

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

**Relatório e Contas | Exercício de 2022**



## ÍNDICE

### RELATÓRIO DE GESTÃO

1. INTRODUÇÃO.....	1
2. EVOLUÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO .....	2
3. ATIVIDADE EM 2022 .....	4
3.1. EVOLUÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA DO FUNDO .....	5
3.2. EVOLUÇÃO E RENDIBILIDADE DO VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO E DA UP.....	12
3.3. EVOLUÇÃO ECONÓMICO-FINANCEIRA.....	13
4. PERSPETIVAS PARA 2023.....	15

### DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

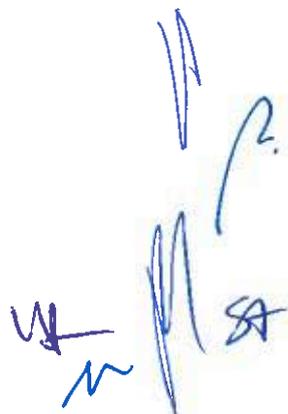
### NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

### RELATÓRIO DE AUDITORIA





O Conselho de Administração, no cumprimento da Lei e das suas obrigações estatutárias, vem apresentar ao Conselho Geral do FIEAE, o Relatório de Gestão e Contas da atividade do exercício de 2022.

Handwritten signatures in blue ink, consisting of several stylized initials and names, located in the bottom right corner of the page.



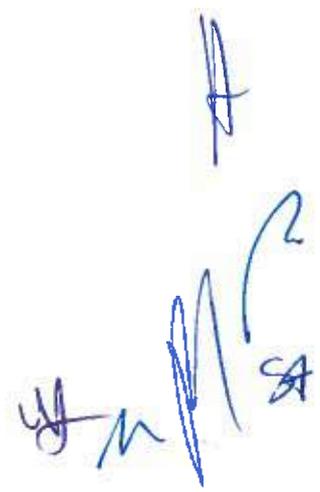
**CONSELHO GERAL**

**Presidente**            **Eng.º 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**





## 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.

A distribuição do capital é a patente no quadro 1.

(Euros)	valor	nº de UP's	%
Turismo de Portugal, I.P.	46 159 000	46 159	33%
IAPMEI – Agência para a Comp	92 318 000	92 318	67%
	138 477 000	138 477	100%

Quadro 1: distribuição do capital por participante

O FIEAE rege-se pelo previsto no Decreto-Lei n.º 104/2009, de 12 de maio e nos respetivos regulamentos de funcionamento, aplicando-se subsidiariamente o Regime 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>	Eng.º Tiago Rebelo Pinto Simões de Almeida
<i>Vice-Presidente</i>	Dr. Carlos Manuel Sales Abade
<i>Vogal</i>	Prof. Doutor Miguel dos Santos Moreira (representante da sociedade gestora)
<i>Vogal</i>	Dr. 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.

### 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

Apesar do contexto geopolítico e tumulto económico provocado pelo aumento da inflação e taxas de juro, tudo indica que o setor imobiliário português deverá manter-se dinâmico e atrair investimento este ano. De acordo com estudos realizados por consultoras do setor, são estimados em 2023, pelo menos, 1.800 milhões de euros em investimento. O montante poderá, no entanto, mudar, face à volatilidade das operações, apesar de tudo as perspetivas de negócio são otimistas.

O ano 2022 estabeleceu novos recordes na transação de habitação, com vendas estimadas de €31.000 milhões, e no investimento em imobiliário comercial, cujo volume ultrapassou a barreira inédita dos €3.400 milhões - trata-se de um novo recorde anual e com aumento e 71% face a 2021. O volume de absorção também tocou novos máximos, atingindo-se a ocupação de 272.000 metros quadrados (m2) de escritórios em Lisboa, acima do anterior máximo histórico registado em 2008. Os preços da habitação intensificaram a trajetória de crescimento ao longo do ano e as rendas quer da habitação quer dos imóveis não residenciais, incluindo escritórios, logística e retalho, exibiram igualmente uma tendência positiva.

O sentimento de "otimismo cauteloso" entre os interlocutores de mercado, antecipa um ano de 2023 dinâmico para o imobiliário português, apesar dos desafios socioeconómicos exponenciados pelo incremento das taxas de juros, instabilidade na Europa e crise energética. Contudo, poderá acontecer algum abrandamento na procura.

### INDUSTRIAL E LOGÍSTICA

Os fundamentos de procura para o mercado industrial e logística deverão manter-se ao longo do ano de 2023, conservando a tendência de procura de espaços verificada em 2022. O crescimento do segmento da indústria deve aumentar, impulsionado pelo movimento de *nearshoring*, com unidades produtivas a aproximarem-se dos destinos de consumo, sendo esta uma premissa determinante para a logística B2B2C. Este tipo de logística exige prazos de entrega muito exigentes,

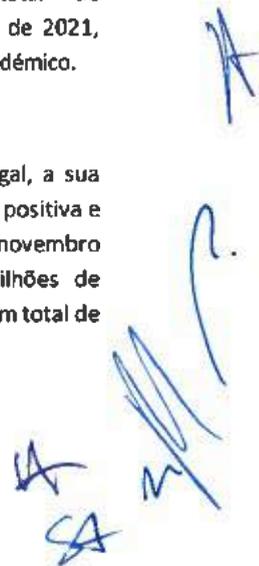
mas pouca previsibilidade, obrigando à reconfiguração do produto imobiliário. A crescente procura por plataformas regionais, bem como plataformas nas cidades permitirá que este nicho de mercado seja consolidado. As alterações nos padrões de consumo continuarão a ditar reajustes nas cadeias de distribuição, com efeitos diretos nas necessidades das empresas em termos de qualidade dos espaços logísticos. As grandes cadeias de retalho mantêm as intenções de expansão ou mudança para novos espaços em 2023, ainda que o contexto macroeconómico mais incerto possa ter efeitos adversos no setor logístico. A tendência de subida das rendas, sobretudo nas zonas de maior procura, manter-se-á, devido à pressão da falta de oferta. Novos produtos com melhores especificações farão com que as rendas subam consideravelmente em algumas zonas. O mercado também verá um aumento na procura por produtos mais eficientes em termos de localização, infraestruturas e acessibilidades.

No final de 2022, a região da Grande Lisboa apresentava uma procura ativa de 720.000 m2, fortemente concentrada no eixo Montijo - Alcochete e no eixo Azambuja - Vila Franca de Xira, com uma quota de 57% do total da procura dirigida à região da Grande Lisboa. A procura foi realizada maioritariamente por empresas da indústria e logística. O aumento da atividade no setor industrial está alinhado com a tendência crescente do *nearshoring*, aproximando as unidades de produção dos seus consumidores mercados. Em 2023, Portugal aproveitará as estratégias de relocalização de hubs e continuará o seu caminho de afirmação como destino dos operadores logísticos transfronteiriços para os mercados ibérico e europeu.

Em 2022, o mercado da região Norte (incluindo a cidade do Porto) somou uma absorção total de aproximadamente 120.700 m2, 32% abaixo de 2021, mas 136% acima de 2019, o contexto pré-pandémico.

### HOTELARIA E TURISMO

No que diz respeito ao turismo em Portugal, a sua recuperação tem sido surpreendentemente positiva e quase chegou aos níveis pré-pandemia. Até novembro de 2022, o país tinha atingido 65,8 milhões de dormidas. O mesmo período de 2019 teve um total de



66,6 milhões dormidas, uma ligeira diferença de apenas -1,2%. Em 2022 as estatísticas do setor hoteleiro foram otimistas, mesmo considerando os eventos e desafios que surgiram, nomeadamente a instabilidade socioeconómica provocada pela Guerra na Ucrânia. Considerando os números de 2022, 44,3 milhões de estadias tiveram a sua proveniência internacional, contra 21,5 milhões de estadias domésticas, representando 67,3% e 32,7% do valor total, respetivamente.

Portugal é um país que tem vindo a reforçar continuamente o seu lugar no panorama turístico. Ainda que se tenha verificado um aumento dos custos de construção e mão-de-obra, o setor de investimento hoteleiro continua a ser extremamente atrativo para quem procura investir em Portugal. Os números atuais mostram que é apenas uma questão de tempo até se atingirem novos recordes no setor do turismo, superando inclusive os níveis pré-pandémicos. Além de regiões tradicionalmente apelativas para este setor, como Lisboa, Porto e Algarve, outras geografias nacionais, nomeadamente Alentejo, Açores e Madeira, têm merecido muita atenção de investidores e turistas internacionais. As recentes alterações introduzidas às regras de atribuição de *Vistos Gold* (incluindo os nómadas digitais) e o facto de a pandemia ter trazido uma nova forma de viajar, focada no bem-estar físico e mental ("*slow travel*"), sustentabilidade e ecoturismo, contribuíram para a evolução de investimentos turísticos em novas regiões.

O trabalho remoto tem contribuído para o aumento das taxas em períodos de baixa ocupação turística, o qual combinado com o facto do nosso país ter a presença de empresas internacionais com necessidades de alojamento para expatriados e com o desenvolvimento de apartamentos com serviços focados na área residencial, torna as operadoras turísticas especializadas no segmento de estadias prolongadas, como uma das mais enérgicas atualmente, tentando garantir locais para a sua expansão, nomeadamente em Lisboa e no Porto.

O sector MICE (*meetings, incentives, conferences and exhibitions*) também registou uma forte recuperação, pela qual Portugal também se tornou conhecido. O país oferece espaços modernos e opções hoteleiras tão diversas e de alta qualidade, além de contar com ótimas conexões com as principais cidades europeias.

### 3. ATIVIDADE EM 2022

A atividade do FIEAE em 2022 foi desenvolvida num contexto marcado pelo recomeço do pagamento das rendas por parte dos inquilinos dos ativos turísticos e o início do pagamento das prestações de moratória, tanto para os ativos turísticos como industriais.

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

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

Relativamente aos ativos industriais foi decidido que:

- a moratória no pagamento das rendas terminasse em 30 de setembro de 2021, ou seja, que o pagamento mensal e integral da renda, nos termos definidos contratualmente, fosse retomado a partir de 1 de outubro de 2021;
- a dívida entretanto acumulada fosse reembolsada através de 48 prestações mensais de igual valor, com início em 1 de janeiro de 2022, e em número igual ao número de meses que decorressem entre janeiro de 2022 e o término do contrato.

O plano de reembolso das moratórias tem corrido de acordo com o previsto, apresentando no final de 2022 uma taxa de execução de 65,02% para os ativos industriais e de 66,45% para os ativos turísticos. No que diz respeito às rendas liquidadas a partir do fim da moratória verifica-se uma taxa de execução de 86,70% para os ativos industriais e de 78,72% para os ativos turísticos.

Afigura-se importante salientar que o custo total desta medida, mensurado pela constituição de provisões, foi de € 6.511.866 (€ 2.350.475, em 2020, € 3.309.679 em 2021 e € 851.712 em 2022) e que parte deste custo já foi recuperado, conforme evidenciam as reversões de provisões por rendas vencidas, no montante total de € 1.126.026 (2020: € 26.282; 2021: € 236.752; 2022: € 862.992).

É ainda de destacar que em 2022, o montante recebido a título de rendas, decresceu cerca de 5% face ao ano transato (2022: € 4.792.204; 2021: € 5.041.934), sobretudo, por um lado, em resultado das alienações verificadas no início de 2022, as quais não foram compensadas com novos fluxos de rendas significativos visto que as novas aquisições só aconteceram no segundo semestre do ano.

No caso dos ativos industriais, pese embora o esforço de boa cobrança das rendas e prestações devidas, as taxas de execução são explicadas pelos efeitos pós-pandémicos em alguns setores de atividade.

No caso dos ativos turísticos, o reembolso do valor em dívida no período de moratória tem corrido de forma satisfatória, à exceção de 2 imóveis: Montinho Monchique, para o qual se encontra em curso um a processo negocial de reestruturação da dívida e Aquafalls, cujo contrato de arrendamento foi cessado, após o imóvel ter sido entregue ao Fundo na decorrência de um processo de insolvência.

Em 17 de novembro de 2022, igualmente com o objetivo de apoiar as empresas a superar as consequências da crise provocada pela pandemia de Covid-19 e a retomar a sua atividade normal após este período excepcional, foi lançada a Call50 | Turismo e Indústria, no âmbito das medidas de apoio financeiro à indústria e do Plano de Ação "Reativar o Turismo | Construir o Futuro". A Call

tem como principal objetivo disponibilizar a liquidez que permita, em particular, o investimento na adaptação, requalificação e modernização dos imóveis afetos à atividade turística ou industrial – ou na reconversão à atividade turística quando se situem em Territórios de Baixa Densidade – cumprindo os propósitos da sustentabilidade ambiental, social e económica.

### 3.1. EVOLUÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA DO FUNDO

Em 2022 foram adquiridos três imóveis; todos afetos à atividade industrial – “Somelos Tecidos”, “SMBM” e “Casa do Queiroal - Terreno”.

O preço global das aquisições foi de €7.088.013 (Somelos Tecidos: €5.037.818; SMBM: €2.029.413; Casa do Queiroal – Terreno: €20.782).

Em termos de desinvestimento, foram alienados dois imóveis: “Dancake” e “Nautilus”.

O preço global das alienações, que resultaram do exercício da opção de compra pela arrendatária foi de

€7.190.418 (Dancake €5.054.749 e Nautilus €2.135.669).

Estas alienações, tiveram um impacto positivo na medida em que geraram mais valias no montante de €518.920 (DanCake, no valor de €448.249 e Nautilus, no valor de 70.671).

Em 31 de dezembro de 2022, o valor venal do património imobiliário do FIEAE, constituído por 65 imóveis, ascendia a €163.121.541, conforme demonstrado no quadro 1.

O património imobiliário representa cerca de 86,77% 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 venal	localização	atividade
Lima Têxtil	24/jul/09	1 920 812 €	Barcelos	indústria
Douro Palace	18/ago/09	10 253 500 €	Baião	turismo
Lavandaria Pizarro	09/set/09	560 700 €	Guimarães	indústria
Electrofer LV	10/set/09	2 006 500 €	Palmeira	indústria
Armazém em Alverca	15/set/09	4 157 750 €	Alverca do Ribatejo	indústria
Brindaauto / Incompol	30/set/09	1 619 550 €	Porto Alto	indústria
Mondimero	02/out/09	1 205 495 €	Braga	indústria
Invicar	20/out/09	848 600 €	Portalegre	indústria
Helsar	19/nov/09	829 563 €	S. João da Madeira	indústria
J. Martins & Cia	21/dec/09	1 770 650 €	Felgueiras	indústria
IPC Elásticos	30/dec/09	1 806 400 €	Valongo	indústria
Somani	01/fev/10	1 345 450 €	S. Salvador do Campo	indústria
Ambar	04/fev/10	6 811 500 €	Ramaide	indústria
Valbopan	10/mar/10	1 484 700 €	Famalicão	indústria
Dorisol	09/abr/10	7 589 000 €	Funchal	turismo
Microfil	20/abr/10	584 665 €	Cortegaça	indústria
Edifício	23/abr/10	1 810 400 €	Pedroso	indústria
Cozidurães	23/abr/10	626 860 €	Arcado dos Vinhas	indústria
Colima	12/mai/10	1 943 600 €	Guimarães	indústria
Fábrica de Malhas Cardão / Seporinvest	22/jun/10	663 430 €	Barcelos	indústria
4N	02/jul/10	592 500 €	Vila Nova Famalicão	indústria
Parkalgar	14/jul/10	6 822 000 €	Portimão	turismo
Proclarmóvel	30/jul/10	245 050 €	Ourém	indústria
Faianças Art. Bordoal P.	02/set/10	1 236 500 €	Caldas da Rainha	indústria
Nova Gimtar	09/set/10	1 724 400 €	Porto	indústria
VN Automóveis	13/out/10	2 150 078 €	Vendas Novas	indústria
Fund. Rossio de Abrantes	22/nov/10	1 018 400 €	Abrantes	indústria
I.M. Inapal Metal	07/dec/10	3 218 425 €	Trofa	indústria
Aquafalls	13/dec/10	5 083 516 €	Vieira do Minho	turismo
Pluricoop   Samora Correia	13/dec/10	767 175 €	Samora Correia	indústria
Investwood	22/dec/10	2 469 095 €	Mazare	indústria
Elmano Mendes	27/dec/10	1 024 710 €	Liaboa	indústria
Unitefi	25/jan/11	2 361 400 €	Figueira da Foz	indústria
Keramos Nazari	26/jan/11	1 304 000 €	Condeixa-a-Nova	indústria
Sodecal	02/mar/11	1 178 350 €	Valado dos Fredes	indústria
Eurofrozen	10/nov/11	1 464 900 €	Almada	indústria
Montinho Monchique	23/dec/11	4 900 338 €	Monchique	turismo
IFM	12/jan/12	2 151 650 €	Tomar	indústria
Monte Adriano	26/mar/12	1 656 700 €	Povoas do Varzim	indústria
Soumete	24/abr/12	2 293 850 €	Vila Nova de Gaia	indústria
Wentel	07/mai/12	1 445 000 €	Guardizela	indústria
JMA Felpos	08/mai/12	1 968 350 €	Roriz	indústria
Guia	22/mar/13	11 137 250 €	Cascais	turismo
Guia - 5M	24/mar/17	2 671 000 €	Cascais	turismo
Abreu & Abreu	04/out/17	1 385 000 €	Idães	indústria
ESQ	14/dec/17	6 173 264 €	Tagus Park	indústria
Dielmar	29/dec/17	2 514 200 €	Alcains	indústria
Firno	18/jun/18	4 289 500 €	Vila Nova de Gaia	indústria
Casa do Queiroal	26/out/18	614 845 €	Santa Maria da Feira	indústria
Iberomassa Florestal	14/nov/18	2 245 800 €	Oliveira de Azeméis	indústria
Desistart	23/mar/19	755 300 €	Ovar	indústria
Macroplast	22/jul/19	2 935 745 €	Águeda	indústria
Citegaz	07/nov/19	1 443 850 €	Albergaria-a-Velha	indústria
Inapal - Terreno	22/jan/20	403 050 €	Trofa	indústria
Tecniforja	15/mar/20	4 176 500 €	Vila Verde	indústria
Metallina	15/set/20	797 350 €	Amarante	indústria
CEV, S.A.	18/dec/20	6 334 750 €	Cantanhede	indústria
Metaflo Wst	01/mar/21	1 520 500 €	Trocas Vedras	indústria
Guia - 4M	14/abr/21	2 641 125 €	Cascais	turismo
Imotour	28/out/21	1 086 500 €	Marco de Canaveses	turismo
Somelos Aracamentos	30/nov/21	3 280 850 €	Guimarães	indústria
Flor da Moda	16/dec/21	2 734 200 €	Barcelos	indústria
Casa do Queiroal - Terreno	08/abr/22	20 783 €	Antifana	indústria
Somelos Tecidos	25/jul/22	5 037 818 €	Ronfe	indústria
Teaflil	15/set/22	2 029 413 €	Moreira de Cónegos	indústria
<b>total</b>		<b>163 121 541 €</b>		

Quadro 2: carteira imobiliária do FIEAE em 31 de dezembro de 2022



Figura 1: Mapa geográfico do património do FIEAE Indústria (56 Imóveis) e Hotelaria (9 Imóveis)

O gráfico da figura 2 ilustra a distribuição do património imobiliário do Fundo, em 31 de dezembro de 2022, por regiões. Importa salientar que o património imobiliário do Fundo tem um maior peso no Norte, seguido de Lisboa e 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

€52.184.228, e 56 imóveis afetos a outros setores, no valor total de €110.937.313. Esta distribuição encontra-se espelhada no gráfico da figura 3.

### Distribuição por setor de atividade

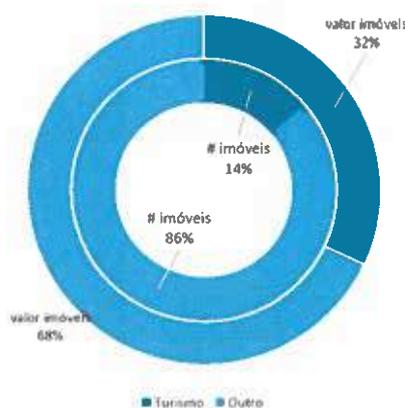


Figura 3: distribuição setorial do património

Em 2022 a *yield* média ponderada bruta do património imobiliário do Fundo foi de 3,13%, valor que corresponde a um ligeiro decréscimo face a 2021 (3,38%). Refira-se que em 2019 tinha sido implementada uma alteração metodológica no cálculo da *yield* bruta, no sentido de inclusão de custos até agora não considerados, designadamente referentes às avaliações dos imóveis e a gastos de conservação.

A *yield* média ponderada bruta do património afeto ao setor do turismo foi de 5,95%, enquanto a *yield* do património afeto a outros setores foi de 2,67%.

SA  
 [Assinaturas manuscritas]

### Evolução do Património Imobiliário 2012-2022

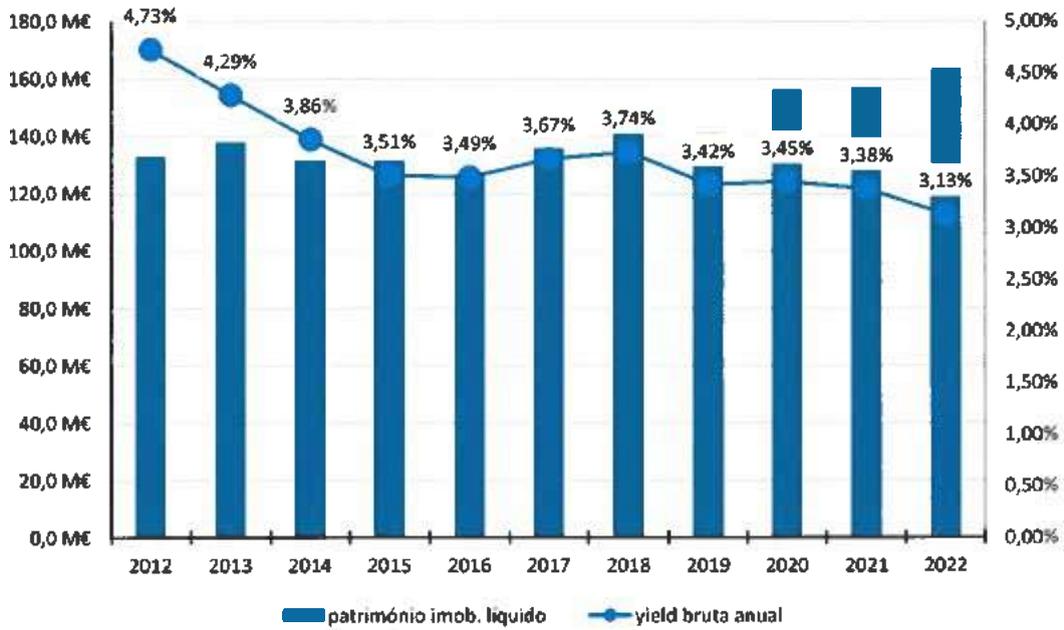


Figura 4: evolução da carteira (valor e yield), 2012-2022

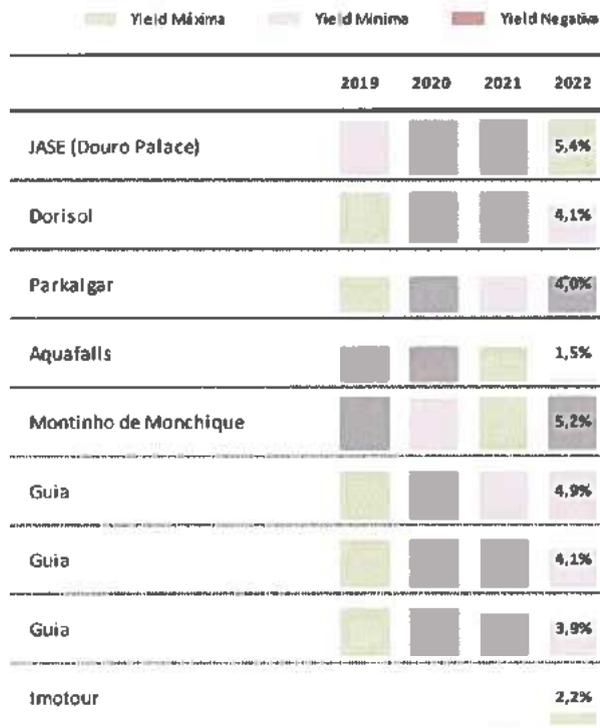
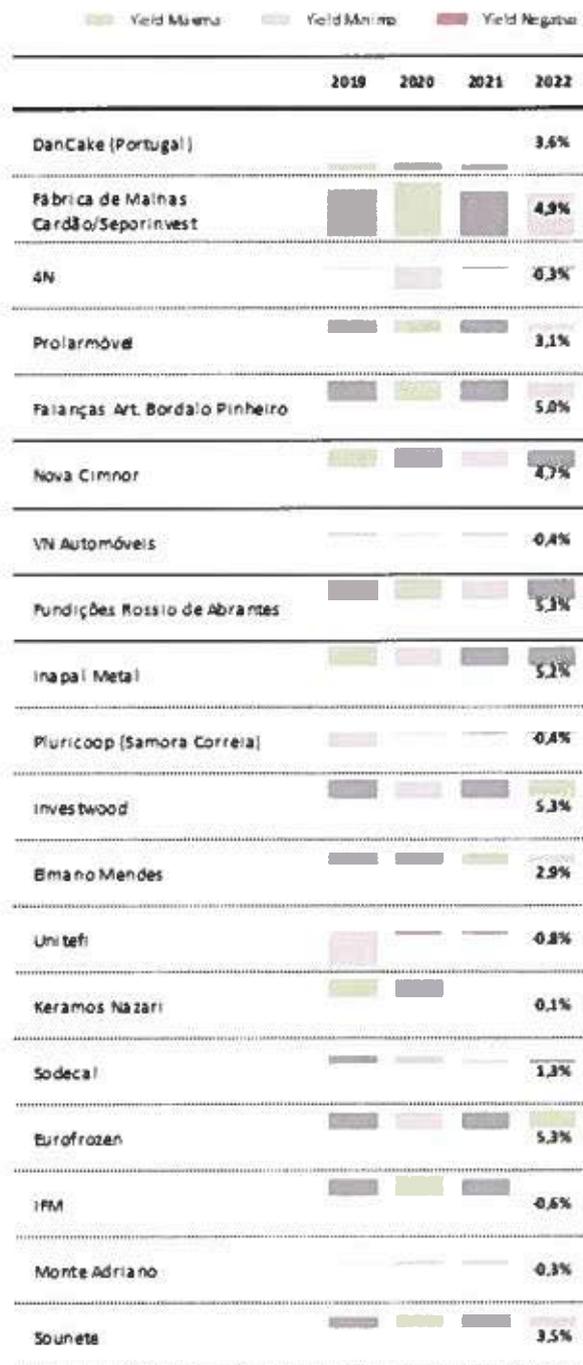


Figura 5: Yield bruta por imóvel - Turismo, 2019-2022

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*

	2019	2020	2021	2022
Limatêxtil/Finalitã				9.4%
Lavandaria Pizarro				9.9%
Electrofer IV				-0.9%
Armazém em Alverca				3.5%
Brindauto/Incompol				5.3%
Monómero				4.6%
Invicar				-0.4%
Helsar				-0.2%
J. Martins & Cª				2.2%
JPC Elásticos				3.7%
Somani				9.3%
Ambar				5.0%
Valbopan				9.2%
Microfi/LopTechnology				-0.3%
Edifício/Fernando Santos II				-0.2%
Cotidurões				-0.3%
Coelima				-0.1%

A  
 P  
 SA  
 M



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

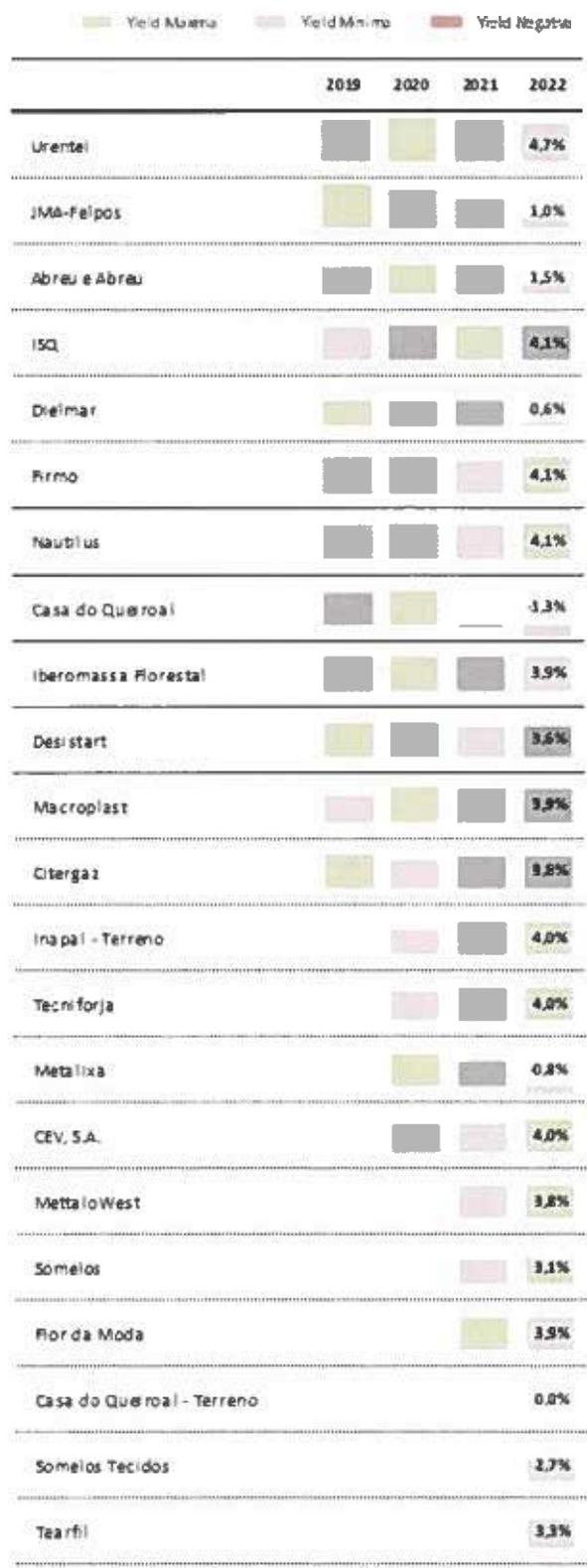


Figura 6: Yield bruta por imóvel - Indústria, 2019-2022

Apesar dos esforços desenvolvidos pela Turismo Fundos, a 31 de dezembro de 2022, 15 dos 65 imóveis que constituem a carteira do FIEAE (Invicar, Helsar, Microfil, Edifício, Cozidurães, Coelima, 4N, VN Automóveis, Pluricoop | Samora Correia, Unitefi, IFM, Monte Adriano, Casa do Queiroal, Abreu & Abreu e Aquafalls) encontravam-se devolutos, após terem sido entregues ao Fundo na decorrência de dificuldades de exploração sentidas pelas empresas e/ou de processos de insolvência. Importa, ainda, destacar duas situações que se verificam a 31 de dezembro de 2022: i) encontram-se a decorrer negociações com a empresa que utiliza o imóvel Keramos Nazari no sentido de regularização contratual; ii) o imóvel Electrofer está a ser utilizado pela empresa Campomilha S.A. na sequência de celebração de contrato promessa de compra e venda, com tradição do bem e pagamento de sinal no montante de €210.000, correspondente a 10% do preço, fixado €2.100.00, prevendo-se a outorga da escritura até 28 de julho de 2023.

Deverá, no entanto, ser realçado que houve um esforço operacional para angariar novos contratos de arrendamento. Foi concretizado o arrendamento dos imóveis Ambar (Diogo Dalot – Actividades Desportivas Lda.), Dielmar (Valérius Hub – Sociedade Unipessoal, Lda.) e Metalixa (Ciorcorte, S.A.).

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

Em 31 de dezembro de 2022, o Valor Líquido Global do Fundo ascendia a €172.930.330, a que corresponde um aumento de 5% face ao ano transato. A unidade de participação valorizou €54,81, cifrando-se, nesta data, em €1.248,80 (2021: €1.193,99).

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

Evolução do Valor Líquido Global

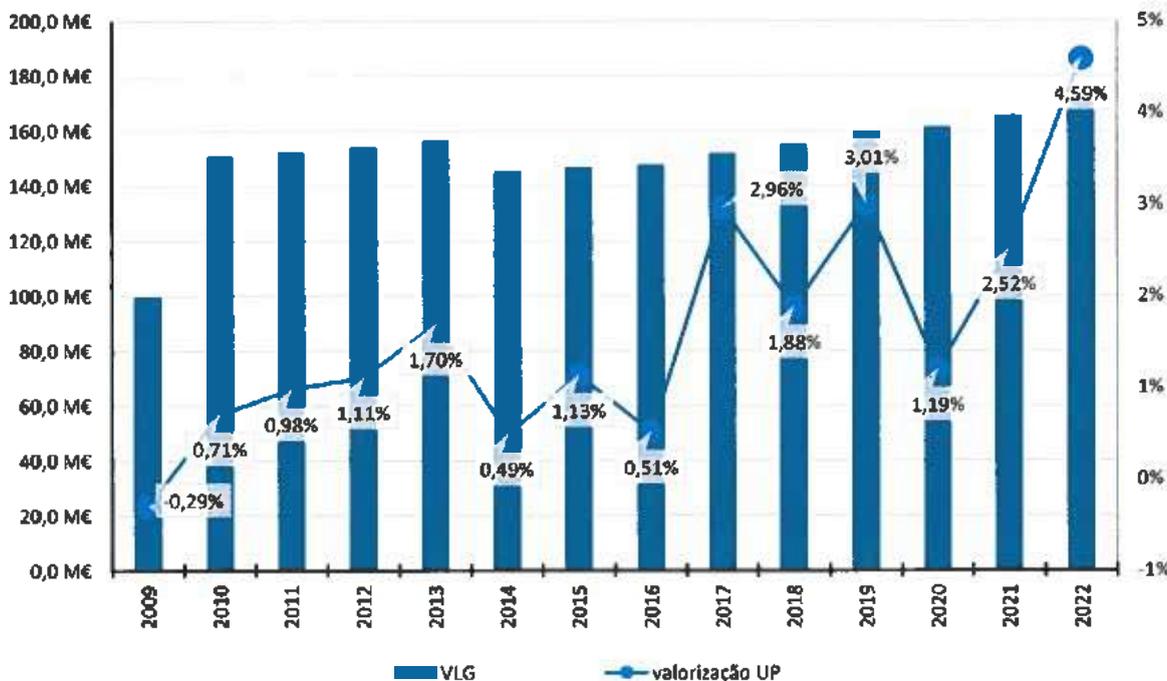


Figura 7: evolução do Valor Líquido Global do Fundo, 2009-2022

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

### 3.3. EVOLUÇÃO ECONÓMICO-FINANCEIRA

- O ativo líquido em 31 de dezembro de 2022 ascendia a €187.988.563, registando um aumento residual de 0,05 % face ao ano anterior.
- O total das disponibilidades ascendia, em 31 de dezembro de 2022, a €23.076.137, observando-se um aumento de 8% face a 31 de dezembro de 2021.
- O total de proveitos obtidos no exercício de 2022 fixou-se em €12.889.493, traduzindo-se num acréscimo de 24% face ao ano transato (€10.373.659).
  - A rúbrica de ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários, que contribuiu largamente para a evolução positiva do total de proveitos, ascendeu, em 2022, a €7.212.456. Esta rúbrica corresponde a cerca de 42% do total dos proveitos e observou um acréscimo de cerca de 56%. Este valor decorre essencialmente dos ajustamentos efetuados em opções de compra sobre imóveis, os quais totalizaram €5.837.921, representando 81% da rubrica. As mais valias decorrentes da alienação de dois imóveis e os ganhos de valorização da carteira, representaram, respetivamente, 7% e 12% dos ganhos desta natureza.
  - A rúbrica "reversões de ajustamentos ou provisões" cifrou-se em €862.992 traduzindo-se num acréscimo de 265% face ao ano transato (€236.752). Este extraordinário acréscimo é explicado pela regularização da dívida por rendas vencidas, especialmente nos imóveis Guia (€365.501), Parkalgar (€71.115), Inapal Metal (€90.577), JMA Felpos (€62.000), ISQ (€47.056), Incompol (€41.865), Monómero (€38.601), Dorisol (€30.000) e Sounete (€27.944)
  - Os rendimentos de imóveis ascenderam a €4.792.204, representando cerca de 37% do total dos resultados líquidos do exercício e uma diminuição de 5% face ao ano transato;
- A rúbrica proveitos e ganhos eventuais cifrou-se em €19.656.
- O total de custos suportados em 2022 ascendeu a €5.299.993, correspondendo a uma redução de 16% face ao ano transato.
  - A rúbrica comissões, corresponde à comissão de gestão, no valor de €1.734.961 (igual a 2021) e à comissão da Interbolsa, no valor de €3.490.
  - A rúbrica perdas em operações financeiras e ativos imobiliários cifrou-se em €1.468.333, correspondendo essencialmente aos ajustamentos desfavoráveis resultantes das avaliações realizadas em 2022. Esta rúbrica representa 28% do total de custos e observou um aumento de 85% face ao ano anterior.
  - A rúbrica provisões do exercício, que corresponde ao ajustamento de dívidas a receber por rendas vencidas, não garantidas, representou 30% do total dos custos e cifrou-se em €1.579.016, o que representa um decréscimo de 52% face ao ano transato (€3.309.679). Esta assinalável redução decorre do término das medidas excecionais aprovadas nos exercícios anteriores, designadamente de moratórias no pagamento das rendas. Por outro lado, em sentido contrário, verificou-se a constituição de provisões para contingências fiscais no valor de €727.304.65, decomposto por i) IMI 2021, no valor de 360.329€; ii) IMI 2022, no valor de €360.329 e iii) Imposto sobre as mais valias de 2021 e 2022, no valor de €6.647. Esta contingência decorre do facto de estando, desde 2021, os imóveis integrados no FIEAE sujeitos a Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e a imposto sobre mais valias resultantes das alienações, a Autoridade Tributária não ter procedido à respetiva liquidação, podendo reclamar os referidos impostos durante cinco anos.

- A rubrica fornecimentos e serviços externos cifrou-se em €300.565 e representou 6% do total dos custos, observando um aumento face a 2021 de cerca de 2%.
- A rubrica de outros custos e perdas correntes cifrou-se em €14.697, traduzindo uma diminuição na ordem dos 53% face ao valor verificado em 2021.
- Por seu lado, a rubrica custos e perdas eventuais ascendeu €16.465, o que representa um aumento significativo relativamente a 2021 (€1.295).

- O resultado líquido do Fundo em 2022 cifrou-se em €7.589.500, registando um acréscimo de 87% face a 2021 (€4.058.639).

Não houve distribuição de rendimentos durante o ano de 2022, 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  
2013-2022

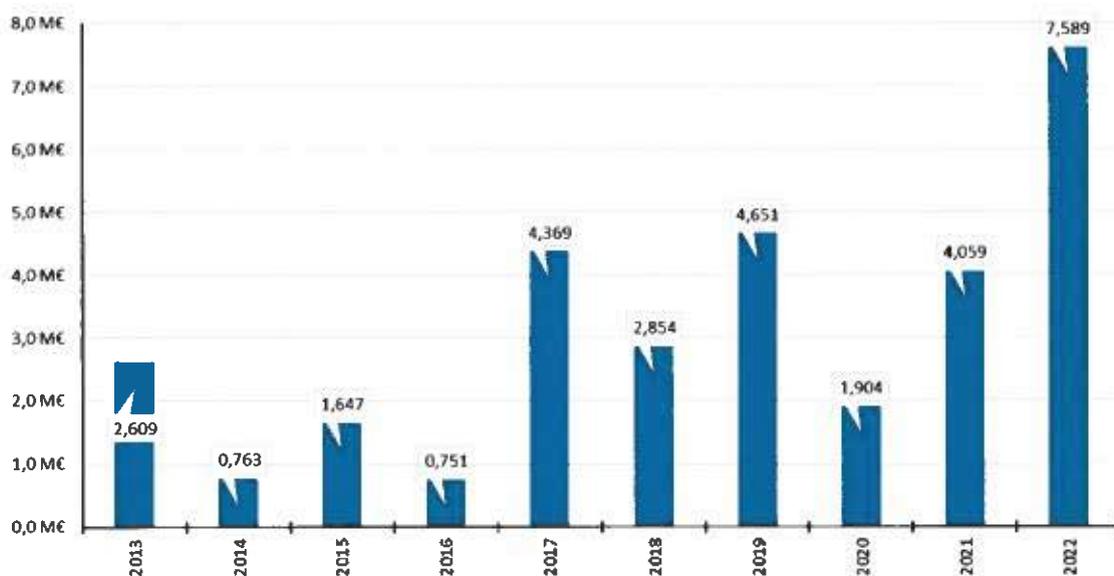


Figura 8: evolução do resultado líquido, 20013-2022

*[Handwritten signatures and marks in blue ink]*

#### 4. PERSPETIVAS PARA 2023

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.

No que diz respeito à comercialização, requalificação e regularização dos imóveis, no ano de 2023 será mantida 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.

Na dimensão do investimento, tendo presente a liquidez que o Fundo tem disponível, adivinha-se que em 2023 se continuará o ciclo de investimento iniciado em 2017. O número de operações em análise, no âmbito das medidas de apoio financeiro à indústria e do Plano de Ação "Reativar o Turismo | Construir o Futuro" - Call50, que neste momento ascende a 5, perspetivam que o ano de 2023 permitirá o ritmo de investimento registado em 2022.

Em termos de recuperação de dívida, perspetiva-se que o ano de 2023 irá permitir recuperar os valores das moratórias concedidas a partir de 2020.

Paralelamente, em 2023 irá ser estudada a alternativa legal para, eventualmente, ser criado compartimento no FIEAE. Este novo compartimento irá ser de natureza "aberta", de distribuição (e não de capitalização) e com um modo de governação idêntico ao praticado no mercado. Cada compartimento do FIEAE será considerado um património autónomo.

Lisboa, 15 de fevereiro de 2023

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



---

Pedro Miguel dos Santos Moreira  
(Presidente)



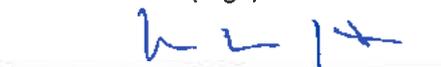
---

Rita Ribeiro Alves Lavado  
(Vogal)



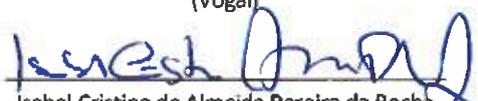
---

Carlos Manuel Sales Abade  
(Vogal)



---

Miguel Correia Marques dos Santos  
(Vogal)

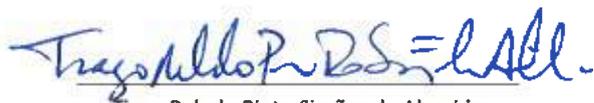


---

Isabel Cristina de Almeida Pereira da Rocha  
(Vogal)

Lisboa, 17 de fevereiro de 2023

**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 Moreira  
(Vogal)



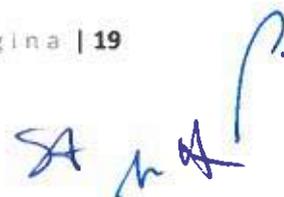
João Manuel Paulo Rodrigues  
(Vogal)



**DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022**

**(valores expressos em euros)**







\*

**FUNDO MOBILIÁRIO ESPECIAL DE APOIO ÀS EMPRESAS**  
**DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS EXERCÍCIO FINANCEIRO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020**  
 (Comparativo a 31 de Dezembro de 2019)

CUSTOS E PERDAS				PROVÍDEOS E GANHOS					
Código	Designação	Nota	2020	2019	Código	Designação	Nota	2020	2019
<b>CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b>									
724-728	COMISSÕES Outras de operações correntes	34 (1)	1.734.481	1.730.961	81-818	PROVÍDEOS E GANHOS CORRENTES			
730	PERDAS OPER. FINANCEIRAS E VAL. MOBILIÁRIOS				818-818	LAJOS E PROJEITOS COMPARTILHADOS Outros de operações correntes	12	3.764	864
731-738	Em ativos financeiros Outras em operações correntes	5	1.440.429	750.969	833	GANHOS DE OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ATIVOS MOBILIÁRIOS	1	1.374.526	2.068.749
740-742	IMPÓSITOS				831-838	Outros de operações correntes	1	9.897.871	3.047.130
743-748	Impostos indirectos Outros impostos	12	653.331	159.542					
75	PROVISÕES DO EXERCÍCIO				851	REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES	11	862.933	238.752
751	Ajustamentos de débitos a receber	11	862.712	5.329.079					
752	Provisões para encargos	11	127.305						
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	14(1)	330.946	228.421	85	REAJUSTAMENTOS DE ATIVOS MOBILIÁRIOS	3	4.782.304	5.041.884
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	14(1)	14.698	21.581					
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		3.889.591	8.312.323		TOTAL DOS PROVÍDEOS E GANHOS CORRENTES (B)		11.880.642	12.388.467
<b>CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS</b>									
784-788	Outros perdas eventuais	14(1)	18.455	2.726	882	PROVÍDEOS E GANHOS EVENTUAIS			
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		18.455	2.726	883	Ganhos extraordinários	14(1)	4.879	8.211
	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		7.589.539	4.059.238		Ganhos de exercícios anteriores	14(1)	11.233	8.211
	TOTAL		3.908.046	10.371.561		TOTAL DOS PROVÍDEOS E GANHOS EVENTUAIS (D)		16.112	16.422
						TOTAL		12.891.754	13.375.450
82-85-71-515	Res. Faltos de Atos de Impugnação		4.425.755	6.084.277	810	Resultados Eventuais		3.091	4.914
84-72	Res. Faltos de Atos de Comprovação		7.589.306	4.051.775	810-A-G-742	Resultados antes de Impugnação e Reajustamento		7.589.306	4.058.433
						Resultados Liquidados por Cash		7.589.306	4.058.433

O Conselho de Administração de 31/12/20



João Filipe Rodrigues

O Conselho de Administração de 31/12/20



Pedro Manuel Santos Mendes  
 Ana Rita Almeida Loureiro  
 Maria Manuel Sousa Abade





FUNDO IMOBILIÁRIO ESPECIAL DE APOIO ÀS EMPRESAS  
 DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS - EXERCÍCIO DE 2022  
 (Comparativos a 31 de Dezembro de 2021)

(euros)

Discriminação dos fluxos	2022		2021	
<b>OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</b>				
<b>RECEBIMENTOS:</b>				
Alienação de imóveis	7 190 418		8 523 871	
Rendimentos de imóveis	5 807 322		2 245 301	
Adiantamentos por conta de venda de imóveis	210 000			
		13 207 740		10 769 172
<b>PAGAMENTOS:</b>				
Aquisição de imóveis	8 978 891		7 670 974	
Despesas correntes (FSE) com imóveis	269 661		267 932	
		9 248 552		7 938 906
<b>Fluxos das operações sobre activos imobiliários</b>		3 959 189		2 830 266
<b>OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</b>				
<b>RECEBIMENTOS:</b>				
Juros de depósitos bancários	2 184		893	
		2 184		893
<b>PAGAMENTOS:</b>				
Comissão de gestão	1 730 961		1 729 770	
Impostos e taxas	536 126		247 906	
Outros pagamentos correntes	40 773		51 675	
		2 307 860		2 029 351
<b>Fluxos das operações de gestão corrente</b>		-2 305 676		-2 028 458
<b>OPERAÇÕES EVENTUAIS</b>				
<b>RECEBIMENTOS:</b>				
Ganhos extraordinários	8 410		8 211	
		8 410		8 211
<b>PAGAMENTOS:</b>				
Perdas extraordinárias	612			
		612		
<b>Fluxos das operações eventuais</b>		7 798		8 211
<b>Saldo dos fluxos monetários do período ... (A)</b>		1 641 311		810 019
<b>Disponibilidades no início do período ... (B)</b>		21 434 827		20 624 808
<b>Disponibilidades no fim do período ... (C)=(B)+(A)</b>		23 076 137		21 434 827

O Contabilista Certificado nº 33122

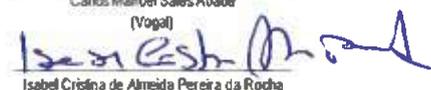
  
Luís Filipe Nogueira

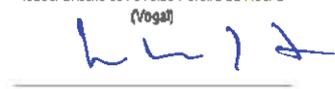
O Conselho de Administração da TF Turismo Fundos - SGIC, S.A.

  
Pedro Miguel dos Santos Moreira  
(Presidente)

  
Rita Ribeiro Alves Lavado  
(Vogal)

  
Carlos Manuel Sales Abade  
(Vogal)

  
Isabel Cristina de Almeida Pereira da Rocha  
(Vogal)

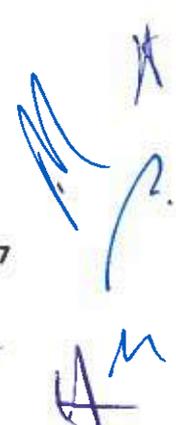
  
Miguel Correia Marques dos Santos  
(Vogal)

SA



**FUNDO IMOBILIÁRIO ESPECIAL DE APOIO ÀS EMPRESAS**

**NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022**  
**(Valores expressos em euros)**

Handwritten signatures in blue ink, including a large signature at the top right, a signature below it, and two smaller signatures at the bottom right.



## 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 Consolidada, 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 2022 encontram-se expressos em euros e são comparáveis em todos os aspetos significativos com os valores de 2021.

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 (SHAH), 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 (Orçamento do Estado para 2009).

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

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

#### f) Contas de terceiros

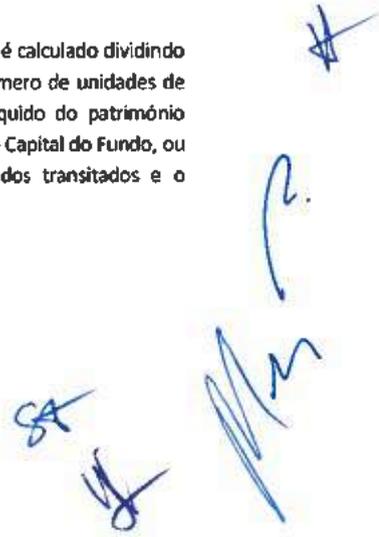
As dívidas de terceiros evidenciam o valor recuperável esperado.

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

#### g) Unidades de participação

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

#### NOTA 1 VALIAS POTENCIAIS



Imóveis	Valor contábilístico	Média dos valores das avaliações	Valor da Opção de Compra	Ajustamentos em opções sobre imóveis	Valor potencial registrada
LimaTêxtil/Finaltá	1.920.812	1.920.812	1.646.274	-274.538	216.355
J.A.S.E. (Douro Palace)	10.253.500	10.253.500	11.054.858	0	1.748.334
Lavanderia Pizarro	560.700	560.700	1.088.001	0	-294.592
Electrolee IV	2.006.500	2.006.500	0	0	-245.112
Armazém Alverca	4.157.750	4.157.750	0	0	-244.274
Brindauto / Incompol	1.619.550	1.619.550	2.259.790	0	-269.654
Monómero	1.205.495	1.205.495	1.205.495	0	396.386
Inucar	848.600	848.600	0	0	-618.469
Mebar	829.963	829.963	0	0	-272.491
J. Martins & Companhia	1.770.650	1.770.650	1.650.000	-120.650	-137.060
JPC Elásticos	1.806.400	1.806.400	0	0	13.642
Sonari	1.345.450	1.345.450	1.275.337	-70.113	342.606
Ambar	6.811.500	6.811.500	0	0	1.308.226
Valbopen	1.484.700	1.484.700	1.527.761	0	278.480
Dorival	7.589.000	7.589.000	8.000.000	0	587.685
Microfil	584.665	584.665	0	0	-737.299
Edifício	1.810.400	1.810.400	0	0	-190.572
Coziduriles	626.860	626.860	0	0	-175.343
Coelima	1.943.600	1.943.600	0	0	190.380
Fábrica de Malhas Cardão/Seposinves 4N	663.430	663.430	532.372	-131.058	212.061
	592.500	592.500	0	0	-258.763
Parkalgar	6.822.000	6.822.000	7.866.608	0	821.085
Profarmóvel	245.050	245.050	323.842	0	43.955
Faiçãs Artísticas Bordado Pinheiro	1.236.500	1.236.500	1.492.112	0	35.406
Nova Címar	1.724.400	1.724.400	1.245.105	-479.295	722.372
VN Automóveis	2.150.078	2.150.078	0	0	-4.266.016
Fundações Rossic de Abrantes	1.018.400	1.018.400	1.240.782	0	16.889
Inapal Metal	3.619.475	3.619.475	4.376.429	-15.759	32.005
Pluricoop (Samora Correia)	767.175	767.175	0	0	115.688
Aquafalls	5.083.516	5.083.516	0	0	1.082.115
Investwood	2.469.095	2.469.095	3.166.341	0	-54.341
Elmano Mendes	1.024.710	1.024.710	0	0	221.926
Unitefi	2.361.400	2.361.400	0	0	-1.140.541
Keramos Nazari	1.304.000	1.304.000	0	0	-5.929
Sofdecal	1.178.350	1.178.350	2.212.669	0	-623.399
Eurofrozen	1.464.900	1.464.900	1.492.440	0	212.643
Montinho de Monchique	4.900.338	4.900.338	6.052.502	0	-177.825
IFM	2.151.650	2.151.650	0	0	8.295
Monte Adriano	1.656.700	1.656.700	0	0	257.068
Sourete	2.293.650	2.293.650	0	0	492.302
Urenfel	1.445.000	1.445.000	1.405.363	-39.637	243.627
JMA Feipos	1.968.350	1.968.350	1.962.088	6.262	277.782
Guia	11.137.250	11.137.250	5.858.164	-5.107.670	6.205.363
Guia - 5 moradias unifamiliares	2.671.000	2.671.000	1.448.179	-1.394.236	1.434.612
Abreu & Abreu	1.385.000	1.385.000	0	0	39.000
ISQ	6.173.264	6.173.264	5.822.738	-350.526	1.824.458
Dielmar	2.514.200	2.514.200	2.514.200	0	9.103
Femo	4.269.500	4.269.500	4.356.102	0	376.944
Casa do Queiroal	635.628	637.845	0	0	196.653
Iberomassa	2.245.000	2.245.000	2.512.750	0	3.697
Desistan	755.300	755.300	813.223	0	95.756
Macroplast	2.935.745	2.935.745	2.693.894	241.851	729.245
Citargaz	1.443.850	1.443.850	1.129.924	-313.926	432.910
Tecniforja	4.176.500	4.176.500	3.931.133	-245.367	843.871
Metálka	797.390	797.390	0	0	-28.596
CEV	6.334.750	6.334.750	5.769.511	-565.239	1.328.695
MetalloWest	1.520.500	1.520.500	1.514.075	6.425	196.263
Guia - 4 moradias unifamiliares	2.641.125	2.641.125	1.695.259	-945.866	987.769
Imoteur	1.086.500	1.086.500	1.051.411	-35.089	116.701
Somelos	3.280.850	3.280.850	3.087.890	-192.960	454.846
Fior da Moda (U-729, U-730)	2.734.200	2.734.200	2.671.273	-62.927	282.811
Somelos laodos SA	5.037.818	5.553.150	0	0	0
S.M.B.M. S.A	2.029.413	2.232.520	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>163.123.541</b>	<b>163.842.198</b>	<b>109.946.235</b>	<b>-10.605.769</b>	<b>15.648.343</b>

Os montantes acumulados de ajustamentos potenciais desfavoráveis e favoráveis registados em balanço, no montante de -9.979.890 € e 25.628.234 € (que corresponde a uma mais-valia potencial líquida de 15.648.343 €), respetivamente, correspondem ao reconhecimento para cada imóvel da diferença entre o respetivo valor contabilístico e o valor correspondente da média aritmética simples das avaliações periciais.

Os ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários e as perdas em operações financeiras e ativos imobiliários, na demonstração de resultados, apresentam valores de 1.374.535 € e 1.440.409 €, 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.	Cubros	Res. Período	No fim	(€)
Valor base	138 477 000						138 477 000	
Variações patrimoniais	-542 684						-542 684	
Resultados distribuídos								
Resultados acumulados	23 347 875				4 058 639		27 406 514	
Resultados do período	4 058 639				-4 058 639	7 589 900	7 589 900	
<b>SOMA</b>	<b>165 340 830</b>					<b>7 589 900</b>	<b>172 930 330</b>	
Nº de unidades participação	138 477						138 477	
Valor unidade participação	1 193,9949						1 248,9018	

#### 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 2022.



No exercício de 2022, o total de rendimentos obtidos dos imóveis arrendados foi de 4.792.204 € (2021: 5.041.933 €).

Durante o exercício de 2022 foram alienados os seguintes imóveis:

- “Dancake” pelo valor de 5.054.749 €;
- “Nautilus” pelo valor de 2.135.670 €;

Durante o exercício de 2022 foram adquiridos os seguintes imóveis:

- Terreno “Casa do Queiroal” pelo valor de 19.800 €;
- “Somelos Tecidos” pelo valor de 4.997.835 €;
- “S.M.B.M.” pelo valor de 2.009.268 €

#### NOTA 6 CRITÉRIOS E PRINCÍPIOS DE VALORIZAÇÃO

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

#### NOTA 7 LIQUIDEZ DO FUNDO

Discriminação da liquidez do fundo:

Contas	Saldo Inicial	Saldo Final	(C)
Depósitos à ordem	21 434 827	23 076 137	
<b>TOTAL</b>	<b>21 434 827</b>	<b>23 076 137</b>	

#### NOTA 8 DÍVIDAS DE COBRANÇA DUVIDOSA

No final de 2022 as dívidas de cobrança duvidosa incluídas em cada uma das rubricas das contas de terceiros apresenta-se conforme segue:

Contas / Entidades	Devedores por rendas vencidas	Outros devedores	Soma
J.A.S.E., Lda	927.609		927.609
Lavandaria Pizarro, S.A.	104.263		104.263
Hebar, S.A.	92.335		92.335
IPC-Elasticos, S.A.	239.323		239.323
Soman - Sociedade Têxtil, S.A.	28.075		28.075
Vallopan, S.A.	256.348		256.348
Daniol, S.A.	977.648		977.648
Cosidarões, Lda.	-9.500		-9.500
Coelima, S.A.	360.520		360.520
Hersal, S.A.	160.252		160.252
Paralgar, S.A.	917.383		917.383
Falanges Bordalo Pinheiro, Lda	-193		-193
NovaCinnor, S.A.	42.937		42.937
Incompol, S.A.	19.146		19.146
Fund. Rossio de Abrantes, S.A.	188.624		188.624
IM - Inapel Metal, S.A.	256.987		256.987
Karamos Nazari, Lda.	280.266		280.266
Sodeca, S.A.	35.849		35.849
Montinho de Monchique, S.A.	2.079.714		2.079.714
IFM - Indústria Fibras de Madeira, S.A.	264.997		264.997
Seporinveste, S.A.	3.985		3.985
Sourete, S.A.	323.425		323.425
Urentel, Lda.	98.129		98.129
JMA Felpos, S.A.	226.823		226.823
Cosidarões 2, Lda.	-2.500		-2.500
Guia, S.A.	302.080		302.080
Junius, Lda.	53.750		53.750
Pedro Almeida, Lda.	7.714		7.714
Centro Glass, Lda.	1.868		1.868
Oporto Player, Lda.	658.001		658.001
JPG Transportes, Lda.	1.650		1.650
Auto Pinhalense, Lda.	1.205		1.205
Flexportas, Lda.	-5		-5
Vilarmóvel, Lda.	8.630		8.630
Abreu B. Abreu, Lda.	255.840		255.840
ISQ	216.928		216.928
Dielruar, S.A.	-12.500		-12.500
Elastin, Lda.	31.525		31.525
Firno, S.A.	293.249		293.249
RNI - Rodrigues Amorim & Irmão, Lda.	2.821		2.821
Ibesomaisa Pirestal, S.A.	259.063		259.063
Desitart, Lda.	31.371		31.371
Macroplast, Lda.	99.622		99.622
Otergoz, S.A.	94.576		94.576
Gamiuz, Lda.	96.248		96.248
Tecniforje, Lda.	11.142		11.142
Metalingica da Lixa, Lda.	674		674
Massa Insolvente da Metalingica do Lis.	3.344		3.344
FRT TÊXTEIS, LDA	3.224		3.224
Tekpaalty, Lda.	32.500		32.500
HMOTOUR, Lda.	-3.792		-3.792
Fior da Moda, S.A.	32.439		32.439
S.M.B.M., S.A.	9.190		9.190
Autarquia Tributária e Aduaneira		32.823	32.823
<b>Total</b>	<b>30.464.882</b>	<b>32.823</b>	<b>30.497.204</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 E PROVISÕES ACUMULADAS**

Em 2022 a rubrica de ajustamentos de dívidas a receber e de provisões acumuladas teve o seguinte movimento:

Contas	Saldo inicial	Aumento	Redução	Utilização	Saldo Final
471 – Ajustamentos para crédito vencido	8.732.388	851.712	862.992		8.721.107
482 – Provisões acumuladas		727.305			727.305

Durante o exercício de 2022, a rubrica de ajustamentos para crédito vencido sofreu uma redução de 11.281 €.

Em 2022 foram constituídas provisões para rendas vencidas em 13 imóveis, totalizando, um custo de 851.712 €.

No decorrer do ano de 2022 houve a reversão do ajustamento nas rendas vencidas em 18 imóveis no valor total de 862.922 €.

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 enfrentámos no nosso país, motivado pela pandemia do COVID-19. Por deliberação de 16 de fevereiro de 2022, o Conselho Geral, decidiu aprovar, a prorrogação do prazo da moratória no pagamento da renda, por um período adicional de um mês, ou seja, até 31 de março de 2022, relativo aos contratos dos ativos turísticos celebrados pelo fundo e em data anterior a 19 de março de 2020, mantendo-se as condições do plano de regularização da dívida aprovado a 20 de maio de 2021. Ou seja, que o pagamento mensal e integral da renda, nos termos definidos contratualmente, se inicie a partir de 1 de abril de 2022 e o pagamento das prestações devidas nos termos do plano de regularização, em 1 de maio de 2022.

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

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

- i) em relação à regularização da dívida que a mesma fosse efetuada nos seguintes termos:
  - . período de regularização da dívida com início em 1 de janeiro de 2022 e término a 31 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 janeiro de 2022, e em número igual ao número de meses que decorrem entre janeiro de 2022 e o término do contrato.

No exercício de 2022 foram constituídas provisões para "outros encargos" no montante de 727.305 € justificadas por contingências fiscais relativas a liquidações de IMI para os exercícios de 2021 e 2022 e ainda para imposto sobre as mais valias apuradas para os exercícios de 2021 e 2022 no valor de 6.647 €.

**NOTA 12 IMPOSTOS RETIDOS**

Descrição	2022		2021	
	Base impositiva	% de imposto aplicado	Base impositiva	Montante apurado
Imposto do Selo - VGLF	672.061.040	04,76%	648.323.200	31.303
Imposto do Selo - Comissão de gestão	1.730.963	09,32%	1.720.993	160.238
IMI		39,14%		
<b>Total</b>		<b>166,46%</b>		<b>191.541</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.

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

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

#### NOTA 13 RESPONSABILIDADES COM E DE TERCEIROS

Tal como referido na Nota Introdutória, os contratos de aquisição e posterior arrendamento dos imóveis têm previsto uma 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 2022, 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 1.769.005 €, 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) Despesas com custo diferido

A rubrica de Despesas com custo diferido no montante de 14.787 € (2021: 14.476€) refere-se essencialmente a especialização de seguros.

##### c) Outras contas de credores

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

##### d) Adiantamento por venda de imóveis

A rubrica Adiantamento por venda de imóveis refere-se a 10% da proposta de aquisição sobre imóvel "Electrofer IV", pela empresa "Campomilha – Investimentos Imobiliários, S.A."

##### e) Acréscimos de custos

O montante registado na rubrica Acréscimos de custos no valor de 478.359 €, refere-se à comissão de gestão a pagar à

Sociedade Gestora referente ao último trimestre de 2022 no valor de 436.297 € a Impostos de selo a liquidar 39.073 e a despesas com Auditoria no valor de 2.989 €.

##### f) Receitas com proveito diferido

A rubrica Receitas com proveito diferido refere-se na íntegra às rendas de janeiro de 2023 pagas em dezembro de 2022 pelos arrendatários dos Imóveis, sendo que a totalidade dos contratos de arrendamento prevê o pagamento antecipado da renda.

##### g) 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.

##### h) 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).

##### i) Fornecimentos e Serviços externos

O montante registado na rubrica fornecimentos e serviços externos 300.565 € 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.

##### j) Outros custos e perdas correntes

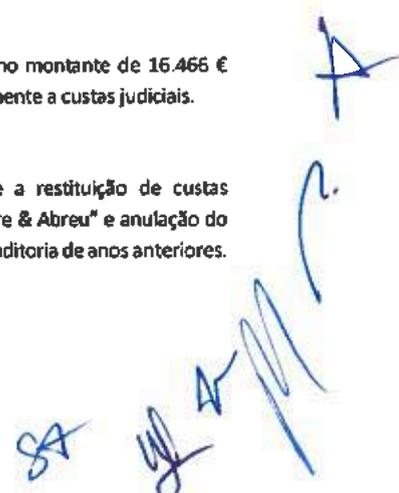
O montante registado na rubrica outros custos e perdas correntes no montante de 14.698 € (2021: 31.591 €) refere-se a despesas bancárias.

##### k) Outras perdas eventuais

A rubrica outras perdas eventuais no montante de 16.466 € (2021: 1.295 €), refere-se essencialmente a custas judiciais.

##### l) Proveitos e ganhos eventuais

O valor de 19.656 € corresponde a restituição de custas judiciais, referente ao processo "Abre & Abreu" e anulação do acréscimo referente aos custos de auditoria de anos anteriores.



m) 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 2022 suportadas pela sociedade gestora do Fundo (TF Turismo Fundo SGOIC, S.A.):

	31/12/2022	31/12/2021
<b>Remunerações</b>		
Órgãos de Gestão e de Fiscalização	177.158	188.145
Empregados	276.212	279.923
<b>TOTAL</b>	<b>453.370</b>	<b>448.068</b>

O efetivo de trabalhadores remunerados, distribuído por grandes categorias profissionais ao serviço da Sociedade Gestora em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 era o seguinte:

	31/12/2022	31/12/2021
Conselho de Administração	3	3
Conselho Fiscal	2	2
Direcção	1	1
Específicos/Técnicos	6	5
Secretariado	1	1
<b>TOTAL</b>	<b>13</b>	<b>12</b>

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 2022 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 2022 (que evidencia um total de 187.988.563 euros e um total de capital próprio de 172.930.330 euros, incluindo um resultado líquido de 7.589.500 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 2022, 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 e do órgão de fiscalização pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão da Entidade gestora é responsável pela:

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

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



## Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou 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 2023

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