

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

Relatório e Contas | Exercício de 2023

ÍNDICE

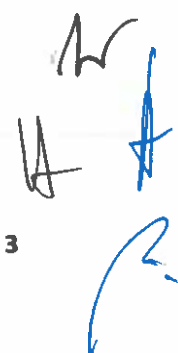
RELATÓRIO DE GESTÃO

1. INTRODUÇÃO.....	11
2. EVOLUÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO	13
3. ATIVIDADE EM 2023	15
3.1. EVOLUÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA DO FUNDO	15
3.2. EVOLUÇÃO E RENDIBILIDADE DO VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO E DA UP	22
3.3. EVOLUÇÃO ECONÓMICO-FINANCEIRA	22
4. PERSPETIVAS PARA 2024.....	25

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

RELATÓRIO DE AUDITORIA



ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1 - distribuição do capital por participante.....	11
Quadro 2 - imóveis adquiridos em 2023	16
Quadro 3 - carteira imobiliária do FIEAE em 31 de dezembro de 2023.....	17
Quadro 4 - formação do resultado 2023/22	24

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 – valor venal por concelho e área de atividade.....	18
Figura 2 - distribuição regional do património	18
Figura 3 - distribuição setorial do património	19
Figura 4 - evolução do património imobiliário 2012/2023	19
Figura 5 - yield bruta por imóvel – indústria, 2022/2023 e média 5 anos	20
Figura 6 - yield bruta por imóvel – turismo, 2022/2023 e média 5 anos.....	21
Figura 7 - evolução do Valor Líquido Global do Fundo, 2013-2023.....	22
Figura 8 - distribuição de proveitos e ganhos 2022 e 2023	23
Figura 9 - evolução do resultado líquido, 2013-2023	24



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 2023.



CONSELHO GERAL

Presidente

Vice-Presidente Dr. Carlos Manuel Sales Abade

Vogal Rita Ribeiro Alves Lavado (em representação da TF)

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

ÓRGÃOS DO FUNDO

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

A sociedade gestora do FIEAE é a 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:

Presidente

Vice-Presidente Dr. Carlos Manuel Sales Abade

Vogal (representante da sociedade gestora)

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

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

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

Handwritten signatures in blue ink, including a large stylized signature and a smaller one below it.

2. EVOLUÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Em 2023 Portugal teve um crescimento económico sustentado quando comparado com a média da área do Euro, especialmente no final do ano, com previsões de que será o 6º país da área do euro com maior crescimento do PIB, ficando acima da média da Zona Euro. No entanto, comparando com o ano anterior, 2023 teve um crescimento lento na maior parte do ano. Em 2022 Portugal obteve o terceiro melhor crescimento do PIB em toda a Zona Euro.

Para 2024, o PIB deverá diminuir a sua trajetória de crescimento, com previsão de crescimento de 1,2%, ficando em 18º lugar entre os países da zona euro.

Em 2023, registou-se um declínio significativo a nível global nos volumes de investimento imobiliário, motivado pelo aumento acentuado das taxas de juro e pelas preocupações com a recessão económica em várias das maiores economias. Neste contexto, os rendimentos aumentaram e a incerteza geral levou os investidores a adotarem uma política de investimento mais conservadora no longo do ano.

Portugal, não escapou a esta tendência, totalizando em 2023 investimentos de 1,6 mil milhões de euros (o que representou um decréscimo de 50% face ao ano anterior).

Em 2024, com a esperada estabilização das políticas monetárias e o reforço do otimismo da comunidade de investidores, prevê-se um aumento do volume de investimento face a 2023, com a atividade a ganhar ritmo no segundo semestre do ano.

INDUSTRIAL E LOGÍSTICA

Após anos recordes em 2021 e 2022 para a ocupação logística, o ano de 2023 registou um abrandamento de cerca de 20%, totalizando 316 mil metros quadrados absorvidos. Esta situação foi motivada pela queda acentuada da nova oferta. Na verdade, ao longo de 2023, foram concluídos apenas 25.500 metros quadrados, contra 290.000 m² em 2022 e 265.000 m² em 2021, o que representa uma queda média de 90%. Além disso, os projetos concluídos já estão totalmente ocupados, o que é um indicador da boa procura no mercado logístico português.

Apesar de tudo, espera-se que em 2024 se concluam vários projetos (cerca de 660.000 metros quadrados estão atualmente em construção). Novos projetos, tais como o Parque Logístico de Benavente, Panattoni em Valongo, Parque Lógico em Santo Tirso e o novo Parque Logístico no Montijo.

Nos últimos anos, temos observado um aumento nas rendas logísticas em quase todas as zonas. Nos últimos 10 anos, as rendas *prime* cresceram cerca de 40% em Lisboa e 50% no Porto. Prevê-se que 2024 registre um maior crescimento das rendas, de cerca de 5% em Lisboa e 10% no Porto, impulsionado principalmente pelos novos projetos em fase de finalização e conclusão

A pandemia de covid-19, juntamente com a eclosão do conflito armado na Europa Ocidental e no Médio Oriente levou as empresas a repensar a localização dos seus ativos industriais. Portugal apresenta uma proposta muito convincente, pela sua localização estratégica como porta da Europa e do Mundo. O País oferece igualmente baixos custos de mão-de-obra, que competem com as atuais localizações industriais na Europa de Leste. Os investidores internacionais já estão a observar no mercado português as soluções industriais existentes e bem como as futuras. Esta procura não necessita de localizações centrais, mas necessita de grandes áreas e boas ligações à rede de transportes (rodoviário, ferroviário e marítimo).

HOTELARIA E TURISMO

Em 2023, o setor do turismo teve um desempenho notável. Até ao passado mês de novembro, as dormidas totalizaram em Portugal 73 milhões, traduzindo-se assim num crescimento de 11% face ao período homólogo de 2022. Mesmo comparando 2023 com 2019 (que foi o ano recorde anterior), o ano passado atingiu novo recorde.

Embora os viajantes nacionais ainda dominem o mercado, os viajantes internacionais cresceram 20% em relação a 2022. Vale a pena destacar o crescimento dos viajantes dos Estados Unidos e do Canadá. Os norte americanos são já a quinta maior origem de turistas no Norte de Portugal.

Não foram apenas as dormidas que bateram recorde em 2023. Os lucros já estão 20% acima de 2022 e 40% acima de 2019. Até novembro passado, o alojamento turístico registou receitas de 5,7 mil milhões de euros.

A Receita por quarto disponível (RevPar) multiplica os preços por ocupação. Em 2023, o RevPar cresceu significativamente, dando continuidade à trajetória observada nos últimos anos.

A subida dos preços (ADR – Tarifas Médias Diárias) foram os principais responsáveis por esta tendência em 2023. De facto Lisboa, Açores e Madeira apresentaram as maiores variações (os dados até outubro de 2023 mostram variações médias de 15% a 18% face a 2022).

Espera-se um ano turístico forte de 2024, com diversas inaugurações previstas para o ano. Os níveis de desempenho permanecerão os mesmos de 2023, com a ocupação estável enquanto o ADR cresce acima da taxa de inflação.

Operadores turísticos e investidores dispostos a continuar a investir no sul da Europa, onde Portugal é uma estrela. O país apresenta um setor turístico muito interessante quer para o segmento de lazer quer para o segmento corporativo/MICE. A condição geopolítica do país ainda é ponto forte para o setor, em comparação com outros países.



3. ATIVIDADE EM 2023

No ano de 2023, o fundo registou o maior resultado desde a sua constituição, 10.241 m€ (milhares de euros), superior ao resultado de 2022 (+34,9%) e a maior valorização percentual das unidades de participação (+4,26%).

Em 2023 a estratégia de investimento do FIEAE continuou a enquadrar-se na *Call.50 | Turismo e Indústria*, lançada em 17 de novembro de 2022 no âmbito das medidas de apoio financeiro à indústria e do Plano de Ação “Reativar o Turismo | Construir o Futuro”. Esta *Call* tem como principal objetivo disponibilizar a liquidez que permita, em particular, o investimento na adaptação, requalificação e modernização dos imóveis afetos à atividade turística ou industrial – ou na reconversão à atividade turística quando se situem em Territórios de Baixa Densidade – cumprindo os propósitos da sustentabilidade ambiental, social e económica.

O Fundo alocou a esta *Call* um montante de 20 milhões de euros. Durante o ano de 2023 foram recebidas 29 propostas enquadráveis no Fundo, 7 das quais foram aprovadas e contratadas correspondendo a um investimento de 12.866m€ que poderá ser acrescido de até 3.250 m€ de investimentos a realizar no imóvel “Choupana Hills”.

No final de 2023, encontravam-se em apreciação 7 propostas, em diversas fases de análise.

Em 2023 deu-se continuidade ao esforço, iniciado no ano transato, de cobrança das rendas e das prestações de dívida decorrente da moratória no pagamento da renda durante a pandemia.

Recorde-se que, no quadro da pandemia Covid-19, o Conselho 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.

3.1. EVOLUÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA DO FUNDO

Durante o ano de 2023, a atividade do FIEAE centrou-se na gestão e rentabilização da carteira imobiliária, tendo em atenção as condições do enquadramento económico-financeiro e imobiliário.

Em 2023 foram adquiridos dez imóveis; sete dos quais afetos à atividade industrial e três à atividade turística.

	imóvel	data de aquisição	valor venal	Concelho	atividade
FIEAE/88	Aquafalls (ETAR)	06/abr/23	201 600 €	Vieira do Minho	turismo
FIEAE/89	Choupana Hills	11/ago/23	2 775 132 €	Funchal	turismo
FIEAE/90	Mundo Textil	04/set/23	1 521 998 €	Vizela	indústria
FIEAE/91	Outfit 21	05/set/23	1 213 126 €	Leiria	indústria
FIEAE/92	Escola de Condução Caldas	06/nov/23	155 714 €	Setúbal	indústria
FIEAE/93	Moldit	29/nov/23	3 753 283 €	Oliveira de Azeméis	indústria
FIEAE/94	Montinho de Monchique - 11 Frações	30/nov/23	1 774 420 €	Monchique	turismo
FIEAE/95	Artemalha	21/dez/23	961 511 €	Celorico de Basto	indústria
FIEAE/96	Bébécar	22/dez/23	1 899 634 €	Santa Maria da Feira	indústria
FIEAE/97	ANJE	22/dez/23	870 791 €	Évora	indústria

Quadro 2 - imóveis adquiridos em 2023

O valor global das aquisições foi de €15.127.208. Duas das aquisições não se enquadraram no âmbito da *Call.50*, tendo sido realizadas através de dação em cumprimento, em resultado de processos de regularização de dívidas (Montinho de Monchique e Escola de Condução Caldas).

Em termos de desinvestimento, foram alienados cinco imóveis: “Desistart”, Citergaz”, “Lima Têxtil”, “Eletrofer IV” e “Brindauto” e duas frações dos imóveis “Armazéns de Alverca - Fracção H (Flexiportas)” e “Metallo Wst - Pavilhão A1”.

O preço global das alienações foi de 7.654 m€. Estas alienações, tiveram um impacto positivo no resultado líquido do fundo, na medida em que geraram mais valias no montante de 118 m€ (“Desistart” no valor de 58 m€, “Brindauto” no valor de 20 m€ e frações dos imóveis “Armazéns de Alverca” e “Metallo Wst”, no valor de 37 m€ e 3 m€ respetivamente.).

Em 31 de dezembro de 2023, o valor venal do património imobiliário do FIEAE, constituído por 68 imóveis, ascendia a €175.096.014, conforme demonstrado no quadro 3.

O património imobiliário representa cerca de 88% do ativo líquido do Fundo, considerando o disposto no RGA de que este rácio deve ser superior a 66,67%, aferido tendo como referência a média dos valores verificados nos últimos seis meses.

	imóvel	data de aquisição	valor venal	Concelho	atividade
FIEAE/2	Douro Palace	18/ago/09	10 910 499 €	Balão	turismo
FIEAE/3	Lavandaria Pizarro	09/set/09	597 500 €	Guimarães	indústria
FIEAE/6	Armazém em Alverca	15/set/09	3 940 750 €	Vila Franca de Xira	indústria
FIEAE/8	Monómero	02/out/09	1 136 200 €	Braga	indústria
FIEAE/9	Invicar	20/out/09	859 350 €	Portalegre	indústria
FIEAE/10	Heisar	19/nov/09	819 000 €	S. João da Madeira	indústria
FIEAE/12	J.Martins & Cia.	21/dez/09	1 787 600 €	Felgueiras	indústria
FIEAE/13	JPC Elásticos	30/dez/09	1 850 250 €	Valongo	indústria
FIEAE/14	Ambar	04/fev/10	8 315 210 €	Porto	indústria
FIEAE/15	Somani	01/fev/10	1 404 050 €	Santo Tirso	indústria
FIEAE/17	Valbopan	10/mar/10	1 568 750 €	Nazaré	indústria
FIEAE/20	Dorisol	09/abr/10	7 732 500 €	Funchal	turismo
FIEAE/21	Microrfil	20/abr/10	561 450 €	Ovar	indústria
FIEAE/22	Edifício	21/abr/10	1 838 925 €	Vila Nova de Gaia	indústria
FIEAE/23	Cozidurães	23/abr/10	634 110 €	Arruda dos Vinhos	indústria
FIEAE/26	Coelima	12/mai/10	1 959 525 €	Guimarães	indústria
FIEAE/27	Fábrica de Malhas Cardão / Seporinve	22/jun/10	672 323 €	Barcelos	indústria
FIEAE/30	4N	02/jul/10	593 500 €	Vila Nova Famalicão	indústria
FIEAE/31	Parkalgar	14/jul/10	6 984 500 €	Portimão	turismo
FIEAE/32	Prolarmóvel	30/jul/10	243 900 €	Ourense	indústria
FIEAE/34	Falanças Art. Bordalo P.	02/set/10	1 187 500 €	Caldas da Rainha	indústria
FIEAE/35	Nova Cimnor	09/set/10	1 816 000 €	Porto	indústria
FIEAE/38	VN Automóveis	11/out/10	2 238 900 €	Vendas Novas	indústria
FIEAE/39	Piuricoop Samora Correia	13/dez/10	761 150 €	Benavente	indústria
FIEAE/40	Fund Rossio de Abrantes	22/nov/10	1 035 400 €	Abrantes	indústria
FIEAE/41+71	I.M.-Inapal Metal	07/dez/10	3 664 073 €	Trofa	indústria
FIEAE/42	Aquafalls	13/dez/10	5 374 348 €	Vieira do Minho	turismo
FIEAE/43	Investwood	22/dez/10	2 603 600 €	Nazaré	indústria
FIEAE/44	Elmano Mendes	27/dez/10	1 056 513 €	Usboá	indústria
FIEAE/46	Unitefi	25/jan/11	2 110 600 €	Figueira da Foz	indústria
FIEAE/47	Keramos Nazari	26/jan/11	1 320 691 €	Condeixa-a-Nova	indústria
FIEAE/48	Sodecal	02/mar/11	1 251 150 €	Valado dos Frades	indústria
FIEAE/49	Eurofrozen	10/nov/11	1 509 950 €	Almada	indústria
FIEAE/50	Montinho Monchique - 30 Frações	21/dez/11	4 863 750 €	Monchique	turismo
FIEAE/51	IFM	12/jan/12	1 934 700 €	Tomar	indústria
FIEAE/52	Monte Adriano	26/mar/12	1 767 350 €	Póvoa do Varzim	indústria
FIEAE/53	Sounete	24/abr/12	2 345 350 €	Vila Nova de Gaia	indústria
FIEAE/54	Urentel	07/mai/12	1 474 250 €	Guimarães	indústria
FIEAE/55	JMA Felpos	08/mai/12	2 201 750 €	Santo Tirso	indústria
FIEAE/58	Guia	22/mar/13	11 049 520 €	Cascais	turismo
FIEAE/59	Guia - 5M	24/mar/17	2 705 960 €	Cascais	turismo
FIEAE/60	Abreu & Abreu	04/out/17	1 387 750 €	Felgueiras	indústria
FIEAE/62	ISQ	14/dez/17	6 227 150 €	Oeiras	indústria
FIEAE/63	Dielmar	29/dez/17	2 595 500 €	Castelo Branco	indústria
FIEAE/64	Firmo	18/jun/18	4 489 000 €	Vila Nova de Gaia	indústria
FIEAE/66+85	Casa do Queiroal	26/out/18	640 700 €	Santa Maria da Feira	indústria
FIEAE/67	Iberomassa Florestal	14/nov/18	2 271 750 €	Oliveira de Azeméis	indústria
FIEAE/69	Macroplast	22/jul/19	3 384 650 €	Águeda	indústria
FIEAE/72	Tecniforja	15/mai/20	4 023 275 €	Felgueiras	indústria
FIEAE/73+74	Metafixa	15/set/20	827 850 €	Amarante	indústria
FIEAE/75	CEV, S.A.	18/dez/20	6 413 500 €	Cantanhede	indústria
FIEAE/76+78	Metallo Wst	01/mar/21	1 334 750 €	Torres Vedras	indústria
FIEAE/79	Guia - 4M	14/abr/21	2 632 845 €	Cascais	turismo
FIEAE/80	Imotour	28/out/21	1 497 492 €	Marco de Canaveses	turismo
FIEAE/81	Somelos Acabamentos	30/nov/21	3 296 100 €	Guimarães	indústria
FIEAE/82+83	Flor da Moda	16/dez/21	2 680 100 €	Barcelos	indústria
FIEAE/86	Somelos Tecidos	25/jul/22	5 405 000 €	Guimarães	indústria
FIEAE/87	Tearfil	15/set/22	2 179 000 €	Guimarães	indústria
FIEAE/88	Aquafalls (ETAR)	06/abr/23	201 600 €	Vieira do Minho	turismo
FIEAE/89	Choupana Hills	11/ago/23	2 775 132 €	Funchal	turismo
FIEAE/90		04/set/23	1 521 998 €	Vizela	indústria
FIEAE/91	Outfit 21	05/set/23	1 213 126 €	Leiria	indústria
FIEAE/92	Escola de Condução Caldas	06/nov/23	155 714 €	Seúbal	indústria
FIEAE/93	Moldit	29/nov/23	3 753 283 €	Oliveira de Azeméis	indústria
FIEAE/94	Montinho de Monchique - 11 Frações	30/nov/23	1 774 420 €	Monchique	turismo
FIEAE/95	Artemalha	21/dez/23	961 511 €	Celorico de Basto	indústria
FIEAE/96	Bébécar	22/dez/23	1 899 634 €	Santa Maria da Feira	indústria
FIEAE/97	ANUE	22/dez/23	870 791 €	Évora	indústria
	total		175 096 014 €		

Quadro 3 - carteira imobiliária do FIEAE em 31 de dezembro de 2023

Área de Atividade ● indústria ● turismo

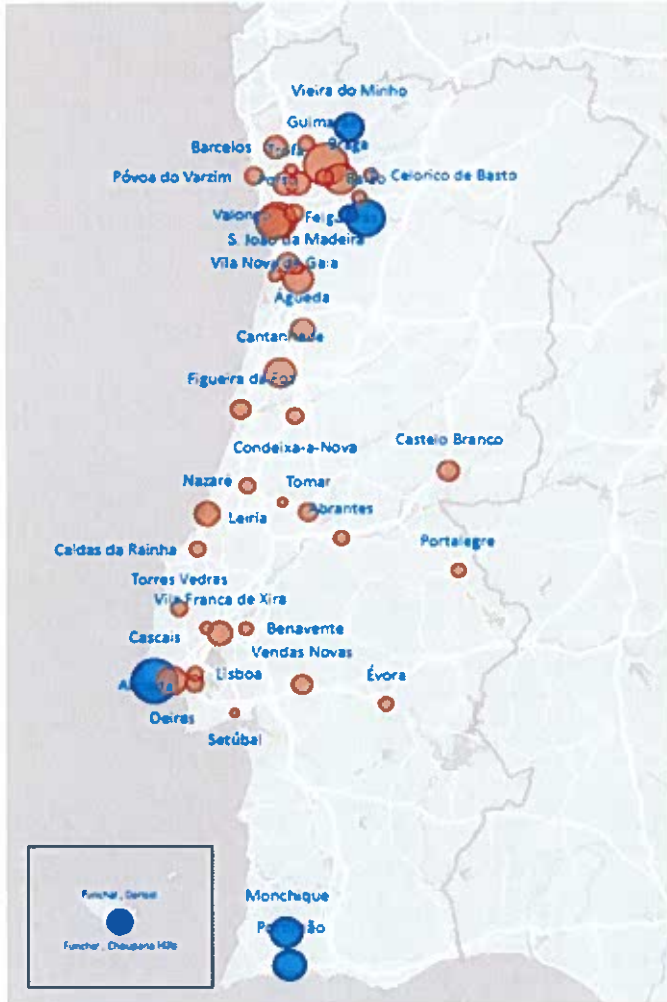


Figura 1 – valor venal por concelho e área de atividade

O gráfico da figura 2 ilustra a distribuição do património imobiliário do Fundo, em 31 de dezembro de 2023, 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.

Distribuição do património por regiões

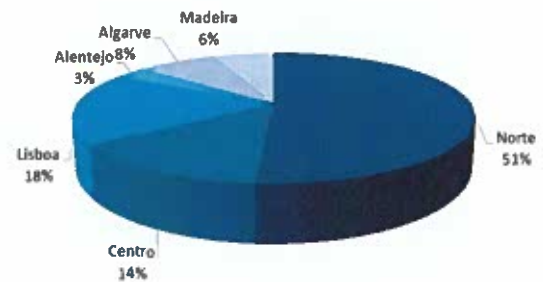


Figura 2 - distribuição regional do património

[Handwritten signature]

A carteira do FIEAE é composta por 12 imóveis afetos ao setor do turismo, cujo valor venal ascende a € 58.502.565, e 56 imóveis afetos a outros setores, no valor total de €116.593.449. Esta distribuição encontra-se espelhada no gráfico da figura 3.

Distribuição por setor de atividade

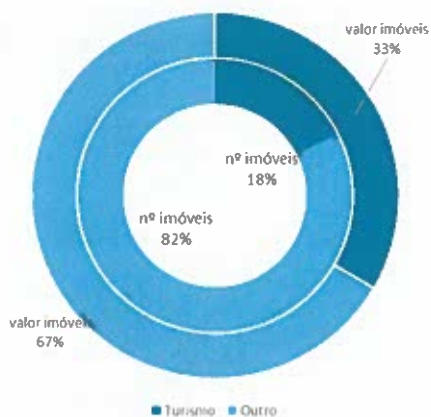


Figura 3 - distribuição setorial do património

Em 2023 a yield média ponderada bruta do património imobiliário do Fundo foi de 2,56%, valor que corresponde a um decréscimo face a 2022 (3,13%). 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 3,77%, enquanto a yield do património afeto a outros setores foi de 2,11%.

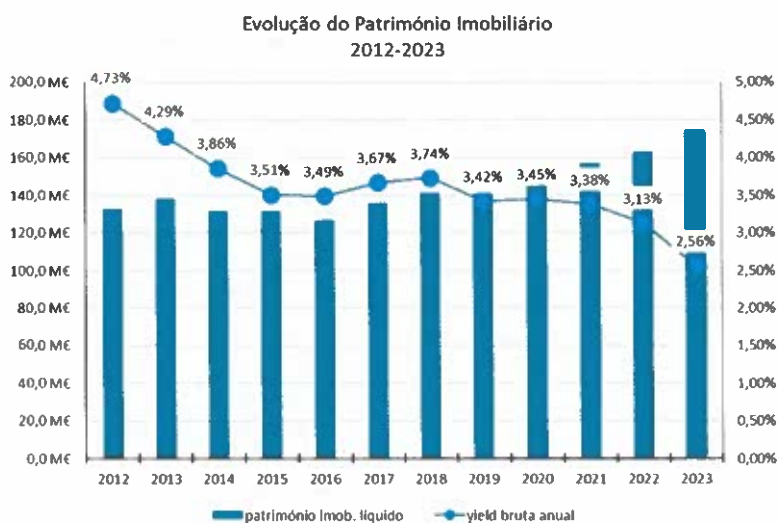


Figura 4 - evolução do património imobiliário 2012/2023

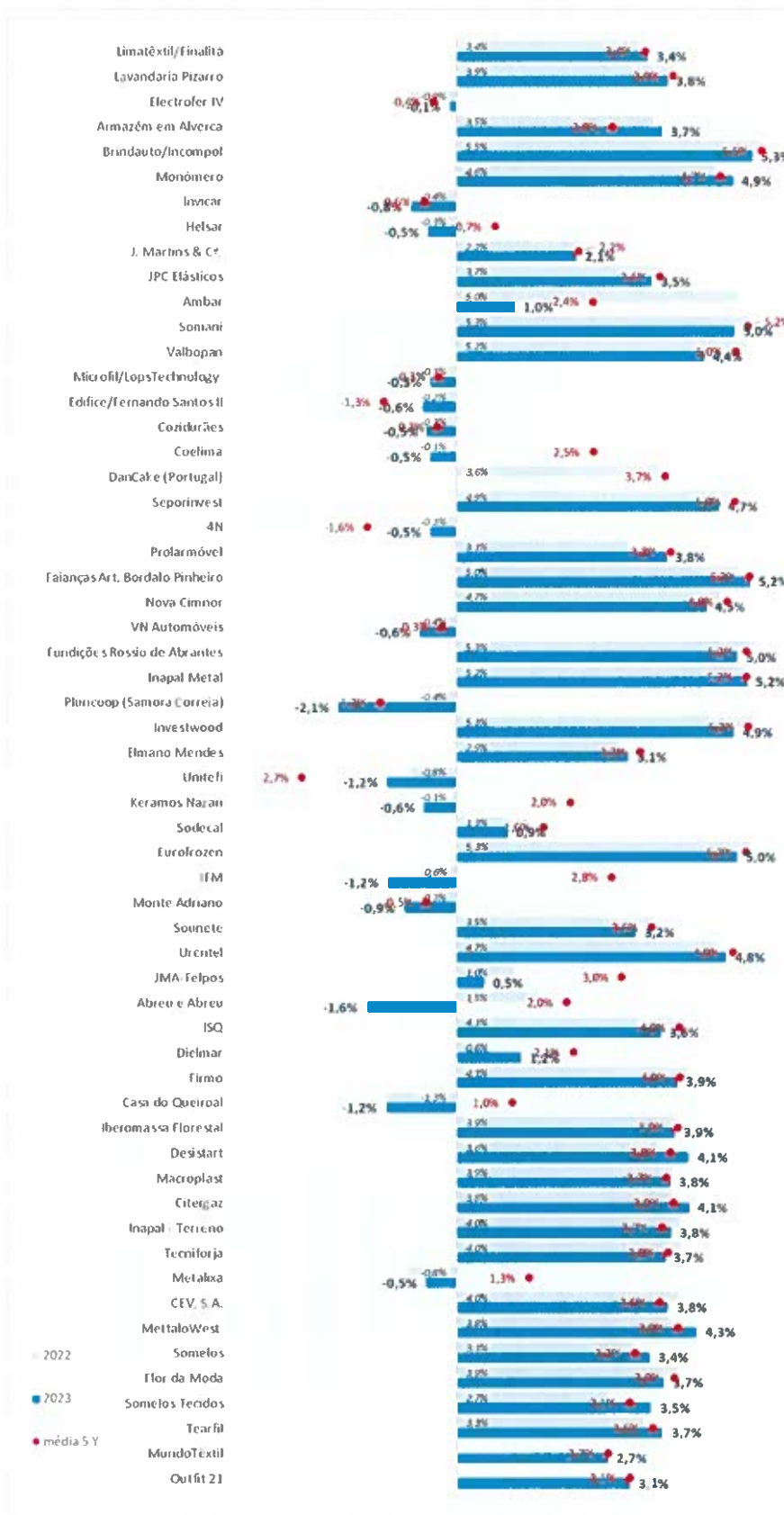


Figura 5 - yield bruta por imóvel – indústria, 2022/2023 e média 5 anos

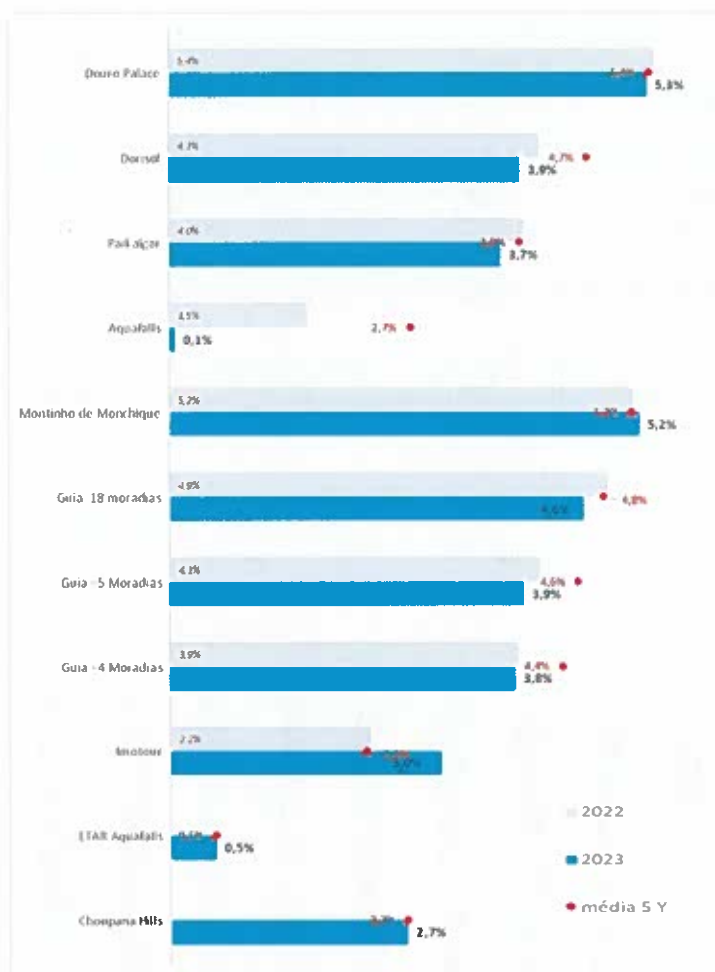


Figura 6 - yield bruta por imóvel – turismo, 2022/2023 e média 5 anos

No final de 2023, 14 dos 68 imóveis que constituem a carteira do FIEAE (Invicar, Helsar, Microfil, Edifice, Cozidurães, Coelima, 4N, VN Automóveis, Pluricoop | Samora Correia, Unitefi, IFM, Monte Adriano, Casa do Queiroal e Abreu & Abreu) encontravam-se devolutos, após terem sido entregues ao Fundo na decorrência de dificuldades de exploração sentidas pelas empresas e/ou de processos de insolvência.

Durante o ano de 2023, na sequência de um procedimento concursal foi arrendado o imóvel “Aquafalls”, que se encontrava devoluto desde julho de 2022. Em 2023 foi, ainda, regularizada a situação contratual do imóvel “Keramos Nazari” e realizada a escritura de venda do imóvel “Electrofer IV” com a empresa Campomilha S.A., na sequência de celebração de contrato promessa de compra e venda em 2022.

Em dezembro de 2023 foi realizado um contrato promessa compra e venda (CPCV) para o imóvel VN Automóveis com a empresa Formula Fidedigna Lda. Foram recebidos, a título de sinal, 225 m€, o que corresponde a 10% do preço de venda (2.250 m€).

No que respeita à gestão da liquidação das rendas e das prestações da dívida decorrente da moratória de rendas do período pandémico, importa salientar que a taxa de cobrança das rendas, em 2023, se cifrou em 93,01% para os imóveis industriais (2022: 86,70%) e em 114,16% para os imóveis turísticos (2022: 78,72%) e a taxa de cobrança das

prestações da dívida em 62,05% para os imóveis industriais (2022: 65,02%) e 216,47% para os imóveis turísticos (2022: 66,45%). Este bom desempenho traduziu-se no aumento dos recebimentos de rendas comparativamente a 2022 em 2.563 m€ (+44,1%) e na reversão de provisões constituídas para dívidas de rendas no valor de 2.959 m€.

É de destacar a liquidação integral da dívida da moratória e das rendas em atraso relativa ao contrato do imóvel Montinho Monchique, no valor total de 2.163m€. Esta regularização realizou-se através da dação de 11 frações ao Fundo no valor de 1.774 m€ e um aumento do valor da opção de compra pelo valor em dívida remanescente (389m€).

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

Em 31 de dezembro de 2023, o Valor Líquido Global do Fundo ascendia a €183.171.470, a que corresponde um aumento de 5,92% face ao ano transato e a maior subida desde a constituição do Fundo. A unidade de participação valorizou €73,96, cifrando-se, nesta data, em €1.322,76 (2022: €1.248,80).

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



Figura 7 - evolução do Valor Líquido Global do Fundo, 2013-2023

3.3. EVOLUÇÃO ECONÓMICO-FINANCEIRA

- O ativo líquido em 31 de dezembro de 2023 ascendia a 199.737 m€, registando um aumento de 6,2 % face ao ano anterior.
- O total das disponibilidades ascendia, em 31 de dezembro de 2023, a 23.271 m€, observando-se um aumento de 1% face a 31 de dezembro de 2022.
- O total de proveitos obtidos no exercício de 2023 fixou-se em 14.005 m€, traduzindo-se num acréscimo de 8,7% face ao ano transato (12.889 m€).

[Assinaturas manuscritas em azul]

- A rubrica de ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários, ascendeu, em 2023, a 5.989 m€. Esta rúbrica corresponde a cerca de 43% do total dos proveitos e registou um decréscimo de 17% face a 2022. Este valor decorre essencialmente de ganhos de valorização da carteira, os quais totalizaram 3.926 m€, representando 66% da rubrica.
- A rubrica “reversões de ajustamentos ou provisões” cifrou-se em 3.063 m€ traduzindo-se num acréscimo de 255% face ao ano transato (863 m€). Este extraordinário acréscimo é explicado pela regularização da dívida por rendas vencidas, especialmente nos imóveis “Montinho de Monchique” através de dação e ajustamento da opção de compra (1.463 m€), “Douro Palace” (278 m€), “Keramos Nazari” (245 m€) e “Parkalgar” (164 m€).
- Os rendimentos de imóveis ascenderam a 4.820 m€, representando cerca de 34% do total do total de proveitos e uma subida ligeira face a 2022 de 0,6%.

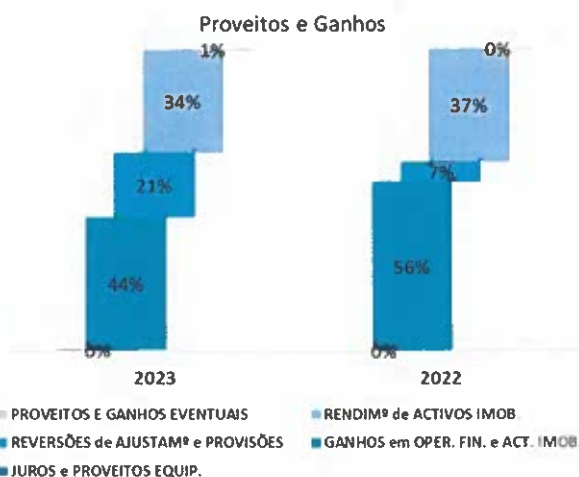


Figura 8 - distribuição de proveitos e ganhos 2022 e 2023

- O total de custos suportados em 2023 ascendeu a 3.764 m€, correspondendo a uma redução de 29% face ao ano transato, menos 1.536 m€.
- A rubrica comissões, corresponde à comissão de gestão, no valor de 1.731 m€ (igual a 2022) e à comissão da Interbolsa, no valor de 3 m€.
- A rubrica perdas em operações financeiras e ativos imobiliários cifrou-se em 728 m€, correspondendo essencialmente aos ajustamentos desfavoráveis resultantes das avaliações realizadas em 2022. Esta rúbrica representa 19% do total de custos e observou um decréscimo de 50% face ao ano anterior.

- A rubrica provisões do exercício, que corresponde ao ajustamento de dívidas a receber por rendas vencidas, não garantidas, representou 7% do total dos custos, contra 30% em 2022 e cifrou-se em 281 m€, o que representa um decréscimo de 82% face ao ano transato (1.579 m€). Esta assinalável redução decorre das provisões por contingências fiscais realizadas, que não se repetiram em 2023, no valor de 727 m€, designadamente as relativas ao IMI de 2021 e 2022.

FORMAÇÃO DO RESULTADO				m €	
Ganhos e perdas	2023	2022	Var%		
Rendimentos Imóveis	4 820	4 792	1%		
Oper.Financeiras e Ativos Imob.	5 261	5 744	-8%		
<i>Ganhos</i>	<i>5 989</i>	<i>7 213</i>	<i>-17%</i>		
<i>Perdas</i>	<i>-728</i>	<i>-1 468</i>	<i>-50%</i>		
Margem operacional	10 081	10 638	-4%		
Comissões	-1 734	-1 735	0%		
FSE	-362	-301	21%		
Impostos diretos e outros	-651	-187	249%		
Outros ganhos/perdas	125	-9			
Margem bruta	7 458	8 308	-10%		
Provisões do exercício	2 782	-716	489%		
<i>Constituição/reforço</i>	<i>-281</i>	<i>-1 579</i>	<i>-82%</i>		
<i>Reposição/anulação</i>	<i>3 063</i>	<i>863</i>	<i>255%</i>		
Resultado Líquido	10 241	7 690	35%		

- A rubrica fornecimentos e serviços externos cifrou-se em 362 m€ e representou 10% do total dos custos, observando um aumento face a 2022 de cerca de 21%.

- As rubricas de outros custos e perdas correntes e de custos e perdas eventuais cifraram-se em 8 m€, traduzindo uma diminuição na ordem dos 75% face ao valor verificado em 2022.

- O resultado líquido do Fundo em 2023 cifrou-se em 10.241 m€, registando um acréscimo de 35% face a 2022 (7.590 m€). Registando pelo segundo ano consecutivo o maior resultado desde a constituição do Fundo.

Quadro 4 - formação do resultado 2023/22

Não houve distribuição de rendimentos durante o ano de 2023, 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 9.



Figura 9 - evolução do resultado líquido, 2013-2023

[Handwritten signature]

4. PERSPETIVAS PARA 2024

O FIEAE tem demonstrado ser um instrumento que responde de forma eficaz, adequada e em tempo útil às necessidades atuais de liquidez das empresas. O alívio da função patrimonial tem permitido a concentração da gestão na adoção 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.

Na dimensão do investimento, tendo presente a liquidez que o Fundo tem disponível e o número de operações em análise, adivinha-se que em 2024 o ritmo de investimento se manterá, com um aumento do peso das operações de ativos turísticos.

Perspetiva-se, em 2024, reforçar a comercialização dos imóveis devolutos, promovendo a análise da situação jurídica e cadastral dos mesmos, com o objetivo de sanar eventuais irregularidades e de estudar soluções que potenciem a respetiva comercialização.

Em termos de recuperação de dívida, em 2024 será continuada a recuperação dos valores das moratórias concedidas a partir de 2020.

A gestão rigorosa do património em defesa dos interesses dos participantes permanecerá uma prioridade durante o ano de 2024.



Lisboa, 7 de fevereiro de 2024


O Conselho de Administração da TF Turismo Fundos SGOIC, SA



Rita Ribeiro Alves Lavado
(Vogal)



Miguel Correia Marques dos Santos
(Vogal)



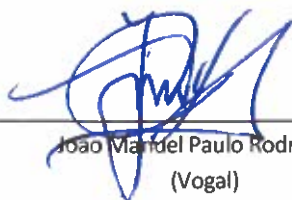
Isabel Cristina de Almeida Pereira da Rocha
(Vogal)

Lisboa, 22 de fevereiro de 2023

O Conselho Geral do Fundo Imobiliário Especial de Apoio às Empresas



Carlos Manuel Sales Abade
(Vice-Presidente)



Joao Manuel Paulo Rodrigues
(Vogal)



Rita Ribeiro Alves Lavado
(Vogal)

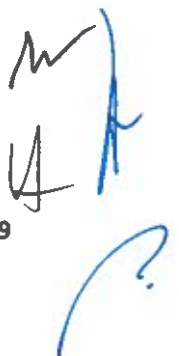


11/20/2024

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023

(valores expressos em euros)

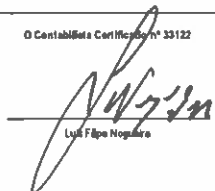


FUNDO IMOBILIÁRIO ESPECIAL DE APOIO ÀS EMPRESAS
BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023
(Comparativo a 31 de Dezembro de 2022)


(euros)

ATIVO							PASSIVO					
Código	Designação	Nota	2023			2022	Código	Designação	Nota	2023	2022	
			Bruto	IMTA	IMFD	Líquido						(Líquido)
31	ATIVOS IMOBILIÁRIOS	1,3					81	CAPITAL DO FUNDO	2			
	Terrenos		363 812	88 288	300	452 600		Unidades de Participação		138 477 000	138 477 000	
32	Construções	1,3	154 121 502	29 886 994	9 375 082	174 643 414	62	Variações Patrimoniais	2	-542 884	-542 884	
							64	Resultados Transiitórios	2	34 896 014	27 405 514	
							66	Resultado Líquido do Período	2	10 241 140	7 589 500	
	TOTAL DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS		154 485 114	29 886 282	9 375 382	175 096 014		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		163 171 470	172 936 330	
	CONTAS DE TERCEIROS											
412	Devedores por rendas vencidas	8, 11	8 196 666		4 902 382	1 294 285		AJUSTAMENTOS E PROVISÕES				
419	Outras contas de devedores	14 a)	32 323			32 323	48	Provisões acumuladas	11	622 679	727 305	
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		8 228 989		4 902 382	1 326 607		TOTAL DO PROVISÕES ACUMULADAS		622 679	727 305	
	DISPONIBILIDADES							CONTAS DE TERCEIROS				
12	Depósitos à ordem	7	18 270 618			18 270 618	426+...+429	Outras contas de credores	14 d)	4 617 659	2 667 114	
13	Depósitos a prazo e compré-aviso	7	5 000 000			5 000 000	44	Adiantamentos por venda de imóveis	14 e)	225 000	210 660	
	TOTAL DE DISPONIBILIDADES		23 270 618			23 270 618		TOTAL DOS VALORES A PAGAR		4 842 659	2 877 774	
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS				
51	Acrescimos de proveitos	14 b)	15 574			15 574	53	Acrescimos de custeio	14 f)	855 101	478 359	
52	Despesas com custeio diário	14 c)	27 915			27 915	56	Recursos com proveito diário	14 g)	392 418	369 887	
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFER. ATIVOS		43 489			43 489	58	Outros acrescimos e diferimentos	14 h)	9 852 402	10 605 769	
	TOTAL DO ATIVO		184 028 210	29 886 282	14 277 763	189 736 726		TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFER. PASSIVOS		11 099 920	11 453 815	
								TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL		199 736 726	187 888 563	
Total do Número de Unidades de Participação							138 477	138 477	Valor Unitário da Unidade de Participação		1 322,7574	1 248,8018


O Contabilista Certificado nº 33122


Luís Filipe Nogueira

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


Rita Ribeiro Alves Lavado
(Vogal)


Isabel Cristina de Almeida Pereira da Rocha
(Vogal)


Miguel Correia Marques dos Santos
(Vogal)

FUNDO IMOBILIÁRIO ESPECIAL DE APOIO ÀS EMPRESAS
 DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022
 (Comparativos a 31 de Dezembro de 2021)

CUSTOS E PERDAS					PROVEITOS E GANHOS				
Código	Designação	Nota	2021	2022	Código	Designação	Nota	2021	2022
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES					PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
724+...728	COMISSÕES Outros, de operações correntes	14 f	1.734.299	1.734.451	811-818	JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS Outros, de operações correntes	14 m)	66.139	2.184
733 731+738	PERDAS OPER. FINANCEIRAS E VAL. IMOBILIÁRIOS Em ativos imobiliários Outros, em operações correntes	1 1	723.274 4.520	1.440.499 27.924	833 831-838	GANHOS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ATIVOS IMOBILIÁRIOS Em ativos imobiliários Outros, de operações correntes	1 1	4.047.368 1.841.763	1.374.535 5.837.921
7411+7421 7412+7422 7418+7426	IMPOSTOS Imposto sobre o rendimento Impostos indirectos Outros impostos	12 12 12	5.191 157.270 488.615	153.321 153.321 33.144					
75 751 752	PROVISÕES DO EXERCÍCIO Ajustamentos de dividendos a receber Provisões para encargos	11 11	281.413 -	851.712 727.305	851 852	REVERSOES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES De ajustamentos de dividendos a receber De provisões para encargos	11 11	2.358.638 194.626	862.992 -
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	14 g	382.384	300.565	86	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	3	4.819.671	4.792.204
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	14 h)	5.688	14.636					
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		3.761.446	5.283.527		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		13.832.204	12.889.837
784+...786	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS Outros perdas eventuais	14 i)	2.648	16.466	882 883 884+...-888	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS Ganhos extraordinários Ganhos de exercício anteriores Outros ganhos eventuais	14 n)	3.395 68.634 73.029	8.623 11.833 19.656
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		2.648	16.466		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)		73.029	19.656
	RESULTADO LIQUIDO DO PERÍODO		18.241.140	7.588.500		TOTAL		14.005.233	12.889.493
8x3-06-7x3-76 8-A+742	Resultados de Ativos Imobiliários Resultados Correntes		7.781.339 18.178.758	4.425.765 7.588.309	D-C B+D-A-C+742	Resultados Eventuais Resultados Antes de Imposto de Rendimento Resultado Líquido do Período		78.381 10.235.848 19.241.140	3.191 7.589.500 7.589.500

O Contabilista Certificado nº 33122


Luís Filipe Nogueira

O Conselho de Administração da IF Turismo Fundos - SOCIC, S.A.


Rita Ribeiro Alves Lavedo
(Vogal)


Isabel Cristina de Almeida Pereira de Rocha
(Vogal)


Miguel Correia Marques dos Santos
(Vogal)

FUNDO IMOBILIÁRIO ESPECIAL DE APOIO ÀS EMPRESAS
 DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS - EXERCÍCIO DE 2023
 (Comparativos a 31 de Dezembro de 2022)

(euros)

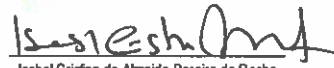
Discriminação dos fluxos	2023	2022
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS		
RECEBIMENTOS:		
Alienação de imóveis	7 444 244	7 190 418
Rendimentos de imóveis	8 370 619	5 807 322
Adiantamentos por conta de venda de imóveis	225 000	210 000
	16 039 863	13 207 740
PAGAMENTOS:		
Aquisição de imóveis	13 303 209	8 978 891
Despesas correntes (FSE) com imóveis	356 913	289 661
	13 660 122	9 268 552
Fluxos das operações sobre activos imobiliários	2 379 741	3 939 189
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE		
RECEBIMENTOS:		
Juros de depósitos bancários	39 374	2 184
	39 374	2 184
PAGAMENTOS:		
Comissão de gestão	1 730 961	1 730 961
Impostos e taxas	480 003	536 126
Outros pagamentos correntes	13 670	40 773
	2 224 634	2 307 860
Fluxos das operações de gestão corrente	-2 185 260	-2 305 676
OPERAÇÕES EVENTUAIS		
RECEBIMENTOS:		
Ganhos extraordinários		8 410
		8 410
PAGAMENTOS:		
Perdas extraordinárias		612
		612
Fluxos das operações eventuais		7 798
Saldo dos fluxos monetários do período ... (A)	194 481	1 641 311
Disponibilidades no início do período ... (B)	23 076 137	21 434 827
Disponibilidades no fim do período ... (C)=(B)+(A)	23 270 618	23 076 137

O Contabilista Certificado n.º 33122


Luís Filipe Nogueira

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


Rita Ribeiro Alves Lavado
(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 2023
(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 nº 2/2005 da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários e de acordo com os princípios contabilísticos fundamentais da continuidade, da consistência, da especialização de exercícios, da prudência, da substância sobre a forma e da materialidade.

Os valores de 2023 encontram-se expressos em euros e são comparáveis em todos os aspetos significativos com os valores de 2022.

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 (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.

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

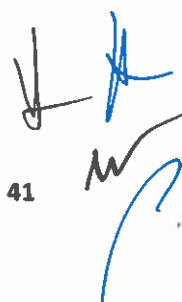
f) Contas de terceiros

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

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

Os montantes acumulados de ajustamentos potenciais desfavoráveis e favoráveis registados em balanço, no montante de -9.375.382 € e 29.986.282 € (que corresponde a uma mais-valia potencial líquida de 20.610.900 €), respetivamente, correspondem ao reconhecimento para cada imóvel da diferença entre o respetivo valor contabilístico e o valor correspondente da média aritmética simples das avaliações periciais.

Os ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários e as perdas em operações financeiras e ativos imobiliários, na demonstração de resultados, apresentam valores de 4.047.308 € e 723.274 €, 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	27.406.514				7.589.500		34.996.014	
Resultados do período	7.589.500				-7.589.500	10.241.140	10.241.140	
SOMA	172.930.330					10.241.140	183.171.470	
Nº de unidades participação	138.477						138.477	
Valor unidade participação	1.248,9018						1.322,7574	

NOTA 3 INVENTÁRIO DE IMÓVEIS

O Inventário das aplicações em imóveis assim como o detalhe dos restantes ativos apresenta-se conforme segue em 31 de dezembro de 2023.

Descrição	Área (m2)	Data de Aquisição	Valor de Custo	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel (em Euros)	País	Localização	Atividade
3. Imóveis situados em Portugal											
3.1 Construções Acabadas											
3.1.1 Arrendados											
Serviços											
J.A.S.E (Douro Palace)	7.022	18-08-2009	8.505.166	30-11-2023	10.493.998	30-11-2023	11.327.000	10.910.499	Portugal	Baifo	
Lavandaria Rizaro	1.646	09-09-2009	855.292	10-10-2023	579.000	10-10-2023	620.000	599.500	Portugal	Gulmarães	
Armazém em Alverca - Fração A	600	15-09-2009	477.286	30-05-2023	420.900	30-05-2023	441.000	431.150	Portugal	Alverca do Ribatejo	
Armazém em Alverca - Fração B	600	15-09-2009	477.286	30-05-2023	420.900	30-05-2023	441.000	431.150	Portugal	Alverca do Ribatejo	
Armazém em Alverca - Fração E	631	15-09-2009	413.451	30-05-2023	442.000	30-05-2023	454.300	448.150	Portugal	Alverca do Ribatejo	
Armazém em Alverca - Fração F	631	15-09-2009	413.451	30-05-2023	442.000	30-05-2023	454.300	448.150	Portugal	Alverca do Ribatejo	
Armazém em Alverca - Fração G	631	15-09-2009	413.451	30-05-2023	442.000	30-05-2023	454.300	448.150	Portugal	Alverca do Ribatejo	
Armazém em Alverca - Fração H	1.375	15-09-2009	866.729	30-05-2023	810.000	30-05-2023	869.000	839.800	Portugal	Alverca do Ribatejo	
Armazém em Alverca - Fração I	1.456	15-09-2009	927.045	30-05-2023	822.900	30-05-2023	865.000	894.200	Portugal	Alverca do Ribatejo	
Monómoro	3.147	02-10-2009	802.700	02-07-2023	1.113.000	02-07-2023	1.139.000	1.136.000	Portugal	Braga	
J. Martins & Companhia	4.626	21-12-2009	1.907.710	10-10-2023	1.793.200	10-10-2023	1.782.000	1.782.000	Portugal	Felgueiras	
IPC Edifícios	1.650	30-12-2009	1.792.750	10-10-2023	1.805.800	10-10-2023	1.894.700	1.850.150	Portugal	Valongo	
Soman	4.930	01-03-2010	1.002.844	10-10-2023	1.434.400	10-10-2023	1.373.700	1.404.000	Portugal	S. Salvador do Campo	
Ambar	10.760	04-03-2010	5.503.274	10-10-2023	8.731.800	10-10-2023	7.899.000	8.135.210	Portugal	Ramalde	
Valboan	8.216	10-03-2010	1.206.220	10-10-2023	1.538.500	10-10-2023	1.599.000	1.568.750	Portugal	Famalicao	
Imfisol	5.600	09-04-2010	7.001.315	30-11-2023	7.812.000	30-11-2023	7.633.000	7.732.500	Portugal	Funchal	
Fábrica de Malha (Camilla) e porinveste	1.745	22-06-2010	451.369	21-06-2023	652.000	21-06-2023	692.645	672.323	Portugal	Barcelos	
Paralgar	2.745	14-07-2010	6.000.915	30-11-2023	7.308.000	30-11-2023	6.661.000	6.804.500	Portugal	Penitência	
Profamóvil	1.179	30-07-2010	201.095	10-10-2023	231.800	10-10-2023	256.000	243.900	Portugal	Ourense	
Falanges Antigas Bordado Pinheiro	1.948	02-09-2010	1.201.094	10-10-2023	1.232.000	10-10-2023	1.343.000	1.387.500	Portugal	Caldas da Rainha	
Novo Ginmor	2.281	09-09-2010	1.002.028	10-10-2023	1.802.000	10-10-2023	1.830.000	1.816.000	Portugal	Ponte	
Fundições Rascão de Abrantes	6.423	22-11-2010	1.005.111	10-10-2023	972.800	10-10-2023	1.098.000	1.035.400	Portugal	Abrantes	
Inapal Metal	7.648	07-12-2010	1.265.640	10-10-2023	3.207.946	10-10-2023	3.309.000	3.253.973	Portugal	Trofa	
Inapal Tereza	0	22-01-2020	321.829	10-10-2023	396.000	10-10-2023	420.000	408.000	Portugal	Trofa	
Aguasfalis	8.493	13-12-2010	4.001.400	20-03-2023	4.966.695	14-03-2023	5.792.000	5.374.348	Portugal	Vieira do Minho	
Investwood	13.182	22-12-2010	2.563.436	10-10-2023	2.697.000	10-10-2023	2.580.000	2.603.000	Portugal	Nazare	
(Imano) Mendes	463	27-11-2010	802.784	10-10-2023	1.047.800	10-10-2023	1.065.225	1.056.513	Portugal	Lisboa	
Karamos Nazar	3.730	26-01-2011	1.309.929	30-06-2023	1.307.381	30-06-2023	1.334.000	1.320.691	Portugal	Condado-a-Nova	
(edeca)	3.818	02-03-2011	1.801.749	10-10-2023	1.259.500	10-10-2023	1.242.800	1.251.150	Portugal	Valado dos Frazes	
Eurofotop	3.124	10-11-2011	1.252.257	10-10-2023	1.522.700	10-10-2023	1.497.200	1.509.950	Portugal	Almada	
Montinho de Montchique	1.915	21-12-2011	5.078.163	31-10-2023	4.755.800	31-10-2023	4.971.700	4.863.750	Portugal	Monchique	
Sjvante	5.500	24-04-2012	1.801.348	10-10-2023	2.310.000	10-10-2023	2.380.700	2.345.910	Portugal	Vila Nova de Gaia	
Urentel	4.650	07-05-2012	1.201.373	10-10-2023	1.444.000	10-10-2023	1.504.300	1.474.250	Portugal	Guardizela	
JMA Felgas	7.720	08-05-2012	1.690.568	10-10-2023	2.103.500	10-10-2023	2.300.000	2.201.750	Portugal	Roziz	
Gaia	2.638	22-03-2013	4.931.887	30-11-2023	10.992.040	30-11-2023	11.107.000	11.049.510	Portugal	Cascais	
Gaia - 5 moradias unifamiliares	614	24-03-2013	1.236.388	30-11-2023	2.773.920	30-11-2023	2.638.000	2.705.800	Portugal	Cascais	
ISQ	8.046	14-12-2013	4.348.806	10-10-2023	6.196.300	10-10-2023	6.258.000	6.227.100	Portugal	Tagus Park	
Dielmar	14.349	29-12-2013	2.505.097	15-03-2023	2.592.000	15-03-2023	2.399.000	2.591.500	Portugal	Alcanes	
Firno	10.190	18-06-2018	3.892.558	10-10-2023	4.577.000	10-10-2023	4.401.000	4.489.000	Portugal	Vila Nova de Gaia	
Iberomassa	4.096	14-11-2018	2.248.697	10-10-2023	2.299.600	10-10-2023	2.243.000	2.271.750	Portugal	Oliveira de Azeméis	
Macroplast	14.052	22-07-2019	2.206.900	10-10-2023	3.642.600	10-10-2023	3.126.000	3.384.000	Portugal	Águeda	
Tecnifloja	16.010	15-05-2020	3.332.819	27-11-2023	4.006.300	27-11-2023	4.980.250	4.023.270	Portugal	Vila Verde	
Metalia	4.593	15-09-2020	825.884	07-06-2023	831.000	07-06-2023	824.300	827.850	Portugal	Amarante	
CEV	16.889	18-12-2020	5.006.055	10-10-2023	6.314.000	10-10-2023	6.513.000	6.413.500	Portugal	Castanheira	
MetalloWest	18.915	01-03-2021	1.144.490	10-10-2023	1.316.400	10-10-2023	1.353.000	1.334.750	Portugal	Tomes Vedras	
Gaia - 4 moradias unifamiliares	875	14-04-2021	1.653.356	30-11-2023	2.634.690	30-11-2023	2.631.000	2.632.840	Portugal	Cascais	
Imotour	51.165	28-10-2021	960.795	21-07-2023	1.369.700	21-07-2023	1.625.281	1.497.492	Portugal	Marco de Canaveas	
Somelos	37.998	30-11-2021	2.826.004	01-06-2023	3.233.000	01-06-2023	3.351.300	3.296.300	Portugal	Gulmarães	
Fior de Medo (U-729, U 730)	10.992	16-12-2021	2.451.389	19-07-2023	2.673.000	19-07-2023	2.688.000	2.680.000	Portugal	Barcelos	
Somelos Veddos SA	12.884	25-07-2022	5.937.818	21-02-2023	9.350.000	21-02-2023	5.460.000	5.405.000	Portugal	Ronfe	
S.M.B.M., S.A.	12.374	15-09-2022	2.029.413	21-03-2023	2.162.000	21-03-2023	2.266.000	2.179.000	Portugal	Morreia de Caneças	
ETAR - Aguafalis	0	06-04-2023	201.800	14-03-2023	247.000	20-03-2023	267.775	201.600	Portugal	Vieira do Minho	
Choupana Hills	0	11-08-2023	2.775.132	27-03-2023	6.944.000	27-03-2023	7.599.000	7.775.132	Portugal	Funchal	
MundoTerra	0	04-09-2023	1.521.998	07-05-2023	1.727.000	07-05-2023	1.817.000	1.521.998	Portugal	Vizela	
Dutit 72	0	05-09-2023	1.213.126	08-03-2023	1.506.000	08-03-2023	1.587.000	1.213.126	Portugal	Leiria	
Escola de Condução Caidas	0	06-11-2023	155.714	08-05-2023	158.500	08-05-2023	150.300	155.714	Portugal	Setúbal	
Moldit	0	29-11-2023	3.753.283	29-09-2023	4.259.000	29-09-2023	4.489.000	3.753.283	Portugal	Oliveira de Azeméis	
Montinho de Montchique 11 Frações	0	30-11-2023	1.774.420	05-09-2023	1.680.100	05-09-2023	1.868.740	1.774.420	Portugal	Monchique	
Altemilha	0	21-12-2023	961.511	29-09-2023	1.137.500	29-09-2023	1.144.000	961.511	Portugal	Celorico de Basto	
Bebécar	0	22-12-2023	1.899.634	23-08-1923	2.044.000	23-08-2023	2.382.000	1.899.634	Portugal	Santa Maria da Feira	
ANJE	0	22-12-2023	870.791	23-10-2023	935.900	23-10-2023	1.090.000	870.791	Portugal	Évora	
3.2.2. Não Arrendados											
Serviços											
Teixar	4.180	20-10-1008	1.467.069	10-10-2023	821.700	10-10-2023	897.000	859.350	Portugal	Portalegre	
Netzar	2.540	19-11-2009	1.102.453	10-10-2023	813.000	10-10-2023	825.000	819.000	Portugal	S. João da Madalena	
Marcosil	1.122	20-04-2010	1.321.964	10-10-2023	560.400	10-10-2023	567.500	561.450	Portugal	Canagóia	
Edifício	5.115	21-04-2010	2.000.972	12-12-2023	1.790.250	12-12-2023	1.887.800	1.838.925	Portugal	Pedoso	
Edifícios	3.293	23-04-2010	802.203	10-10-2023	645.400	10-10-2023	622.811	634.510	Portugal	Amada dos Vinhos	
Coelima	27.471	12-05-2010	1.753.220	10-10-2023	1.965.750	10-10-2023	1.953.300	1.959.525	Portugal	Gulmarães	
EN	2.840	02-07-2010	851.263	10-10-2023	557.000	10-10-2023	630.000	593.500	Portugal	Vila Nova Famalicão	
VW Automóveis	19.635	11-10-2010	6.416.094	10-10-2023	2.247.800	10-10-2023	2.230.000	2.238.900	Portugal	Vendas Novas	
Pluricoop (Samora Correia)	3.000	13-12-2010	651.487	19-12-2023	756.300	19-12-2023	766.000	761.150	Portugal	Samora Correia	
Unitell	11.700	25-01-2011	3.501.941	10-10-2023	1.942.000	10-10-2023	2.279.000	2.110.000	Portugal	Figueira da Foz	
IFM	19.799	12-01-2012	2.143.355	25-03-2023	1.811.000	25-03-2023	2.058.400	1.934.300	Portugal	Tomar	
Monte Adriano	8.868	26-03-2012	1.399.632	10-10-2023	1.841.800	10-10-2023	1.692.900	1.761.350	Portugal	Póvoa do Varzim	
Albreu & Albreu	4.274	04-10-2015	1.346.000	10-10-2023	1.394.000	10-10-2023	1.381.000	1.387.750	Portugal	Idóios	
Casa do Quelmal	770	26-10-2018	438.975	10-10-2023	636.000	10-10-2023	655.000	640.700	Portugal	Santa Maria da Feira	
TOTAL A			154.085.136					175.096.014			
7. Líquidos											
7.1. À Vista											
7.1.1. Depósitos à Ordem e a Prazo											
DD Banco CGD		EUR		9.847.988				9.847.988			
DD											

No exercício de 2023, o total de rendimentos obtidos dos imóveis arrendados foi de 4.819.671 € (2022: 4.792.204 €).

Durante o exercício de 2023 foram alienados os seguintes imóveis:

- "Citergaz";
- "Desistart";
- "Valérius Têxteis" (Limatêxtil);
- "Eletrofer IV";
- "Armazém Alverca";
- "Incompol";
- "Metallo Wst".

Durante o exercício de 2023 foram adquiridos os seguintes imóveis:

- "Etar Aquafalls";
- "Choupana Hills";
- "Mundo Têxtil";
- "Outfit21";
- "Escola de condução das Caldas";
- "Moldit";
- "Montinho de Monchique – 11 frações";
- "Artemalha";
- "Bebecar";
- "ANJE".

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	23 076 137	18 270 618
Depósitos a prazo e com pré-aviso		5 000 000
TOTAL	23 076 137	23 270 618

NOTA 8 DÍVIDAS DE COBRANÇA DUVIDOSA

No final de 2023 as dívidas de cobrança duvidosa incluídas em cada uma das rubricas das contas de terceiros apresenta-se conforme segue:

Contas / Entidades	Devedores por rendas vencidas	Outros devedores	Soma
J.A.S.E., Lda.	649 432		649 432
Lavandaria Pizarro, S.A.	119 897		119 897
Helsar, S.A.	92 335		92 335
JPC-Elásticos, S.A.	239 323		239 323
Somani - Sociedade Têxtil, S.A	23 173		23 173
Valbopan, S.A.	443 942		443 942
Dorisol, S.A.	857 648		857 648
Cozidurães, Lda.	-9 500		-9 500
Coelima, S.A.	317 859		317 859
Hersal, S.A.	160 252		160 252
Parkalgar, S.A.	753 481		753 481
Turistrela, S.A.	0		0
Faianças Bordalo Pinheiro, Lda	5 369		5 369
Nova Cimnor, S.A.	28 625		28 625
Fund. Rossio de Abrantes, S.A.	243 318		243 318
IM - Inapal Metal, S.A.	170 557		170 557
Keramos Nazari, Lda.	35 670		35 670
Sodecal, S.A.	23 900		23 900
Montinho de Monchique, S.A.	22 332		22 332
IFM - Indústria Fibra de Madeira,	264 997		264 997
Seporinveste, S.A.	2 142		2 142
Sounete, S.A.	98 342		98 342
Urentel, Lda.	122 192		122 192
JMA Felpos, S.A.	226 823		226 823
Cozidurães 2, Lda.	-2 500		-2 500
Guia, S.A.	17 392		17 392
Junius, Lda.	5 002		5 002
Pedro Almeida, Lda.	26 413		26 413
Centro Glass, Lda	1 905		1 905
JPG Transportes, Lda.	1 650		1 650
Auto Pinhelense, Lda.	1 205		1 205
Flexiportas, Lda.	1 224		1 224
Vilarmóvel, Lda.	4 318		4 318
Abreu & Abreu, Lda.	255 840		255 840
ISQ	113 303		113 303
Dielmar, S.A.	-12 500		-12 500
LifeFocus, Lda.	3 284		3 284
Elastin, Lda.	32 090		32 090
Firmo, S.A.	330 723		330 723
RAI - Rodrigues Amorim & Imão, l	2 821		2 821
Iberomassa Florestal, S.A.	302 981		302 981
Macroplast, Lda.	65 821		65 821
Gamluz, Lda.	-937		-937
Tecniforja, Lda	34 093		34 093
Metalúrgica da Lixa, Lda.	674		674
Massa Insolvente da Metalúrgica	3 344		3 344
Metallo West	0		0
FRT TÊXTEIS, LDA	4 932		4 932
Telcapacity, Lda.	10 200		10 200
IMOTOUR, Lda.	-1 089		-1 089
Flor da Moda, S.A.	52 771		52 771
Diogo Dalot, Lda.	75 000		75 000
S.M.B.M., S.A.	20 495		20 495
Eletec - Unipessoal, Lda.	-7 251		-7 251
Moldit, S.A.	-20 446		-20 446
Artemalha, Lda.	-3 462		-3 462
ANJE	-11 676		-11 676
Bebecar	-3 061		-3 061
Autoridade Tributária e Aduaneira		32 323	32 323
Total	6 196 667	32 323	6 228 989

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'A' and other illegible marks.

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 2023 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	8 721 107	281 413	2 958 698	1 141 441	4 902 382
482 – Provisões acumuladas	727 305		104 626		622 679
TOTAL	9 448 412	281 413	3 063 324	1 141 441	5 525 061

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

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

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

A 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 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 2023 foram revertidos parcialmente as provisões para "outros encargos" no montante de 104.626 €.

NOTA 12 IMPOSTOS RETIDOS

Descrição	2023		2022	
	Base incidência	Montante apurado	Base incidência	Montante apurado
Imposto sobre o rendimento		5 191		
Imposto do Selo - VGLF	704 252 400	88 032	672 661 040	84 083
Imposto do Selo - Comissão de gestão	1 730 961	69 238	1 730 961	69 238
IMI / AIMI		488 015		33 144
Total		650 477		186 465

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 2023, 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 4.394.526 €, 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) Acréscimo de proveitos

O valor da rubrica Acréscimo de proveitos no montante de 15.574 € refere-se a juros de aplicações financeiras.

c) Despesas com custo diferido

A rubrica de Despesas com custo diferido no montante de 27.915 € (2022: 14.787€) refere-se essencialmente a especialização de seguros.

d) 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.

e) Adiantamento por venda de imóveis

A rubrica Adiantamento por venda de imóveis refere-se ao valor de 225.000 de aquisição sobre imóvel "VN Automóveis".

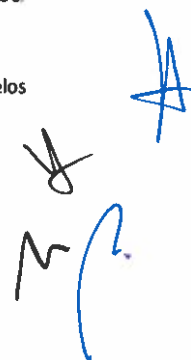
f) Acréscimos de custos

O montante registado na rubrica Acréscimos de custos no valor de 855.101 €, refere-se à comissão de gestão a pagar à Sociedade Gestora referente ao último trimestre de 2023 no valor de 426.297 €, a Impostos de selo a liquidar 50.353 e a IMI a liquidar no valor de 378.450€.

g) 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.

h) 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.

i) 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).

j) Fornecimentos e Serviços externos

O montante registado na rubrica fornecimentos e serviços externos 362.366 € 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.

k) Outros custos e perdas correntes

O montante registado na rubrica outros custos e perdas correntes no montante de 5.098 € (2022: 14.698 €) refere-se a despesas bancárias.

l) Outras perdas eventuais

A rubrica outras perdas eventuais no montante de 2.648 € (2022: 16.466 €), refere-se essencialmente a custas judiciais do processo "VN Automóveis"

m) Juros e proveitos equiparados

A rubrica Juros e proveitos equiparados no montante de 60.139 € (2022: 2.184 €) referem-se a remuneração da liquidez aplicada aos depósitos à ordem e a prazo.

n) Proveitos e ganhos eventuais

O valor de 69.634 € corresponde a essencialmente a restituição de juros compensatórios do processo "Monómero" e a compensação por uso do imóvel "Electrofer".

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

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

	31/12/2022	31/12/2021
Remunerações		
Orgãos de Gestão e de Fiscalização	177.158	168.145
Empregados	276.212	279.923
TOTAL	453.370	448.068

O efetivo de trabalhadores remunerados, distribuído por grandes categorias profissionais ao serviço da Sociedade Gestora em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 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
TOTAL	13	12

p) 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 2023 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 2023 (que evidencia um total de 199.736.728 euros e um total de capital próprio de 183.171.470 euros, incluindo um resultado líquido de 10.241.140 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 2023, 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, 7 de março de 2024

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