

FUNDO IMOBILIÁRIO ESPECIAL DE APOIO ÀS EMPRESAS (FIEAE)

Relatório de Gestão | Exercício de 2015

AS
a
7
rr
ua
rr

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 2015.

AS
A
E
M17
cup
7/11

CONSELHO GERAL

Presidente	Dr. Ana Maria Garcia Rodrigues
Vice-Presidente	Dr. Carlos Manuel Sales Abade
Vogal	Prof. Doutor Pedro Miguel dos Santos Moreira
Vogal	Dr. Manuel da Silva Arsénio

AS
de
A
M
L
F
M

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. O último período de prorrogação termina em 11 de maio de 2016.

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..

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 2015

2.1. EVOLUÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA DO FUNDO

Em 2015 não se realizaram quaisquer operações de aquisição ou de alienação de imóveis.

Em 31 de dezembro de 2015 o valor venal do património imobiliário do Fundo Imobiliário Especial de Apoio às Empresas, constituído por 55 imóveis, ascendia a € 131.454.747, conforme demonstrado no quadro 1.

O património imobiliário representa cerca de 88% do ativo do Fundo.

imóvel	data de aquisição	valor	localização	actividade
Limatêxtil/Finalitá	24-jul-09	1.671.598 €	Barcelos	indústria têxtil
JASE (Douro Palace)	18-ago-09	9.282.949 €	Baião	turismo
Lavandaria Pizarro	09-set-09	662.388 €	Guimarães	indústria têxtil
Vianatece	10-dez-09	1.583.500 €	Viana do Castelo	indústria têxtil
Electrofer IV	10-set-09	1.969.697 €	Palmela	trat. superfícies metálicas
Pifertubos	15-set-09	3.792.700 €	Alverca do Ribatejo	ind. canalizações
Brindauto/Incompol	30-set-09	1.678.850 €	Porto Alto	peças e acessórios
Monómero	02-out-09	877.935 €	Braga	indústria plástica
Invicar	20-out-09	1.002.160 €	Portalegre	indústria têxtil
Helsar	19-nov-09	917.350 €	S. João da Madeira	calçado
J. Martins & Cª.	21-dez-09	1.613.500 €	Felgueiras	indústria madeiras
JPC Elásticos	30-dez-09	1.759.500 €	Valongo	indústria têxtil/elásticos
Somani	01-fev-10	1.070.372 €	S. Salvador do Campo	indústria têxtil
Ambar	04-fev-10	5.940.000 €	Ramalde	indústria papel
Pietec	22-fev-10	1.848.900 €	Fiães - Devesa	indústria corticeira
Graphicsleader	26-fev-10	2.887.500 €	Seixezelo	indústria embalagens
Valbopan	10-mar-10	1.308.169 €	Famalicao	indústria de madeiras
Donaire	23-mar-10	919.580 €	Guimarães	calçado
Matcerâmica	08-abr-10	3.886.020 €	S. Mamede	fabricao de louça
Dorisol	09-abr-10	7.001.315 €	Funchal	hotelaria
Microfil/LopsTechnology	20-abr-10	705.500 €	Cortegaça	informática
Edifice/Fernando Santos II	21-abr-10	2.067.525 €	Pedroso	indústria têxtil
Cozidurães	23-abr-10	651.050 €	Arruda dos Vinhos	indústria mobiliário
Imporvenda	23-abr-10	3.012.331 €	Gafanha da Nazaré	indústria alimentar
Coelima	12-mai-10	1.532.950 €	Guimarães	indústria têxtil
DanCake (Portugal)	14-mai-10	4.155.200 €	Coimbra	indústria alimentar
Fábrica de Malhas Cardão/Seç	22-jun-10	405.300 €	Barcelos	indústria têxtil
Hersal	24-jun-10	7.368.173 €	Praia da Galé	turismo
4N	02-jul-10	762.977 €	Vila Nova Famalicão	indústria têxtil
Parkalgar	14-jul-10	6.265.060 €	Portimão	turismo
Prolarmóvel	30-jul-10	210.941 €	Ourém	indústria mobiliário
Turistrela	26-ago-10	2.660.553 €	Penhas da Saúde	hotelaria
Faianças Art. Bordalo Pinheiro	02-set-10	1.177.700 €	Caldas da Rainha	faianças
Nova Cimnor	09-set-10	1.066.141 €	Porto	indústria
Ribacarne	09-set-10	3.183.000 €	Tomar	indústria alimentar
VN Automóveis	11-out-10	5.084.800 €	Vendas Novas	indústria automóvel
Pluricoop (Cova da Piedade)	27-out-10	1.337.771 €	Cova da Piedade	supermercados
Fundições Rossio de Abrantes	22-nov-10	1.057.535 €	Abrantes	fundições
Inapal Metal	07-dez-10	2.607.600 €	Trofa	indústria automóvel
Aquafalls	13-dez-10	3.872.000 €	Vieira do Minho	hotelaria
Pluricoop (Samora Correia)	13-dez-10	651.487 €	Samora Correia	supermercados
Investwood	22-dez-10	2.356.420 €	Nazaré	indústria de madeiras
Elmano Mendes	27-dez-10	694.600 €	Lisboa	indústria têxtil
Unitefi	25-jan-11	2.634.500 €	Figueira da Foz	indústria têxtil
Keramos Nazaré	26-jan-11	1.299.150 €	Condeixa-a-Nova	faianças
Sodecal	02-mar-11	1.333.500 €	Valado dos Frades	indústria cerâmica
Eurofrozen	10-nov-11	1.277.925 €	Almada	indústria alimentar
Montinho de Monchique	21-dez-11	5.079.961 €	Monchique	turismo
IFM	12-jan-12	2.178.390 €	Tomar	indústria de madeiras
Monte Adriano	26-mar-12	1.402.085 €	Póvoa do Varzim	construção civil
Sounete	24-abr-12	1.796.215 €	Vila Nova de Gaia	indústria metalúrgica
Urentel	07-mai-12	1.203.365 €	Guardizela	indústria têxtil
JMA-Felpos	08-mai-12	1.685.986 €	Roriz	indústria têxtil
Tulital	19-dez-12	1.754.505 €	Sines	hotelaria
Guia	22-mar-13	5.248.569 €	Cascais	hotelaria
total		131.454.747 €		

Quadro 1: carteira imobiliária em 31 de dezembro de 2015

O gráfico da figura 1 ilustra a distribuição do património imobiliário do Fundo, em 31 de dezembro de 2015, por regiões. Importa salientar que o património imobiliário do Fundo tem um maior peso no Norte, seguido do Centro e não se encontra representado nos Açores:

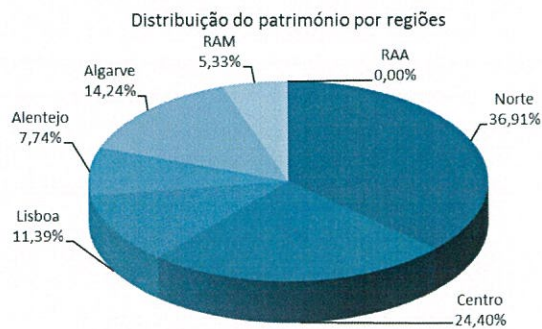


Figura 1: distribuição regional do património

A carteira do FIEAE é composta por 46 imóveis exteriores ao setor do turismo, cujo valor contabilístico ascende a € 82.921.662, e 9 imóveis afetos a projetos turísticos, no montante de € 48.533.085, distribuição espelhada no gráfico da figura 2.

Distribuição por setor de atividade
(em # de imóveis)

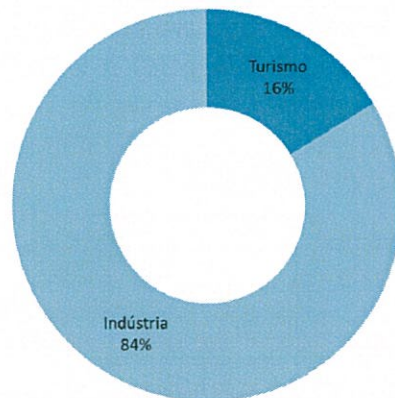


Figura 2: distribuição setorial do património

Em 2015 a *yield* média ponderada bruta do património imobiliário do Fundo foi de 3,51%, observando uma diminuição face ao ano transato (3,86%). A *yield* média ponderada bruta do património imobiliário exterior ao setor do turismo foi de 3,30% (2014: 3,46%) e dos imóveis afetos a projetos turísticos 3,90% (2014: 4,65%).

Evolução do Património Imobiliário
2009-2015

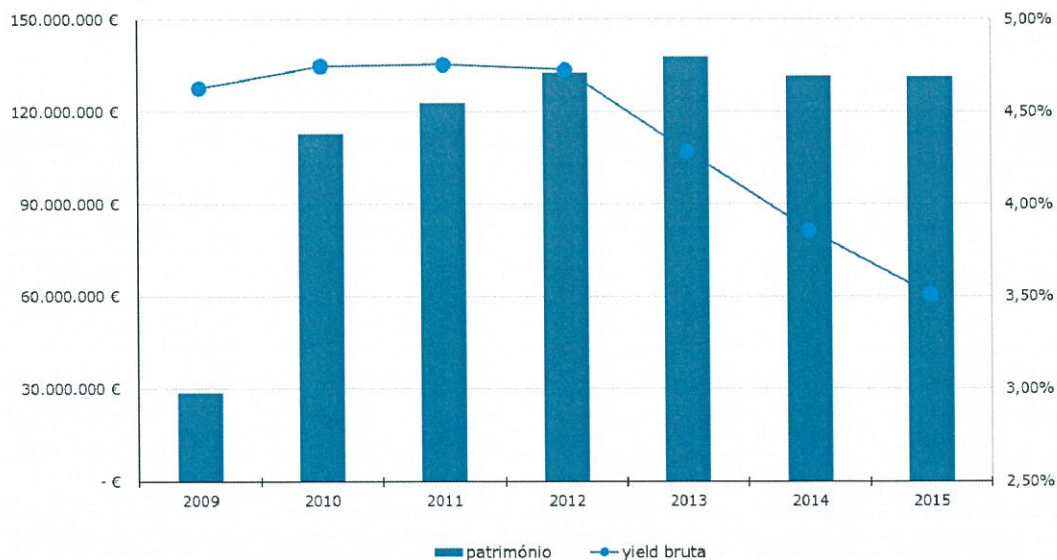


Figura 3: evolução da carteira (valor e *yield*), 2009-2015

Handwritten signatures and initials:
 AS
 MN
 UF
 H
 11

Em 2015, 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, de insolvência das empresas inquilinas e de 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 maio foi celebrado um novo contrato de arrendamento para o imóvel “Hotel Rural Aquafalls”, sito em Vieira do Minho, que se encontrava devoluto desde setembro de 2014;
- Em junho foi celebrado um novo contrato de arrendamento para o armazém localizado em Felgueira. Este imóvel tinha sido entregue em março na sequência da decisão de liquidação da anterior empresa inquilina no âmbito do respetivo processo de insolvência e do processo de resolução iniciado em junho de 2013;
- Em outubro foram arrendadas 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 declarada em fevereiro de 2011;

- Em 31 de dezembro de 2015 estavam em curso dois processos judiciais (imóveis Pluricoop e Prolarmóvel), um processo PER (Incompol) e dois processos de insolvência abrangendo empresas inquilinas do FIEAE, já encerrados aguardando-se a entrega do imóvel (Imporvenda e VN);
- Em 31 de dezembro de 2015, dez dos 55 imóveis que constituem a carteira do FIEAE (Electrofer, Pifertubos, Invicar, Elmano Mendes, Unitefi, Microfil, Cozidurães, âmbar, Edifice, 4N) encontravam-se devolutos, após terem sido entregues ao fundo na decorrência de dificuldades de exploração sentidas pelas empresas ou de processos de insolvência;

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

Em 31 de dezembro de 2015 o Valor Líquido Global do Fundo ascendia a € 146.754.307, a que corresponde um aumento de 1% face ao ano transato. A unidade de participação valorizou € 11,89, cifrando-se, nesta data, em € 1.059,77 (2014: €1.047,88).

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

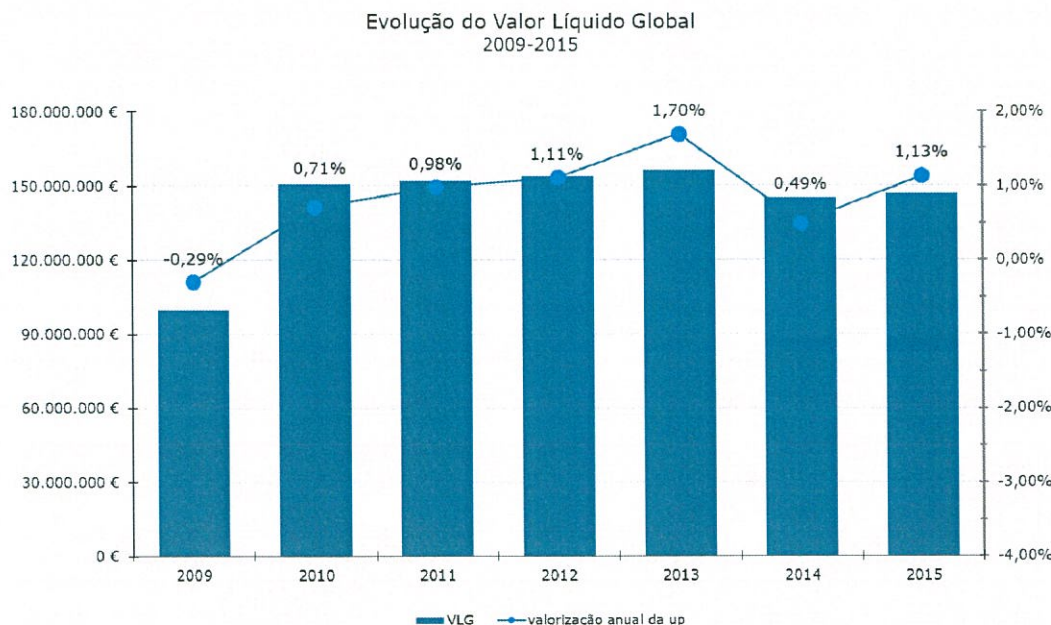


Figura 4: evolução do Valor Líquido Global do Fundo, 2009-2015

2.3. EVOLUÇÃO ECONÓMICO-FINANCEIRA

- O ativo líquido, em 31 de dezembro de 2015, ascendia a € 149.530.819, registando um aumento de 1% face ao ano anterior.
- O total das disponibilidades ascendia, em 31 de dezembro de 2015, a € 17.182.892, correspondendo a um aumento de 11% face a 31 de dezembro de 2014.
- O total de proveitos obtidos no exercício de 2015 fixou-se em € 5.513.277, traduzindo-se numa diminuição de 21% face ao ano transato (€6.968.604).
 - Os juros e proveitos equiparados cifraram-se em € 139.628, correspondendo a 3% dos proveitos e a uma diminuição de 64% face a 2014, resultante do efeito da redução das taxas de juro.
 - A rubrica ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários cifrou-se em € 426.791, deste montante importa destacar o ajustamento na valorização do imóvel “Douro Palace” decorrente da alteração contratual consubstanciada no aumento da opção de compra no valor de € 250.000 por contrapartida

da redução da renda e ainda o ajustamento favorável decorrente da avaliação do imóvel “Ribacarnes” (€91.400). Esta rubrica representa 8% do total dos proveitos e uma diminuição de 53% face ao ano anterior. Esta evolução é explicada pelo facto de em 2015 terem sido realizadas muito poucas avaliações e, consequentemente, as valorizações positivas delas decorrentes terem sido menos expressivas do que em 2014.

- A rubrica reversões de ajustamentos e de provisões cifrou-se em € 73.839, observando uma diminuição de 61% face ao ano transato (€190.971).
- Os rendimentos de imóveis, que contribuíram largamente para a evolução negativa do total de proveitos, ascenderam a €4.865.323, representando cerca de 88% do total dos proveitos e uma diminuição de 11%, decorrente do aumento de situações de resolução de contratos.
- A rubrica proveitos e ganhos eventuais cifrou-se em €7.965.

[Assinatura manuscrita]

- O total de custos suportados em 2015 ascendeu a €3.866.443, correspondendo a uma diminuição de 38% face ao ano transato.
- A rubrica comissões, que corresponde à comissão de gestão, cifrou-se em € 2.423.348, correspondendo a uma diminuição de 6% face a 2014, refletindo o efeito da redução de capital ocorrida em outubro de 2014.
- A rubrica perdas em operações financeiras e ativos imobiliários, que contribuiu fortemente para a redução do total de custos, cifrou-se em €607.650, correspondendo aos ajustamentos desfavoráveis resultantes das avaliações dos imóveis “J. Martins” e “Unitefi”. Esta rubrica representa 16% do total de custos e observou uma diminuição de 77% face ao ano anterior (€2.690.856). Esta evolução é explicada pelo facto de, em 2015, terem sido realizadas muito poucas avaliações e, consequentemente, as valorizações negativas delas decorrentes terem sido menos expressivas do que em 2014.
- A rubrica reforço de provisões do exercício cifrou-se em €740.981, correspondendo ao ajustamento de dívidas a receber por rendas vencidas, não garantidas. Este valor observou

uma diminuição de 15% face ao verificado no ano transato (€874.229) e representou 19% do total de custos.

- A rubrica fornecimentos e serviços externos, em 2015 representou 2% do total dos custos, observando um aumento face a 2014 de cerca de 72%, explicado pelo decréscimo de custos verificada nesse ano.
- Os outros custos e perdas correntes fixaram-se em € 636.
- A rubrica custos e perdas eventuais cifrou-se em €6.162.
- O resultado líquido do Fundo em 2015, mais do que duplicou, cifrando-se em € 1.646.834, correspondendo a um aumento de 116% face ao valor de 2014 (€762.945).

Não houve distribuição de rendimentos durante 2015, pelo que o resultado líquido do exercício permanecerá sob gestão do Fundo.

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

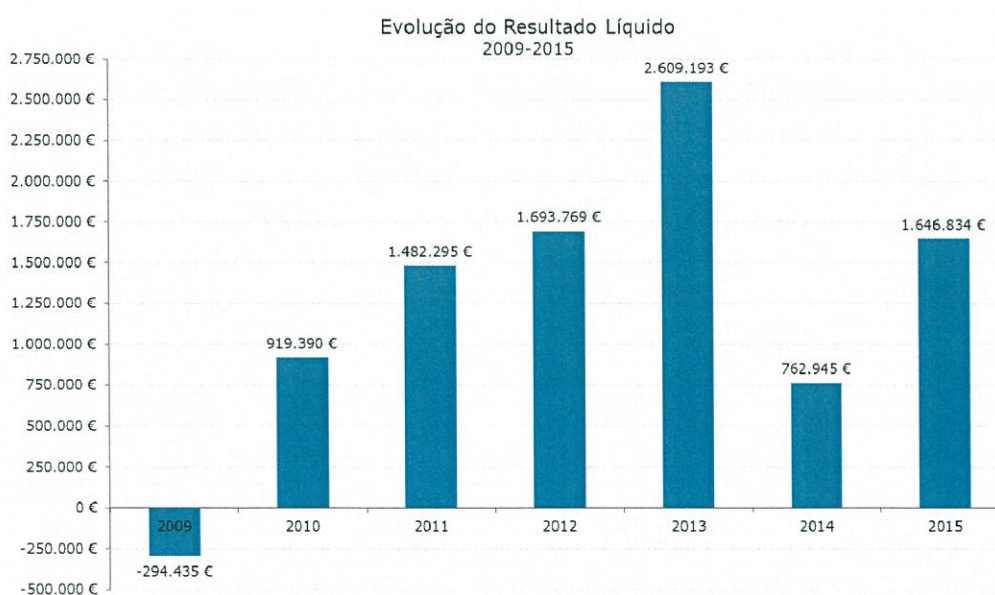


Figura 5: evolução do resultado líquido, 2009-2014

3. PERSPETIVAS PARA 2016

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.

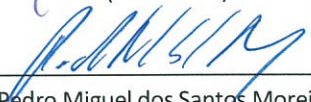
Nesta medida, continuará a ser feita uma gestão rigorosa do património em defesa dos interesses dos participantes.

Lisboa, 19 de fevereiro de 2016

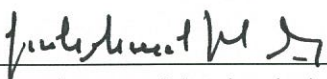
O Conselho de Administração da TF Turismo Fundos SGFII, SA



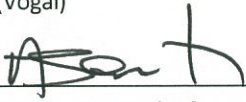
João Fernando Cotrim de Figueiredo
(Presidente)



Pedro Miguel dos Santos Moreira
(Administrador-delegado)



Carlos Manuel de Sales Abade
(Vogal)



Alexandre Paulo Jesus Neves Ferreira Santos
(Vogal)



Marco Paulo Salvado Neves
(Vogal)

THE END OF THE LINE

Lisboa, 19 de fevereiro de 2016

O Conselho Geral do Fundo Imobiliário Especial de Apoio às Empresas



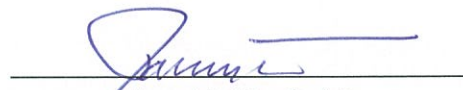
Ana Maria Garcia Rodrigues
(Presidente)



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 2015

(euros)

ATIVO						PASSIVO						
Código	Designação	Nota	2015			2014 (Líquido)	Código	Designação	Nota	2015	2014	
			Bruto	Mv/M	mv/ad	Líquido						
31	ATIVOS IMOBILIÁRIOS						61	CAPITAL DO FUNDO				
32	Terrenos						62	Unidades de Participação	2	138 477 000	138 477 000	
34	Construções	1.3	138 423 794	2 212 485	9 181 532	131 454 747	64	Variáveis Patrimoniais	2	- 542 684	- 542 684	
	Adiantamentos por compras de imóveis						66	Resultados Transitados	2	7 173 157	6 410 212	
35	TOTAL DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS		138 423 794	2 212 485	9 181 532	131 454 747		Resultado Líquido do Período		1 646 834	762 945	
								TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		146 754 307	145 107 473	
412	CONTAS DE TERCEIROS											
413+...+419	Devedores por rendas vencidas	8.11	4 773 290		3 959 366	813 924	424+...+429	CONTAS DE TERCEIROS				
	Outras contas de devedores		55 059			55 059		Outras contas de credores	14 b)	1 733 771	1 751 575	
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		4 828 349		3 959 366	868 982		TOTAL DOS VALORES A PAGAR		1 733 771	1 751 575	
12	DISPONIBILIDADES											
13	Depósitos à ordem	7	702 892			702 892						
	Depósitos a prazo e com pré-aviso	7	16 480 000			16 480 000						
	TOTAL DE DISPONIBILIDADES		17 182 892			17 182 892						
51	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS						53	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS				
52	Acrescimos de proveitos	14 a)	11 552			11 552	56	Acrescimos de custos	14 c)	610 817	645 541	
	Despesas com custo diferido		12 645			12 645		Recursos com proveito diferido	14 d)	431 924	444 397	
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFER. ATIVOS		24 198			24 198		TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFER. PASSIVOS		1 042 741	1 089 937	
	TOTAL DO ATIVO		160 459 232	2 212 485	13 140 899	149 530 815		TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL		149 530 815	147 948 985	
Total do Número de Unidades de Participação						138 477	Valor Unitário da Unidade de Participação				1 059 7735	1 047 8814

O Técnico Oficial de Contas nº 33122


Luís Filipe Nogueira

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


João Fernando Cotrim de Figueiredo
(Presidente)


Pedro Miguel dos Santos Moreira
(Administrador-delegado)


Carlos Manuel Sales Abade
(Vogal)


Alexandre Paulo Jesus Neves Ferreira Santos
(Vogal)


Marco Paulo Salgado Neves
(Vogal)

FUNDO IMOBILIÁRIO ESPECIAL DE APOIO ÀS EMPRESAS
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015

CUSTOS E PERDAS					PROVEITOS E GANHOS				
Código	Designação	Nota	2015	2014	Código	Designação	Nota	2015	2014
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES					PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
	COMISSÕES					JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS			
724+...+728	Outras, de operações correntes	14 e)	2.423.348	2.590.747	811+818	Outros, de operações correntes	12	139.628	385.206
	PERDAS OPER. FINANCEIRAS E VAL. IMOBILIÁRIOS					GANHOS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ATIVOS IMOBILIÁRIOS			
733	Em ativos imobiliários	1	607.650	2.690.856	833	Em ativos imobiliários	1	426.791	904.401
	IMPOSTOS					REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES			
7418+7428	Outros Impostos		5.922		851	De ajustamentos de dívidas a receber		73.839	190.971
75	PROVISÕES DO EXERCÍCIO				86	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	3	4.865.323	5.487.783
751	Ajustamentos de dívidas a receber	11	740.981	874.229					
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	14 f)	81.745	47.478					
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES		636	313					
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		3.860.281	6.203.623		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		5.505.582	6.968.451
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS					PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
781	Valores incobráveis		6.162	2.036	883	Ganhos de exercícios anteriores		7.695	153
784+...+788	Outras perdas eventuais		6.162	2.036	884+...+888	Outras ganhos eventuais		7.695	153
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		1.646.834	762.945		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)			
	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		5.513.277	6.968.604		TOTAL		5.513.277	6.968.604
	TOTAL								
8x3+86-7x3-76	Resultados de Ativos Imobiliários		4.602.720	3.653.849	D-C	Resultados Eventuais		1.533	-1.883
B-A+742	Resultados Correntes		1.645.301	764.828	B+D-A-C+742	Resultados Antes de Imposto s/ Rendimenb		1.646.834	762.945
						Resultado Líquido do Período		1.646.834	762.945

O Técnico Oficial de Contas nº 33122

Luís Filipe Nogueira

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

João Fernando Cotrim de Figueiredo
(Presidente)

Pedro Miguel dos Santos Moreira
(Administrador-delegado)

Carlos Manuel Sales Abade
(Vogal)

Alexandre Paulo Jesus Neves Ferreira Santos
(Vogal)

Marco Paulo Salvador Neves
(Vogal)

FUNDO IMOBILIÁRIO ESPECIAL DE APOIO ÀS EMPRESAS
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS - EXERCÍCIO DE 2015

(euros)

Discriminação dos fluxos	2015	2014
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO		
PAGAMENTOS:	-	-
Resgates de unidades de participação	-	12.065.684
	-	12.065.684
Fluxos das operações sobre as unidades do fundo	-	(12.065.684)
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS		
RECEBIMENTOS:		
Alienação de imóveis	-	4.663.336
Rendimentos de imóveis	4.292.137	5.238.632
Outros recebimentos de activos imobiliários	-	-
	4.292.137	9.901.967
PAGAMENTOS:		
Aquisição de imóveis	-	-
Despesas correntes (FSE) com imóveis	91.865	50.090
Outros pagamentos de activos imobiliários	1.851	1.851
	93.716	51.941
Fluxos das operações sobre activos imobiliários	4.198.421	9.850.026
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE		
RECEBIMENTOS:		
Juros de depósitos bancários	151.095	376.129
	151.095	376.129
PAGAMENTOS:		
Comissão de gestão	2.439.922	2.625.000
Impostos e taxas	152.078	217.356
Outros pagamentos correntes	85.955	311.504
	2.677.955	3.153.860
Fluxos das operações de gestão corrente	(2.526.860)	(2.777.731)
OPERAÇÕES EVENTUAIS		
RECEBIMENTOS:		
Ganhos extraordinários	-	204
Outros recebimentos de operações eventuais	-	-
	-	204
PAGAMENTOS:		
Perdas extraordinárias	12.587	2.267
Outros pagamentos de operações eventuais	-	-
	12.587	2.267
Fluxos das operações eventuais	(12.587)	(2.063)
Saldo dos fluxos monetários do período ... (A)	1.658.974	(4.995.451)
Disponibilidades no início do período ... (B)	15.523.918	20.519.369
Disponibilidades no fim do período ... (C)=(B)+(-A)	17.182.892	15.523.918

15

O Técnico Oficial de Contas n° 33122

Luís Filipe Nogueira

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

João Fernando Cotrim de Figueiredo
(Presidente)

Pedro Miguel dos Santos Moreira
(Administrador-delegado)

Carlos Manuel Sales Abade
(Vogal)

Alexandre Paulo Jesus Neves Ferreira Santos
(Vogal)

Marco Paulo Salvado Neves
(Vogal)

FUNDO IMOBILIÁRIO ESPECIAL DE APOIO ÀS EMPRESAS

17

NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015

(VALORES EXPRESSOS EM EUROS)

Handwritten signature in blue ink, followed by the date "10/11/15".

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 2015 encontram-se expressos em euros e são comparáveis em todos os aspetos significativos com os valores de 2014.

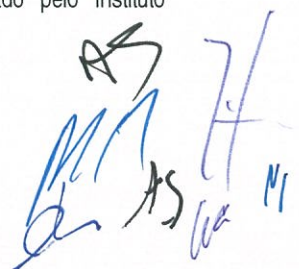
As notas que se seguem estão organizadas segundo o PCFII, com exceção da Nota introdutória e Nota 14 incluídas com outras informações relevantes para a compreensão das demonstrações financeiras. As notas omissas não são aplicáveis por inexistência ou irrelevância de valores e/ou informações a divulgar.

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.



O cálculo de ajustamentos em imóveis, tendo por base a diferença entre o valor da opção de compra que o inquilino detém sobre o imóvel determinada para esse momento e o valor contabilístico, desde que:

- O valor que resulte da soma do valor venal do imóvel com o dos ajustamentos assim calculados seja inferior à média simples do valor atribuído pelos respetivos peritos avaliadores nas avaliações efetuadas;
- Verificando-se incumprimentos iguais ou superiores a 3 rendas em atraso, a diferença entre o valor da opção de compra que o inquilino detém sobre o imóvel determinada para esse momento e o valor contabilístico seja negativa.

Os imóveis devolutos são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores de imóveis.

Os ajustamentos são registados na rubrica de resultados de perdas em operações financeiras e ativos imobiliários, por contrapartida do valor registado no ativo.

Decorrente deste critério de valorização, não são contabilizadas amortizações.

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.

Esta comissão é calculada sobre o capital subscrito do Fundo à taxa anual de 1,75% 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

Imóveis	Valor contabilístico	Média dos valores das avaliações	Valia potencial	Valor da Opção de Compra	Valia potencial registada
(A)	(B)	(B)-(A)			
LimaTêx Il/Finalité	1.671.598	1.671.598	0	1.851.408	-32.859
J.A.S.E. (Douro Palace)	9.282.949	9.288.474	5.524	9.465.934	777.784
Lavandaria Pizarro	662.388	662.388	0	932.303	-192.904
Vianatece	1.583.500	1.583.500	0	2.170.571	-417.128
Electrofer IV	1.969.697	1.969.697	0	-	-281.916
Armazém Alverca	3.792.700	3.792.700	0	-	-609.324
Brindauto / Incompol	1.678.850	1.678.850	0	2.149.241	-210.354
Monómero	877.935	950.125	72.190	877.935	68.827
Invicar	1.002.160	1.002.160	0	-	-464.910
Helsar	917.350	917.350	0	1.205.060	-185.103
J.Martins & Companhia	1.613.500	1.613.500	0	1.650.000	-294.210
JPC Elásticos	1.759.500	1.759.500	0	1.940.677	-33.258
Somani	1.070.372	1.186.850	116.478	1.092.028	67.528
Ambar	5.940.000	6.264.400	324.400	-	436.726
Pietec	1.848.900	1.848.900	0	2.398.220	-353.279
GraphicsLeader	2.887.500	2.887.500	0	3.270.163	-115.364
Valbopan	1.308.169	1.379.080	70.911	1.308.169	101.950
Donaire	919.580	1.008.200	88.620	919.580	67.958
Matcerâmica	3.886.020	3.886.020	0	4.299.905	-115.971
Dorisol	7.001.315	7.478.000	476.685	7.521.499	-
Microfil	705.500	705.500	0	-	-616.464
Edifice	2.067.525	2.067.525	0	-	66.553
Cozidurães	651.050	651.050	0	-	-151.153
Imporvenda	3.012.331	3.038.400	26.069	3.227.536	-
Coelima	1.532.950	1.532.950	0	1.876.644	-220.270
Dancake Portugal	4.155.200	4.155.200	0	4.817.491	-346.031
Fábrica de Malhas Cardão/Seoporinveste	405.300	405.300	0	455.852	-46.069
Hersal	7.368.173	7.368.173	0	8.540.874	-633.529
4N	762.977	762.977	0	-	-88.286
Parkalgar	6.265.060	8.254.724	1.989.664	6.391.584	264.145
Prolarmóvel	210.941	210.941	0	-	9.846
Turistrela	2.660.553	3.167.050	506.497	2.660.553	158.842
Faianças Artísticas Bordalo Pinheiro	1.177.700	1.177.700	0	1.277.645	-23.394
Nov a Cimnor	1.066.141	1.669.700	603.559	1.066.141	64.113
Ribacarne	3.183.000	3.183.000	0	3.726.105	-319.034
VN Automóveis	5.084.800	5.084.800	0	6.825.027	-1.331.294
Pluricoop (Cova da Piedade)	1.337.500	1.337.500	0	-	-109.947
Fundições Rossio de Abrantes	1.057.535	1.219.600	162.066	1.062.440	56.023
Inapal Metal	2.607.600	2.607.600	0	2.968.903	-194.045
Pluricoop (Samora Correia)	651.758	910.200	258.442	-	-
Aquafalls	3.872.000	4.054.500	182.500	4.054.500	-129.400
Inv estwood	2.356.420	2.356.420	0	2.711.230	-207.016
Elmano Mendes	694.600	694.600	0	-	-108.184
Unitefi	2.634.500	2.634.500	0	-	-867.441
Keramos Nazari	1.299.150	1.299.150	0	1.369.208	-1.916
Sodecal	1.333.500	1.333.500	0	1.894.633	-468.249
Eurofrozen	1.277.925	1.360.500	82.575	1.277.925	25.669
Montinho de Monchique	5.079.961	5.354.100	274.139	5.182.552	1.799
IFM	2.178.390	2.302.500	124.110	2.178.390	35.035
Monte Adriano	1.402.085	1.696.610	294.525	1.408.589	2.454
Sounete	1.796.215	2.041.480	245.265	1.804.547	-5.133
Urentel	1.203.365	1.374.000	170.635	1.203.365	1.992
JMA Felpos	1.685.986	1.890.250	204.264	1.693.535	-4.582
Tulital	1.754.505	2.627.000	872.495	1.754.505	5.241
Guia	5.248.569	5.952.300	703.731	5.248.569	-3.517
TOTAL	131.454.747	139.310.089	7.855.342	119.731.035	-6.969.047

ASMR 7/11
de AS 11/11

Os montantes acumulados de ajustamentos potenciais desfavoráveis e favoráveis registados em balanço, no montante de -9.181.532 € e 2.212.485 € (que corresponde a uma menos valia potencial líquida de -6.969.047 €), 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 até ao valor da opção de compra de cada imóvel.

Os ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários e as perdas em operações financeiras e ativos imobiliários, na demonstração de resultados, apresentam valores de 426.791€

e 607.650 €, 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	6.410.212				762.945		7.173.157
Resultados do período	762.945				-762.945	1.646.834	1.646.834
SOMA	145.107.473					1.646.834	146.754.307
Nº de unidades participação	138.477						138.477
Valor unidade participação	1.047.8814						1.059.7739

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 2015:

Descrição	Área (m2)	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	Actividade	
1. Imóveis situados em Portugal											
1.2 Construções Acabadas											
1.2.1 Arrendadas											
Serviços											
LimaTêxtil, S.A.	4.870	24-07-2009	1.704.457	10-out-14	1.627.000	13-out-14	1.716.195	1.671.598	Portugal	Indústria têxtil	
J.A.S.E. (Douro Palace), Lda.	7.022	18-08-2009	8.505.166	22-mai-14	8.456.000	22-mai-14	10.120.947	9.282.949	Portugal	Turismo	
Lavandaria Pizarro, S.A.	1.646	09-09-2009	856.292	22-mai-14	660.775	22-mai-14	664.000	662.388	Portugal	Indústria têxtil	
Vianatec, Lda.	1.079	10-09-2009	2.000.628	15-out-14	1.518.000	15-out-14	1.649.000	1.583.500	Portugal	Indústria têxtil	
Amazon em Alverca - Fração A	600	15-09-2009	477.266	7-mai-14	400.100	7-mai-14	442.300	411.220	Portugal	Pecas e acessórios	
Amazon em Alverca - Fração B	600	15-09-2009	477.266	7-mai-14	400.100	7-mai-14	442.300	411.220	Portugal	Pecas e acessórios	
Amazon em Alverca - Fração F	631	15-09-2009	413.461	7-mai-14	342.000	7-mai-14	354.600	356.221	Portugal	Indústria Automóvel	
Bindauto, S.A. / Incompol, S.A.	4.123	30-09-2009	1.889.204	5-mai-14	1.678.700	5-mai-14	1.679.000	1.678.850	Portugal	Pecas e acessórios	
Mondrino, Lda.	3.147	02-10-2009	809.108	22-out-14	909.750	15-out-14	990.500	877.936	Portugal	Indústria plástica	
Hektor, S.A.	2.540	19-11-2009	1.102.453	13-out-14	874.700	15-out-14	960.000	917.350	Portugal	Calçado	
J.Martins&Cª, Lda.	4.624	21-12-2009	1.907.710	9-fev-15	1.524.000	6-fev-15	1.703.000	1.613.500	Portugal	Indústria Madeiras	
JPC-Elasticos, S.A.	1.650	30-12-2009	1.792.758	9-out-14	1.651.000	15-out-14	1.868.000	1.759.500	Portugal	Indústria têxtil/Elasticos	
Somani - Sociedade Textil, S.A.	4.030	01-02-2010	1.002.844	28-mai-14	1.083.700	20-mai-14	1.290.000	1.070.372	Portugal	Indústria têxtil	
Pietec - Cortiças, S.A.	4.188	22-02-2010	2.202.179	22-out-14	1.842.800	9-out-14	1.855.000	1.848.900	Portugal	Ind. Corticeira	
GraphicleaderPackaging - Artes Gráficas, S.A.	7.294	26-02-2010	3.002.864	5-mai-14	2.746.000	5-mai-14	3.029.000	2.887.500	Portugal	Indústria Embalagens	
Valtopan - Fibras de Madeira, S.A.	8.256	10-03-2010	1.206.220	19-mai-14	1.321.000	7-mai-14	1.437.160	1.308.169	Portugal	Fibras Madeira	
Donaire Portugal-Manufacturas Calçada, S.A.	2.962	23-03-2010	851.622	19-mai-14	1.006.000	22-mai-14	1.011.400	919.680	Portugal	Calçado	
Matcerâmica-Fabrica de Louça, S.A.	22.872	08-04-2010	4.001.991	7-mai-14	3.753.040	7-mai-14	4.019.000	3.886.020	Portugal	Fabrico de Louça	
Dorival-Soc. Empreendimentos Turísticos, S.A.	6.600	09-04-2010	7.001.315	30-mai-14	6.832.000	7-mai-14	8.124.000	7.001.315	Portugal	Turismo	
Imporvenda-Produtos Alimentares, S.A.	10.292	23-04-2010	3.012.331	12-mai-14	2.958.900	12-mai-14	3.117.900	3.012.331	Portugal	Indústria Móveis	
Coelmo-Indústrias Têxteis, S.A.	27.471	12-05-2010	1.753.220	13-out-14	1.524.250	22-out-14	1.541.650	1.532.950	Portugal	Indústria têxtil	
DanCoke (Portugal), S.A.	12.580	14-06-2010	4.501.231	2-jul-14	3.900.000	2-jul-14	4.410.400	4.156.200	Portugal	Indústria Alimentar	
Fábrica de Malhas Cardão, Lda.	1.745	22-06-2010	451.369	5-mai-14	382.600	5-mai-14	428.000	406.300	Portugal	Indústria têxtil	
Heral-Investimentos Turísticos, S.A.	3.737	24-06-2010	8.001.702	5-mai-14	7.156.000	5-mai-14	7.580.345	7.368.173	Portugal	Turismo	
Parkgair-Parques Tecnológicos e Desportivos, S.A.	2.745	14-07-2010	6.000.915	22-mai-14	7.734.000	22-mai-14	8.775.448	6.266.060	Portugal	Turismo	
Turismo da Serra da Estrela-Turistrela, S.A.	3.613	26-08-2010	2.501.711	7-mai-14	2.967.100	7-mai-14	3.367.000	2.660.653	Portugal	Turismo	
Faiações Artísticas Bordado Pinheiro, Lda.	1.948	02-09-2010	1.201.094	22-mai-14	1.162.400	22-mai-14	1.193.000	1.177.700	Portugal	Faiações	
Novo Cimmar-Comp.Dist.Produtos p/Ind., S.A.	2.281	09-09-2010	1.002.028	20-mai-14	1.523.200	19-mai-14	1.816.200	1.066.141	Portugal	Indústria	
Ribacorne-Matadouro Reg.Batejo Norte, S.A.	6.570	09-09-2010	3.502.034	21-jul-15	3.028.000	21-jul-15	3.338.000	3.183.000	Portugal	Indústria Alimentar	
VN Automóveis, S.A.	19.635	11-10-2010	6.416.094	20-mai-14	4.968.000	20-mai-14	5.201.600	5.084.800	Portugal	Indústria Automóvel	
Fundições do Rosário de Abrantes, S.A.	6.423	22-11-2010	1.001.511	19-mai-14	1.146.000	19-mai-14	1.293.200	1.067.535	Portugal	Fundições	
I.M. - Inapal Metal, S.A.	7.648	07-12-2010	2.801.645	10-set-14	2.410.000	12-set-14	2.805.200	2.607.600	Portugal	Indústria Automóvel	
Aquafelis/ Medisolo - Inv. Imobiliários, Lda.	3.493	13-12-2010	4.001.400	13-ago-14	3.520.000	28-ago-14	4.589.000	3.872.000	Portugal	Turismo	
Investwood, S.A.	13.182	22-12-2010	2.563.436	5-mai-14	2.340.000	5-mai-14	2.372.840	2.356.420	Portugal	Fibras Madeira	
Keramos Nazari, Lda.	3.730	26-01-2011	1.301.066	15-out-14	1.191.000	13-out-14	1.407.300	1.299.150	Portugal	Faiações	
Sodacel, S.A.	3.914	02-03-2011	1.801.749	9-out-14	1.329.000	15-out-14	1.338.000	1.333.500	Portugal	Indústria cerâmica	
Eurofrozen, S.A.	3.124	10-11-2011	1.252.257	5-mai-14	1.258.000	5-mai-14	1.463.000	1.277.925	Portugal	Indústria alimentar	
Martinho Monchique, S.A.	1.915	21-12-2011	5.078.163	7-mai-14	5.310.200	5-mai-14	6.398.000	5.079.961	Portugal	Turismo	
IFM, S.A.	19.299	12-01-2012	2.143.355	5-mai-14	2.188.000	7-mai-14	2.417.000	2.178.900	Portugal	Transformação de	
Monte Adriano, S.A.	3.868	26-03-2012	1.399.632	22-out-14	1.656.000	13-out-14	1.737.220	1.402.085	Portugal	Construção Civil e	
Sourelle, S.A.	5.500	24-04-2012	1.801.348	22-mai-14	2.020.200	22-mai-14	2.062.760	1.796.215	Portugal	Equipamentos para	
Urentel, Lda.	4.650	07-05-2012	1.201.373	5-mai-14	1.328.000	5-mai-14	1.420.000	1.203.365	Portugal	Indústria têxtil	
JMA Feipos, S.A.	7.720	08-05-2012	1.690.568	9-jul-14	1.872.500	8-jul-14	1.908.000	1.685.986	Portugal	Indústria têxtil	
Tuffat, Lda.	1.282	19-12-2012	1.749.264	5-mai-14	2.496.000	12-mai-14	2.758.000	1.754.505	Portugal	Turismo	
Guia, S.A.	2.638	22-03-2013	5.252.086	7-mai-14	5.693.400	7-mai-14	6.211.200	5.248.569	Portugal	Turismo	
1.2.2 Não Arrendadas											
Serviços											
Electrofer, S.A.	3.554	10-09-2009	2.251.612	19-mai-14	1.712.393	15-mai-14	2.227.000	1.969.697	Portugal	Trat. Superfícies metálicas	
Amazon em Alverca - Fração G	631	15-09-2009	413.388	7-mai-14	341.900	7-mai-14	354.600	356.167	Portugal	Ind. Canalizações	
Amazon em Alverca - Fração H	631	15-09-2009	413.388	7-mai-14	341.900	7-mai-14	354.600	356.167	Portugal	Ind. Canalizações	
Amazon em Alverca - Fração I	631	15-09-2009	413.461	7-mai-14	342.000	7-mai-14	354.600	356.221	Portugal	Ind. Canalizações	
Amazon em Alverca - Fração C	1.375	15-09-2009	866.729	7-mai-14	707.000	7-mai-14	798.300	746.758	Portugal	Ind. Canalizações	
Amazon em Alverca - Fração D	1.456	15-09-2009	927.045	7-mai-14	748.800	7-mai-14	860.300	798.724	Portugal	Ind. Canalizações	
Invicar, Lda.	4.180	20-10-2009	1.467.069	8-out-14	948.719	22-out-14	1.066.600	1.002.160	Portugal	Indústria têxtil	
Ambar - Idelas no Papel, S.A.	10.769	04-02-2010	5.503.274	19-mai-14	5.400.000	20-mai-14	7.128.800	5.940.000	Portugal	Indústria Papel	
Microfil - Tecnologias de Informação, S.A.	1.122	20-04-2010	1.321.964	21-out-14	700.000	15-out-14	711.000	706.500	Portugal	Informática	
Edifício, S.A.	5.115	21-04-2010	2.000.972	22-mai-14	1.945.000	22-mai-14	2.190.050	2.067.525	Portugal	Indústria têxtil	
Cozidões-Cozinha por Medida, Lda.	3.293	23-04-2010	802.203	7-mai-14	621.900	7-mai-14	680.200	651.050	Portugal	Indústria Alimentar	
4N - Comércio Internacional de Têxteis, Lda.	2.040	02-07-2010	851.263	20-mai-14	759.954	5-mai-14	766.000	762.977	Portugal	Indústria têxtil	
Plamóvel-Ind e Comércio de Mobiliário, Lda.	1.179	30-07-2010	201.095	28-mai-14	197.500	30-mai-14	224.382	210.941	Portugal	Indústria Móveis	
Pluricoop. Cooperativa de Consumo, CRL	3.000	13-12-2010	651.758	7-mai-14	788.000	19-mai-14	1.032.400	651.758	Portugal	Supermercados	
Pluricoop. Cooperativa de Consumo, CRL	2.142	27-10-2010	1.447.447	7-mai-14	1.275.000	7-mai-14	1.400.000	1.337.500	Portugal	Supermercados	
Elmano Mendes, Lda (Liboa)	463	27-12-2010	802.784	30-mai-14	663.000	30-mai-14	726.200	694.600	Portugal	Indústria têxtil	
Unitel, S.A.	11.100	25-01-2011	3.501.941	24-ago-15	2.444.000	24-ago-15	2.825.000	2.634.500	Portugal	Indústria têxtil	
TOTAL A			138.423.794				131.454.747				
7. Líquidez											
7.1. À Vista											
7.1.2 Depósitos à Ordem											
DO Banco CGD	EUR		693.821		-			693.821			
DO Banco Novo Banco	EUR		5.457		-			5.457			
CD Banco Millennium BCP	EUR		3.614		-			3.614			
7.2.1 Depósitos com Pré-Aviso e a Prazo											
DP Banco CGD	EUR		10.000.000		2.444			10.002.444			
DP Banco Novo Banco	EUR		6.480.000		9.108			6.489.108			
DP Banco Millennium BCP	EUR		-		-			-			
TOTAL B			17.162.692				11.552		17.194.445		
9. Outros Valores a Regularizar											
9.1.1 Adiantamentos por conta de imóveis											
9.1.2 Valores Activos											
9.2.2 Valores Passivos											
TOTAL C							(1.894.884)				
Valor Líquido Global do Fundo: (A)+(B)+(C)								146.754.307			

Handwritten signature and initials, including "15/11/14" and "CLO".

No exercício de 2015, o total de rendimentos obtidos dos imóveis arrendados foi de 4.865.323 € (2014: 5.487.783 €).

Durante o exercício de 2014 foram alienados dois imóveis:

- o imóvel "Aníbal H Abrantes" pelo valor de € 2.659.041,13;
- o imóvel "Adira" pelo valor de € 2.004.294,69.

Importa referir que:

- o imóvel "Aníbal H Abrantes" tinha sido adquirido, pelo FIEAE, pelo valor de € 2.500.000 e na data de alienação o respetivo valor contabilístico era € 2.501.284,55. Nessa medida, foi incorrida uma mais valia no valor de € 157.756,58, que se encontra reconhecida na conta "Ganhos em Operações Financeiras e Ativos Imobiliários";

- o imóvel "Adira" tinha sido adquirido, pelo FIEAE, pelo valor de € 2.000.000 e na data de alienação o respetivo valor contabilístico era € 2.001.377,10. Nessa medida, foi incorrida uma mais valia no valor de € 2.917,59, 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	1.018.918	702.892
Depósitos a prazo e com pré-aviso	14.505.000	16.480.000
Certificados de depósito		
Outras contas de disponibilidades		
TOTAL	15.523.918	17.182.892

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 2015 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
Limatêxtil, S.A.	99.520
Pifertubos, S.A.	372.792
Invicar, Lda.	47.303
J.Martins & Companhia, Lda.	74.477
JPC Elásticos, S.A.	265.834
Ambar, S.A.	101.688
Dorisol	236.284
Microfil, S.A.	42.912
Imporvenda, S.A.	222.952
Dancake, S.A.	64.250
Hersal	160.252
4N, Lda	29.141
Parkalgar, S.A.	300.095
Prolarmóvel, Lda	16.680
Incompol	12.261
VN Automóveis, S.A.	944.407
Unitefi	55.491
Aquafalls	308.476
Elmano Mendes, Lda.	14.791
Pluricoop, CRL	241.944
Keramos Nazari, Lda.	58.274
Montinho de Monchique, S.A.	45.864
Sounete, S.A.	144.258
Fernando Santos II, Lda.	99.423
Total	3.959.366

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 2015 a rubrica de ajustamentos de dívidas a receber teve o seguinte movimento:

Contas	Saldo inicial	Aumento	Redução	Saldo Final
471 – Ajustamentos para crédito vencido	3.292.225	740.981	73.839	3.959.367
TOTAL	3.292.225	740.981	73.839	3.959.367

Durante o exercício de 2015, a rubrica de ajustamentos para crédito vencido foi reforçada em 667.142€ correspondente a constituição de provisões para dívidas de cobrança duvidosa em 740.981€ e redução de 73.839 € 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 2015, 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 42 imóveis em causa 119.731.035€, sendo este valor superior ao valor contabilístico dos imóveis mas inferior à média dos valores de avaliação.

NOTA 14 OUTRAS INFORMAÇÕES

a) 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 2015.

b) Outras contas de credores

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

c) Acréscimos de custos

O montante registado na rubrica Acréscimos de custos no valor de 610.817 € refere-se à comissão de gestão a pagar à Sociedade Gestora referente ao último trimestre de 2015.

d) 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.

e) 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).

f) Fornecimentos e Serviços Externos

O montante registado na rubrica fornecimentos e serviços externos 81.745€ refere-se essencialmente, aos custos com seguros, condomínio, conservação, vigilância e segurança com os imóveis devolutos.

g) 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 2015 suportadas pela sociedade gestora do Fundo (TF Turismo Fundo SGFII, S.A.):

	31-12-2015	31-12-2014
Remunerações	206.797	220.343
Órgãos de gestão e de fiscalização	50.340	49.835
Empregados	156.457	170.508

O efetivo de trabalhadores remunerados, distribuído por grandes categorias profissionais ao serviço da Sociedade Gestora em 31 de dezembro de 2015 e de 2014 era o seguinte:

	31/12/2015	31/12/2014
Conselho de Administração	2	2
Direção	1	1
Específicos/Técnicos	3	3
Secretariado	1	1
TOTAL	7	7

h) 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 2015 que exigisse ajustamentos ou divulgações suplementares às demonstrações financeiras.

Relatório de Auditoria elaborado por Auditor registado na CMVM sobre informação anual

Introdução

1. Nos termos do disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 8.º do Código dos Valores Mobiliários (CVM) e do n.º 1 do artigo 131.º da Lei n.º 16/2015, de 24 de Fevereiro, apresentamos o nosso Relatório de Auditoria sobre a informação financeira do exercício findo em 31 de Dezembro de 2015, do Fundo Imobiliário Especial de Apoio às Empresas (FIEAE), gerido pela entidade gestora TF Turismo Fundos - SGFII, S.A., incluída no Relatório de Gestão, no Balanço (que evidencia um total de 149.530.819 euros e um total de capital do Fundo de 146.754.307 euros, incluindo um resultado líquido de 1.646.834 euros), na Demonstração dos Resultados, na Demonstração dos Fluxos Monetários do exercício findo naquela data, e nas correspondentes Notas.

Responsabilidades

2. É da responsabilidade do Conselho de Administração da entidade gestora TF Turismo Fundos - SGFII, S.A.:
 - a) a preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira do fundo, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa;
 - b) a preparação da informação financeira histórica, que seja preparada de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites e que seja completa, verdadeira, atual, clara, objetiva e lícita, conforme exigido pelo CVM;
 - c) a adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados, atentas as especificidades dos Fundos de Investimento Imobiliário;
 - d) a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado; e
 - e) a informação de qualquer facto relevante que tenha influenciado a atividade do Fundo, posição financeira ou resultados.

3. A nossa responsabilidade consiste em verificar a informação financeira contida nos documentos de prestação de contas acima referidos, designadamente sobre se é completa, verdadeira, atual, clara, objetiva e lícita, conforme exigido pelo CVM, competindo-nos emitir um relatório profissional e independente baseado no nosso exame.

Âmbito

4. O exame a que procedemos foi efetuado de acordo as Normas Técnicas e Diretrizes de Revisão/Auditoria emitidas pela Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que o mesmo seja planeado e executado com o objetivo de obter um grau de segurança aceitável sobre se as demonstrações financeiras estão isentas de distorções materialmente relevantes. Para tanto o referido exame incluiu:
 - a) a verificação, numa base de amostragem, do suporte das quantias e divulgações constantes das demonstrações financeiras e a avaliação das estimativas, baseadas em juízos e critérios definidos pelo Conselho de Administração, utilizadas na sua preparação;
 - b) a verificação do adequado cumprimento do Regulamento de Gestão do Fundo;
 - c) a verificação da inscrição dos factos sujeitos a registo relativos aos imóveis do Fundo;
 - d) a verificação da adequada valorização dos valores do Fundo;
 - e) a verificação da não realização de qualquer operação vedada (particularmente as transações entre diferentes fundos administrados pela mesma sociedade) e da realização de operações dependentes de autorização ou não oposição da CMVM nos termos e condições definidas na lei e respetiva regulamentação;
 - f) a verificação do registo e controlo das operações de subscrição e resgate das unidades de participação do Fundo;
 - g) a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade;
 - h) a apreciação sobre se é adequada, em termos gerais, a apresentação das demonstrações financeiras; e
 - i) a apreciação sobre se a informação financeira é completa, verdadeira, atual, clara, objetiva e lícita.
5. O nosso exame abrangeu também a verificação da concordância da informação financeira constante do Relatório de Gestão com os restantes documentos de prestação de contas.
6. Entendemos que o exame efetuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião.



Opinião

7. Em nossa opinião, as referidas demonstrações financeiras apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materialmente relevantes, a posição financeira do Fundo Imobiliário Especial de Apoio às Empresas (FIEAE), gerido pela entidade gestora TF Turismo Fundos - SGFII, S.A., em 31 de Dezembro de 2015, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa no exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário e a informação nelas constante é completa, verdadeira, atual, clara, objetiva e lícita.

Ênfase

8. Sem afetar a opinião expressa no parágrafo anterior, chamamos a atenção que, conforme referido no capítulo de Introdução do Relatório de Gestão e na Nota Introdutória às Demonstrações Financeiras, o Fundo foi constituído 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. O último período de prorrogação termina em 11 de maio de 2016. Consequentemente, a continuidade das operações do Fundo, base utilizada na preparação das demonstrações financeiras, está dependente da decisão futura de prorrogação da duração do Fundo, sob proposta do Conselho Geral, dos titulares da totalidade das participações no FIEAE, devidamente confirmada por despacho do membro do Governo responsável pela área da economia.

Relato sobre outros requisitos legais

9. É também nossa opinião que a informação financeira constante do Relatório de Gestão é concordante com as demonstrações financeiras do exercício.

Lisboa, 24 de fevereiro de 2016

Ernst & Young Audit & Associados - SROC, S.A.
Sociedade de Revisores Oficiais de Contas (nº 178)
Representada por:



Ana Rosa Ribeiro Salcedas Montes Pinto (ROC nº 1230)