada
LimaTêx W/Finalitá	1.768.650	1.768.650	1.417.523	351.127	64.193
J. A. S. E. (Douro Palace)	10.573.250	10.573.250	9.518.814	1.054.436	2.068.084
Lavandaria Pizarro	586.475	586.475	937.511	0	-268.817
Vianatece	1.508.550	1.508.550	2.182.697	0	-492.078
Electrofer IV	2.256.450	2.256.450	0	0	4.838
Armazém Alverca	3.806.300	3.806.300	0	0	-595.724
Brindauto / Incompol	1.489.850	1.489.850	2.080.738	0	-399.354
Monómero	1.132.400	1.132.400	882.840	249.560	323.292
Invicar	862.300	862.300	0	0	-604.769
Helsar	545.132	545.132	1.202.786	0	-557.321
J. Martins & Companhia	1.704.500	1.704.500	1.650.000	54.500	-203.210
JPC Elásticos	1.835.450	1.835.450	2.221.410	0	42.692
Somani	1.425.692	1.425.692	1.098.128	327.563	422.847
Ambar	4.913.400	4.913.400	0	0	-589.874
Pietec	1.851.300	1.851.300	2.411.617	0	-350.879
Graphics Leader	2.768.650	2.768.650	3.288.431	0	-234.214
Valbopan	1.211.330	1.211.330	1.315.477	0	5.110
Donaire	981.500	981.500	924.717	56.783	129.878
Dorisol	7.153.000	7.153.000	8.000.000	0	151.685
Microfil	635.150	635.150	0	0	-686.814
Edifício	1.882.208	1.882.208	0	0	-118.765
Cozidurães	667.450	667.450	0	0	-134.753
Imporvenda	2.808.500	2.808.500	0	0	-205.682
Coelima	1.570.000	1.570.000	1.887.128	0	-183.220
Dancake Portugal	4.532.250	4.532.250	4.844.403	0	31.019
Fábrica de Malhas Cardão/Seperinv este	570.799	570.799	458.399	112.400	119.430
Hersal	7.432.250	7.432.250	8.588.586	0	-569.452
4N	618.600	618.600	0	0	-232.663
Parkalgar	6.968.850	6.968.850	6.427.289	541.561	967.935
Prolarmóvil	232.400	232.400	0	0	31.305
Turistela	2.861.500	2.861.500	2.675.415	186.085	359.789
Faianças Artísticas Bordoalo Pinheiro	1.225.630	1.225.630	1.284.782	0	24.536
Nova Cimnor	1.103.500	1.103.500	1.072.097	31.403	101.472
Ribacarne	3.296.300	3.296.300	3.746.920	0	-205.734
VN Automóveis	4.670.000	4.670.000	0	0	-1.746.094
Fundações Rossio de Abrantes	1.121.750	1.121.750	1.068.375	53.375	120.239
Inapal Metal	2.764.709	2.764.709	2.985.488	0	-36.936
Pluricoop (Samora Correia)	724.900	724.900	0	0	73.413
Aquafalls	3.587.020	3.587.020	3.587.020	0	-414.381
Investwood	1.824.699	1.824.699	2.726.376	0	-738.737
Elmano Mendes	691.526	691.526	0	0	-111.258
Unitel	2.721.000	2.721.000	0	0	-780.941
Keramos Nazari	1.420.750	1.420.750	1.376.437	44.313	119.684
Sodecal	1.140.550	1.140.550	1.905.217	0	-661.199
Eurotrozen	1.281.195	1.281.195	1.285.064	0	28.938
Montinho de Monchique	5.171.350	5.171.350	5.211.503	0	93.187
IFM	2.724.671	2.724.671	2.196.518	528.153	581.316
Monte Adriano	1.429.450	1.429.450	1.416.458	12.992	29.818
Sounele	1.870.950	1.870.950	0	0	69.602
Urentel	1.220.850	1.220.850	1.210.087	10.763	19.477
JMA Felpos	1.767.300	1.767.300	1.702.996	64.304	76.732
Guia	5.816.050	5.816.050	5.277.890	538.160	563.964
TOTAL	126.728.284	126.728.284	102.067.135	4.217.479	-4.498.388

Os montantes acumulados de ajustamentos potenciais desfavoráveis e favoráveis registados em balanço, no montante de -11.127.066 € e 6.628.678 € (que corresponde a uma menos valia potencial líquida de -4.498.388 €), respetivamente, correspondem ao reconhecimento para cada

imóvel da diferença entre o respetivo valor contabilístico e o valor correspondente da média aritmética simples das avaliações periciais.

Os ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários e as perdas em operações financeiras e ativos imobiliários, na demonstração de resultados, apresentam valores de

3.266.974€ e 4.506.859 €, respetivamente que correspondem aos ajustamentos favoráveis e desfavoráveis das avaliações dos imóveis em carteira.

NOTA 2 UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO

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

Descrição	No início	Subscrição	Resgates	Dist. Result.	Outros	Res. Período	No fim
Valor base	138 477 000						138 477 000
Variações patrimoniais	-542 684						-542 684
Resultados distribuídos							
Resultados acumulados	7 173 157				1 646 834		8 819 991
Resultados do período	1 646 834				-1 646 834	750 799	750 799
SOMA	146 754 307					750 799	147 505 106
Nº de unidades participação	138 477						138 477
Valor unidade participação	1 059,7739						1 065,1957

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 2016:

[Handwritten signatures and initials]

No exercício de 2016, o total de rendimentos obtidos dos imóveis arrendados foi de 4.598.447 € (2015: 4.865.323 €).

Durante o exercício de 2016 foram alienados três imóveis:

- O imóvel "Matcerâmica" pelo valor de 4.239.848€;
- O imóvel "Tulital" pelo valor de 1.766.061€.
- O imóvel "Pluricoop – Cova da Piedade" pelo valor de 1.700.000€.

Importa referir que:

- O imóvel "Matcerâmica" tinha sido adquirido, pelo FIEAE, pelo valor de 4.000.000€ e na data de alienação o respetivo valor contabilístico era 3.886.020€. Nessa medida, foi incorrida uma mais valia no valor de 353.828€, que se encontra reconhecida na conta "Ganhos em Operações Financeiras e Ativos Imobiliários";
- O imóvel "Tulital" tinha sido adquirido, pelo FIEAE, pelo valor de 1.741.500€ e na data de alienação o respetivo valor contabilístico era 1.754.505€. Nessa medida, foi incorrida uma mais valia no valor de 11.556€, que se encontra reconhecida na conta "Ganhos em Operações Financeiras e Ativos Imobiliários";
- O imóvel "Pluricoop – Cova da Piedade" tinha sido adquirido, pelo FIEAE, pelo valor de 1.446.500€ e na data de alienação o respetivo valor contabilístico era 1.433.055€. Nessa medida, foi incorrida uma mais valia no valor de 266.946€, que se encontra reconhecida na conta "Ganhos em Operações Financeiras e Ativos Imobiliários";

NOTA 6 CRITÉRIOS E PRINCÍPIOS DE VALORIZAÇÃO

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

NOTA 7 LIQUIDEZ DO FUNDO

Discriminação da liquidez do fundo:

Contas	Saldo Inicial	Saldo Final
Numerário		
Depósitos à ordem	702.892	5.724.125
Depósitos a prazo e com pré-aviso	16.480.000	18.500.000
Certificados de depósito		
Outras contas de disponibilidades		
TOTAL	17.182.892	24.224.125

Os depósitos a prazo têm uma duração residual não superior a 6 meses e vencem juros a taxas correntes de mercado.

NOTA 8 DÍVIDAS DE COBRANÇA DUVIDOSA

No final de 2016 as dívidas de cobrança duvidosa incluídas em cada uma das rubricas das contas de terceiros apresentam-se conforme segue:

Contas / Entidades	Devedores por rendas vencidas
Limatêxtil, S.A.	99.520
Lavandaria Pizarro S.A.	17.269
Pifertubos, S.A.	372.792
Invicar, Lda.	47.303
J.Martins & Companhia, Lda.	74.477
JPC Elásticos, S.A.	348.262
Ambar, S.A.	101.688
Dorisol	408.284
Microfil, S.A.	42.912
Imporvenda, S.A.	259.211
Coelima S.A.	11.036
Dancake, S.A.	42.601
Hersal S.A.	14.269
4N, Lda	29.141
Parkalgar, S.A.	338.784
Prolarmóvel, Lda	16.680
Incompol, S.A.	114.322
VN Automóveis, S.A.	1.028.505
Unitefi S.A.	55.491
Fund. Rossio de Abrantes S.A.	6.185
Aquafalls, S.A.	308.476
Elmano Mendes, Lda.	14.791
Pluricoop, CRL	241.944
Keramos Nazari, Lda.	23.354
Montinho de Monchique, S.A.	98.747
Monte Adriano, S.A. / Evolution, S.A.	39.699
Sounete, S.A.	144.958
Fernando Santos II, Lda.	98.368
Total	4.399.067

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 respectivas rubricas do activo no balanço.

NOTA 11 MOVIMENTOS OCORRIDOS EM AJUSTAMENTOS DE DÍVIDAS A RECEBER

Em 2016 a rubrica de ajustamentos de dívidas a receber teve o seguinte movimento:

Handwritten signatures and initials:
 78C, RM., wk

Contas	Saldo inicial	Aumento	Redução	Saldo Final
471 – Ajustamentos para crédito vencido	3.959.366	643.308	203.607	4.399.067
TOTAL	3.959.366	643.308	203.607	4.399.067

Durante o exercício de 2016, a rubrica de ajustamentos para crédito vencido foi reforçada em 439.701 € correspondente a constituição de provisões para dívidas de cobrança duvidosa em 643.308 € e redução de 203.607 € correspondente à anulação de provisões.

NOTA 12 IMPOSTOS RETIDOS

Ao abrigo da alínea g), do n.º 1, do art. 97º do CIRC, os rendimentos prediais dos fundos de investimento imobiliário não estão sujeitos a retenção na fonte, e com a entrada em vigor do artigo 117º da Lei nº 3-B/2010, de 28 de abril (Lei do Orçamento do Estado para 2010) que atribui a isenção aos rendimentos de qualquer natureza obtidos pelo FIEAE.

NOTA 13 RESPONSABILIDADES COM E DE TERCEIROS

Tal como referido na Nota Introdutória, os contratos de aquisição e posterior arrendamento dos imóveis têm previsto uma opção de recompra por parte do arrendatário. O preço de exercício está definido como sendo o valor de alienação do imóvel ao Fundo, acrescido de todos os custos e encargos suportados pelo Fundo na aquisição do imóvel, e registados como parte integrante de valor de aquisição, e atualizado de acordo com a variação do índice harmonizado de preços no consumidor, publicado mensalmente pelo Instituto Nacional de Estatística.

Relativamente aos contratos existentes em 31 de dezembro de 2016, os prazos de celebração dos contratos de promessa de compra dos imóveis situam-se entre os 5 e os 15 anos.

O Fundo contratou com os arrendatários a opção de compra dos imóveis em carteira no final dos contratos. As opções de compra totalizam para os 37 imóveis em causa 102.067.135€, sendo este valor superior ao valor contabilístico dos imóveis, mas inferior à média dos valores de avaliação.

NOTA 14 OUTRAS INFORMAÇÕES

a) Outras contas de devedores

O montante registado em Outras contas de devedores diz respeito essencialmente à operação de financiamento à Oporto Player, no valor de 1.868.564 €.

b) Acréscimos de proveitos

O saldo da rubrica Acréscimos de proveitos é referente à especialização dos juros das aplicações financeiras existentes a 31 de dezembro de 2016.

c) Outras contas de credores

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

d) Acréscimos de custos

O montante registado na rubrica Acréscimos de custos no valor de 440.948 € refere-se, essencialmente, à comissão de gestão a pagar à Sociedade Gestora referente ao último trimestre de 2016.

e) Receitas com proveito diferido

A rubrica "Receitas com proveito diferido" refere-se na íntegra às rendas de janeiro de 2016 pagas em dezembro de 2015 pelos arrendatários dos imóveis, sendo que a totalidade dos contratos de arrendamento prevê o pagamento antecipado da renda.

f) Outros acréscimos e diferimentos

Até à entrada em vigor do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC), os imóveis que integram a carteira do FIIFT eram valorizados de acordo com o seguinte critério:

- . imóveis devolutos e imóveis sem opção de compra valor igual à média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores de imóveis;
- imóveis arrendados com opção de compra valor de exercício da opção de compra que o inquilino detém sobre o imóvel.

Com a entrada em vigor do RGOIC, todos os imóveis passam a ser obrigatoriamente valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores de imóveis (c.f. n.º 4 do artigo 144º).

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 (ver Nota 1).

g) Comissões - Custos

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

h) Fornecimentos e Serviços externos

O montante registado na rubrica fornecimentos e serviços externos 85.755 € refere-se essencialmente, aos custos com seguros, condomínio, conservação, vigilância e segurança com os imóveis devolutos.

i) Outras perdas eventuais

A rubrica Outras perdas eventuais, refere-se essencialmente às comissões do serviço de arrendamento dos imóveis "Armazém em Alverca" e "Ambar", no montante de 27.690€.

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

Dando cumprimento ao exigido no n.º 2 do art.º 161.º do RGOIC, apresenta-se de seguida o montante total de remunerações do exercício de 2016 suportadas pela sociedade gestora do Fundo (TF Turismo Fundo SGFII, S.A.):

	31/12/2016	31/12/2015
Remunerações		
Órgãos de Gestão e de Fiscalização	89 278	50 340
Empregados	158 183	156 457
TOTAL	247 461	206 797

O efetivo de trabalhadores remunerados, distribuído por grandes categorias profissionais ao serviço da Sociedade Gestora em 31 de dezembro de 2016 e de 2015 era o seguinte:

	31/12/2016	31/12/2015
Conselho de Administração	3	2
Direção		1
Específicos/Técnicos	4	3
Secretariado	1	1
TOTAL	8	7

k) Eventos após a data de balanço

À data de preparação das presentes demonstrações financeiras pelo Conselho de Administração não se verifica nenhum acontecimento subsequente a 31 de dezembro de 2016 que exigisse ajustamentos ou divulgações suplementares às demonstrações financeiras.

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do Fundo Imobiliário Especial de Apoio às Empresas (o Fundo), gerido por TF Turismo - SGFII, S.A. (a Entidade gestora), que compreendem o Balanço em 31 de dezembro de 2016 (que evidencia um total de 154.209.185 euros e um total de capital próprio de 147.505.106 euros, incluindo um resultado líquido de 750.799 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 por TF Turismo - SGFII, S.A. em 31 de dezembro de 2016, o seu desempenho financeiro e os seus fluxos monetários 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.

Matérias relevantes de auditoria

As matérias relevantes de auditoria são as que, no nosso julgamento profissional, tiveram maior importância na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente. Essas matérias foram consideradas no contexto da auditoria das demonstrações financeiras como um todo, e na formação da opinião, e não emitimos uma opinião separada sobre essas matérias.

Descrevemos de seguida as matérias relevantes de auditoria do ano corrente e os principais procedimentos de auditoria realizados:

Valorização dos ativos imobiliários

Conforme detalhadamente divulgado nas notas 1 e 3 do Anexo às Demonstrações Financeiras, O OIC detém imóveis registados ao justo valor no montante de 126.728.284 euros, os quais representam cerca de 82% do total do seu ativo. De acordo com o previsto no Regulamento de Gestão, a política de investimentos do Fundo é vocacionada para a aquisição de imóveis integrados no património de empresas para efeitos de arrendamento.

Os imóveis são valorizados pela média simples dos valores atribuídos por dois peritos avaliadores independentes. Dado que as avaliações imobiliárias têm por base pressupostos, cuja influência da conjuntura económica e financeira bem como a capacidade do mercado em transacionar são determinantes, a concretização do valor de avaliação dependerá da verificação dos referidos pressupostos pelo que quaisquer alterações podem resultar em estimativas diferentes do justo valor apresentado.

Valorização dos ativos imobiliários

Realizámos procedimentos de auditoria nesta área, os quais incluíram, entre outros:

- i) Compreensão dos procedimentos de controlo interno da Entidade Gestora na valorização dos ativos, nomeadamente no que respeita à atribuição de responsabilidades na realização destas funções e principais controlos sobre a carteira de imóveis;
- ii) Procedimentos analíticos para aferir sobre a evolução dos saldos nas demonstrações financeiras e entendimentos dos fatores subjacentes às principais variações;
- iii) Análise dos relatórios de avaliação elaborados pelos peritos avaliadores independentes, aferindo quanto à adequacidade dos métodos de avaliação utilizados e à razoabilidade dos pressupostos assumidos, tendo por base dados de mercado;
- iv) Leitura dos contratos de arrendamento e determinação, quando aplicável, do valor de exercício da opção de compra conferida aos arrendatários, aferindo, sempre que a média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores é superior ao valor de exercício da opção de compra, se a diferença se encontrava contabilizada nas contas de Acréscimos e Diferimentos Fundo;
- v) Análise das divulgações efetuadas pela nas Demonstrações Financeiras do Fundo e a respetiva conformidade com os requisitos contabilísticos aplicáveis.

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

O órgão de gestão da Entidade gestora é responsável pela:

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- ▶ identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o



- risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- ▶ obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade gestora;
 - ▶ avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
 - ▶ concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do Fundo para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o Fundo descontinue as suas atividades;
 - ▶ avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
 - ▶ comunicamos com os encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade gestora, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria;
 - ▶ das matérias que comunicamos aos encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade gestora, determinamos as que foram as mais importantes na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente e que são as matérias relevantes de auditoria. Descrevemos essas matérias no nosso relatório, exceto quando a lei ou regulamento proibir a sua divulgação pública; e
 - ▶ declaramos ao órgão de fiscalização da Entidade gestora que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percecionadas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, as respetivas salvaguardas.

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

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o Relatório de Gestão

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

Lisboa, 2 de março de 2017

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

Ana Rosa Ribeiro Salcedas Montes Pinto - ROC nº 1230
Registada na CMVM com o nº 20160841