

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

**Relatório e Contas | Exercício de 2021**



## ÍNDICE

### RELATÓRIO DE GESTÃO

1.	INTRODUÇÃO.....	1
2.	EVOLUÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO .....	2
3.	ATIVIDADE EM 2021 .....	3
3.1.	EVOLUÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA DO FUNDO .....	4
3.2.	EVOLUÇÃO E RENDIBILIDADE DO VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO E DA UP.....	7
3.3.	EVOLUÇÃO ECONÓMICO-FINANCEIRA.....	8
4.	PERSPETIVAS PARA 2022 .....	11

### DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

### NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

### RELATÓRIO DE AUDITORIA

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized signature and several smaller initials.



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 2021.

A  
P  
P.  
K.  
M  
SA



**CONSELHO GERAL**

**Presidente**      **Dr. Tiago Rebelo Pinto Simões de Almeida**

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

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

**Vogal**      **Dr. João Manuel Paulo Rodrigues**

Handwritten signatures in blue ink, including a large stylized signature and several smaller ones, located in the bottom right corner of the page.



## 1. INTRODUÇÃO

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

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

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

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

### ÓRGÃOS DO FUNDO

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

A sociedade gestora do FIEAE é a TF Turismo Fundos-SGOIC, S.A.

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

alteração teve um impacto positivo na sustentabilidade do fundo, pela diminuição dos respetivos custos.

O Conselho Geral do FIEAE tem a seguinte composição:

<i>Presidente</i>	Dr. Tiago Rebelo Pinto Simões de Almeida
<i>Vice-Presidente</i>	Dr. Carlos Manuel Sales Abade
<i>Vogal</i>	Pedro Miguel dos Santos Moreira (representante da sociedade gestora)
<i>Vogal</i>	João Manuel Paulo Rodrigues (representante do IAPMEI)

O presidente e o vice-presidente do Conselho Geral do Fundo são designados por despacho do membro do Governo com a tutela da economia. O presidente do Conselho Geral foi designado por despacho do Ministro de Estado, da Economia e da Transição Digital de 24 de novembro de 2021 (publicado no Diário da República, 2ª série, de 30 de novembro de 2021).

### POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O FIEAE está especialmente vocacionado para a aquisição de imóveis integrados no património de empresas como forma de dotação destas de recursos financeiros imediatos e visa permitir que as empresas mobilizem os seus ativos imobiliários para acesso a disponibilidades financeiras imediatas, assegurando, simultaneamente, que essa mobilização não constitui um entrave ao desenvolvimento das suas atividades com continuado recurso a esses ativos.

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

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

## 2. EVOLUÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O setor imobiliário exibiu ao longo do ano 2021 uma forte resiliência, tendo superado as melhores expectativas em diversos segmentos. Sobressaiu o desempenho dos setores residencial, logístico e de escritórios, tendo o setor do turismo, nomeadamente a hotelaria, aquele que mais sofreu com o impacto da pandemia nas fases anteriores, demonstrando, em 2021, uma recuperação bastante positiva, tanto nas perspetivas operacionais como de investimento.

O mercado português manteve a atratividade em termos de investimento, tendo-se assistido à entrada de novos investidores de referência e a uma tendência de maior diversificação na alocação de capital, privilegiando segmentos alternativos como o do arrendamento privado e da saúde, para além dos segmentos de escritórios e de hotéis.

Assim, no contexto de uma pandemia global, 2021 foi um ano bastante positivo para o mercado imobiliário, confirmando o carácter pontual e extraordinário da recessão de 2020 e a continuidade das atividades e operações curso, traduzida também na progressiva recuperação da confiança dos investidores.

### INDUSTRIAL E LOGÍSTICA

O setor de imobiliário industrial e logístico foi positivamente impactado pelo contexto pandémico, tendo verificado em 2021 nível recorde de ocupação, prevendo-se para 2022 que se mantenha esta dinâmica, provavelmente não ao nível do verificado em 2021, mas muito acima dos níveis pré-pandémicos. Fatores decorrentes do aumento do comércio eletrónico, como as maiores necessidades de armazenamento, a reorganização de espaços e detenção de instalações modernas que possam acomodar operações mais eficientes, têm contribuído para esta tendência. Por outro lado, a mesma é reforçada pela maior preocupação quanto à incerteza em torno das cadeias de abastecimento, a qual tem motivado o reforço dos níveis de *stocks* de segurança e o desencadeamento de processos de *nearshoring* e mesmo de *reshoring*.

### HOTELARIA E TURISMO

Prevê-se que 2022 seja um ano de recuperação no setor do turismo em função do desanuviar do contexto pandémico que assolou 2021 e das medidas restritivas associadas, ainda que para níveis aquém dos verificados em 2019. O fluxo turístico vem evidenciando sinais de retoma desde o início do segundo semestre de 2021, na sequência dos elevados níveis de vacinação da população europeia e consequente retoma da circulação. Neste sentido, espera-se para 2022 uma forte retoma das viagens internacionais, sobretudo de proximidade e associadas ao turismo de lazer, o que tenderá a beneficiar o mercado português. Por outro lado, concorrem ainda para o reforço das expectativas de recuperação o reativar de alguns projetos de desenvolvimento hoteleiro, cuja viabilidade, ainda que condicionada pelo aumento dos custos de construção, terá em conta o elevado apetite entre investidores e operadores e a escassez de produto. Por fim, as alterações introduzidas ao contexto legal dos Golden Visa, tenderá a canalizar investimentos para hotéis, hotéis apartamento e apartamentos turísticos.

Noutro sentido, emergem como riscos, para além dos pandémicos, o referido aumento dos custos de construção e, em termos de exploração, a falta de mão-de-obra e o aumento dos preços da energia e dos custos alimentares.



### 3. ATIVIDADE EM 2021

A atividade do FIEAE em 2021 foi desenvolvida num contexto marcado ao longo de todo o ano pela pandemia de Covid-19.

Neste contexto, o Conselho Geral do FIEAE, com o objetivo de contribuir para a mitigação dos impactos económicos e financeiros causados pela pandemia nas empresas inquilinas dos imóveis que constituem a carteira do fundo, decidiu, ao longo do ano de 2021, continuar a reforçar as medidas excecionais implementadas em 19 de março de 2020.

Assim, a 24 de fevereiro de 2021, foi decidido, para os contratos celebrados em data anterior a 19 de março de 2020, o afastamento de toda e qualquer penalização por incumprimento contratual, no todo ou em parte, no estritamente respeitante ao pagamento atempado e integral de rendas, até 30 de junho de 2021, prevendo-se o reembolso da dívida entretanto acumulada através de até 48 prestações mensais de igual valor, com início em 1 de julho 2021.

Posteriormente, o Conselho Geral do FIEAE, por deliberação de 17 de junho de 2021, decidiu aprovar, para os contratos enunciados, a quinta prorrogação da moratória de rendas até 30 de setembro de 2021, prevendo-se que os ativos industriais possam realizar o reembolso da dívida entretanto acumulada através de até 48 prestações mensais de igual valor, com início a 1 de outubro 2021. Para contratos cujo término ocorra antes de 30 de setembro de 2025, o pagamento deverá efetuar-se através de prestações mensais de igual valor, com início em 1 de maio de 2022, e em número igual ao número de meses que decorrem entre maio de 2022 e o término do contrato. Relativamente aos ativos turísticos foi decidido que a regularização da dívida possa ocorrer em 48 prestações a partir de 1 de maio de 2022. Para contratos cujo término ocorra antes de 30 de abril de 2026, o pagamento deverá efetuar-se através de prestações mensais de igual valor, com início em 1 de maio de 2022, e em número igual ao número de meses que decorrem entre 1 de maio de 2022 e o término do contrato.

A 29 de setembro de 2021, o Conselho Geral do FIEAE deliberou, unicamente para os ativos turísticos, a prorrogação da moratória de rendas até 31 de dezembro de 2021, mantendo-se as condições do plano aprovado em 17 de junho. Relativamente aos ativos não turísticos foi deliberado que a regularização da dívida ocorra em 48 prestações mensais a partir de 1 de janeiro de 2022. Para contratos cujo término ocorra antes de 31 de dezembro de 2025, o pagamento deverá efetuar-se através de prestações mensais de igual valor, com início em 1 janeiro de 2022, e em número igual ao número de meses que decorrem entre janeiro de 2022 e o término do contrato.

Fruto da evolução pandémica, e no que diz respeito à nova variação detetada da Ómicron houve necessidade de conceder nova moratória de rendas para os ativos turísticos. Assim, o Conselho Geral do FIEAE, por deliberação de 29 de dezembro de 2021, decidiu aprovar a prorrogação do prazo da moratória de rendas até 28 de fevereiro de 2022, mantendo-se as condições do plano de regularização da dívida aprovado a 17 de junho de 2021.

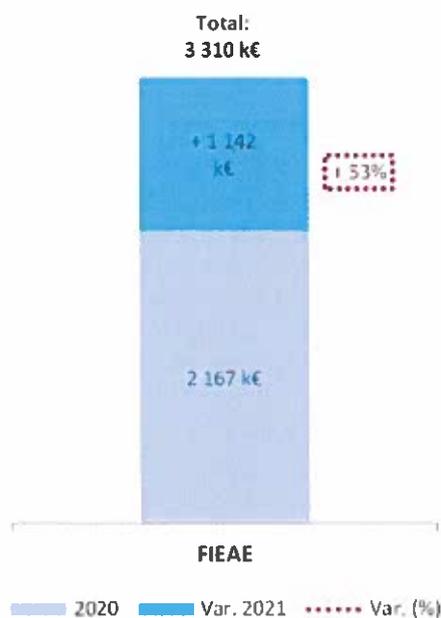


Figura 1: custo das moratórias 2020 - 2021

O custo total das moratórias em 2021, mensurado pela constituição de provisões por rendas vencidas, cifrou-se em €3.309.679, observando um acréscimo

de 53% face ao ano de 2020, que tinha registado um valor de €2.167.466. Este aumento é explicado, por um lado, porque esta medida, em 2020, abrangeu apenas 9 meses do ano e em 2021, para os ativos turísticos, 12 meses, e, por outro lado, porque em 2021 o valor da dívida por rendas vencidas ultrapassou o valor das garantias para a totalidade dos contratos.

Em 16 de junho de 2020, igualmente com o objetivo de apoiar as empresas a superar as consequências da crise provocada pela pandemia de Covid-19 e retomar a sua atividade normal após este período excecional, foi lançada a *OpenCall202020*, enquadrada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 41/2020, de 6 de junho, que aprovou o Programa de Estabilização Económica e Social. A *OpenCall202020*, que tem como principal objetivo disponibilizar a liquidez que permita, em particular, o investimento na adaptação, requalificação, sustentabilidade e modernização dos imóveis afetos à atividade turística ou industrial, incluindo ao nível da eficiência energética e da economia circular, criando as condições para um crescimento mais sustentado e gerador de valor por parte das empresas, manteve-se ativa ao longo de 2021.

Importa salientar que o Conselho de Administração da Turismo Fundos, atenta a opinião do Conselho Fiscal e dos Auditores, considerou que a totalidade do património deveria ser avaliado no quarto trimestre. Nessa medida, grande parte dos imóveis, em 2021, foram avaliados duas vezes, permitindo que o valor venal global da carteira evoluísse em linha com a performance do mercado imobiliário que no final do ano assistiu a uma recuperação bastante positiva.

### 3.1. EVOLUÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA DO FUNDO

Em 2021 foram adquiridos cinco imóveis; três afetos à atividade industrial – “Metallo Wst”, “Somelos” e “Flor da Moda”, e dois afetos à atividade turística – “Guia 4M” e “Imotour”.

O preço global das aquisições foi de €9.151.678 (Metallo Wst: €1.313.724; Somelos: €2.803.604; Flor da Moda: €2.431.968; Guia 4M: €1.640.256 e Imotour: €962.126).

Em termos de desinvestimento, foram alienados três imóveis: “Pietec”, “Graphicsleader” e “Turistrela”.

O preço global das alienações, que resultaram do exercício da opção de compra pela arrendatária foi de €8.523.871 (Turisestrela €2.739.559; Graphicsleader €3.337.044 e Pietec €2.447.268).

Estas alienações, tiveram um impacto bastante expressivo, na medida que não só geraram mais valias no caso da Graphicsleader e da Pietec, como permitiram a reversão de provisões de dívidas por rendas vencidas.

O património imobiliário do Fundo observou uma acentuada valorização, em resultado da reavaliação imobiliária que ocorreu no quarto trimestre do ano, acima referida.

Em 31 de dezembro de 2021, o valor venal do património imobiliário do FIEAE, constituído por 64 imóveis, ascendia a €163.957.359, conforme demonstrado no quadro 1.

O património imobiliário representa cerca de 87,26% do ativo líquido do Fundo, considerando o disposto no Regime Geral dos Organismos de Investimento Imobiliário (RGOIC) de que este rácio deve ser aferido tendo como referência a média dos valores verificados nos últimos seis meses.



imóvel	data de aquisição	valor	localização	atividade
Lima Têxtil	24/jul/09	1 949 000 €	Barcelos	indústria têxtil
Douro Palace	18/ago/09	10 198 000 €	Baião	turismo
Lavandaria Pizarro	09/set/09	555 850 €	Guimarães	indústria têxtil
Electrofer IV	10/set/09	2 017 000 €	Palmela	trat. superfícies metálicas
Armazém em Alverca	15/set/09	3 910 000 €	Alverca do Ribatejo	diversas
Brindauto / Incompol	30/set/09	1 559 424 €	Porto Alto	peças e acessórios
Monómero	02/out/09	1 271 150 €	Braga	indústria plástica
Invicar	20/out/09	883 850 €	Portalegre	indústria têxtil
Helsar	19/nov/09	814 055 €	S. João da Madeira	calçado
J.Martins & Cia.	21/dez/09	1 741 500 €	Felgueiras	indústria madeiras
IPC Elásticos	30/dez/09	1 871 500 €	Valongo	indústria têxtil/elásticos
Somani	01/fev/10	1 338 950 €	S. Salvador do Campo	indústria têxtil
Ambar	04/fev/10	6 991 100 €	Ramalde	indústria papel
Valbopan	10/mar/10	1 476 900 €	Famalicao	indústria de madeiras
Dorisol	09/abr/10	7 300 000 €	Funchal	hotelaria
Microfil	20/abr/10	617 575 €	Cortegaça	informática
Edifício	21/abr/10	1 956 763 €	Pedroso	indústria têxtil
Cozidurães	23/abr/10	621 600 €	Arruda dos Vinhos	indústria mobiliário
Coelima	12/mai/10	1 964 500 €	Guimarães	indústria têxtil
DanCake Portugal	14/mai/10	4 606 500 €	Coimbra	indústria alimentar
Fábrica de Malhas Cardão / Seporinve	22/jun/10	634 000 €	Barcelos	indústria têxtil
4N	02/jul/10	589 200 €	Vila Nova Famalicão	indústria têxtil
Parkalgar	14/jul/10	6 897 500 €	Portimão	turismo
Prolarmóvel	30/jul/10	244 850 €	Ourém	indústria mobiliário
Faianças Art. Bordalo P.	02/set/10	1 301 000 €	Caldas da Rainha	faianças
Nova Cimnor	09/set/10	1 720 550 €	Porto	indústria
VN Automóveis	11/out/10	2 229 500 €	Vendas Novas	indústria automóvel
Fund. Rossio de Abrantes	22/nov/10	1 096 800 €	Abrantes	fundições
I.M.-Inapal Metal	07/dez/10	3 181 500 €	Trofa	indústria automóvel
Aquafalls	13/dez/10	6 199 000 €	Vieira do Minho	hotelaria
Pluricoop   Samora Correia	13/dez/10	782 550 €	Samora Correia	supermercados
Investwood	22/dez/10	2 460 230 €	Nazaré	indústria de madeiras
Elmano Mendes	27/dez/10	1 010 250 €	Lisboa	indústria têxtil
Unitefi	25/jan/11	2 328 000 €	Figueira da Foz	indústria têxtil
Keramos Nazari	26/jan/11	1 289 950 €	Condeixa-a-Nova	faianças
Sodecal	02/mar/11	1 097 500 €	Valado dos Frades	indústria cerâmica
Eurofrozen	10/nov/11	1 459 200 €	Almada	indústria alimentar
Montinho Monchique	21/dez/11	5 050 022 €	Monchique	turismo
IFM	12/jan/12	2 718 131 €	Tomar	indústria de madeiras
Monte Adriano	26/mar/12	1 633 884 €	Póvoa do Varzim	construção civil
Sounete	24/abr/12	2 320 625 €	Vila Nova de Gaia	indústria metalúrgica
Urentel	07/mai/12	1 423 500 €	Guardizela	indústria têxtil
JMA Felpos	08/mai/12	1 960 308 €	Roriz	indústria têxtil
Guia	22/mar/13	11 191 750 €	Cascais	hotelaria
Guia - 5M	24/mar/17	2 790 300 €	Cascais	hotelaria
Abreu & Abreu	04/out/17	1 404 650 €	Idães	calçado
ISQ	14/dez/17	5 984 682 €	Tagus Park	serviços
Dielmar	29/dez/17	2 716 950 €	Alcains	indústria têxtil
Firmo	18/jun/18	4 264 574 €	Vila Nova de Gaia	indústria papel
Nautilus	26/out/18	2 639 800 €	Castelo de Paiva	indústria mobiliário
Casa do Queiroal	26/out/18	596 990 €	Santa Maria da Feira	comércio de automóveis
Iberomassa Florestal	14/nov/18	2 276 000 €	Oliveira de Azeméis	produção carvão vegetal
Desistart	23/mai/19	781 500 €	Ovar	indústria têxtil/tapeçaria
Macroplast	22/jul/19	2 660 740 €	Águeda	indústria de moldes
Citergaz	07/nov/19	1 437 000 €	Albergaria-a-Velha	indústria de reservatórios
Inapal - Terreno	22/jan/20	397 500 €	Trofa	indústria automóvel
Tecniforja	15/mai/20	4 086 500 €	Vila Verde	indústria metalomecânica
Metalix	15/set/20	884 800 €	Amarante	indústria metalúrgica
CEV, S.A.	18/dez/20	6 235 485 €	Cantanhede	fabricação de fungicidas
Metallo Wst	01/mar/21	1 478 050 €	Torres Vedras	fab. estruturas metálicas
Guia - 4M	14/abr/21	2 659 125 €	Cascais	hotelaria
Imotour	28/out/21	962 126 €	Marco de Canaveses	hotelaria
Somelos	30/nov/21	2 803 604 €	Guimarães	indústria têxtil
Flor da Moda	16/dez/21	2 431 968 €	Barcelos	indústria têxtil
<b>total</b>		<b>163 957 359 €</b>		

Quadro 1: carteira imobiliária do FIEAE em 31 de dezembro de 2021

O gráfico da figura 2 ilustra a distribuição do património imobiliário do Fundo, em 31 de dezembro de 2021, 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 2: distribuição regional do património

A carteira do FIEAE é composta por 9 imóveis afetos ao setor do turismo, cujo valor venal ascende a € 53.247.823, e 55 imóveis afetos a outros setores, no valor total de €110.709.536. Esta distribuição encontra-se espelhada no gráfico da figura 3.

Distribuição por setor de atividade

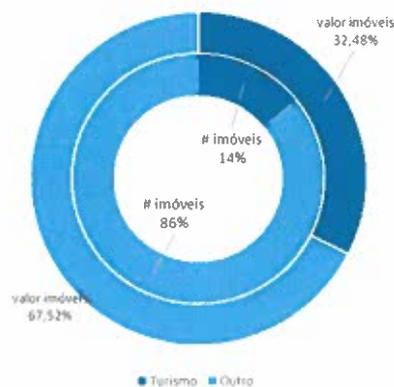


Figura 3: distribuição setorial do património

Em 2021, a *yield* média ponderada bruta do património imobiliário do Fundo foi de 3,38%, valor que corresponde a um ligeiro decréscimo face a 2020 (3,45%). Importa referir que, em 2019 foi implementada uma alteração metodológica no cálculo da *yield* bruta, no sentido de inclusão de custos até então não considerados, designadamente referentes a IMI e às avaliações. Nesta medida, os valores evidenciados no gráfico da figura 3, para os anos de 2018 e anteriores, estão sobrevalorizados, tendo-se verificado, desde 2019, que o cálculo da *yield* observando os pressupostos anteriormente adotados resultaria em valores superiores aos obtidos de acordo com a metodologia em vigor.

A *yield* média ponderada bruta do património afeto ao setor do turismo foi de 5,97%, enquanto a *yield* do património afeto a outros setores foi de 2,87%.

*(Handwritten signatures and initials in blue ink)*

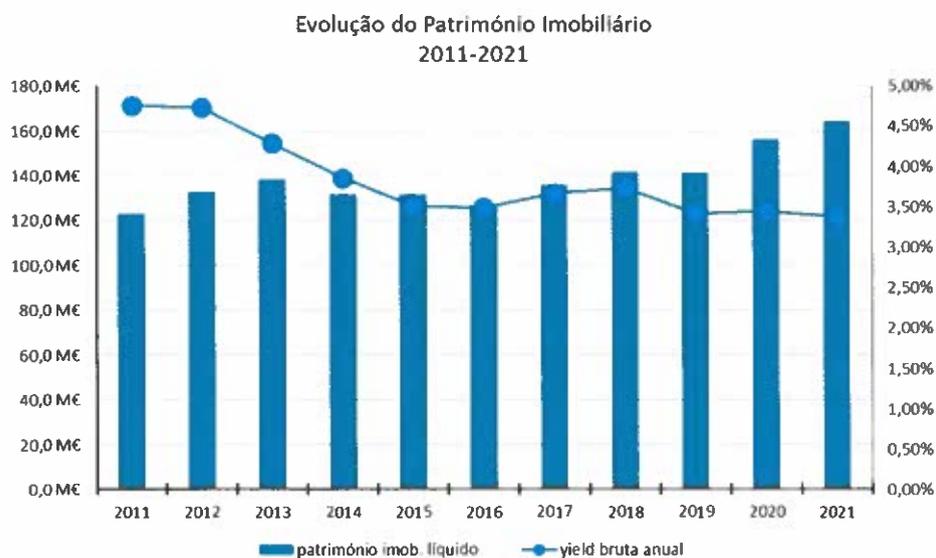


Figura 3: evolução da carteira (valor e yield), 2011-2021

Apesar dos esforços desenvolvidos pela Turismo Fundos, a 31 de dezembro de 2021, 13 dos 64 imóveis que constituem a carteira do FIEAE (Electrofer IV, Invicar, Helsar, Microfil, Edifício, Cozidurães, 4N, VN Automóveis, Pluricoop | Samora Correia, Unitefi, Keramos Nazari, Monte Adriano, Casa do Queiroal) encontravam-se devolutos, após terem sido entregues ao Fundo na decorrência de dificuldades de exploração sentidas pelas empresas e/ou de processos de insolvência. Deverá, no entanto, ser realçado que houve um esforço operacional para angariar novos contratos de arrendamento. Foi concretizado o arrendamento de um armazém Alverca, devoluto há vários anos, enquanto quatro outros armazéns, nesse mesmo parque industrial, foram alvo de prorrogação contratual, consumando-se uma substantiva atualização do valor das rendas mensais.

Existem ainda 3 imóveis que se encontram devolutos em resultado de processos de insolvência ativos. Em 2021 os imóveis Coelima, IFM e Metalixa estavam sob gestão de Administradores de Insolvência.

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

Em 31 de dezembro de 2021, o Valor Líquido Global do Fundo ascendia a €165.340.830, a que corresponde um aumento de 2,52% face ao ano transato. A unidade de participação valorizou €29,31, cifrando-se, nesta data, em €1.193,99 (2020: €1.164,69).

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



Figura 4: evolução do Valor Líquido Global do Fundo, 2009-2021

### 3.3. EVOLUÇÃO ECONÓMICO-FINANCEIRA

- O ativo líquido em 31 de dezembro de 2021 ascendia a €187.898.174, registando um aumento de 4,8 % face ao ano anterior.
- O total das disponibilidades ascendia, em 31 de dezembro de 2021, a €21.434.827, observando-se um aumento de 3,93% face a 31 de dezembro de 2020.
- O total de proveitos obtidos no exercício de 2020 fixou-se em €10.373.659, traduzindo-se num acréscimo de 39% face ao ano transato (€7.459.537).
  - A rubrica de ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários, que contribuiu largamente para a evolução positiva do total de proveitos, ascendeu, em 2021, a €5.085.869. Esta rubrica corresponde a cerca de 49% do total dos proveitos e observou um acréscimo de cerca de 120%. Este valor decorre

essencialmente de três fatores: i) alienações dos imóveis “Pietec” e “Graphicsleader”, que permitiram ganhos com mais valias no valor de €686.456; ii) ajustamentos favoráveis dos imóveis que constituem a carteira, resultante da valorização decorrente das avaliações realizadas em 2021 e iii) ajustamentos em opções sobre imóveis. A decisão excecional de reavaliação de grande parte dos imóveis que constituem a carteira do Fundo, permitiu inverter a tendência observada na primeira metade do ano. Os imóveis de cariz industrial confirmaram a acentuada dinâmica do mercado no último trimestre do ano.

- A rubrica “reversões de ajustamentos ou provisões” cifrou-se em €236.752 traduzindo-se num acréscimo de 800% face ao ano transato (€26.281). Este extraordinário acréscimo é explicado pela regularização da dívida por rendas vencidas, especialmente as

*(Handwritten signatures and initials in blue ink)*

que antecederam as alienações dos imóveis “Turisestrela”, “Graphicsleader” e “Pietec”.

- Os rendimentos de imóveis ascenderam a €5.041.933, representando cerca de 49% do total dos proveitos e uma diminuição de 1,5% face ao ano transato. Esta diminuição decorre essencialmente da alienação de três imóveis no decurso do ano;
- A rubrica proveitos e ganhos eventuais cifrou-se em €8.211.
- O total de custos suportados em 2021 ascendeu a €6.315.020, correspondendo a um aumento de 13,6% face ao ano transato.
  - A rubrica comissões, que corresponde à comissão de gestão, cifrou-se em €1.730.961, mantendo-se inalterada face a 2020.
  - A rubrica perdas em operações financeiras e ativos imobiliários cifrou-se em €795.514, correspondendo essencialmente aos ajustamentos desfavoráveis resultantes das avaliações realizadas em 2021. Esta rubrica representa 13% do total de custos e observou uma diminuição de 28% face ao ano anterior.
  - A rubrica provisões do exercício, que corresponde ao ajustamento de dívidas a receber por rendas vencidas, não garantidas, representou 52% do total dos custos e cifrou-se em €3.309.679, o que representa um

agravamento de 40,8% face ao ano transato (€2.350.475). Este assinalável aumento decorre das medidas excecionais aprovadas em 2020, e continuadas em 2021, designadamente de moratórias no pagamento das rendas e redução de montantes de cauções e garantias associadas a alguns contratos de arrendamento. Em 2021, para os imóveis industriais foi concedida moratória de rendas para os primeiros 9 meses do ano, enquanto para os imóveis turísticos a moratória vigorou todo o ano.

- A rubrica fornecimentos e serviços externos cifrou-se em €295.437 e representou 5% do total dos custos, observando uma diminuição face a 2020 de 12,5%, que decorre do facto do processo de requalificação dos imóveis devolutos ter sido menos acentuado em 2021.
- A rubrica custos e perdas eventuais cifrou-se em €1.295.
- O resultado líquido do Fundo em 2020 cifrou-se em €4.058.639, registando um acréscimo de 113% face a 2020 (€1.903.656).

Não houve distribuição de rendimentos durante o ano de 2021, pelo que o resultado líquido do exercício será integralmente reinvestido.

A evolução do Resultado Líquido do Fundo, desde o início da sua atividade, encontra-se ilustrada na figura 5.

### Evolução do Resultado Líquido 2009-2021

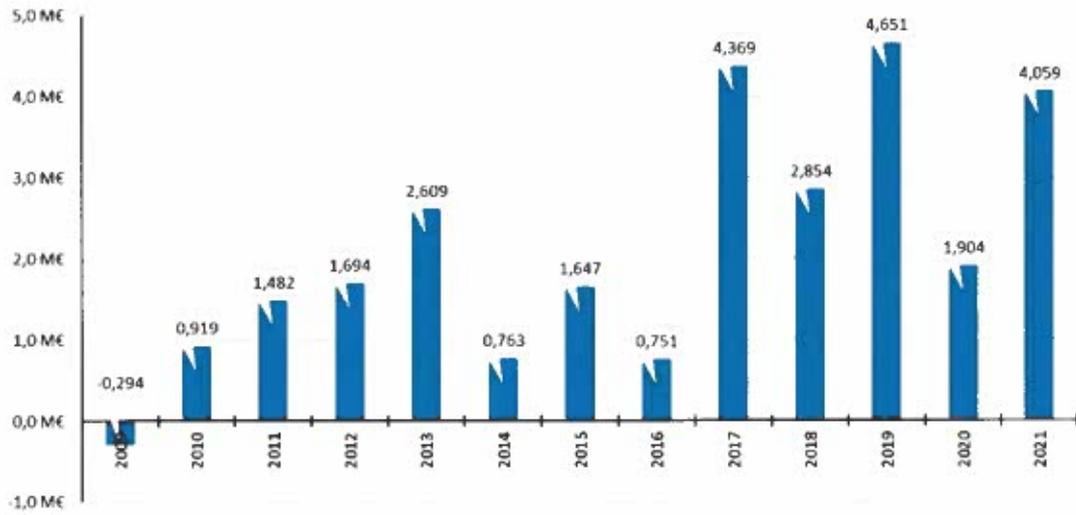


Figura 5: evolução do resultado líquido, 2009-2021

*[Handwritten signature]*

#### 4. PERSPETIVAS PARA 2022

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 atravessam.

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

Tendo presente a liquidez que o Fundo tem disponível, perspetiva-se que em 2022 se continuará o ciclo de

investimento iniciado em 2017. O número de operações em análise, que neste momento ascende a 3, perspetivam que o ano de 2022 permitirá o ritmo de investimento registado em 2021.

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



Lisboa, 22 de fevereiro de 2022

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



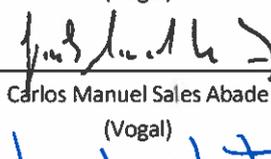
---

Pedro Miguel dos Santos Moreira  
(Presidente)



---

Rita Ribeiro Alves Lavado  
(Vogal)

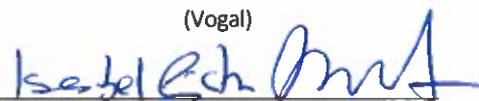


---

Carlos Manuel Sales Abade  
(Vogal)

---

Miguel Correia Marques dos Santos  
(Vogal)



---

Isabel Cristina de Almeida Pereira da Rocha  
(Vogal)

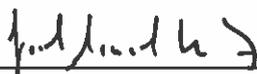


Lisboa, 24 de fevereiro de 2022

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



Tiago Rebelo Pinto Simões de Almeida  
(Presidente)



Carlos Manuel Sales Abade  
(Vice-Presidente)



Pedro Miguel dos Santos Mofeira  
(Vogal)



João Manuel Paulo Rodrigues  
(Vogal)



**DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021**

**(valores expressos em euros)**

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top, a smaller signature below it, and a signature with the letters 'SA' at the bottom.



FUNDO IMOBILIÁRIO ESPECIAL DE APOIO ÀS EMPRESAS  
BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021  
(Comparativo a 31 de Dezembro de 2020)

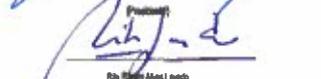
Código	Designação	Nota	ATIVO				2020 (Líquido)	Código	Designação	Nota	PASSIVO		
			2021	2021	2021	2021					2021	2020	
			Bruto	Imobil	amob	Líquido							
31	ATIVOS IMOBILIÁRIOS												
	Terraceas	1.3	342 809	77 671		420 500	61	CAPITAL DO FUNDO					
32	Construções	1.3	146 512 616	26 910 042	9 885 201	163 536 859	62	Unidades de Participação	2	136 477 000	136 477 000		
							64	Valores Patrimoniais	2	542 684	542 684		
							66	Resultados Transferidos	2	23 347 875	21 444 219		
35	TOTAL DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS		146 854 947	26 987 712	9 885 201	163 957 359		Resultado Líquido do Período	2	4 956 838	1 903 895		
								TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		165 340 833	161 282 191		
412	CONTAS DE TERCEIROS												
413+419	Devedoras por vendas variáveis	II, 11	11 180 426		8 732 388	2 458 040	424+429	CONTAS DE TERCEIROS					
	Outras contas de devedoras	14 a)	33 472			33 472		Outras contas de credores	14 b)	4 430 351	3 091 227		
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		11 223 898		8 732 388	2 491 512		TOTAL DOS VALORES A PAGAR		4 430 351	3 091 227		
12	DISPONIBILIDADES												
	Débitos à ordem	7	21 434 827			21 434 827		ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS					
	TOTAL DE DISPONIBILIDADES		21 434 827			21 434 827		Ancoragem de custos	14 d)	549 660	441 856		
52	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							Racostas com provável diluição	14 e)	421 920	411 915		
	Despesas com custo diferido	14 c)	14 476			14 476		Outros acréscimos e diferimentos	14 f)	17 156 412	14 151 520		
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFER. ATIVOS		14 476			14 476		TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFER. PASSIVOS		18 118 983	15 005 291		
	TOTAL DO ATIVO		179 526 051	26 987 712	18 617 589	187 806 374		TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL		187 806 174	179 288 789		
Total de Moedas de Participação						136 477		Total de Moedas de Participação				1 183,9843	1 164,6853

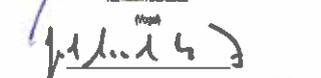
O Contabilista Certificado nº 25122

  
Luís Filipe Nogueira

O Conselho de Administração de TP Turbina Páisos - SQUIC, S.A.

  
Pedro Manuel dos Santos Moraes  
(Presidente)

  
Rita Maria Alves Lencastre  
(Vogal)

  
Carlos Manuel Santos Abade  
(Vogal)

  
Isabel Célia de Almeida Pereira de Roche  
(Vogal)

  
Miguel Carlos Marques dos Santos  
(Vogal)

SA



FUNDO MOBILIÁRIO ESPECIAL DE APOIO ÀS EMPRESAS  
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021  
(Comparativos a 31 de Dezembro de 2020)

CUSTOS E PERDAS					PROVEITOS E GANHOS				
Código	Designação	Nota	2021	2020	Código	Designação	Nota	2021	2020
	<b>CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b>					<b>PROVEITOS E GANHOS CORRENTES</b>			
	<b>COMISSÕES</b>					<b>JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS</b>			
724+...+728	Outras, de operações correntes	14 g)	1 730 864	1 730 864	811+813	Outras, de operações correntes	12	883	121
	<b>PERDAS OPER. FINANCEIRAS E VAL. MOBILIÁRIOS</b>					<b>GANHOS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ATIVOS MOBILIÁRIOS</b>			
735	Em ativos imobiliários	1	750 869	828 530	833	Em ativos imobiliários	1	2 889 740	1 978 133
731+738	Outras, em operações correntes	1	6 110	277 770	831+838	Outras, de operações correntes	1	2 978 684	335 130
	<b>IMPOSTOS</b>					<b>REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES</b>			
7412+7422	Impostos indirectos	12	150 542			Em ajustamentos de dívidas a receber	11	236 752	26 282
75	<b>PROVISÕES DO EXERCÍCIO</b>					<b>RENDIMENTOS DE ATIVOS MOBILIÁRIOS</b>			
751	Ajustamentos de dívidas a receber	11	3 309 679	2 350 475	851		3	5 041 833	5 117 420
76	<b>FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS</b>	14 h)	286 437	337 773	86				
77	<b>OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b>	14 i)	31 581	8 808					
	<b>TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)</b>		<b>6 275 286</b>	<b>5 532 328</b>		<b>TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)</b>		<b>10 327 012</b>	<b>7 457 889</b>
	<b>CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS</b>					<b>PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS</b>			
784+...+788	Outras perdas eventuais	14 j)	1 295	23 554	882	Ganhos subordinários	14 k)	8 211	
	<b>TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)</b>		<b>1 295</b>	<b>23 554</b>	885	Ganhos de subscrições anteriores			2 448
	<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO</b>		<b>4 058 639</b>	<b>1 923 698</b>		<b>TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)</b>		<b>8 211</b>	<b>2 448</b>
	<b>TOTAL</b>		<b>10 335 223</b>	<b>7 459 537</b>		<b>TOTAL</b>		<b>10 335 223</b>	<b>7 459 537</b>
8a+86-7d-76 8A+742	Resultados de Ativos Imobiliários Resultados Correntes		6 064 277 4 051 723	5 931 247 1 924 783	D-C B-D-A-C-742	Resultados Eventuais Resultados Antes de Imposto de Rendimento Resultado Líquido do Período		6 915 4 058 639 4 058 639	-21 108 1 903 856 1 903 856

O Contabilista Certificado nº 33122

*Luís Filipe Maguiera*  
Luís Filipe Maguiera

O Conselho de Administração do TP Tuberos Fundos - SGOP, S.A.

*Paulo Manuel dos Santos Morais*  
Paulo Manuel dos Santos Morais  
(Presidente)

*Rita Ribeiro Almeida*  
Rita Ribeiro Almeida  
(Vogal)

*Carlos Manuel Salgueiro Abade*  
Carlos Manuel Salgueiro Abade  
(Vogal)

*Isabel Cristina de Almeida Pereira de Rocha*  
Isabel Cristina de Almeida Pereira de Rocha  
(Vogal)

*Miguel Carlos Marques dos Santos*  
Miguel Carlos Marques dos Santos  
(Vogal)



FUNDO IMOBILIÁRIO ESPECIAL DE APOIO ÀS EMPRESAS  
 DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS - EXERCÍCIO DE 2021  
 (Comparativos a 31 de Dezembro de 2020)

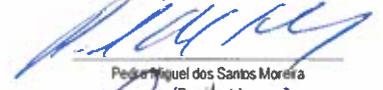
(euros)

Discriminação dos fluxos	2021		2020	
<b>OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</b>				
<b>RECEBIMENTOS:</b>				
Alienação de imóveis	8 523 871			
Rendimentos de imóveis	2 245 301		2 055 636	
		10 769 172		2 055 636
<b>PAGAMENTOS:</b>				
Aquisição de imóveis	7 670 974		8 505 307	
Despesas correntes (FSE) com imóveis	267 932		800 137	
		7 938 906		9 305 445
<b>Fluxos das operações sobre activos imobiliários</b>		2 830 266		-7 249 809
<b>OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</b>				
<b>RECEBIMENTOS:</b>				
Juros de depósitos bancários	893		121	
		893		121
<b>PAGAMENTOS:</b>				
Comissão de gestão	1 729 770		1 732 155	
Impostos e taxas	247 906		239 111	
Outros pagamentos correntes	51 675		17 979	
		2 029 351		1 989 246
<b>Fluxos das operações de gestão corrente</b>		-2 028 458		-1 989 125
<b>OPERAÇÕES EVENTUAIS</b>				
<b>RECEBIMENTOS:</b>				
Ganhos extraordinários	8 211			
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores			2 448	
		8 211		2 448
<b>PAGAMENTOS:</b>				
Outros pagamentos de operações eventuais			22 884	
				22 884
<b>Fluxos das operações eventuais</b>		8 211		-20 436
<b>Saldo dos fluxos monetários do período ... (A)</b>		810 019		-9 259 370
<b>Disponibilidades no início do período ... (B)</b>		20 624 808		29 884 178
<b>Disponibilidades no fim do período ... (C)=(B)+(A)</b>		21 434 827		20 624 808

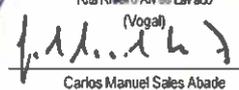
O Contabilista Certificado n.º 33122

  
Luís Filipe Rigueira

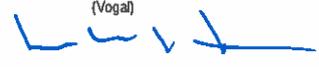
O Conselho de Administração da TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A.

  
Pedro Miguel dos Santos Moreira  
(Presidente)

  
Rita Ribeiro Alves Lavado  
(Vogal)

  
Carlos Manuel Sales Abade  
(Vogal)

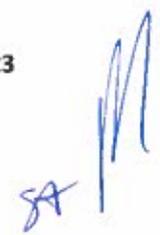
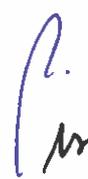
  
Isabel Cristina de Almeida Pereira da Rocha  
(Vogal)

  
Miguel Correia Marques dos Santos  
(Vogal)



**FUNDO IMOBILIÁRIO ESPECIAL DE APOIO ÀS EMPRESAS**

**NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021**  
**(Valores expressos em euros)**





## NOTA INTRODUTÓRIA

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

O Fundo rege-se pelo previsto no referido decreto-lei e no respetivo regulamento de funcionamento, aplicando-se subsidiariamente o Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC), aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, em tudo o que não se revele incompatível com as disposições previstas no decreto-lei de constituição e no regulamento do Fundo.

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

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

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

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

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

participação, tituladas e nominativas. Em 31 de outubro de 2014 foi concretizada a redução do capital do FIEAE.

## BASE DE APRESENTAÇÃO

As demonstrações financeiras, compostas pelo Balanço, Demonstração dos Resultados e Demonstração dos Fluxos Monetários, foram preparadas com base nos registos contabilísticos mantidos em conformidade com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário (PCFII), definido pelo Regulamento 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 2021 encontram-se expressos em euros e são comparáveis em todos os aspetos significativos com os valores de 2020.

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

## PRINCIPAIS PRINCÍPIOS CONTABILÍSTICOS E CRITÉRIOS VALORIMÉTRICOS

### a) Imóveis

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

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

Os imóveis são valorizados pela média simples dos valores atribuídos por dois peritos avaliadores de imóveis, com uma periodicidade anual, e sempre que ocorram aquisições ou alienações ou ainda alterações significativas do valor do imóvel.

Os ajustamentos que resultam das avaliações, correspondentes a mais e menos valias não realizadas, são registadas no ativo, respetivamente, a crescer ou a deduzir ao valor do imóvel, por contrapartida das rubricas de ganhos ou perdas em operações financeiras e ativos imobiliários da Demonstração dos Resultados. Na data da alienação dos imóveis os eventuais ajustamentos acumulados, desfavoráveis ou favoráveis, são anulados por contrapartida de resultados, nas rubricas de ganhos ou perdas em operações financeiras e ativos imobiliários, respetivamente.

#### b) Especialização dos exercícios

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

#### c) Despesas com imóveis

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

#### d) Comissões de gestão

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

No decorrer do ano de 2016 houve uma Redução da Comissão de Gestão, de 1,75% para 1,25% ao ano, sobre o capital subscrito do fundo, esta alteração aplica-se desde 1 de agosto de 2016 (Despacho nº 9594/2016 do Secretário de Estado da Indústria, publicado em 26 de julho de 2016). A comissão é calculada sobre o capital subscrito do Fundo à taxa anual de 1,25% ao ano.

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

#### e) Regime Fiscal

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

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 (FIAH), aprovado pelo artigo 102º da Lei nº 64-A/2008, de 31 de dezembro.

A vigência deste quadro legal cessou a 31 de dezembro de 2020, cessando os benefícios fiscais associados ao mesmo, nomeadamente, de Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) as aquisições de imóveis destinados exclusivamente para arrendamento pelo FIEAE e de Imposto de Selo todos os atos praticados desde que conexos com a transmissão dos imóveis.

#### f) Contas de terceiros

As dívidas de terceiros evidenciam o valor recuperável esperado.

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

#### g) Unidades de participação

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

#### NOTA 1 VALIAS POTENCIAIS



Imóveis	Valor contabilístico	Média dos valores das avaliações	Valor da Opção de Compra	Ajustamentos em opções sobre imóveis	Valor potencial registada
Lima Têxtil/Finalitá	1 949 000	1 949 000	1 489 444	-459 556	244 543
J.A.S.E. (Douro Palace)	10 198 000	10 198 000	10 001 768	-196 232	1 692 834
Lavandaria Pizarro	555 850	555 850	985 078	0	-299 442
Electrofer IV	2 017 000	2 017 000	0	0	-234 612
Armazém Alverca	3 910 000	3 910 000	0	0	-492 024
Brindauto / Incompol	1 559 424	1 559 424	2 186 308	0	-329 780
Monómero	1 271 150	1 271 150	927 632	-343 518	462 042
Invicar	883 850	883 850	0	0	-583 219
Helsar	814 055	814 055	0	0	-288 399
J.Martins & Companhia	1 741 500	1 741 500	1 650 000	-91 500	-166 210
JPC Elásticos	1 871 500	1 871 500	0	0	78 742
Somani	1 338 950	1 338 950	1 153 844	-185 106	336 106
Ambar	6 991 100	6 991 100	0	0	1 487 826
Valbopan	1 476 900	1 476 900	1 382 220	-94 680	270 680
Dorisol	7 300 000	7 300 000	8 000 000	0	298 685
Microfil	617 575	617 575	0	0	-704 389
Edifício	1 956 763	1 956 763	0	0	-44 210
Cozidurões	621 600	621 600	0	0	-180 603
Coelima	1 964 500	1 964 500	0	0	211 280
Dançake Portugal	4 606 500	4 606 500	5 054 749	0	105 269
Fábrica de Malhas Cardão/Sepo	634 000	634 000	481 656	-152 344	182 631
4N	589 200	589 200	0	0	-262 063
Parkalgar	6 897 500	6 897 500	7 117 206	0	895 585
Prolamóvel	244 850	244 850	292 406	0	43 755
Faianças Artísticas Bordalo Pinh	1 301 000	1 301 000	1 349 968	0	99 906
Nova Gmnor	1 720 550	1 720 550	1 126 492	-594 058	718 522
VN Automóveis	2 229 500	2 229 500	0	0	4 186 594
Fundições Rossio de Abrantes	1 096 800	1 096 800	1 122 581	0	95 289
Inapal Metal	3 579 000	3 579 000	3 933 673	-49 611	-8 470
Pluricoop (Samora Correia)	782 550	782 550	0	0	131 063
Aquafalls	6 199 000	6 199 000	4 500 000	-1 699 000	2 197 600
Investwood	2 460 230	2 460 230	2 864 703	0	-103 206
Elmano Mendes	1 010 250	1 010 250	0	0	207 466
Uniteli	2 328 000	2 328 000	0	0	-1 173 941
Keramos Nazari	1 289 950	1 289 950	0	0	-19 979
Sodecal	1 097 500	1 097 500	1 987 942	0	-704 249
Eurofrozen	1 459 200	1 459 200	1 340 862	-118 338	206 943
Montinho de Monchique	5 050 022	5 050 022	5 437 789	0	-28 141
IFM	2 718 131	2 718 131	2 291 891	-426 240	574 776
Monte Adriano	1 633 884	1 633 884	0	0	234 252
Sounete	2 320 625	2 320 625	0	0	519 277
Urentel	1 423 500	1 423 500	1 262 630	-160 870	222 127
JMA Felpos	1 960 308	1 960 308	1 762 811	-197 496	269 740
Guia	11 191 750	11 191 750	5 263 189	-5 757 146	6 259 863
Guia - 5 moradias unifamiliares	2 790 300	2 790 300	1 301 097	-1 660 618	1 553 912
Abreu & Abreu	1 404 650	1 404 650	0	0	58 650
ISQ	5 984 682	5 984 682	5 257 506	-727 176	1 635 876
Dielmar	2 716 950	2 716 950	3 028 547	0	211 853
Firno	4 264 574	4 264 574	3 941 123	-323 450	372 018
Nautilus	2 639 800	2 639 800	2 064 998	-574 802	598 261
Casa do Queiroal	596 990	596 990	0	0	178 798
Iberomassa	2 276 000	2 276 000	2 272 924	-3 076	27 303
Desistart	781 500	781 500	734 281	-47 219	121 956
Macroplast	2 660 740	2 660 740	2 432 389	-228 351	454 240
Gtegaz	1 437 000	1 437 000	1 022 284	-414 716	426 060
Tecniforja	4 086 500	4 086 500	3 549 525	-536 975	753 871
Metalixa	884 800	884 800	0	0	58 814
CEV	6 235 485	6 235 485	5 209 446	-1 026 039	1 229 430
MetalloWest	1 478 050	1 478 050	1 367 099	-110 951	164 326
Guia - 4 moradias unifamiliares	2 659 125	2 659 125	1 681 779	-977 346	1 018 869
Imotour	962 126	1 065 650	0	0	0
Somelos	2 803 604	3 119 493	0	0	0
Flor da Moda (U-729, U-730)	2 431 968	2 697 450	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>163 957 359</b>	<b>164 642 253</b>	<b>108 829 839</b>	<b>-17 156 412</b>	<b>17 102 512</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink on the right margin of the page.

Os montantes acumulados de ajustamentos potenciais desfavoráveis e favoráveis registados em balanço, no montante de -9.885.201 € e 26.987.712 € (que corresponde a uma mais-valia potencial líquida de 17.102.512 €), 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 2.068.749 € e 750.969 €, 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	21 444 219				1 903 656		23 347 875
Resultados do período	1 903 656				-1 903 656	4 058 639	4 058 639
<b>SOMA</b>	<b>161 282 191</b>					<b>4 058 639</b>	<b>165 340 830</b>
Nº de unidades participação	138 477						138 477
Valor unidade participação	1 164,6858						1 193,9949

#### 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 2021.

Descrição	Area (m²)	Data de Aquisição	Valor de Custo	Data de Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data de Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Investido (em Euros)	País	Localização	Atividade
<b>1. Imóveis situados em Portugal</b>											
<b>1.2 Construções Acabadas</b>											
<b>1.2.1 Arrendadas</b>											
<b>Serviços</b>											
LimaTêxtil, S.A.	4 870	24/07/2009	1 704 457	10/out/21	1 905 000	10/out/21	1 993 000	1 949 000	Portugal	Indústria têxtil	
P.A.S.E. (Douro Palace), lda.	7 022	18/08/2009	8 505 166	20/dez/21	10 087 000	20/dez/21	10 309 000	10 198 000	Portugal	Turismo	
Lavandaria Pizarro, S.A.	1 646	09/09/2009	855 292	10/out/21	549 700	10/out/21	562 000	555 600	Portugal	Indústria têxtil	
Armazém em Alverca - Fração A	600	15/09/2009	477 266	10/10/21	361 600	10/out/21	414 000	388 800	Portugal	Peças e acessórios	
Armazém em Alverca - Fração B	600	15/09/2009	477 266	10/10/21	361 600	10/out/21	414 000	388 800	Portugal	Peças e acessórios	
Armazém em Alverca - Fração F	631	15/09/2009	413 451	10/10/21	371 700	10/out/21	423 000	397 300	Portugal	Indústria Automóvel	
Armazém em Alverca - Fração G	631	15/09/2009	413 451	10/10/21	369 700	10/out/21	423 000	396 300	Portugal	Ind. Canalizações	
Armazém em Alverca - Fração H	631	15/09/2009	413 451	10/10/21	383 900	10/out/21	423 000	403 450	Portugal	Ind. Canalizações	
Armazém em Alverca - Fração I	631	15/09/2009	413 451	10/10/21	364 500	10/out/21	423 000	393 750	Portugal	Ind. Canalizações	
Brindauto, S.A. / Incompol, S.A.	4 123	30/09/2009	1 889 204	10/10/21	1 478 848	10/out/21	1 640 000	1 559 424	Portugal	Peças e acessórios	
J Martins & C, lda.	4 624	21/12/2009	1 907 710	10/10/21	1 670 000	10/out/21	1 813 000	1 741 500	Portugal	Indústria Madeiras	
Ambar - Idelas no Papel, S.A.	10 769	04/02/2010	5 503 274	10/10/21	6 773 300	10/out/21	7 208 000	6 991 100	Portugal	Indústria Papel	
Saman - Sociedade de Têxtil, S.A.	4 030	01/10/2010	1 002 844	10/10/21	1 314 300	10/out/21	1 363 000	1 338 900	Portugal	Indústria têxtil	
Valbopan - Fibras de Madeira, S.A.	8 256	10/03/2010	1 206 220	10/10/21	1 450 000	10/out/21	1 503 000	1 476 900	Portugal	F. Fibras Madeira	
Doisil (loc. Empreendimentos Turísticos), S.A.	5 600	09/04/2010	7 001 315	10/dez/21	7 290 000	10/dez/21	7 310 000	7 300 000	Portugal	Turismo	
DocCabo (Portugal), S.A.	12 540	14/09/2010	4 501 231	10/out/21	4 600 000	10/out/21	4 613 000	4 606 500	Portugal	Indústria Alimentar	
Fábrica de Malhas Caedão, lda.	1 745	22/06/2010	451 169	10/out/21	630 000	10/out/21	638 000	634 000	Portugal	Indústria têxtil	
Park Algar-Parques Tecnológico e Desportivos, S.A.	2 745	14/07/2010	6 000 915	20/dez/21	6 621 000	20/dez/21	7 174 000	6 897 500	Portugal	Turismo	
ProLamieil (Ind e Comércio de Mobilário), lda.	1 179	30/07/2010	201 095	10/out/21	234 700	10/out/21	255 000	244 650	Portugal	Indústria Móveis	
Franças Artísticas Bordoal Pinheiro, lda.	1 948	02/09/2010	1 201 094	10/out/21	1 220 000	10/out/21	1 382 000	1 301 000	Portugal	Faleças	
Novo Cermar Comp Dist Produtos p/Ind., S.A.	2 281	09/09/2010	1 002 028	10/out/21	1 701 000	10/out/21	1 740 000	1 720 500	Portugal	Indústria	
Fundações do Rossio de Abrantes, S.A.	6 423	22/11/2010	1 001 511	10/out/21	1 033 000	10/out/21	1 160 000	1 096 800	Portugal	Fundições	
I.M. - Inapal Metal, S.A.	7 648	07/12/2010	1 587 470	2/dez/21	3 451 000	2/dez/21	3 707 000	3 579 000	Portugal	Indústria Automóvel	
Aquafalls/Oporto Player, lda	3 493	13/12/2010	4 001 400	31/dez/21	6 038 000	31/dez/21	6 360 000	6 199 000	Portugal	Turismo	
Investwood, S.A.	13 182	22/12/2010	2 563 436	10/out/21	2 410 000	10/out/21	2 510 400	2 460 200	Portugal	F. Fibras Madeira	
Elmano Mendes, Lda (Lisboa)	463	27/12/2010	802 764	10/out/21	980 500	10/out/21	1 040 000	1 010 250	Portugal	Indústria têxtil	
Keramoz Nazem, Lda.	3 730	26/01/2011	1 309 929	10/out/21	1 230 000	10/out/21	1 349 000	1 289 950	Portugal	Faleças	
Socedal, S.A.	3 914	02/03/2011	1 801 749	10/out/21	1 088 000	10/out/21	1 107 000	1 097 500	Portugal	Indústria cerâmica	
Eurofrotex, S.A.	3 124	10/11/2011	1 252 257	10/out/21	1 416 000	10/out/21	1 502 000	1 459 700	Portugal	Indústria alimentar	
Moninho Monchique, S.A.	1 915	21/12/2011	5 078 163	10/nov/21	4 709 300	10/nov/21	5 390 740	5 050 022	Portugal	Turismo	
IFMA, S.A.	19 299	12/01/2012	2 143 355	10/out/21	2 710 700	10/out/21	2 725 562	2 718 131	Portugal	Transformação de madeira	
Sounete, S.A.	5 500	24/04/2012	1 801 348	10/out/21	2 284 350	10/out/21	2 356 900	2 320 625	Portugal	Equipamentos para pesca	
Ureelit, Lda.	4 650	07/05/2012	1 201 373	10/out/21	1 407 000	10/out/21	1 440 000	1 423 500	Portugal	Indústria têxtil	
IMA Felpos, S.A.	7 720	08/05/2012	1 690 584	10/out/21	1 943 615	10/out/21	1 977 000	1 960 300	Portugal	Indústria têxtil	
Guia, S.A.	2 638	22/03/2013	4 931 887	10/dez/21	11 076 000	10/dez/21	11 357 500	11 191 750	Portugal	Turismo	
Guia, S.A. - 5 Moradias Unifamiliares	644	24/03/2013	1 236 388	10/dez/21	2 614 000	10/dez/21	2 966 000	2 790 000	Portugal	Turismo	
Abreu & Abreu	4 214	04/10/2017	1 346 000	10/out/21	1 377 800	10/out/21	1 431 500	1 404 650	Portugal	Indústria Calçado	
ISQ	8 046	14/12/2017	4 348 806	1/out/21	5 720 000	1/out/21	6 249 364	5 984 682	Portugal	Serviços de Consultoria	
Dielmar	14 349	29/12/2017	2 505 097	4/out/21	2 648 800	4/out/21	2 785 100	2 716 950	Portugal	Indústria têxtil	
Fimo	10 190	18/04/2018	1 892 556	10/out/21	4 705 147	10/out/21	4 423 000	4 264 574	Portugal	Prod e comercialização de art. Papelaria, escrit. e Prod e comercialização de mobiliário	
Nautilus	7 371	26/10/2018	2 041 539	10/out/21	2 510 100	10/out/21	2 769 500	2 639 000	Portugal	Prod. cano de madeira	
Iberomassa	4 096	14/11/2018	2 246 697	10/out/21	2 749 000	10/out/21	2 303 000	2 276 000	Portugal	Indústria	
Dessliert	2 915	23/09/2019	659 544	10/out/21	743 000	10/out/21	820 000	781 500	Portugal	Indústria plásticos	
Maccoplast	14 452	22/07/2019	2 206 500	10/out/21	2 610 000	10/out/21	2 731 480	2 660 740	Portugal	Indústria	
Giorgos	12 248	07/11/2019	1 010 940	10/out/21	1 365 000	10/out/21	1 509 000	1 437 000	Portugal	Indústria de ferramentas e lanças	
Tecnifloja	16 010	15/05/2020	3 332 639	27/nov/21	3 850 000	27/nov/21	4 323 000	4 086 500	Portugal	Indústria de adubos orgânicos	
Noodem, Lda	3 147	02/10/2009	809 100	10/out/21	1 250 300	10/out/21	1 292 000	1 271 150	Portugal	Indústria plástica	
IPC Clásticos, S.A	1 650	30/12/2009	1 792 758	10/out/21	1 860 000	10/out/21	1 883 000	1 871 500	Portugal	Indústria têxtil/elásticos	
Metallisa	4 340	15/09/2010	875 946	10/out/21	838 000	10/out/21	941 000	864 800	Portugal	Indústria de mobiliário	
CEV	16 889	18/12/2010	5 006 055	10/out/21	6 277 300	10/out/21	6 243 000	6 235 485	Portugal	Indústria de adubos orgânicos	
Metalto West	18 915	01/03/2011	1 313 724	10/out/21	1 448 100	10/out/21	1 508 000	1 478 000	Portugal	Indústria Aeronáutica	
Guia, S.A. - 4 Moradias Unifamiliares	875	14/04/2011	1 640 256	10/dez/21	2 622 000	10/dez/21	2 696 200	2 659 125	Portugal	Turismo	
Innotaur	51 165	28/10/2011	962 126	19/jul/21	1 038 400	19/jul/21	1 092 900	962 124	Portugal	Turismo	
Samelos	37 098	30/11/2011	2 803 604	1/jun/21	2 971 285	1/jun/21	3 267 700	2 803 604	Portugal	Indústria Têxtil	
Fior da Moda	10 992	16/12/2011	2 431 968	19/jul/21	610 100	19/jul/21	688 000	2 431 968	Portugal	Indústria Têxtil	
<b>1.2.2. Não Arrendadas</b>											
<b>Serviços</b>											
Electrofer, S.A.	3 554	10/09/2009	2 251 632	10/out/21	2 014 000	10/out/21	2 020 000	2 017 000	Portugal	Trat. Superf. metálicas	
Armazém em Alverca - Fração C	1 375	15/09/2009	866 729	10/out/21	721 800	10/out/21	736 000	728 000	Portugal	Ind. Canalizações	
Armazém em Alverca - Fração D	1 456	15/09/2009	927 045	10/out/21	743 000	10/out/21	882 000	812 000	Portugal	Ind. Canalizações	
Incar, lda.	4 180	20/10/2009	1 467 069	10/out/21	878 000	10/out/21	891 000	863 600	Portugal	Indústria têxtil	
Helcar, S.A.	2 540	19/11/2009	1 101 453	10/10/21	767 494	10/out/21	860 614	814 055	Portugal	Calçado	
Microfil Tecnologias de Informação, S.A	1 122	20/04/2010	1 321 964	10/out/21	590 800	10/out/21	645 150	617 575	Portugal	Informática	
Edifice, S.A.	5 115	21/04/2010	2 000 972	15/dez/21	1 900 525	15/dez/21	2 013 000	1 956 763	Portugal	Indústria têxtil	
Cozinha Cozinha por Medida, lda.	3 293	23/04/2010	802 203	10/out/21	620 200	10/out/21	623 000	621 800	Portugal	Indústria Alimentar	
Coelima Indústrias Têxteis, S.A	2 747	12/05/2010	1 753 220	10/out/21	1 925 000	10/out/21	2 004 000	1 964 900	Portugal	Indústria têxtil	
4M - Comércio Internacional de Têxteis, Lda.	2 040	02/07/2010	651 263	10/out/21	550 000	10/out/21	628 400	589 000	Portugal	Indústria têxtil	
IM Automóveis, S.A	19 635	11/10/2010	6 416 094	10/out/21	2 150 000	10/out/21	2 309 000	2 229 500	Portugal	Indústria Automóvel	
Phonopop, Cooperativa de Consumo, CRT	3 000	13/12/2010	651 487	10/out/21	780 000	10/out/21	785 100	782 500	Portugal	Supermercados	
Waterfi, S.A	11 100	25/01/2011	1 501 941	10/out/21	2 282 000	10/out/21	2 374 000	2 326 000	Portugal	Indústria têxtil	
Casa do Quercal	778	26/10/2018	418 192	10/out/21	556 000	10/out/21	637 900	596 990	Portugal	Indústria e comércio veículos ligeiros	
Monte Adriano, S.A.	3 868	24/03/2012	1 399 632	10/out/21	1 616 560	10/out/21	1 651 200	1 633 884	Portugal	Construção Civil e Obras Públicas	
<b>TOTAL A</b>			<b>548 876 887</b>				<b>563 957 359</b>				
<b>7. Legendas</b>											
<b>7.1. A White</b>											
<b>7.1.2. Depósitos à Ordem</b>											
DD Banco (GD)					1 148 895			1 148 895			
DD Banco Novo Banco					19 264 587			19 264 587			
DD Banco Millennium BCP					941 545			941 545			
DD Banco ABANCA					79 800			79 800			
<b>TOTAL B</b>					<b>21 434 827</b>			<b>21 434 827</b>			
<b>8. Outros Valores e Regularizar</b>											
<b>8.1.2. Valores Activos</b>								2 505 989			
<b>8.2.2. Valores Passivos</b>								(21 157 884)			
<b>TOTAL C</b>								<b>(18 651 895)</b>			
<b>Valor Líquido Global do Fundo (A+B+C)</b>								<b>165 340 830</b>			

No exercício de 2021, o total de rendimentos obtidos dos imóveis arrendados foi de 5.041.933 € (2020: 5.117.423 €).

Durante o exercício de 2021 foram alienados os seguintes imóveis:

- “Turistrela” pelo valor de 2.739.559 €;
- “GraphicsLeader” pelo valor de 3.337.044 €;
- “Pietec” pelo valor de 2.447.268 €.

Durante o exercício de 2021 foram adquiridos os seguintes imóveis:

- “MetalloWest” pelo valor de 1.313.724 €;
- “Guia – 4 moradias” pelo valor de 1.640.256 €;
- “Imotour” pelo valor de 962.126 €;
- “Somelos” pelo valor de 2.803.604 €;
- “Flor da Moda” pelo valor de 2.431.968 €.

#### 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	(€)
Depósitos à ordem	20 624 808	21 434 827	
<b>TOTAL</b>	<b>20 624 808</b>	<b>21 434 827</b>	

#### NOTA 8 DÍVIDAS DE COBRANÇA DUVIDOSA

No final de 2021 as dívidas de cobrança duvidosa incluídas em cada uma das rubricas das contas de terceiros apresenta-se conforme segue:

Contas / Entidades	Devedores por rendas vencidas
J.A.S.E., Lda.	1 084 533
Lavandaria Pizarro, S.A.	119 111
Monómero, Lda.	62 034
Helsar, S.A.	92 335
JPC-Elásticos, S.A.	239 323
Somani - Sociedade Têxtil, S.A	37 043
Valbopan, S.A.	310 580
Dorisol, S.A.	1 007 648
Cozidurães, Lda.	-9 500
DanCake Portugal, S.A.	67 643
Coelima, S.A.	360 520
Hersal, S.A.	160 252
Parkalgar, S.A.	988 499
Faianças Bordalo Pinheiro, Lda	5 237
NovaCimnor, S.A.	57 249
Incompol, S.A.	68 384
Fund. Rossio de Abrantes, S.A.	158 651
IM - Inapal Metal, S.A.	350 764
Keramos Nazari, Lda.	280 266
Sodecal, S.A.	47 799
Montinho de Monchique, S.A.	1 750 784
IFM - Indústria Fibra de Madeira, S.A.	264 997
Seporinveste, S.A.	23
Sounete, S.A.	351 369
Urentel, Lda.	94 383
JMA Felpos, S.A.	288 823
Cozidurães 2, Lda.	-2 500
Guia, S.A.	675 914
Finalitá, Lda / Junius	54 126
Pedro Almeida, Lda.	25 794
Centro Glass, Lda.	1 860
Oporto Player, Lda.	639 600
JPG Transportes, Lda.	1 650
Luso Investimentos, Lda.	1 200
Auto Pinhelense, Lda.	1 635
Flexiportas, Lda.	2 057
Vila Móvel, Lda.	5 866
Abreu & Abreu, Lda.	228 173
ISQ	293 610
Diefmar, S.A.	112 500
LifeFocus, Lda.	3 220
Elastin, Lda.	50 323
Firmo, S.A.	242 675
Nautilus, S.A.	6 910
RAI - Rodrigues Amorim & Irmão, Lda.	2 821
Iberomassa Florestal, S.A.	235 031
Desistart, Lda.	41 827
Macroplast, Lda.	132 830
Citergaz, S.A.	67 481
Gamluz, Lda.	52 380
Tecniforja, Lda.	35 748
Metalúrgica da Lixa, Lda.	674
Massa Insolvente da Metalúrgica	3 344
CEV, S.A.	16 657
FRT TÊXTEIS, LDA	3 210
Telcapacity, Lda.	11 600
IMOTOUR, Lda.	1 142
Somelos, S.A.	6 747
Flor da Moda, S.A.	-8 092
Caetano Parts, Lda.	3 664
<b>Total</b>	<b>11 190 429</b>

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

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

Em 2021 a rubrica de ajustamentos de dívidas a receber teve o seguinte movimento:

Contas	Saldo Inicial	Aumento	Redução	Utilização	Saldo Final
471 – Ajustamentos para crédito vencido	5.659.461	3.309.679	236.752		8.732.389
<b>TOTAL</b>	<b>5.659.461</b>	<b>3.309.679</b>	<b>236.752</b>		<b>8.732.389</b>

Durante o exercício de 2021, a rubrica de ajustamentos para crédito vencido sofreu um aumento em 3.072.927 €, justificado pelo aumento da constituição de provisões para dívidas de cobrança duvidosa.

No decorrer do ano de 2021 houve a reversão do ajustamento nas rendas vencidas dos imóveis “Turistrela”, “IPC Elásticos” e “Fábrica de malhas Cardão”

A Turismo Fundos, no âmbito das suas competências como sociedade gestora do FIEAE, implementou medidas excecionais a adotar, tendo em conta o contexto único que atualmente enfrentamos no nosso país, motivado pela pandemia do COVID-19. Por deliberação de 29 de setembro de 2021, o Conselho Geral, decidiu aprovar, no que concerne aos contratos celebrados pelos fundos e em data anterior a 19 de março de 2020, a sexta prorrogação do prazo da moratória no pagamento da renda até 31 de dezembro de 2021 e, relativamente ao reembolso da dívida entretanto acumulada, a alteração do plano de regularização aprovado em 19 de novembro de 2020, nos seguintes termos:

No que se refere aos contratos relativos a ativos turísticos:

- Aprovar, no que concerne aos contratos celebrados em data anterior a 19 de março de 2020, a sexta prorrogação do prazo da moratória no pagamento da renda até 31 de dezembro de 2021, mantendo-se as condições do plano de regularização da dívida aprovado a 17 de junho de 2021.
- Deliberar que esta prorrogação do prazo da moratória seja a última, salvo eventual evolução negativa da situação epidemiológica que justifique alteração desta decisão.

No que toca a contratos relativos a ativos não turísticos:

- Não prorrogar a moratória, devendo o pagamento mensal e integral da renda, nos termos definidos contratualmente, iniciar-se a partir de 1 de outubro de 2021;
- Alterar o plano de regularização da dívida aprovado a 21 de dezembro de 2020, nos seguintes termos:
- Período de regularização da dívida com início em 1 de janeiro de 2022 e término a 31 de dezembro de 2025;
- O pagamento da dívida deverá efetuar-se em 48 prestações sucessivas, de valor correspondente ao resultante do rateio do montante total em dívida por 48, liquidadas juntamente com a renda do mês em causa;
- Para contratos cujo término ocorra antes de 31 de dezembro de 2025, o pagamento deverá efetuar-se através de prestações mensais de igual valor, com início em 1 de janeiro de 2022, e em número igual ao número de meses que decorrem entre janeiro de 2022 e o término do contrato.

Em suma, verifica-se que desde 1 de janeiro de 2021 a 31 de dezembro de 2021, o impacto da medida acima mencionada, representou o seguinte custo, na rubrica “provisão de rendas vencidas”:

Entidade / Imóvel	Custo das moratórias
Limatêx N, S.A.	11.952
J.A.S.E.,Lda.	461.410
Lavandaria Pizarro, S.A.	29.263
Armazém em Alverca	34.099
Incompel, S.A.	26.262
Monómelo	29.397
Velbopan, S.A.	152.528
Dorisol, S.A.	360.000
Coelma, S.A.	31.715
Hersal, S.A.	38.410
Parkalgar, S.A.	239.771
Prolemóvel, Lda.	1.516
Novacimnor, S.A.	40.131
Fund. Rocio de Abrantes, S.A.	58.794
Inopal Metal, S.A.	191.360
Aquafels, Lda.	196.800
Sodecal, Lda.	16.120
Montinho de Monchique, S.A.	327.093
IFM, S.A.	112.302
Sounete, S.A.	57.877
Urental, Lda.	53.723
JMA Felpos, Lda.	44.300
Guie	299.104
Guie - 5 moradias	50.734
Abreu & Abreu, Lda.	55.345
ISQ	111.225
Fimo, S.A.	121.398
Ibaromassa Florestal, Lda.	91.348
Desistart, Lda.	19.816
Macroplast	602
Citergaz, Lda.	33.799
Inopal Metal - Terrano	7.467
Metalúrgica do Lixo, Lda.	4.018
	<b>3.309.679</b>

## NOTA 12 IMPOSTOS RETIDOS

Descrição	2021		2020	
	Base impositiva	Montante devido	Base impositiva	Montante devido
Imposto do Selo - VIGT	169.316.119	83.203		
Imposto do Selo - Comissão de gestão	1.730.961	99.238		
<b>Total</b>		<b>182.441</b>		

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

A vigência deste quadro legal cessou a 31 de dezembro de 2020, cessando os benefícios fiscais associados ao mesmo, nomeadamente, de Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) as aquisições de imóveis destinados exclusivamente para arrendamento pelo FIEAE e de Imposto de Selo todos os atos praticados desde que conexos com a transmissão dos imóveis.

Ao abrigo da alínea g), do n.º 1, do art.º 97º do CIRC, os rendimentos prediais dos fundos de investimento imobiliário não estão sujeitos a retenção na fonte, e com a entrada em vigor do artigo 117º da Lei nº 3-B/2010.

## NOTA 13 RESPONSABILIDADES COM E DE TERCEIROS

Tal como referido na Nota Introdutória, os contratos de aquisição e posterior arrendamento dos imóveis têm previsto uma 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 2021, os prazos de celebração dos contratos de promessa de compra dos imóveis situam-se entre os 5 e os 15 anos. O valor da opção de compra conferida a cada arrendatário encontra-se discriminado na Nota 1. O valor das garantias bancárias a favor do Fundo, corresponde a 2.436.252 €, como forma de garantir o bom cumprimento do pagamento das rendas.

## NOTA 14 OUTRAS INFORMAÇÕES

### a) Outras contas de devedores

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

### b) Outras contas de credores

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

### c) Despesas com custo diferido

A rubrica de Despesas com custo diferido no montante de 14.476 € (2020: 11.544€) refere-se essencialmente a especialização de seguros.

### d) Acréscimos de custos

O montante registado na rubrica Acréscimos de custos no valor de 540.660 €, refere-se à comissão de gestão a pagar à Sociedade Gestora referente ao último trimestre de 2021 no valor de 436.297 € a Impostos de selo a liquidar 89.911 e a despesas com Auditoria no valor de 9.225 €.

e) **Receitas com proveito diferido**

A rubrica "Receitas com proveito diferido" refere-se na íntegra às rendas de janeiro de 2022 pagas em dezembro de 2021 pelos arrendatários dos imóveis, sendo que a totalidade dos contratos de arrendamento prevê o pagamento antecipado da renda.

f) **Outros acréscimos e diferimentos**

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

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

g) **Comissões - Custos**

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

h) **Fornecimentos e Serviços externos**

O montante registado na rubrica fornecimentos e serviços externos 295.437 € refere-se essencialmente, aos custos com seguros, condomínio, conservação, vigilância e segurança com os imóveis devolutos, honorários de auditoria e honorários com as avaliações dos ativos imobiliários.

i) **Outros custos e perdas correntes**

O montante registado na rubrica outros custos e perdas correntes no montante de 31.591 (2020: 8.808 €) refere-se a despesas bancárias.

j) **Outras perdas eventuais**

A rubrica Outras perdas eventuais no montante de 1.295 € (2020: 23.554 €), refere-se essencialmente a custas judiciais.

k) **Ganhos extraordinários**

O valor de 8.211 € corresponde a restituição parcial da dívida da Massa Insolvente do imóvel "4N" e devolução de custas judiciais sobre o processo "JPC Elásticos"

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

Dando cumprimento ao exigido no nº 2 do art.º 161.º do RGOIC, apresenta-se de seguida o montante total de remunerações do exercício de 2021 suportadas pela sociedade gestora do Fundo (TF Turismo Fundo SGOIC, S.A.):

	31/12/2021	31/12/2020
Remunerações		
Orgãos de Gestão e de Fiscalização	168 145	182 107
Empregados	279 923	254 656
<b>TOTAL</b>	<b>448 068</b>	<b>436 763</b>

O efetivo de trabalhadores remunerados, distribuído por grandes categorias profissionais ao serviço da Sociedade Gestora em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 era o seguinte:

	31/12/2021	31/12/2020
Conselho de Administração	3	3
Conselho Fiscal	2	2
Direcção	1	1
Específicos/Técnicos	5	6
Secretariado	1	1
<b>TOTAL</b>	<b>12</b>	<b>13</b>

m) **Factos relevantes – COVID-19**

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

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

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

n) **Eventos após a data de balanço**

À data de preparação das presentes demonstrações financeiras pelo Conselho de Administração não se verifica nenhum acontecimento subsequente a 31 de dezembro de 2021 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 Fundos - SGOIC, S.A. (a Entidade gestora), que compreendem o Balanço em 31 de dezembro de 2021 (que evidencia um total de 187.898.174 euros e um total de capital próprio de 165.340.830 euros, incluindo um resultado líquido de 4.058.639 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 Fundos - SGOIC, S.A. em 31 de dezembro de 2021, o seu desempenho financeiro e os seus fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data, de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para fundos de investimento imobiliário.

#### Bases para a opinião

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras" abaixo. Somos independentes do 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.

#### Responsabilidades do órgão de gestão 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 a erro;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- avaliação da capacidade do Fundo de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

#### 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; e
- 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.

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, 14 de março de 2022

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

  
Sílvia Maria Teixeira da Silva - ROC n.º 1636  
Registada na CMVM com o n.º 20161246

## Relatório de Auditoria

### RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

#### Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do Territórios de Baixa Densidade Turísticos - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado (o OIC), gerido por TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A. (a Entidade gestora), que compreendem o Balanço em 31 de dezembro de 2021 (que evidencia um total de 21.851.923 euros e um total de capital próprio de 19.950.939 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 474.815 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 Territórios de Baixa Densidade Turísticos - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado, gerido por TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A. em 31 de dezembro de 2021, o seu desempenho financeiro e os seus fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data, de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para fundos de investimento imobiliário.

#### Bases para a opinião

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras" abaixo. Somos independentes do OIC nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

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

#### Matérias relevantes de auditoria

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

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

#### 1. Valorização dos ativos imobiliários

##### Descrição dos riscos de distorção material mais significativos

Conforme detalhadamente divulgado nas notas 1 e 3 do Anexo às Demonstrações Financeiras, o OIC detém imóveis registados ao justo valor, na rubrica de Ativos imobiliários, no montante de 12.189.535 euros, os quais representam cerca de 56% do total do seu ativo. Na rubrica de Outros acréscimos e diferimentos é registada a diferença entre o valor dos imóveis em carteira e o valor de exercício das opções que sobre ele se encontrem constituídas, cujo montante em 31 de dezembro de 2021 ascende a 744.966 euros (39% do total do passivo).

##### Síntese da nossa resposta aos riscos de distorção material mais significativos

Realizámos procedimentos de auditoria nesta área, os quais incluíram:

- ▶ Compreensão dos procedimentos de controlo relevantes associados ao processo de valorização dos ativos imobiliários;
- ▶ Procedimentos analíticos para aferir sobre a evolução dos saldos nas demonstrações financeiras e entendimento dos fatores subjacentes às principais variações;



#### Descrição dos riscos de distorção material mais significativos

De acordo com o previsto no Regulamento de Gestão, o OIC investe em imóveis afetos à atividade turística para posterior arrendamento, podendo realizar diretamente obras de melhoramento, ampliação e requalificação dos imóveis em carteira, bem como indemnizar os promitentes arrendatários ou arrendatários por benfeitorias realizadas nos imóveis em carteira.

Os imóveis são valorizados pela média simples dos valores atribuídos por dois peritos avaliadores independentes, em cumprimento do disposto no n.º 4 do art.º 144.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC).

Considerando a relevância do valor dos imóveis na totalidade do balanço e dado que as avaliações imobiliárias têm por base pressupostos, cuja influência da conjuntura económica e financeira bem como a capacidade do mercado em transacionar são determinantes, a concretização do valor de avaliação dependerá da verificação dos referidos pressupostos pelo que quaisquer alterações podem resultar em estimativas diferentes do justo valor apresentado.

Acresce que os efeitos da pandemia da Covid-19 não estão ultrapassados, nem integralmente materializados, sendo ainda incerta a sua extensão total, o que aumenta o risco dos pressupostos e/ou julgamentos utilizados na valorização dos ativos não serem os adequados.

#### Síntese da nossa resposta aos riscos de distorção material mais significativos

- Verificação, por amostragem, da inscrição dos peritos avaliadores junto da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários ("CMVM") e da sua menção no Regulamento de Gestão do Fundo;
- Análise da razoabilidade da valorização registada nas demonstrações financeiras para uma amostra selecionada de imóveis, com base nos relatórios de avaliação elaborados pelos peritos avaliadores independentes contratados pela Entidade gestora, aferindo quanto à adequabilidade dos métodos de avaliação selecionados e à razoabilidade dos pressupostos utilizados, tendo por base dados de mercado;
- Teste ao cumprimento dos critérios de valorização de imóveis e das regras de pluralidade e rotatividade dos peritos avaliadores de imóveis definidas no RGOIC;
- Inspeção dos contratos de arrendamento e determinação, quando aplicável, do valor de exercício da opção de compra conferida aos arrendatários, aferindo, sempre que a média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores é superior ao valor de exercício da opção de compra, se a diferença se encontrava contabilizada nas contas de Acréscimos e Diferimentos do OIC; e
- Análise das divulgações efetuadas nas Demonstrações Financeiras do OIC 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 OIC de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para fundos de investimento imobiliário;
- elaboração do Relatório de Gestão, nos termos legais e regulamentares;
- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- avaliação da capacidade do OIC de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

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



## Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do Relatório de Gestão com as demonstrações financeiras e a pronúncia sobre as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo.



## 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.

### Sobre os elementos adicionais previstos no artigo 10.º do Regulamento (UE) n.º 537/2014

Dando cumprimento ao artigo 10.º do Regulamento (UE) n.º 537/2014 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de abril de 2014, e para além das matérias relevantes de auditoria acima indicadas, relatamos ainda o seguinte:

- Fomos nomeados auditores do OIC pela primeira vez em 1 de abril de 2019 para um mandato compreendido entre 2019 e 2021.
- O órgão de gestão da Entidade gestora confirmou-nos que não tem conhecimento da ocorrência de qualquer fraude ou suspeita de fraude com efeito material nas demonstrações financeiras. No planeamento e execução da nossa auditoria de acordo com as ISA mantivemos o ceticismo profissional e concebemos procedimentos de auditoria para responder à possibilidade de distorção material das demonstrações financeiras devido a fraude. Em resultado do nosso trabalho não identificámos qualquer distorção material nas demonstrações financeiras devido a fraude.
- Confirmamos que a opinião de auditoria que emitimos é consistente com o relatório adicional que preparamos e entregámos ao órgão de fiscalização da Entidade gestora em nesta data.
- Declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 5.º do Regulamento (UE) n.º 537/2014 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de abril de 2014 e que mantivemos a nossa independência face ao OIC e respetiva Entidade gestora durante a realização da auditoria.

### Sobre as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo

Nos termos do n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, devemos pronunciar-nos sobre o seguinte:

- O adequado cumprimento das políticas de investimentos e de distribuição dos resultados definidas no regulamento de gestão do organismo de investimento coletivo;
- A adequada avaliação efetuada pela entidade responsável pela gestão dos ativos e passivos do organismo de investimento coletivo, em especial no que respeita aos instrumentos financeiros transacionados fora de mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral e aos ativos imobiliários;
- O controlo das operações com as entidades referidas no n.º 1 do artigo 147.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- O cumprimento dos critérios de valorização definidos nos documentos constitutivos e o cumprimento do dever previsto no n.º 7 do art.º 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- O controlo das operações realizadas fora do mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral;
- O controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação; e
- O cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.



Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 14 de março de 2022

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



Sílvia Maria Teixeira da Silva - ROC n.º 1636  
Registada na CMVM com o n.º 20161246

