

FOMENTO

FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SGOIC, SA

RELATÓRIO E CONTAS 2024

ÍNDICE

RELATÓRIO DE GESTÃO

SUMÁRIO EXECUTIVO.....	4
NOTA INTRODUTÓRIA	5
A SOCIEDADE.....	5
MISSÃO DA FOMENTO	5
ESTRUTURA ACIONISTA	6
ORIENTAÇÃO ESTRATÉGICA E OBJETIVOS	6
ESTRUTURA ORGANIZACIONAL	7
ORGANOGRAMA.....	8
ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO.....	10
A ECONOMIA INTERNACIONAL	10
A UNIÃO EUROPEIA	10
A ECONOMIA PORTUGUESA.....	11
ENQUADRAMENTO SETORIAL	12
O SETOR DO TURISMO.....	12
A EVOLUÇÃO DO MERCADO DOS ORGANISMOS DE INVESTIMENTO ALTERNATIVO IMOBILIÁRIOS.....	14
ATIVIDADE DA FOMENTO EM 2024	16
I. SOCIEDADE	16
II. FIIFT.....	22
III. FIIFT II	22
IV. FIEAE	23
VII. TBDT.....	24
VIII. REVIVE NATUREZA	25
EVOLUÇÃO FINANCEIRA.....	27
I. FOMENTO	27
II. FUNDOS SOB GESTÃO (FIIFT, FIIFT II, FIEAE, TBDT E FRN).....	28
PROPOSTA DE APLICAÇÃO DO RESULTADO LÍQUIDO	30
EVOLUÇÃO PREVISÍVEL DA SOCIEDADE	31
DECLARAÇÕES	32
FACTOS RELEVANTES.....	32
AGRADECIMENTOS	32
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	33
NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	38
RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL	
CERTIFICAÇÃO DE CONTAS	



ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1: estrutura acionista	6
Quadro 2: hóspedes e dormidas médias 2024 (jan/nov c/var. homologa)	12
Quadro 3: dormidas por região NUTS II (jan/nov)	13
Quadro 4: dormidas por tipo de estabelecimento jan/nov 2024	14
Quadro 5: fundos de investimento imobiliário volumes sob gestão em dez/2024	15
Quadro 6: Imóveis adquiridos e benfeitorias realizadas em 2024.....	17
Quadro 7: Imóveis vendidos 2024.....	17
Quadro 8: demonstração de resultados 2024/23	27
Quadro 9: situação financeira 2024/23.....	28
Quadro 10: valor líquido global dos fundos	28
Quadro 11: evolução da valorização do VLG.....	29
Quadro 12: principais indicadores dos fundos 2024/23	30

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: organograma	9
Figura 2: taxas juro BCE e inflação zona euro e Portugal.....	10
Figura 3: nº de dormidas 2014/2024 (nov)	12
Figura 4: receitas turísticas 2014/2024 (nov).....	12
Figura 5: receitas por quarto 2014/2024(nov).....	12
Figura 6: dormidas de não residentes por origem	13
Figura 7: fundos de investimento imobiliário ativos sob gestão evolução 2019/24	15
Figura 8: estado das candidaturas apresentadas em 31/12/2024.....	16
Figura 9: evolução do valor de investimento e desinvestimento em imóveis	18
Figura 10: taxa de cobrança de rendas e prestações de moratória.....	19
Figura 11: provisões de dívidas a receber 2020/2024	19
Figura 12: resultado líquido e valorização das UP em 2024	20
Figura 13: evolução da unidade de participação por Fundo	20
Figura 14: mapa geográfico do património dos 5 fundos (VLG)	21
Figura 15: evolução do património imobiliário FIIFT 2012-2024	22
Figura 16: evolução do património imobiliário FIIFT II 2012-2024	23
Figura 17: evolução do património imobiliário FIEAE 2012-2024	24
Figura 18: evolução do património imobiliário FIEAE 2012-2024.....	25
Figura 19: proveniência dos direitos sobre imóveis do FRN	25
Figura 20: Evolução das operações sobre imóveis do FRN	26
Figura 21: resultados líquidos 1995-2024	27
Figura 22: evolução do valor líquido global dos fundos 2008-2024	29
Figura 23: evolução da valorização do VLG decorrente exclusivamente dos RL agregados (valores acumulados)	29

SUMÁRIO EXECUTIVO

A estratégia, adotada em 2024, de acompanhamento consistente das carteiras e de intensificação do investimento, permitiu que fossem novamente alcançados sólidos resultados, quer relativos à Sociedade Gestora, quer aos Fundos sob a sua gestão.

O valor líquido global dos fundos alcançou, no final do ano, o valor histórico mais alto, ultrapassando os 400 milhões de euros (M€), correspondendo a um crescimento de 3,8%.

O valor global de novos investimentos foi o segundo maior registado desde 2010, apenas ultrapassado em 2017. Do total de 21,7 M€ em investimentos, 17,9 M€ foram realizados pelo FIEAE e os restantes 3,8 M€ pelo TBBDT. Este último conseguiu, assim, cumprir o rácio de ativos imobiliários sobre ativo líquido, que havia ficado abaixo do limite mínimo após o aumento de capital realizado em julho de 2023.

Foi igualmente garantido, já no final de 2024, a liquidez mínima necessária ao reembolso dos participantes dos fundos FIIFT e FIIFT II, que não aprovaram a sua prorrogação, e que ocorrerá em novembro de 2025.

No que respeita às operações de desinvestimento, através das quais foram alienados 4 imóveis, correspondendo à venda de 2 imóveis devolutos e 2 arrendados aos respetivos inquilinos. Com estas operações foram realizados 11,9 M€ e mais valias de 427 milhares de euros (m€), gerando liquidez para novos investimentos e para assegurar o referido reembolso dos participantes.

Durante este ano foi igualmente reforçado o acompanhamento dos imóveis devolutos, tendo este esforço apresentado resultados. Para além dos dois imóveis alienados foi, ainda, arrendado um daqueles imóveis.

Toda a estratégia e prioridades definidas ao longo do ano permitiram, assim, que os fundos alcançassem o terceiro resultado agregado mais alto de sempre (13,8 M€), e que se mantivessem positivos os resultados de todos os fundos.

Em termos de valorização das unidades de participação, destaca-se a valorização do FRN (7%), seguida do FIIFT II e do FIEAE com 3,7% e 3,5%, respetivamente.

Realça-se o crescimento em 18% do volume de rendas emitidas, resultado decorrente do aumento da carteira de imóveis arrendados e da atualização do valor das rendas.

Assinalar, ainda, no que respeita ao Fundo Revive Natureza, o aumento de capital através da integração de 35 novos ativos, 32 dos quais valorizados em 1.046 m€ (dado que 3 imóveis têm acordos de transferência para os respetivos municípios, celebrados com o Estado Português).

O resultado líquido da FOMENTO em 2024 ascendeu a €1.589.963, superior em 2,3% ao de 2023 e o mais alto dos últimos oito anos.

Conclui-se, assim, que o balanço global da atividade da Sociedade é extremamente positivo, especialmente porque apresenta resultados que demonstram a robustez do seu desempenho sustentado desde 2010. Por outro lado, pelo terceiro ano consecutivo, todos os fundos sob gestão valorizaram.

Os resultados obtidos são consequência da dedicação e do esforço no cumprimento das suas funções, de cada um dos colaboradores, individualmente, e pelo trabalho conjunto realizado, pelo que a Administração agradece a todos os colaboradores da Sociedade o extraordinário desempenho.



NOTA INTRODUTÓRIA

A SOCIEDADE

A Fomento – Fundos de Investimento Imobiliário - SGOIC, S.A. (FOMENTO) é uma sociedade comercial constituída em 28 de setembro de 1995, mediante uma parceria entre o atual Turismo de Portugal, I.P., a Caixa Geral de Depósitos, S.A., e o atual Novo Banco, S.A., tendo por objeto a administração, gestão e representação de fundos de investimento imobiliário, fechados ou abertos.

Na sequência da publicação do Decreto-Lei n.º 63/2020, de 7 de setembro, que regulou a atividade e funcionamento do Banco Português de Fomento, S.A., procedendo ainda ao aumento de capital desta instituição através de entradas em espécie, entre as quais a transmissão para o Banco Português de Fomento, S.A., da participação social detida pelo Turismo de Portugal, I.P., na FOMENTO, o Banco Português de Fomento, S.A., passou a deter 53,20 % do capital social desta Sociedade.

Em resultado da distinção introduzida pelo Regime da Gestão de Ativos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47/2023, de 28 de abril, a FOMENTO, considerando o volume dos ativos dos organismos de investimento alternativo imobiliários sob gestão, abaixo do patamar de €500.000.000 e adquiridos sem recurso ao efeito de alavancagem, qualifica-se como sociedade gestora de pequena dimensão.

A Sociedade adotou, em 2024, uma nova designação, concretizando-se a deliberação da Assembleia de Geral de 28 de março de 2023 que aprovou a alteração da denominação de TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A. para FOMENTO – Fundos de Investimento Imobiliário, SGOIC, S.A.

Esta alteração de denominação e a criação de uma nova identidade visual e textual, visa essencialmente adaptar o posicionamento da comunicação institucional a uma imagem mais harmonizada com aquilo que é a missão da empresa e o universo mais alargado dos seus destinatários e, em simultâneo, aproximar-se da imagem corporativa do grupo Banco Português de Fomento, atual acionista maioritário da Sociedade.

MISSÃO DA FOMENTO

A FOMENTO tem por missão contribuir para as políticas públicas visando o fortalecimento da competitividade do turismo nacional, intervindo sobre a componente imobiliária das empresas do setor, bem como em empresas do setor da indústria, economicamente viáveis, ainda que enfrentando dificuldades financeiras.

Esta intervenção materializa-se, à data de 31 de dezembro de 2024, na gestão de três organismos de investimento alternativo (OIA) imobiliários, o Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico (FIIFT), o Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico II (FIIFT II) e o Territórios de Baixa Densidade Turísticos – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado (TBDT) e de dois fundos imobiliários especiais, o Fundo Imobiliário Especial de Apoio às Empresas (FIEAE) e o Fundo Revive Natureza (FRN).

Os Fundos de Investimento Imobiliário constituem importantes instrumentos financeiros podendo ser especialmente vocacionados para apoiar as pequenas e médias empresas, através de operações que consistem na aquisição e subsequente arrendamento de imóveis afetos à atividade das empresas. Estas operações permitem, por um lado, a separação entre a propriedade dos ativos imobiliários e a sua gestão e, por outro, a dotação das empresas de liquidez financeira imediata. A decisão, por parte da FOMENTO, de realização de operações de aquisição e de arrendamento de imóveis tem por base critérios de rigor e rentabilidade, sendo os mesmos avaliados na ótica do rendimento.

A FOMENTO orienta a sua atuação de acordo com as seguintes políticas :

- Melhorar a competitividade e a produtividade de empresas com potencial de valorização, através do seu robustecimento financeiro;
- Contribuir para a inovação e a diferenciação do setor do turismo, viabilizando o desenvolvimento de novos produtos, segmentos e mercados;
- Facilitar a concretização de políticas e estratégia definidas para o setor do turismo;

- Preservar e desenvolver o valor do capital sob gestão, de modo a assegurar a capacidade de intervenção futura;
- Permitir o saneamento, estabilização e consolidação financeira das empresas do setor da indústria, assim como a sua modernização, eventual redimensionamento e a criação, manutenção e qualificação do emprego.

O TBDT, pretende, ainda, contribuir para a valorização do património cultural nacional, de reabilitação urbana ou regeneração económica de áreas com vocação turística, bem como para o reforço da coesão territorial nacional e a redução das assimetrias regionais.

O Fundo Revive Natureza, por seu lado, é direcionado para investimento em património imobiliário público com características específicas, constituindo-se como um instrumento de valorização do património edificado e natural e de promoção do desenvolvimento regional, através da dinamização de atividades com fins turísticos ou com estes conexos, visando a criação de emprego local; a dinamização da economia local; a contribuição para um fortalecimento das redes de oferta locais; a utilização de produtos locais; a recuperação dos imóveis nele integrados e a sustentabilidade dos territórios, nas vertentes ambiental, social e económica.

ESTRUTURA ACIONISTA

O capital social da FOMENTO, integralmente realizado, é de €375.000 (trezentos e setenta e cinco mil euros) e a sua estrutura acionista é a seguinte:

Quadro 1: estrutura acionista

FOMENTO (Euros)	valor	nº de acções	%
Banco Português de Fomento, S.A.	199 500	39 900	53,2%
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	125 500	25 100	33,5%
Novo Banco, S.A.	50 000	10 000	13,3%
	375 000	75 000	100%

ORIENTAÇÃO ESTRATÉGICA E OBJETIVOS

Em maio de 2016, a Assembleia Geral de acionistas da FOMENTO aprovou as linhas de orientação estratégica da Sociedade, para o triénio 2016-2018, linhas essas que foram atualizadas na Assembleia Geral de março de 2017. Contudo, para o triénio seguinte (2019-2021) as linhas de orientação estratégica da Sociedade não foram aprovadas na Assembleia Geral que teve lugar em 2019, não o sendo também nas assembleias gerais subsequentes, realizadas entre 2020 e 2023.

As últimas orientações estratégicas aprovadas para a Sociedade (triénio 2016-2018), foram as seguintes:

1. Promover uma política de investimentos, no contexto de apoio público às empresas, alinhada com a estratégia definida para o setor do turismo, prosseguindo, nomeadamente, uma política ativa de seleção de projetos inovadores que contribuam para o desenvolvimento e sustentabilidade das empresas e do setor;
2. Promover uma política de investimento focada no preenchimento de falhas de mercado através, nomeadamente, da indução da desconcentração geográfica e temporal da procura, da diversificação de produtos e da criação de valor, sem prejuízo dos critérios de rentabilidade associados à demonstração da viabilidade económico-financieira das empresas;
3. Promover a afetação da liquidez em ativos turísticos em respeito por um limite máximo indicativo de 5 M€ por investimento e pela efetiva necessidade de financiamento da empresa, contribuindo assim para promover a sustentabilidade do negócio de um maior número de empresas;



4. Promover a rotação da carteira através do incentivo ao desinvestimento decorrente do exercício da opção de compra antecipada pelos arrendatários, bem como mediante colocação no mercado dos imóveis devolutos em carteira, contribuindo, assim, para o estabelecimento de novas operações com novas empresas;
5. Acompanhar, de forma proativa e próxima, o desenvolvimento da atividade das empresas arrendatárias, apoiando-as, nomeadamente, no sentido de prevenir o risco de incumprimento no pagamento das rendas aos fundos sob gestão;
6. Garantir uma rentabilidade do património imobiliário dos fundos sob gestão, num nível condizente com as suas políticas de investimento;
7. Promover a valorização contínua da unidade de participação dos fundos sob gestão.

ESTRUTURA ORGANIZACIONAL

Mesa da Assembleia Geral

<i>Presidente</i>	Dr. Nuno Ricardo Santos Jorge Pena
<i>Vice-Presidente</i>	Dr. Nuno Moreira de Almeida Queiroz de Barros
<i>Secretário</i>	Dra. Luísa Machado de Castro

Conselho de Administração

<i>Presidente</i>	
<i>Vogal</i>	Dra. Rita Ribeiro Alves Lavado (Administradora executiva)
<i>Vogal</i>	Turismo de Portugal, I.P., que nomeou o Eng.º José Manuel Riscado dos Santos (Administrador Executivo)
<i>Vogal</i>	Estado Português, que nomeou o Arq. Miguel Correia Marques dos Santos
<i>Vogal</i>	Prof.ª Doutora Isabel Cristina de Almeida Pereira da Rocha (Independente)

Órgão de Fiscalização

Conselho Fiscal

<i>Presidente</i>	Dra. Isabel Gomes de Novais Paiva (Independente)
<i>Vogal</i>	Dr. Manuel Maria Simões Nunes Agria (Independente)
<i>Vogal</i>	Dr. Alexandre Nuno dos Santos Antunes Capucha, designado pela Direção Geral do Tesouro e Finanças
<i>Vogal suplente</i>	Dr. José Luís Guerreiro Nunes (Independente)
<u>ROC</u>	KPMG & Associados, SROC, S.A., representada pelo Dr. Manuel da Luz

Comissão de Vencimentos

<i>Presidente</i>	Turismo de Portugal, I.P. representado pela Dra. Elsa Cristina Pinto Barbosa Gomes da Cruz Deus Vieira
<i>Vogal</i>	Caixa Geral de Depósitos, S.A., representado pela Dra. Teresa Isabel Morenos de Assunção
<i>Vogal</i>	Novo Banco, S.A., representado pela Dra. Maria da Conceição Silva Leitão

Conselho Estratégico

<i>Presidente:</i>	Turismo de Portugal, I.P.
<i>Vogal:</i>	Caixa Geral de Depósitos, S.A., representada pelo Dr. Alexandre Paulo Jesus Neves Ferreira Santos
<i>Vogal:</i>	Novo Banco, S.A., representado pela Dra. Maria da Conceição Silva Leitão
<i>Vogal:</i>	Dra. Rita Ribeiro Alves Ribeiro Lavado
<i>Vogal:</i>	Eng.º José Manuel Riscado dos Santos

O atual modelo de governo da Sociedade vigora desde 2016, fruto da evolução do quadro legal que regula a Sociedade, atenta a sua natureza jurídica e a atividade de gestão de organismos de investimento alternativo imobiliários desenvolvida.

Genericamente, compete ao Conselho de Administração, gerir a Sociedade na sua globalidade, subordinando-se às deliberações dos acionistas ou do Conselho Fiscal apenas nos casos em que a lei ou o contrato de sociedade o determinarem. O Conselho de Administração tem exclusivos e plenos poderes de representação da Sociedade.

O Conselho de Administração é ainda responsável por acompanhar de uma forma contínua o cumprimento de todas as disposições legais e instruções ou diretivas emitidas pelas autoridades supervisoras no âmbito da atividade da sociedade. Nesse sentido, compete ao Conselho de Administração a implementação e manutenção de um sistema de controlo interno adequado e eficaz, em conformidade com os princípios e os objetivos definidos nas disposições legais e regulamentares aplicáveis, incluindo em matéria de prevenção do branqueamento de capitais e financiamento do terrorismo.

No tocante ao órgão de administração, há a referir em 2024, tal como em anos anteriores, a manutenção da marcada autonomia da Administração executiva, em resultado da deliberação do Conselho de Administração, em 23 de abril de 2020, de delegar nos Administradores executivos um amplo quadro de poderes atinentes à Sociedade e aos fundos geridos, tomada em articulação com a reestruturação organizativa adiante referida.

Há também a referir que o mandato dos membros dos atuais órgãos sociais, terminou em 31 de dezembro de 2021. Não se tendo, até à data, procedido à eleição dos membros dos órgãos sociais para o mandato 2022-2024, os atuais membros mantêm-se em funções nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 391.º do Código das Sociedades Comerciais.

Relativamente ao órgão de administração, importa recordar que na sequência da renúncia de dois dos seus membros aos respetivos cargos com efeitos a 31 de dezembro de 2023, o Turismo de Portugal, I.P., informou a FOMENTO ter designado como substituto do Dr. Carlos Manuel Sales Abade, o Eng.º José Manuel Riscado dos Santos. O Conselho de Administração da FOMENTO, por seu lado, em 30 de novembro de 2023, atenta a obrigatoriedade legal da Sociedade dispor de dois Administradores executivos, deliberou proceder à delegação de poderes de gestão corrente da Sociedade, para o período em que se verifique a manutenção dos membros do Conselho de Administração em funções nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 391 do Código das Sociedades Comerciais, no Eng.º José Manuel Riscado dos Santos, sendo esses poderes exercidos conjuntamente com a Administradora-executiva, Dra. Rita Ribeiro Alves Lavado, e mantendo-se inalteradas a delegação da gestão corrente nesta Administradora, deliberada pelo Conselho de Administração em 23 de abril de 2020.

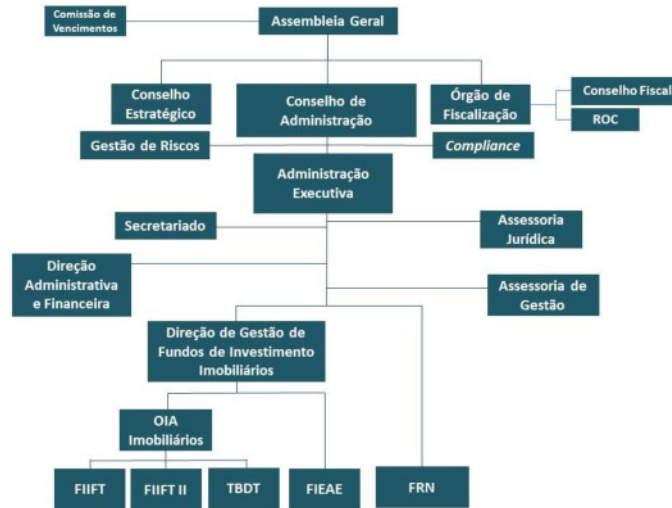
A este propósito refere-se, ainda, que conforme estabelecido no Regime da Gestão de Ativos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de abril, após concluído o processo de avaliação da respetiva adequação, foi efetuada a comunicação à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) da designação do Eng.º José Manuel Riscado dos Santos, nos termos acima expostos. A CMVM não manifestou oposição à referida designação no prazo que legalmente dispunha para o efeito, o que foi confirmado por comunicação da entidade datada 14 de março de 2024. Concluído o processo da sua designação, em 25 de março de 2024, o Administrador executivo José Manuel Riscado dos Santos iniciou as suas funções na Sociedade.

ORGANOGRAMA

A Sociedade estrutura-se, atualmente, com base no organograma abaixo, que resulta da reconfiguração da estrutura organizacional ocorrida em 2020, cujas principais inovações foram a autonomização da Administração executiva; a criação da função de assessoria de gestão; a alteração da designação da Direção de Análise e Investimento para Direção de Gestão de Fundos Imobiliários (DGFI) e a circunscrição do âmbito de atuação desta aos OIA imobiliários sob gestão (FIIFT, FIIFT II e TBDT) e ao FIEAE; bem como a autonomização do FRN, que ficou na dependência direta da Administração executiva.



Figura 1: organograma



QUADRO DE PESSOAL

Na sequência da aprovação, em 2023, pelo Conselho de Administração, do Regulamento de Carreiras e Remunerações (RCR), o Banco Português de Fomento, S.A. (BPF), na qualidade de detentor da função acionista, informou em 8 de agosto de 2024 “...que a aprovação de um regulamento de carreiras e remunerações é da competência do conselho de administração (e não dos seus acionistas)...”.

Com base neste entendimento, entrou em vigor no dia 1 de outubro de 2024 o Regulamento de Carreiras e Remunerações, passando a FOMENTO a dispor de um instrumento que garante a igualdade de oportunidades de progressão e promoção entre os colaboradores, independentemente do género ou da idade, assegurando um incentivo ao desenvolvimento das capacidades profissionais, técnicas e humanas e valorizando as competências e a experiência.

Em 31 de dezembro de 2024, do mapa de pessoal da sociedade estavam ao serviço 10 colaboradores, que foram integrados no Regulamento de Carreira e Remunerações, 3 na carreira de gestão, 5 na carreira de técnico e categoria de técnico superior e 2 na carreira administrativa.

As funções de gestão de risco e de *compliance* são asseguradas por um gestor e por um técnico superior, respetivamente.

No final de 2024, três dos colaboradores estavam ao serviço da sociedade ao abrigo de acordos de cedência de interesse público celebrados em 2018, 2020 e 2023 com o Turismo de Portugal, I. P., o IAPMEI, Agência para a Competitividade e Inovação, I.P., e IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P., respetivamente.

Durante o ano de 2024 verificou-se a saída de um colaborador em fevereiro, que estava em regime de cedência de interesse público e foram contratados dois novos colaboradores, um para a categoria de técnico superior e outro para a de técnico administrativo.

ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO

A ECONOMIA INTERNACIONAL

O crescimento global estimado para 2024, de acordo com o FMI (*World Economic Outlook de jan/25*), é de 3,2%, ligeiramente acima dos 3,1% previstos no relatório de janeiro de 2024. As previsões de crescimento para 2025 e 2026 são de 3,3%.

Este crescimento é impulsionado pelas economias emergentes e em desenvolvimento, com uma taxa muito acima do crescimento global (4,2% em 2024). As economias avançadas apresentam um crescimento estimado em 2024 de apenas 1,7%, muito apoiadas nos Estados Unidos que crescem 2,8%, enquanto a zona euro apenas cresce 0,8% em 2024 e 1,0% e 1,4% nas previsões para 2026 e 2027 respetivamente.

As previsões são mais pessimistas para a Europa que se encontra pressionada pelos elevados preços da energia. A recuperação económica da Europa será lenta e assimétrica, com as principais economias a crescerem abaixo da média em 2025 e 2026.

A inflação global estimada de 5,7% em 2024 deverá diminuir para 4,2% em 2025 e 3,5% em 2026. Na zona do euro a inflação deverá ser de 2,4% em 2024 e convergir para a meta dos 2,0% até 2026, com uma previsão de 2,1% em 2025.

As incertezas políticas e geopolíticas, bem como a evolução dos conflitos na Europa e no médio oriente acentuam os riscos de médio prazo. Eventuais políticas comerciais protecionistas podem agravar as relações e alterar os fluxos comerciais, condicionar o investimento e afetar a eficiência dos mercados e o crescimento económico.

O *World Economic Outlook de jan/25* destaca riscos agravados, resultantes das tensões geopolíticas que se podem intensificar, da volatilidade nos mercados financeiros que podem agravar as condições financeiras, dos problemas no setor imobiliário da China com potenciais repercussões globais, do aumento do protecionismo e fragmentação geo-económica e da possível afetação do processo de desinflação que pode condicionar a política monetária dos bancos centrais.

O ano de 2025 inicia-se num elevado ambiente de incerteza, cujo impacto na economia mundial, europeia e portuguesa, se prevê afetar as empresas e o investimento.

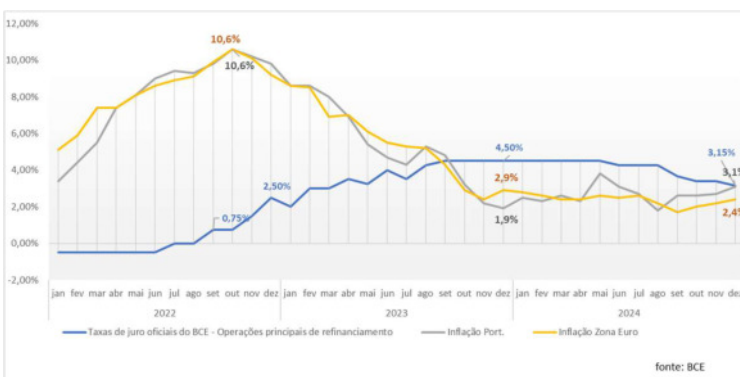
A UNIÃO EUROPEIA

Após um período de subida das taxas de juro pelo BCE entre o 2º semestre de 2022 e o final de 2023, com objetivo de combater a inflação, durante o ano de 2024 verificou-se a inversão dessa tendência, tendo o BCE revisto em baixa a taxa de juro de operações principais de refinanciamento por 4 vezes, de 4,50% para 3,15%.

A inflação na zona euro, que atingiu o pico em outubro de 2022 com 10,6%, iniciou uma trajetória descendente no 4º trimestre de 2022 que se prolongou até novembro de 2023 com 2,4%.

Entre novembro de 2023 e julho de 2024 a inflação flutuou entre os 2,4% e os 2,9% iniciando nova descida a partir de agosto. Depois de atingir um valor mínimo de 1,7%

Figura 2: taxas juro BCE e inflação zona euro e Portugal



em setembro, a inflação voltou a subir até aos 2,4%, tal como antecipado pelo BCE.

Estes níveis de inflação deverão manter-se durante os primeiros meses de 2025, pressionados pelos custos da energia. O BCE prevê que a meta dos 2% de inflação seja novamente alcançada a partir do 2º trimestre de 2025.

De acordo com o boletim económico do BCE de janeiro de 2025, o crescimento da economia no terceiro trimestre (0,4%), impulsionado pelo turismo durante o verão, está a perder fulgor, as empresas estão a adiar investimento devido ao clima de incerteza, verificando-se igualmente impacto nas exportações derivado da perda de competitividade de algumas indústrias europeias.

O investimento empresarial caiu no terceiro trimestre prevendo que a tendência de contração se mantenha também no quarto trimestre, impactada por fatores como fraca procura e incertezas comerciais, geopolíticas e da política económica.

O BCE continua a prever uma recuperação, ainda que gradual, da economia da área do euro, no entanto, alerta para o contexto de elevada incerteza.

A ECONOMIA PORTUGUESA

De acordo com o Banco de Portugal (BdP) a economia portuguesa deverá crescer 1,7% em 2024, acima da taxa de crescimento prevista para zona euro pelo BCE, 0,7%. O BdP prevê ainda uma taxa de crescimento em 2025 e 2026 de 2,2% e 1,7% em 2027, todos elas acima das previstas pelo BCE para a zona euro. Estas previsões do BdP estão sustentadas na perspetiva de melhoria das condições financeiras, no aumento da procura externa e no aumento dos fundos comunitários, cuja redução em 2027 justifica a contração do crescimento prevista para esse ano.

A inflação deverá situar-se em 2,6% em 2024 e 2,1% em 2025 de acordo com o BdP, esta previsão é mais otimista do que a previsão do Governo (2,3%), constante dos pressupostos do Orçamento de Estado (OE) para 2025.

Também nas previsões de saldo orçamental para o ano de 2025, o BdP diverge do OE. O BdP prevê um défice orçamental de -0,1% enquanto o OE para 2025 aponta para um excedente de 0,3%. Quanto à dívida pública, as estimativas do Governo são de continuidade na sua descida, 95,9% do PIB em 2024 e 93,3% em 2025.

No tocante às exportações, o BdP prevê um crescimento em 2024 de 3,9% e de 3,2% nos anos de 2025 e 2026, suportado num incremento da procura externa e algum arrefecimento do ritmo de crescimento do turismo

O investimento deverá acelerar em 2025 e 2026 alavancado pelos fundos do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) e pela melhoria das condições de financeiras. O investimento público terá um crescimento em 2025 e 2026 de 2,7% e 1,8% e uma regressão de -2,8% em 2027 com o fim dos fundos do PRR.

O investimento das empresas, depois de uma taxa de crescimento de 0,2% em 2024, deverá regressar a taxas de crescimento na ordem dos 2,5% entre 2025 e 2027.

O BdP, realça, no entanto, os riscos externos inerentes à instabilidade geopolítica e à evolução económica, com especial destaque para o impacto dos conflitos armados que afetam o mercado de matérias-primas, para as medidas protecionistas anunciadas pelos EUA, o impacto na confiança necessária ao crescimento do investimento e o risco de volatilidade no controlo da inflação.

ENQUADRAMENTO SETORIAL

O SETOR DO TURISMO

O setor do turismo manteve em 2024 a tendência de crescimento no período pós pandemia. Todos os principais indicadores apresentam crescimento, considerando o referencial entre janeiro e novembro.

O número de dormidas cresceu 4,1% com mais de 76 milhões de dormidas, parecendo evidente que o total de 2024 irá superar o valor de 2023.

As receitas turísticas, até novembro de 2024 cresceram 8,8% face ao período homólogo e superam já em 2,6% o total de 2023.

O mesmo ocorre com as receitas por quarto disponível (RevPar), que cresceram 6,9% até novembro de 2024, e as receitas por quarto ocupado (ADR), que cresceram 6,4%, sendo o crescimento absoluto de cerca de 4,67€ e 7,30€ respetivamente.

Figura 3: nº de dormidas 2014/2024 (nov)



Figura 4: receitas turísticas 2014/2024 (nov)



Figura 5: receitas por quarto 2014/2024(nov)



De acordo com os dados disponibilizados pelo INE para o período de janeiro a novembro de 2024, os principais indicadores de procura registaram subidas.

O número de hóspedes aumentou 5,3% atingindo 29,7 milhões, os não residentes representam 62%, e contribuíram com um crescimento de 6,3%.

O número de dormidas apresenta comportamento análogo (+4,1%), com os não residentes a terem uma quota de 71% e um crescimento percentual superior (4,8%).

Estes dados representam, consequentemente, uma redução da estada média.

Quadro 2: hóspedes e dormidas médias 2024 (jan/nov c/var. homologa)

	nov/24		jan/nov 2024	
	milhares	% v.homol.	milhares	% v.homol.
Hospedes	2 166	14,0%	29 733	5,3%
Residentes	944	21,8%	11 282	3,7%
Não residentes	1 222	8,6%	18 451	6,3%
Dormidas	5 024	9,8%	76 147	4,1%
Residentes	1 651	22,2%	22 298	2,5%
Não residentes	3 372	4,6%	53 850	4,8%

Fonte: INE

Quadro 3: dormidas por região NUTS II (jan/nov)

NUTS II	Total dormidas (jan/nov)			Residentes (jan/nov)			Não residentes (jan/nov)		
	milhares	v.homol.	Quota %	Dormidas 10 ³	v.homol.	Quota %	milhares	v.homol.	Quota %
Total	76 147	4,1%	100%	22 298	2,5%	100%	53 850	4,8%	100%
Norte	13 266	6,6%	17%	4 797	3,3%	22%	8 469	8,6%	16%
Centro	4 829	6,2%	6%	3 204	7,4%	14%	1 625	3,8%	3%
Oeste e Vale do Tejo	3 318	5,7%	4%	1 534	3,4%	7%	1 784	7,7%	3%
Grande Lisboa	18 240	3,7%	24%	3 196	1,8%	14%	15 044	4,1%	28%
Península de Setúbal	1 484	6,4%	2%	697	3,1%	3%	788	9,6%	1%
Alentejo	3 096	4,4%	4%	2 044	4,2%	9%	1 052	4,7%	2%
Algarve	20 128	1,9%	26%	4 522	0,8%	20%	15 606	2,3%	29%
R.A. Açores	2 901	9,5%	4%	1 016	1,7%	5%	1 885	14,3%	4%
R.A. Madeira	8 885	2,6%	12%	1 288	-6,5%	6%	7 597	4,3%	14%

Todas as regiões do país registaram crescimento no número de dormidas, com destaque para a Região Autónoma dos Açores com 9,5%, devido essencialmente aos não residentes com um crescimento de 14,3%. Com um registo oposto, o Algarve foi a região com o crescimento mais baixo (1,9%).

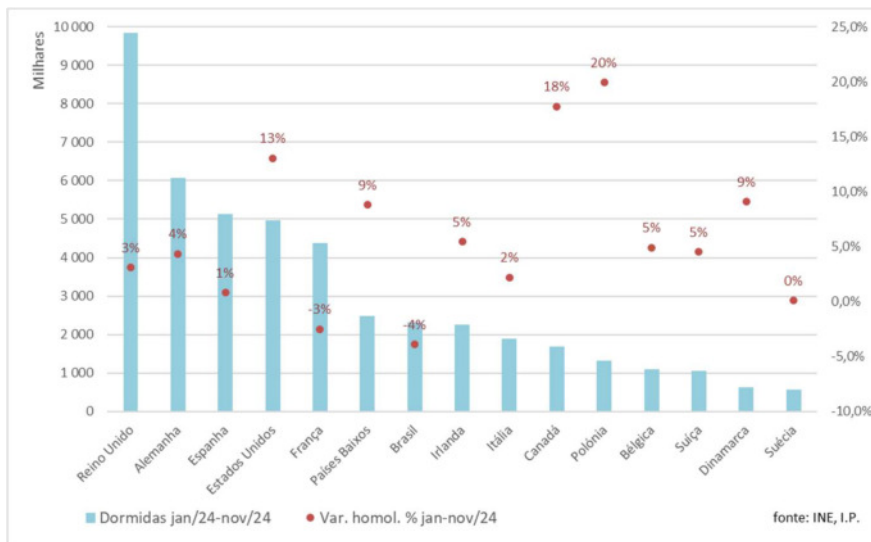
No universo dos não residentes, destaque também para o crescimento na região da Península de Setúbal (+9,5%) e da região norte (+8,6%).

Já no que se refere aos residentes, destaque para o crescimento da procura pela região Centro (+7,4%). A única variação negativa regista-se no número de dormidas dos residentes na região Autónoma da Madeira com -6,5%.

Continua-se a verificar uma grande assimetria na distribuição por regiões com o Algarve e a Grande Lisboa com 49% das dormidas totais. Esta assimetria é ainda mais acentuada no universo de não residentes com 57% do total.

O Reino Unido manteve-se como principal mercado emissor em 2024, representando 18% das dormidas de não residentes (menos 1pp do que em 2023), tendo um crescimento de 3%. Seguiram-se os mercados alemão (11%) e espanhol (10%).

Figura 6: dormidas de não residentes por origem



O maior crescimento registou-se nos mercados da América do Norte e Polónia. A Polónia cresceu 20% e o Canadá 18%, correspondendo a 218 e 253 mil dormidas adicionais. Com um crescimento homólogo de 573 mil dormidas, os residentes nos Estados Unidos destacam-se por terem ultrapassado a França e quase igualarem a Espanha. Nos últimos 8 meses (abr/nov) apenas em julho e agosto as dormidas de espanhóis foram superiores às de norte americanos.

Os cinco maiores mercados representam 56% das dormidas de não residentes, apenas menos 1 pp do que em 2023.

Em 2024 o segmento de alojamento local e turismo no espaço rural registaram a maior taxa de crescimento de dormidas com 6,4%, os únicos segmentos com crescimento acima do crescimento global do setor (4,1%).

Os Hotéis acompanham o crescimento global (4,1%) com especial destaque para os hotéis de 5 estrelas (6%) e os de duas/uma estrelas (+5,4%).

De registar, pela negativa, a quebra dos aldeamentos turísticos (-2,2%), segmento que já em 2023 havia registado um crescimento muito baixo (1,6%).

Quadro 4: dormidas por tipo de estabelecimento jan/nov 2024

Tipo de estabelecimento e categoria	Total dormidas (jan/nov)			
	milhares	v.homol.	Quota %	
Total	76 147	4,1%	100%	
Aldeamentos turísticos	2 145	-2,2%	3%	
Alojamento Local	11 509	6,4%	15%	
Apartamentos turísticos	4 782	2,7%	6%	
	Total Hotéis	46 064	4,1%	60%
	<i>Cinco estrelas</i>	9 616	6,0%	13%
Hotéis	<i>Quatro estrelas</i>	22 262	3,1%	29%
	<i>Três estrelas</i>	10 230	4,3%	13%
	<i>Duas/Uma estrelas</i>	3 956	5,4%	5%
	Total Hotéis - apartam^o	7 915	2,9%	10%
	<i>Cinco estrelas</i>	1 226	3,1%	2%
Hotéis- Apartamentos	<i>Quatro estrelas</i>	5 575	2,9%	7%
	<i>Três/duas estrelas</i>	1 115	3,1%	1%
Pousadas e Quintas da Madeira	794	1,2%	1%	
Turismo no Espaço Rural	2 937	6,4%	4%	

Fonte: INE

A EVOLUÇÃO DO MERCADO DOS ORGANISMOS DE INVESTIMENTO ALTERNATIVO IMOBILIÁRIOS

Em 31 de dezembro de 2024, o volume do património imobiliário detido por Organismos de Investimento Alternativo (OIA) imobiliários, que inclui imóveis, participações em sociedades imobiliárias e unidades de participação de OII, ascendeu a 13.580 M€, crescendo 16,4% face ao final de 2023.

Em 31 de dezembro de 2024, os fundos fechados representavam a maior fatia do volume sob gestão, cifrando-se em 8.711 M€ com um crescimento de 23% face a 2023 e representando 55% do total de OIA imobiliários.

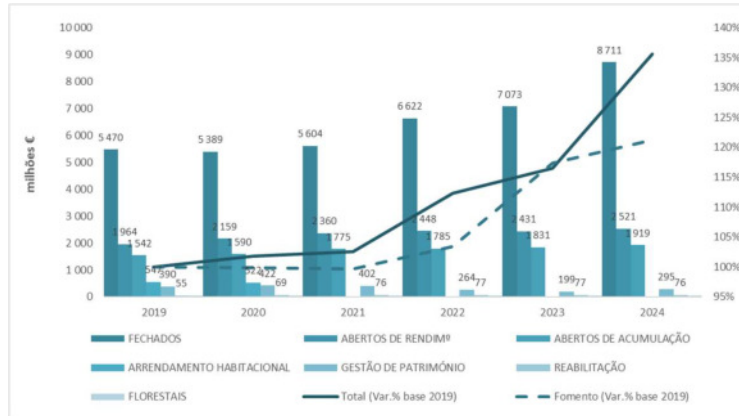


Desde 2019 os ativos sob gestão do universo de fundos de investimento imobiliário cresceram 36%.

Os Fundos regulados da FOMENTO (FIIFT, FIIFT II e TBDT) cresceram 21% desde 2019.

A totalidade dos fundos de investimento imobiliário e fundos especiais de investimento imobiliário em atividade é gerida por 31 sociedades gestoras. Em dezembro de 2024, a FOMENTO detinha uma quota de mercado de 1,44% dos fundos imobiliários sujeitos à supervisão da CMVM, correspondente a um volume sob gestão de aproximadamente 196 milhões de euros (o FIEAE está excluído) e à 20ª posição (em 31) do ranking global. Importa referir que, caso o FIEAE fosse considerado para efeitos estatísticos pela CMVM, a FOMENTO ocuparia uma posição superior no ranking com mais de 385 M€ sob gestão.

Figura 7: fundos de investimento imobiliário ativos sob gestão evolução 2019/24



Fonte: APFIPP

Quadro 5: fundos de investimento imobiliário volumes sob gestão em dez/2024

SOCIEDADE GESTORA	Volumes sob gestão (M€)	Quota
Square Asset Management	2 096,3	15,4%
Sierra IG, SGOIC, S.A.	1 474,4	10,9%
LYNX Asset Managers - SGOIC, SA	904,7	6,7%
Interfundos - SGOIC, SA	839,0	6,2%
Insula Capital - SGFII, SA	789,4	5,8%
BPI Gestão de Ativos - SGOIC, SA	765,9	5,6%
GEF - Gestão de Fundos Imobiliários, SA	731,6	5,4%
Caixa Gestão de Ativos - SGOIC, SA	666,9	4,9%
Norfin - SGOIC, SA	563,8	4,2%
Montepio Gestão de Activos - SGOIC, SA	526,5	3,9%
GNB - Gestão de Ativos, SGOIC, S.A.	453,7	3,3%
Southcap - SGOIC, S.A.	452,5	3,3%
Silvip - SGOIC, SA	430,5	3,2%
Fidelidade - SGOIC, S.A.	308,4	2,3%
Fundiestamo - SGOIC, SA	284,6	2,1%
Civilria Gestão de Ativos, SGOIC, SA	279,6	2,1%
Statusdesafio Capital - Soc. Gestora de Organismos c	257,7	1,9%
Imofundos - SGOIC, SA	242,9	1,8%
Imorendimento - SGOIC, SA	221,3	1,6%
Fomento - Fundos e Investimento Imobiliário, SGOIC	196,0	1,4%
Santander Asset Management - SGOIC, SA	188,1	1,4%
Atlantic - SGOIC, SA	184,9	1,4%
Carregosa - SGOIC, SA	169,6	1,2%
Libertas - SGOIC, SA	119,5	0,9%
Refundos - SGOIC, SA	108,6	0,8%
Crédito Agrícola Gest - SGOIC, S.A.	84,1	0,6%
Vila Gale Gest - SGOIC, SA	82,2	0,6%
Gesfimo - Espírito Santo Irmãos, SGOIC, SA	59,3	0,4%
GFM Gestão de Ativos - SGOIC, SA	43,1	0,3%
Invest Gestão de Activos - SGOIC, SA	40,2	0,3%
Nativa Capital - SGOIC, S.A.	14,9	0,1%
TOTAL	13 580,1	100,0%

Fonte: APFIPP, dezembro de 2024

ATIVIDADE DA FOMENTO EM 2024

I. SOCIEDADE

Da atividade da FOMENTO em 2024 destacam-se três áreas: i) a análise e contratação de novos investimentos, ii) a realização de operações de desinvestimento que garantam a liquidez necessária ao reembolso aos participantes dos fundos FIIFT e FIIFT II, em novembro de 2025 e iii) a gestão do pagamento das rendas e das prestações da dívida decorrente da moratória de rendas do período pandémico.

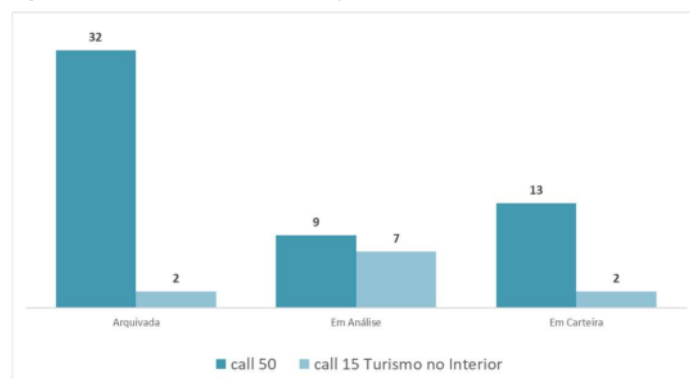
i) Investimentos

No que respeita à análise de novos investimentos, durante o ano de 2024, mantiveram-se em vigor duas *Call* de investimento:

- a *Call50 | Turismo e Indústria, lançada* no final de 2022 (17 de novembro), 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 valor máximo por operação é de 6M€, sendo possível, em determinadas condições, realizar operações de *sale and lease* para além das tradicionais operações de *sale and leaseback*;
- a *Call Turismo no interior*, lançada em 11 de julho de 2023, na sequência do aumento de capital do Fundo TDBT no valor de 15 milhões de euros, e que tem como objetivo a valorização económica dos ativos imobiliários afetos ou a afetar à atividade turística, tendo em vista o desenvolvimento sustentável do turismo, assim como a dinamização e a sustentabilidade das economias locais dos territórios de baixa densidade identificados no Anexo III à Resolução do Conselho de Ministros n.º 72/2016, de 20 de outubro, no contexto do Programa de Valorização do Interior (PVI), e nas Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira.

No âmbito destas *Call* foram rececionadas 23 candidaturas durante o ano de 2024, contribuindo para o total de 65 candidaturas rececionadas desde o seu lançamento. Destas, 15 foram aprovadas e contratadas num montante total de 38,4 milhões de euros, das quais 2 dizem respeito às *Call* Turismo no interior com um valor de 4,3 milhões de euros (dos quais 0,6 M€ ainda sob a forma de contrato-promessa de compra e venda). Da *Call50* foram contratadas 13 operações com um valor global de 34,1 milhões de euros. No final de 2024 estavam em análise e apreciação 16 candidaturas.

Figura 8: estado das candidaturas apresentadas em 31/12/2024



Em 2024, os Fundos Imobiliários sob gestão da FOMENTO, para além da aquisição de imóveis disponibilizaram igualmente verbas relativas a indemnizações por obras (benfeitorias) o que se traduziu num investimento global de 21.677 m€ realizado nos fundos FIEAE (17.904 m€ e TBDT (3.773 m€).

O volume de investimento realizado em 2024 corresponde ao segundo ano de maior investimento desde 2011 e foi superior ao de 2023 em 30%.

Quadro 6: Imóveis adquiridos e benfeitorias realizadas em 2024

Fundo	TF_Código imóvel	TF_Imóvel	Investimento 2024	Operação
FIEAE	FIEAE/60	Abreu & Abreu	11 408	Benfeitoria
FIEAE	FIEAE/73+74	Metalixa	4 305	Benfeitoria
FIEAE	FIEAE/98	Moldoeste II	5 013 551	Compra
FIEAE	FIEAE/99	ClubHouse Marinha Guincho	707 003	Compra
FIEAE	FIEAE/100	Clariause	5 044 089	Compra
FIEAE	FIEAE/101	Climar	4 118 269	Compra
FIEAE	FIEAE/102	Inoveplástika	3 005 197	Compra
TBDT	TBDT/8a11	Casas da Vigia	97 254	Benfeitoria
TBDT	TBDT/14a22	Story Studio Sortelha	69 784	Benfeitoria
TBDT	TBDT/24	Story Studio Monsanto	55 935	Compra
TBDT	TBDT/24	Story Studio Monsanto	183 448	Benfeitoria
TBDT	TBDT/25	Aldeia da Pedralva	3 366 921	Compra
			21 677 163	

ii) Desinvestimento

No que respeita a operações de desinvestimento, a atividade centra-se em dois universos distintos, os imóveis arrendados com opções de compra e os imóveis devolutos.

As operações de desinvestimento, no âmbito da gestão dos primeiros Fundos Turísticos geridos pela sociedade gestora, FIIFT e FIIFT II, mereceram especial atenção durante o ano de 2024, na medida em que, por deliberação dos participantes minoritários, no final de 2025 haverá que proceder ao reembolso de unidades de participação dos fundos FIIFT e FIIFT II, conforme já referido ao longo do presente relatório.

Em 2024 realizaram-se quatro operações de desinvestimento com um valor de venda de 11.931 m€.

Quadro 7: Imóveis vendidos 2024

Fundo	Imóvel	situação	Valor de venda	
FIEAE	FIEAE/38	VN Automóveis	2 250 000 €	
FIEAE	FIEAE/39	Pluricoop Samora Correia	800 000 €	
FIEAE	FIEAE/34	Faianças Art. Bordalo P.	Arrendado (opção de compra)	1 578 246 €
FIIFT	FIIFT/29	Hotel Martinhal	Arrendado (opção de compra)	7 303 079 €
			11 931 325 €	

Nos últimos três anos o investimento tem sempre superado os desinvestimentos, acumulando um diferencial de 20,8 M€. Em 2024 o investimento superou o desinvestimento em 9,7 M€, conforme pode ser verificado na figura 9. Estas operações, em 2024, geraram 427 m€ de mais valias.

Figura 9: evolução do valor de investimento e desinvestimento em imóveis



iii) Gestão de rendas e prestações de moratória

No que se refere à gestão das prestações de dívida da moratória, foi dada continuidade ao pagamento, por parte dos arrendatários, das prestações decorrentes das medidas excecionais adotadas durante a pandemia e que se prolongará até abril de 2026.

Recorde-se que, no quadro da pandemia Covid-19, o Conselho de Administração da FOMENTO, por deliberação de 19 de março de 2020, com o objetivo de mitigar os impactos económicos e financeiros causados pela pandemia nas empresas inquilinas dos imóveis que constituem as carteiras dos fundos geridos, decidiu implementar, entre outras medidas excecionais, a moratória no pagamento da renda. Esta medida veio a ser reforçada ao longo dos anos de 2020 e 2021 e até ao primeiro trimestre de 2022. Assim, para os ativos turísticos, cujos contratos foram celebrados em data anterior a 19 de março de 2020, foi decidido que:

- a moratória no pagamento das rendas terminasse em 31 de março de 2022, 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 regularização da dívida acumulada (incluindo, nos casos aplicáveis, a dívida anterior ao período de Covid-19) pudesse ocorrer em 48 prestações a partir de 1 de maio de 2022. Para contratos cujo término ocorra antes de 30 de abril de 2026, o pagamento deveria efetuar-se através de prestações mensais de igual valor, com início em 1 de maio de 2022, e em número igual ao número de meses que decorrem entre 1 de maio de 2022 e o término do contrato.

No que concerne aos ativos não turísticos, cujos contratos foram celebrados em data anterior a 19 de março de 2020, foi decidido que:

- a moratória no pagamento das rendas terminaria 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 regularização da dívida acumulada (incluindo, nos casos aplicáveis, a dívida anterior ao período de Covid-19), pudesse ocorrer em 48 prestações a partir de 1 de janeiro de 2022. Para contratos cujo término ocorra antes de 31 de dezembro de 2025, o pagamento deveria efetuar-se através de prestações mensais de igual valor, com início em 1 de janeiro de 2022, e em número igual ao número de meses que decorrem entre 1 de janeiro de 2022 e o término do contrato.



Durante o ano de 2024 foi dado especial enfoque ao acompanhamento dos inquilinos incumpridores, com especial destaque para o final do ano após o reforço da equipa.

A taxa de cobrança de 2024 foi de 92%, taxa que considera todas as receitas de pagamento de rendas face ao total de rendas emitidas e de prestações de moratória vencidas.

Figura 10: taxa de cobrança de rendas e prestações de moratória

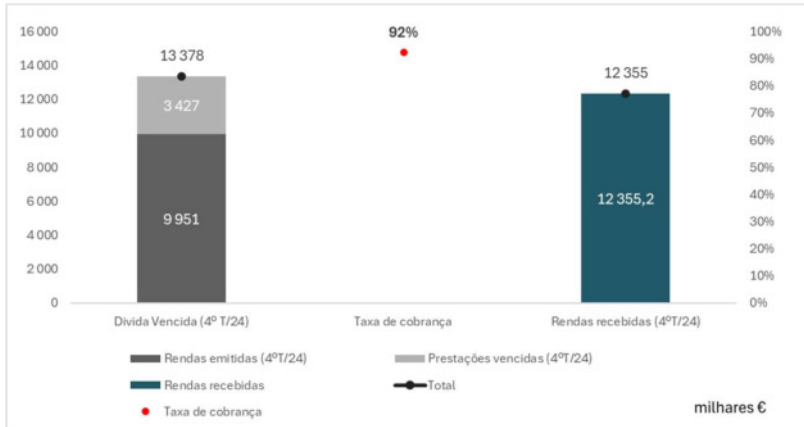
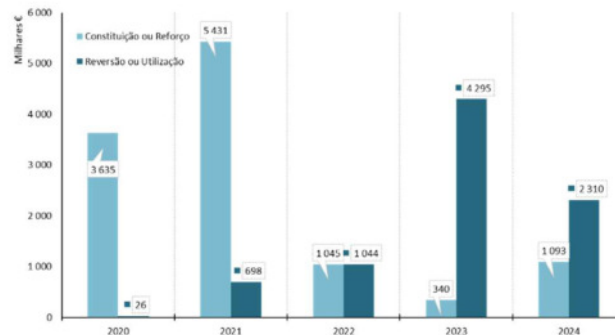


Figura 11: provisões de dívidas a receber 2020/2024

A figura 11 expressa a evolução, nos últimos cinco anos, da constituição e reversão de provisões por rendas vencidas, evidenciando que o custo incorrido nos últimos dois anos foi inferior à reversão de provisões. Em 2024 este diferencial representa ganhos líquidos de 1.217 m€.



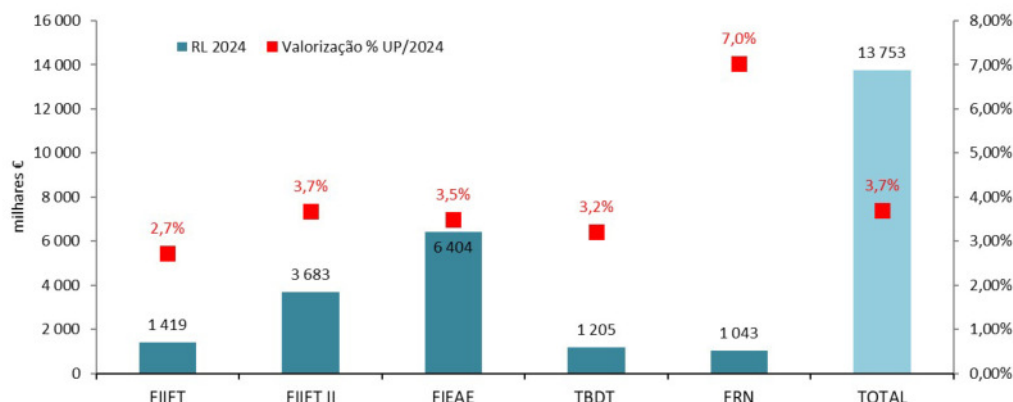
iv) Resultados agregados dos fundos

No ano de 2024 foi alcançado o terceiro maior resultado líquido agregado dos fundos sob gestão, 13.752 m€. Este desempenho decorre dos bons resultados de todos os fundos geridos pela FOMENTO, destacando-se o FIEAE com 6.404 m€ e o FIIFT II com 3.683 m€.

Os resultados dos fundos acrescido dos aumentos de capital em espécie do FRN, no valor de 1.045 m€, conduziram o valor líquido global (VLG) a mais de 400 milhões de euros.

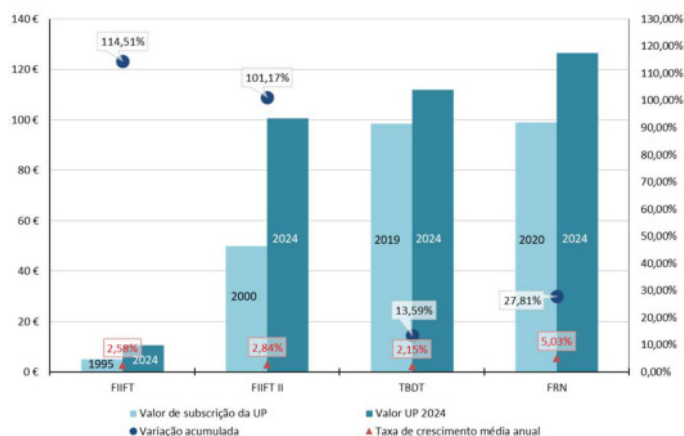
Em termos de valorização das unidades de participação, destaca-se a valorização do FRN (7%), seguida do FIIFTII e FIEAE com 3,7% e 3,5% respetivamente e a valorização global de 3,7%.

Figura 12: resultado líquido e valorização das UP em 2024



No que concerne à evolução da unidade de participação (u.p.), as figuras 13 e 14 apresentam, para cada um dos cinco fundos imobiliários, a comparação do valor da u.p. em 31 de dezembro de 2024 com o seu valor de subscrição, evidenciando não só a valorização acumulada desde a data da constituição, mas também a respetiva taxa de crescimento médio anual (tcma). Destaque para a tcma do FRN (5,03%). Dos restantes fundos, merece referência a tcma do FIIFT I e II com 2,58% e 2,84% respetivamente.

Figura 13: evolução da unidade de participação por Fundo

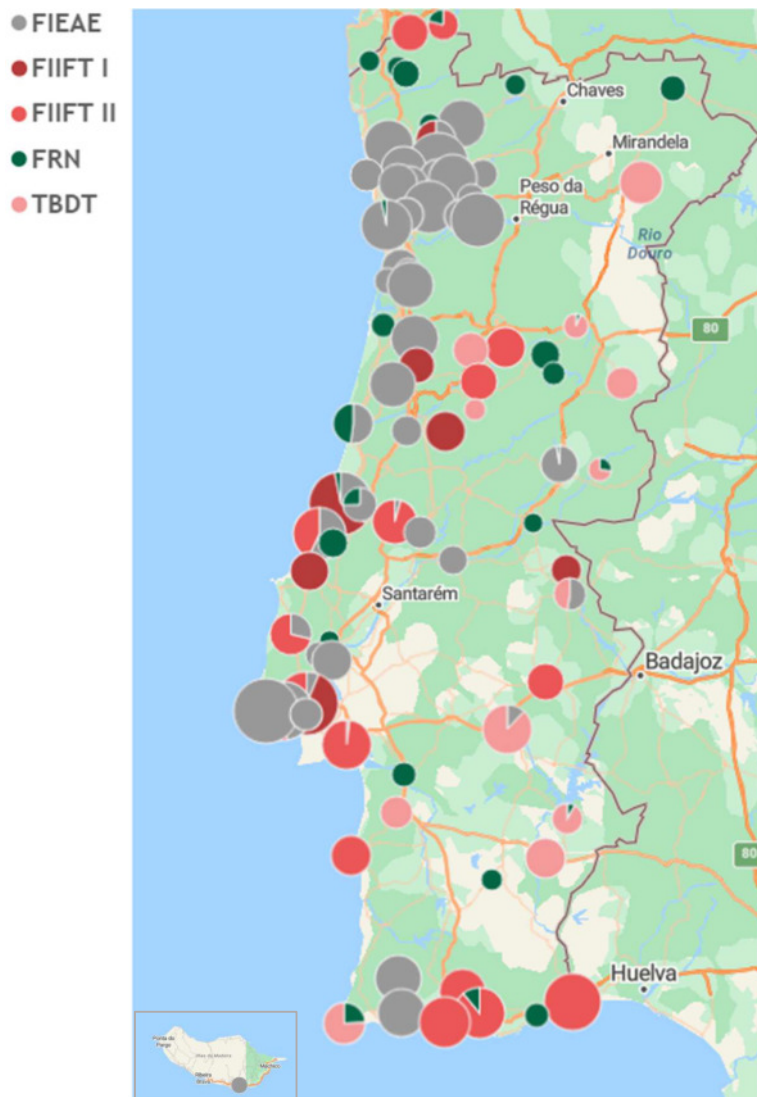


Em 31 de dezembro de 2024, os Fundos Imobiliários geridos pela FOMENTO detinham, no seu conjunto, 112 imóveis correspondendo a um valor venal total de 348.416 m€, e ainda os direitos sobre 77 imóveis afetos ao Fundo Revive Natureza, no montante de 10.850 m€.



A distribuição dos imóveis sob gestão pelo território evidencia uma elevada concentração no litoral norte e centro e no Algarve. O TBDT cumpre a sua missão de descentralização para zonas de menor densidade, tal como o FRN.

Figura 14: mapa geográfico do património dos 5 fundos (VLG)



Apresenta-se de seguida uma síntese da atividade de cada um dos fundos sob gestão da FOMENTO.

II. FIIFT

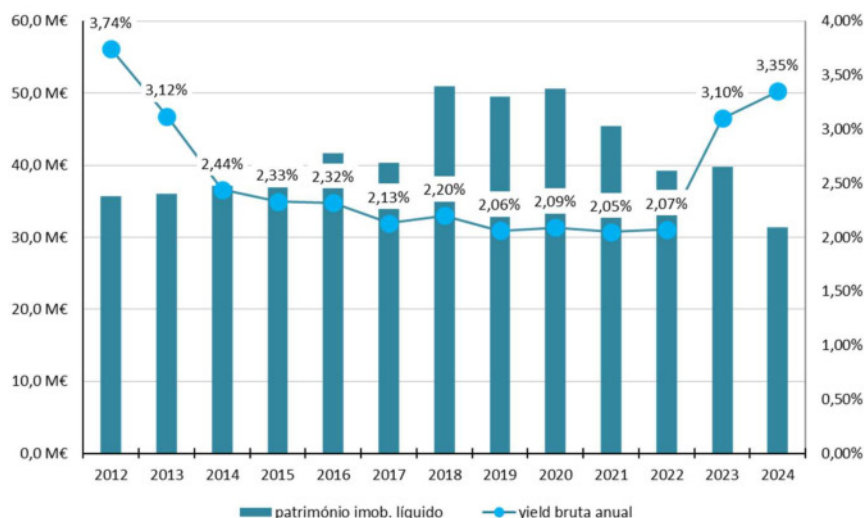
Durante o ano de 2024, a atividade do FIIFT centrou-se na gestão e rentabilização da carteira imobiliária, tendo em atenção a necessidade de salvaguardar a liquidez necessária ao reembolso de 30% do capital, que terá lugar em novembro de 2025, aos participantes que não aprovaram a prorrogação do fundo e solicitaram o reembolso das suas UP.

Durante o ano de 2024 não houve novas operações de investimento. Quanto ao desinvestimento, o inquilino do imóvel “Hotel Martinhal” exerceu, um ano antes do final do contrato, a opção de compra e procedeu à compra do imóvel em novembro pelo valor de 7.303 m€. Esta operação permitiu não apenas assegurar a liquidez para o reembolso aos participantes, mas também obter liquidez adicional que proporcionará, em 2025, a concretização do investimento em novas operações.

Em 31 de dezembro de 2024, a carteira imobiliária do FIIFT era constituída por 8 imóveis, cujo valor venal global ascendia a €31.368.560, conforme demonstrado na figura 16. Este valor corresponde a um decréscimo de 21,2% em relação ao ano anterior, resultante da venda referida. Importa mencionar que, excluindo o imóvel alienado, a valorização do património imobiliário foi de cerca de 2,7%.

Com exceção do Grande Hotel da Curia, que se encontra devoluto desde o final de 2021, em 31 de dezembro de 2024, os restantes imóveis que constituem a carteira de ativos do FIIFT encontravam-se arrendados.

Figura 15: evolução do património imobiliário FIIFT 2012-2024



Em 2024 a *yield* bruta média ponderada da carteira foi de 3,35%, o que corresponde ao valor mais elevado desde 2012. Importa referir que em 2019 foi implementada uma alteração metodológica no cálculo da *yield* bruta, no sentido de inclusão de custos até então não considerados, designadamente referentes a IMI e às avaliações.

III. FIIFT II

Durante o ano de 2024, a atividade do FIIFT II centrou-se na gestão e rentabilização da carteira imobiliária, tendo em atenção a necessidade de salvaguardar a liquidez necessária ao reembolso de 23,3% do capital agendada para novembro de 2025 aos participantes que não aprovaram a prorrogação do fundo e solicitaram o reembolso das suas UP.

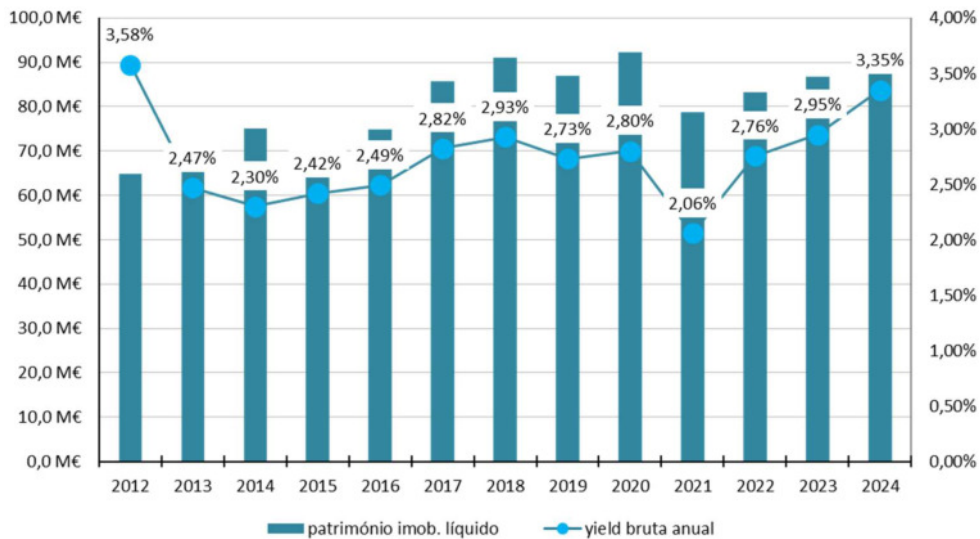
As operações de investimento foram afetadas pela referida necessidade de assegurar a liquidez para o reembolso dos participantes, bem como os compromissos com operações contratualizadas em anos anteriores mas que em 2024 não originaram libertação de verbas.

Quanto a operações de desinvestimento, foi celebrado um contrato promessa de compra e venda relativo ao imóvel “Hotel Amazônia Jamor” pelo valor de 6.571 m€, tendo sido recebidos 657 m€, a título de sinal e adiantamento do preço, a escritura deverá realizar-se até setembro de 2025.

Em 31 de dezembro de 2024, o património imobiliário do FIIFT II era constituído por 21 imóveis, cujo valor venal global ascendia a €88.661.340. Este valor corresponde a um acréscimo de 2,15% em relação ao ano transato, resultante do efeito da valorização do património imobiliário e da promessa de venda referida.

Com exceção do imóvel “Miguel Bombarda”, cuja venda deverá ocorrer em 2025, e de parte do estacionamento do imóvel Campo Pequeno, os restantes imóveis que constituem a carteira de ativos do FIIFT II, encontravam-se arrendados em 31 de dezembro de 2024.

Figura 16: evolução do património imobiliário FIIFT II 2012-2024



Em 2024 a *yield* bruta média ponderada da carteira foi de 3,35%, valor mais elevado desde 2013. Importa referir que em 2019 foi implementada uma alteração metodológica no cálculo da *yield* bruta, no sentido de inclusão de custos até então não considerados, designadamente referentes a IMI e às avaliações.

IV. FIEAE

O ano de 2024, caracterizou-se pela continuidade dada às operações de investimento e desinvestimento e na rentabilização da carteira imobiliária.

Em 2024 foram adquiridos cinco imóveis, quatro dos quais afetos à atividade industrial e um à atividade turística.

O valor global das aquisições foi de €17.888.109, sendo o seu valor venal no final de 2024 de €19.017.003.

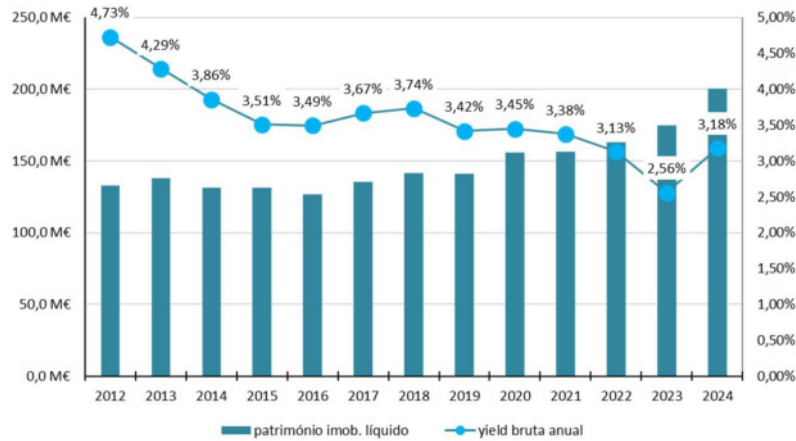
Em termos de desinvestimento, foram alienados três imóveis: “VN Automóveis”, “Pluricoop | Samora Correia” e “Faianças Bordalo Pinheiro”, sendo que os dois primeiros se encontravam devolutos e o terceiro foi adquirido pelo inquilino, nos termos contratualmente definidos.

O preço global das alienações foi de 4.628 m€. Estas alienações tiveram um impacto positivo no resultado líquido do fundo, na medida em que geraram mais valias no montante de 427 m€ (“VN Automóveis” no valor de 11 m€, “Pluricoop | Samora Correia” no valor de 39 m€ e “Faianças Bordalo Pinheiro” no valor de 377 m€).

Em 31 de dezembro de 2024, o valor venal do património imobiliário do FIEAE, constituído por 70 imóveis, ascendia a €200.404.776.

Em 2024 a *yield* média ponderada bruta do património imobiliário do Fundo foi de 3,18%, valor que inverteu a tendência decrescente dos últimos três anos. 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.

Figura 17: evolução do património imobiliário FIEAE 2012-2024



VII. TBDT

Durante o ano de 2024, a atividade do Fundo foi centrada na análise de novas propostas de investimento, decorrente do aumento de capital que ocorreu no final do 1º semestre de 2023, recebidas no âmbito da *Call* turismo no interior.

Foram aprovadas e contratadas operações que permitiram repor o cumprimento do rácio mínimo do património imobiliário sobre o ativo líquido, considerando a média dos últimos 6 meses, definido na regulamentação do Regime de Gestão de Ativos (RGA). Os novos investimentos em 2024 ascenderam a 3.773 m€.

Não houve alienação de imóveis durante o ano.

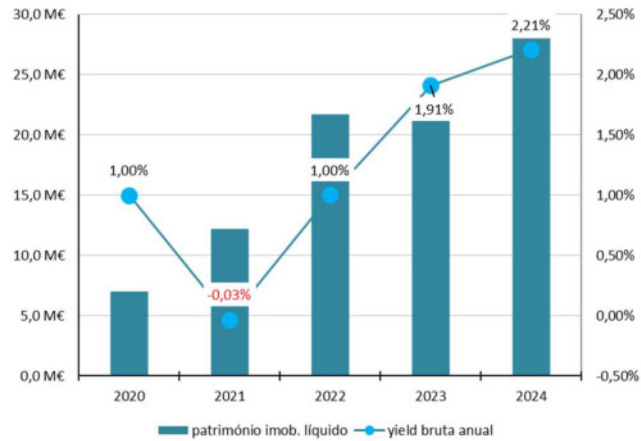


Em 31 de dezembro de 2024, o património imobiliário do TBDT era constituído por 13 imóveis, cujo valor venal global ascendia a €27.982.288.

Em 2024 a *yield* bruta média ponderada da carteira foi 2,21%, superior à verificada em 2023 (1,91%) e a maior desde a constituição do Fundo.

Em novembro de 2024, o património imobiliário do fundo voltou a representar mais de dois terços do ativo líquido, cumprindo o limite estipulado no regulamento da CMVM que regulamenta o RGA.

Figura 18: evolução do património imobiliário FIEAE 2012-2024



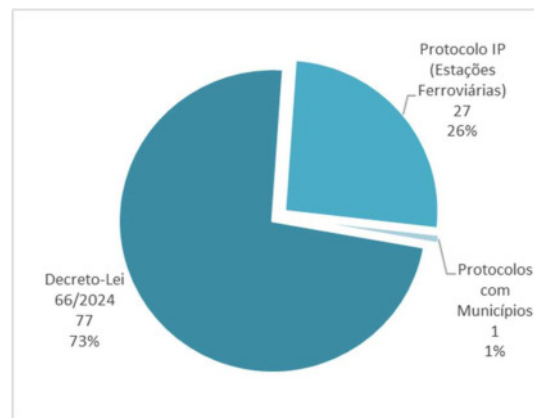
VIII. REVIVE NATUREZA

O Fundo Revive Natureza, criado através do Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro, e alterado pelo Decreto-Lei n.º 66/2024, de 8 de outubro, visa a requalificação e valorização de imóveis públicos devolutos, com o objetivo de compatibilizar a recuperação, conservação e salvaguarda dos valores patrimoniais que os caracterizam, com novas utilizações que beneficiem as comunidades locais, atraiam novos visitantes e fixem novos residentes nos territórios onde os mesmos se localizam.

As alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 66/2024, centram-se na extensão do prazo de duração do Fundo, por um período de mais 30 anos, na integração de 35 novos imóveis do domínio privado do Estado e na simplificação e clarificação de aspetos que irão permitir uma melhor e mais eficaz operacionalização do mesmo.

Com a publicação do Decreto-Lei n.º 66/2024, de 8 de outubro, foram avaliados 32 dos 35 imóveis que o integraram (dado que 3 imóveis têm acordos de transferência para os respetivos municípios, celebrados com o Estado Português), no valor de 1.045.800€. Esta entrada de novos ativos veio reforçar o capital do Fundo que, no final de 2024, ascendeu a 12.940.300€.

Figura 19: proveniência dos direitos sobre imóveis do FRN



O valor dos direitos sobre os 77 (incluindo os 4 sem viabilidade, a 31.12.2024) imóveis agora afetos ao Fundo ascende, no final de 2024, a um total de 5.940.300€, dos quais 67 são propriedade do Estado Português (62 do domínio privado e 5 do domínio público), no valor de 5.348.600€, e 10 propriedade do ICNF, I.P, no valor de 591.700€.

O ano de 2024 foi ainda marcado pela assinatura de 2 novos contratos, pela entrada em exploração de 4 imóveis, pela exclusão do «Edifício Florestal da Abrigada - Terreno» (face à impossibilidade de afetação deste a fins turísticos), pela caducidade da adjudicação dos direitos de exploração do imóvel «Moinhos da Corredoura» e pela revogação de 2 contratos «Antigo Posto Fiscal de Quiaios» e «Antigo Posto Fiscal em Monte Fidalgo». Também em 2024 encontravam-se contratados 11 imóveis dos quais 7 iniciaram as obras de recuperação.

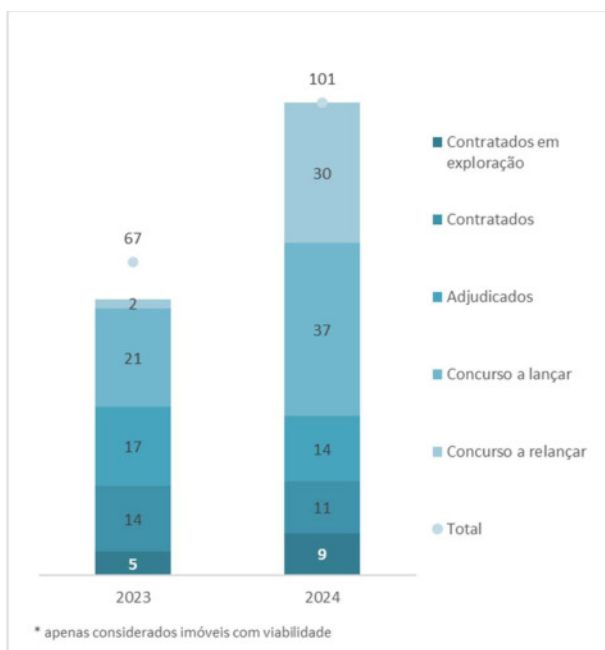
No âmbito das negociações com as entidades administrantes dos terrenos baldios, e com vista à atribuição dos direitos sobre os 53 imóveis constantes do Anexo V, do diploma que criou o Fundo, foram concluídas as

negociações com as entidades administrantes dos terrenos onde se localizam 3 desses imóveis, tendo sido celebrados os respetivos Protocolos e elaborados os levantamentos topográficos e arquitetónicos.

Em 2024 foi ainda celebrado o primeiro contrato de afetação ao Fundo Revive Natureza de um imóvel, propriedade de um Município: a «Casa Xavier», da Câmara Municipal de Vila de Rei, tendo o Conselho Geral do Fundo aprovado o futuro lançamento do respetivo concurso.

No final de 2024, o total de imóveis geridos pelo Fundo ascendia a 105 (apenas 101 com viabilidade) uma vez que, aos 70 imóveis em carteira de 2023 (dos quais 1 sem viabilidade), foram adicionados os novos 35 (dos quais 3 sem viabilidade) com a publicação do DL n.º 66/2024, de 8 de outubro, mais um do Município, e excluído um imóvel pelo motivo acima mencionado.

Figura 20: Evolução das operações sobre imóveis do FRN



EVOLUÇÃO FINANCEIRA

I. FOMENTO

A FOMENTO apresentou em 2024 o resultado mais alto desde 2016, superior em 2,3% ao de 2023.

Em 2024, o resultado líquido do exercício ascendeu a €1.589.963. A variação face a 2023 (+36 m€) decorre essencialmente da redução dos custos, com especial expressão na redução das provisões que anularam as variações em sentido contrário das demais rubricas.

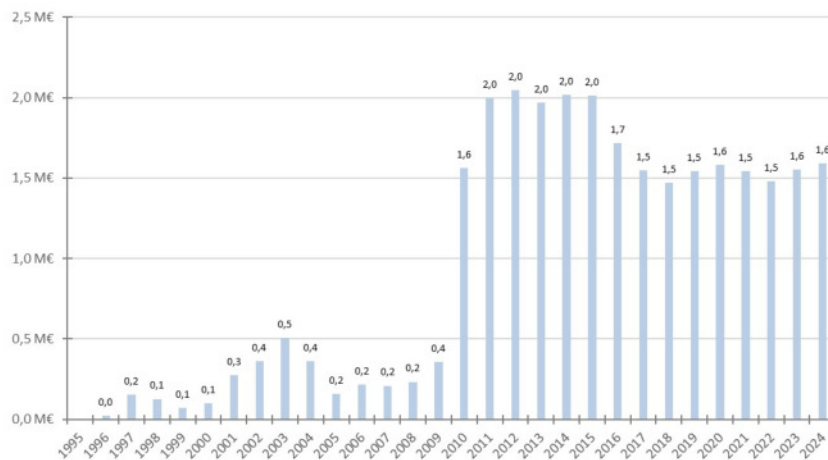
Os ganhos mantiveram-se ao mesmo nível, tendo o crescimento das comissões sido anulado pela redução dos outros rendimentos operacionais, devido à cessação da imputação ao FRN dos encargos com a equipa de gestão daquele fundo.

No gráfico seguinte pode constatar-se a evolução dos resultados da sociedade destacando-se o desempenho da FOMENTO a partir de 2010 com resultados sustentadamente e substancialmente mais elevados que os registados nos anos anteriores. A partir de 2017 o resultado estabiliza entre 1,5 e 1,6 M€.

Quadro 8: demonstração de resultados 2024/23

FOMENTO			
(Euros)	2024	2023	variação homóloga
Resultado Líquido	1 589 963	1 554 073	2%
Proveitos	3 426 090	3 422 114	0%
juros e rendimentos similares	11 078	9 876	12%
rendimentos de serviços e comissões	3 374 136	3 212 165	5%
FIIFT	393 503	378 676	4%
FIIFT II	693 699	669 640	4%
FIAE	1 730 964	1 730 961	0%
TBDT	382 789	300 310	27%
Revive Natureza	173 181	132 578	31%
outros rendimentos operacionais	40 876	200 073	-80%
Custos	1 331 920	1 378 212	-3%
encargos com serviços e comissões	4 919	2 429	103%
custos com pessoal	694 140	673 376	3%
gastos gerais administrativos	565 506	538 016	5%
amortizações do exercício	51 108	39 534	29%
provisões liquidas de reposições e anul	12 493	121 109	-90%
outros encargos operacionais	3 754	3 748	0%
Impostos correntes	504 207	489 829	3%

Figura 21: resultados líquidos 1995-2024



O produto bancário foi de 3.417 m€ praticamente idêntico ao de 2023. Após dedução dos custos com pessoal, gastos gerais administrativos, amortizações do exercício e imparidades, o resultado antes de impostos é de 2.094 m€, 2,5% superior a 2023. Este crescimento traduz-se num valor da dotação para impostos sobre os lucros (504 m€) 2,9% superior ao de 2023.

Quadro 9: situação financeira 2024/23

FOMENTO			
(euros)	2024	2023	
Ativo líquido	3 991 194	5 488 281	-27,3%
Capitais próprios	3 625 250	5 104 485	-29,0%
Passivo	365 944	383 796	-4,7%
RCP	43,86%	30,45%	44,1%
Autonomia financeira [capitais próprios/ativo líquido]	90,83%	93,01%	-2,3%

Os capitais próprios da FOMENTO registam uma redução de 29% em 2024 devido ao pagamento de dividendos no valor de 3.069 m€, correspondendo 1.554 m€ aos resultados de 2023 e 1.515 m€ a resultados transitados, anteriores a 2022.

A variação do ativo líquido (-1.497 m€/-27%) resulta quase integralmente do pagamento de dividendos na parte relativa aos resultados transitados, anteriores a 2022 (1.515 m€).

Estas variações contribuíram para uma ligeira redução da autonomia financeira (2,3%) mas sem impacto na estrutura de capitais da sociedade.

A distribuição dos resultados transitados não afetou os resultados e, consequentemente, alavancou a rentabilidade dos capitais próprios em 2023 e 2024, tendo crescido de 23%, em 2022 para 30% em 2023 e 44% em 2024.

É ainda de referir que, após o pagamento dos dividendos realizado em 2024, o valor acumulado pago aos acionistas desde a constituição da sociedade ultrapassa os 25 M€.

II. FUNDOS SOB GESTÃO (FIIFT, FIIFT II, FIEAE, TBDT E FRN)

Em 31 de dezembro de 2024, o VLG dos Fundos sob gestão da FOMENTO ultrapassou os 400 M€, mais 3,8% face a 2023. O FRN tem a variação percentual maior (15,1%) embora a menor em termos absolutos, devido ao aumento de capital por incorporação de 32 imóveis com um valor de 1 M€.

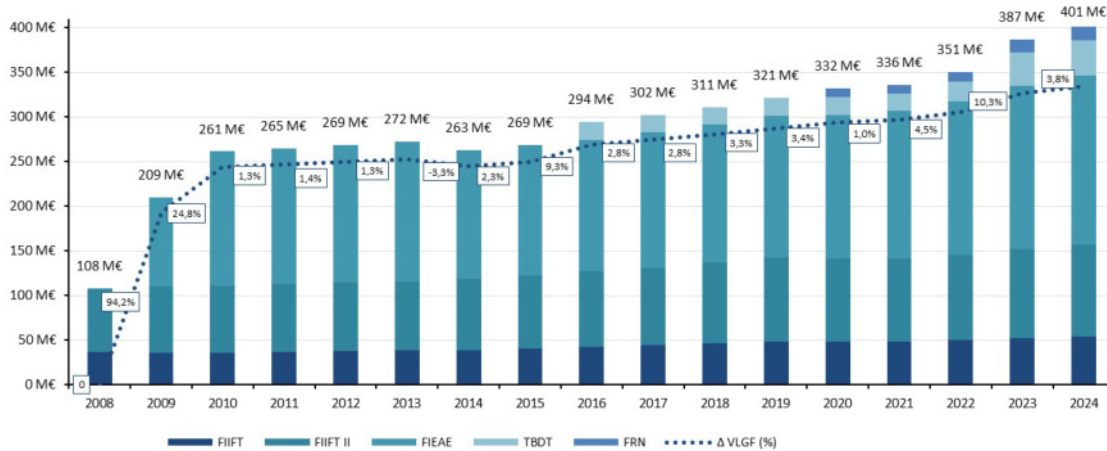
Quadro 10: valor líquido global dos fundos

FOMENTO			
(Euros)	2024	2023	variação homóloga
Fundos sob gestão	401 439 094	386 641 160	3,8%
FIIFT	53 498 483	52 080 731	2,7%
FIIFT II	103 675 362	99 992 190	3,7%
FIEAE	189 575 303	183 171 470	3,5%
TBDT	38 786 611	37 581 928	3,2%
FRN	15 903 335	13 814 842	15,1%



O gráfico a seguir apresentado revela a evolução do VLG dos fundos sob gestão da Sociedade desde 2008, ano precedente ao da constituição do FIEAE, evidenciando que o VLG dos fundos sob gestão, neste período, multiplicou cerca de quatro vezes.

Figura 22: evolução do valor líquido global dos fundos 2008-2024



Em 2024 a valorização anual do conjunto dos VLG dos fundos sob gestão da FOMENTO obtida a partir do somatório dos resultados líquidos e que corresponde às valorizações dos VLG dos fundos expurgada dos efeitos de constituição, de aumento ou de reduções de capital dos diversos fundos, cifrou-se em €13.751.829, a terceira maior valorização de sempre.

A valorização anual no conjunto dos VLG dos fundos sob gestão da FOMENTO, decorrente exclusivamente dos resultados líquidos agregados, foi de 3,6% em 2024.

Em termos acumulados, a valorização dos fundos apenas derivado dos RL atingiu os 114 M€ desde 2008.

Quadro 11: evolução da valorização do VLG

Ano	decorrente exclusivamente dos RL agregados (Euros)	
	resultados líquidos	variação VLG
2008	4 796 989	n/d
2009	1 589 786	1,5%
2010	1 837 241	0,9%
2011	3 513 455	1,3%
2012	3 773 198	1,4%
2013	3 520 186	1,3%
2014	2 979 183	1,1%
2015	5 970 750	2,3%
2016	5 135 039	1,9%
2017	8 323 243	2,8%
2018	8 439 051	2,8%
2019	10 182 114	3,3%
2020	3 546 833	1,3%
2021	3 379 765	1,0%
2022	14 144 150	4,2%
2023	18 953 533	5,4%
2024	13 751 829	3,6%

Figura 23: evolução da valorização do VLG decorrente exclusivamente dos RL agregados (valores acumulados)



Conforme se pode constatar pelo quadro 12, todos os Fundos viram crescer o seu valor líquido global, com especial destaque para o FRN (15,1%) devido ao aumento de capital, os restantes fundos apresentam uma valorização entre os 2,7% e os 3,7%.

Todos os fundos apresentaram resultados positivos. Os resultados de 2024 são os terceiros maiores de sempre, apenas superados pelos de 2023 e marginalmente pelos de 2022.

Os proveitos têm uma descida generalizada devido essencialmente à redução dos ganhos em ativos imobiliários, resultado, principalmente, de uma valorização dos imóveis decorrentes das avaliações menor que a registada em 2023.

Por outro lado, os rendimentos de imóveis aumentaram 18%, devido ao aumento do número de imóveis arrendados e à atualização das rendas.

O TBDT tem um comportamento inverso registando um aumento do resultado e dos proveitos.

O FRN registou, pela terceira vez, um resultado positivo, embora inferior ao de 2023. Os resultados do ano resultam, quase exclusivamente, dos ganhos com ativos imobiliários e espelham os valores das avaliações dos direitos sobre os imóveis que integram o Fundo.

As unidades de participação (UP) dos fundos valorizaram-se entre 2,7% e 7%.

Quadro 12: principais indicadores dos fundos 2024/23

FIIFT (Euros)	31 de dezembro		variação homóloga
	2024	2023	
VLGF	53 498 483	52 080 731	2,7%
UP	10,70	10,42	2,7%
Proveitos	2 672 737	2 852 009	-6,3%
Custos	1 253 817	725 799	72,7%
Resultado Líquido	1 418 920	2 126 209	-33,3%

FIIFT II (Euros)	31 de dezembro		variação homóloga
	2024	2023	
VLGF	103 675 362	99 992 190	3,7%
UP	100,59	97,01	3,7%
Proveitos	5 156 835	6 253 989	-17,5%
Custos	1 473 663	1 379 218	6,8%
Resultado Líquido	3 683 172	4 874 772	-24,4%

FIEAE (Euros)	31 de dezembro		variação homóloga
	2024	2023	
VLGF	189 575 303	183 171 470	3,5%
UP	1 369,00	1 322,76	3,5%
Proveitos	13 057 665	14 005 233	-6,8%
Custos	6 653 832	3 764 093	76,8%
Resultado Líquido	6 403 833	10 241 140	-37,5%

TBDT (Euros)	31 de dezembro		variação homóloga
	2024	2023	
VLGF	38 786 611	37 581 928	3,2%
UP	111,995	108,516	3,2%
Proveitos	2 150 299	1 356 073	58,6%
Custos	945 616	933 457	1,3%
Resultado Líquido	1 204 683	422 616	185,1%

FRN (Euros)	31 de dezembro		variação homóloga
	2024	2023	
VLGF	15 903 335	13 814 842	15,1%
UP	126,46	118,17	7,0%
Proveitos	1 355 416	1 673 103	-19,0%
Custos	312 722	384 307	-18,6%
Resultado Líquido	1 042 693	1 288 797	-19,1%

PROPOSTA DE APLICAÇÃO DO RESULTADO LÍQUIDO

O Conselho de Administração propõe à Assembleia Geral que o resultado líquido do exercício, no valor de €1.589.963,49 tenha a seguinte aplicação:

Distribuição aos Acionistas € 1.589.963,49



EVOLUÇÃO PREVISÍVEL DA SOCIEDADE

A FOMENTO vem verificando ao longo do tempo uma trajetória de grande crescimento ao nível do número de fundos e VLG sob gestão, mas também ao nível da diversidade dos seus portefólios de ativos, das políticas de investimento e de novos participantes dos seus fundos sob gestão.

Decorrente do reembolso, em novembro de 2025, aos participantes minoritários dos fundos FIIFT e FIIFT II de 30% e 23,3% do seu capital respetivamente, a tendência de crescimento do VLG será interrompida.

A gestão destes dois fundos acautelou, em tempo, as disponibilidades necessárias ao reembolso dos participantes, pelo que do ponto de vista da liquidez não existirão quaisquer constrangimentos.

Estes factos não impedirão a manutenção de novos investimentos durante o ano de 2025. A liquidez disponível, bem como as operações de desinvestimento que se prevêem realizar durante o ano, garantem um nível de investimento em linha com o verificado nos últimos três anos.

Do ponto de vista de rentabilização dos fundos e dos resultados da sociedade, prevê-se a manutenção de níveis de desempenho positivos e dentro dos níveis dos últimos anos. Antecipa-se a manutenção de crescimento sustentado das carteiras, excluindo a saída de participantes.

Neste cenário de crescimento sustentado da atividade e de forte diversificação de políticas de investimento e de portefólio de ativos sob gestão, bem como de integração da Sociedade no grupo de participadas do Banco Português de Fomento, continua a revestir a maior relevância a definição, pelos acionistas, de linhas de orientação estratégica de médio prazo.

Em 2025 continuar-se-á a apostar no desenvolvimento organizacional, designadamente, no desenvolvimento tecnológico, nomeadamente, na melhoria contínua dos sistemas de gestão do património imobiliário e dos fundos de investimento imobiliário, através do desenvolvimento de novas funcionalidades de resposta ao negócio e automatização dos processos.

DECLARAÇÕES

A sociedade gestora não tem ações próprias e durante o exercício em análise não adquiriu nem alienou ações próprias.

A sociedade não tem sucursais.

Os objetivos e as políticas da sociedade em matéria de gestão dos riscos financeiros encontram-se devidamente explanados na Nota 3 às Demonstrações Financeiras.

Durante o exercício em análise não foram concedidas autorizações para negócios entre a sociedade e os administradores, abrangidos pelo artigo 397º do Código das Sociedades Comerciais.

FACTOS RELEVANTES

O Conselho de Administração não tem conhecimento de outras ocorrências de factos relevantes após o termo do exercício.

AGRADECIMENTOS

O Conselho de Administração expressa o seu sincero agradecimento a todos que contribuíram para o sucesso da empresa ao longo deste ano de atividade, destacando:

- Os nossos colaboradores diretos, e indiretos, pelo compromisso e excelente desempenho demonstrado;
- O Conselho Fiscal e o ROC, pelo acompanhamento atento e rigoroso da atividade da Sociedade;
- Os Acionistas, pelo seu contínuo apoio e confiança, fundamentais para o crescimento da Sociedade;
- As Autoridades de Supervisão, pelo suporte e orientação prestados.

Lisboa, 27 de fevereiro de 2025

O Conselho de Administração da Fomento – Fundos de investimento Imobiliário - SGOIC, S.A.

Assinado por: **RITA RIBEIRO ALVES LAVADO**

Num. de Identificação: 10511255

Data: 2025.02.27 11:51:19+00'00'

Rita Ribeiro Alves Lavado
(Vogal)

Assinado por: **José Manuel Riscado dos Santos**

Num. de Identificação: 08321379

Data: 2025.02.27 12:01:22+00'00'

José Manuel Riscado dos Santos
(Vogal)

Assinado por: **MIGUEL CORREIA MARQUES DOS SANTOS**

Num. de Identificação: 05195387

Data: 2025.02.27 12:14:59+00'00'

Miguel Correia Marques dos Santos
(Vogal)

**ISABEL CRISTINA
DE ALMEIDA
PEREIRA DA
ROCHA**

Assinado de forma digital
por ISABEL CRISTINA DE
ALMEIDA PEREIRA DA
ROCHA
Dados: 2025.02.27 13:13:25
Z

Isabel Cristina de Almeida Pereira da Rocha
(Vogal)

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Contém:

Balanço

Demonstração dos Resultados e do Rendimento Integral

Demonstração de Alterações no Capital Próprio

Demonstração dos Fluxos de Caixa

Notas às Demonstrações Financeiras



FOMENTO - FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - SGOIC, S.A.
BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024
 (Comparativos a 31 de Dezembro de 2023)

(euros)

	Nota	31/dez/24		31/dez/23		Nota	31/dez/24	31/dez/23	
		Ativo Bruto	Imparidade e Amortizações	Ativo Líquido	Ativo Líquido				
Ativo						Passivo			
Caixa e disponibilidades em Bancos Centrais	12	450		450	250	Passivos por impostos correntes	16	70 567	82 300
Disponibilidades à vista sobre instituições de crédito	13	2 659 397		2 659 397	4 232 838	Provisões	17	133 602	121 109
Outros ativos tangíveis	14	1 215 225	531 351	683 873	623 969	Outros passivos	18	161 775	180 387
Outros ativos	15	647 474		647 474	631 224				
						Total de Passivo		365 944	383 796
						Capital			
						Capital	19	375 000	375 000
						Outras reservas e resultados transitados	20	1 660 287	3 175 413
						Resultado do exercício		1 589 963	1 554 073
						Total de Capital Próprio		3 625 250	5 104 485
TOTAL DO ATIVO		4 522 545	531 351	3 991 194	5 488 281	TOTAL DE PASSIVO + CAPITAL PRÓPRIO		3 991 194	5 488 281

Lisboa, 27 de fevereiro de 2025



FOMENTO - FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - SGOIC, S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS E DO RENDIMENTO INTEGRAL DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024
 (Comparativos a 31 de dezembro de 2023)

(euros)

	Nota	31/dez/24	31/dez/23
Juros e rendimentos similares	5	11 078	9 876
Margem Financeira		11 078	9 876
Rendimentos de serviços e comissões	6	3 374 136	3 212 165
Encargos com serviços e comissões	6	-4 919	-2 429
Outros resultados de exploração	7	37 123	196 325
Produto Bancário		3 417 418	3 415 937
Custos com pessoal	8,9,10	-694 140	-673 376
Gastos gerais administrativos	11	-565 506	-538 016
Amortizações do exercício	14	-51 108	-39 534
Provisões líquidas de reposições e anulações	18	-12 493	-121 109
Resultado antes de impostos		2 094 171	2 043 902
Impostos Correntes	17	-504 207	-489 829
Resultado após impostos		1 589 963	1 554 073
Resultado líquido		1 589 963	1 554 073
Resultado por acção		21,20	20,72

Lisboa, 27 de fevereiro de 2025

FOMENTO - FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, SGOIC, S.A.
DEMONSTRAÇÃO DE ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO
DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024

(euros)

	Capital	Outras reservas e resultados transitados		Resultado do exercício	Total
		Reserva legal	Resultados transitados		
Saldos em 31 de Dezembro de 2022	375 000	1 660 287	3 030 252	1 477 676	6 543 215
Distribuição do resultado líquido de 2022:					
- Incorporação em resultados transitados					
Distribuição de dividendos			-1 515 126	-1 477 676	-2 992 802
Resultado do exercício				1 554 073	1 554 073
Saldos em 31 de Dezembro de 2023	375 000	1 660 287	1 515 126	1 554 073	5 104 485
Distribuição do resultado líquido de 2023					
- Incorporação em resultados transitados					
Distribuição de dividendos			-1 515 126	-1 554 073	-3 069 199
Resultado do exercício				1 589 963	1 589 963
Saldos em 31 de Dezembro de 2024	375 000	1 660 287	0	1 589 963	3 625 250

Lisboa, 27 de fevereiro de 2025



FOMENTO - FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - SGOIC, S.A.
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 (euros)

	Nota	2024	2023
ACTIVIDADES OPERACIONAIS			
Recebimentos			
Juros e Proveitos Equiparados		11 078	9 876
Comissão de Gestão FIIFT		408 994	393 226
Comissão de Gestão FIIFT II		723 830	697 310
Comissão de Gestão FIEAE		1 732 155	1 730 961
Comissão de Gestão Territórios Baixa Densidade		393 732	296 285
Comissão de Gestão Revive Natureza		163 629	124 513
Avaliações FIEAE		30 000	64 114
Outros recebimentos relativos à actividade operacional		0	132 598
Pagamentos			
Credores		-783 192	-580 049
IRS-Tdi		-104 614	-124 404
IVA/IMI/IMT		-10 209	-9 418
Contribuições para a Segurança Social /FGC-FGCT		-121 111	-112 688
Remunerações		-359 818	-341 679
CGA/ADSE		-47 251	-50 318
Imposto sobre o Rendimento		-515 940	-449 181
Consultores/Avaliadores FIEAE		0	-27 851
Fluxos das actividades operacionais (1)		1 521 282	1 753 295
Fluxos das actividades de investimento (2)		0	0
ACTIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Pagamentos respeitantes a:			
Amortização de contratos de locação financeira e AOV		-25 325	-17 457
Dividendos		-3 069 199	-2 992 802
Fluxos das actividades de financiamento (3)		-3 094 523	-3 010 259
VARIAÇÃO DE CAIXA E SEUS EQUIVALENTES (4)=(1)+(2)+(3)		-1 573 241	-1 256 964
CAIXA E SEUS EQUIVALENTES NO INÍCIO DO PERÍODO	2.7	4 233 088	5 490 052
CAIXA E SEUS EQUIVALENTES NO FIM DO PERÍODO	2.7	2 659 847	4 233 088

Lisboa, 27 de fevereiro de 2025

NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024

(Valores expressos em euros)



NOTA INTRODUTÓRIA

A Fomento – Fundos de Investimento Imobiliário - SGOIC, S.A. (“Sociedade”), criada em 28 de setembro de 1995 como resultado da parceria entre o Turismo de Portugal, I.P., a Caixa Geral de Depósitos, S.A., e o Novo Banco, S.A., tem por objeto exclusivo a administração, gestão e representação de fundos de investimento imobiliário, fechados ou abertos, podendo, designadamente, adquirir e alienar quaisquer valores e exercer os direitos direta ou indiretamente relacionados com os bens dos fundos.

A Sociedade adotou, em 2024, uma nova designação, concretizando-se a deliberação da Assembleia de Geral de 28 de março de 2023 que aprovou a alteração da denominação de TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A. para FOMENTO – Fundos de Investimento Imobiliário, SGOIC, S.A.

A Fomento – Fundos de Investimento Imobiliário, SGOIC, S.A. é controlada pelo Banco Português de Fomento, S.A. que detém 53,2% do capital social.

Em 31 de dezembro de 2024 a Sociedade geria os seguintes Fundos imobiliários com um Valor Líquido Global sob gestão de cerca de 401 milhões de euros (2023: 387 milhões de euros):

- Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico (FIIFT)
- Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico II (FIIFT II)
- Fundo Imobiliário Especial de Apoio às Empresas (FIEAE)
- Territórios de Baixa Densidade Turísticos – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado
- Fundo Revive Natureza (FRN)

A Sociedade tem sede na Rua Ivone Silva, 6 – 8º Dtº, em Lisboa, desenvolvendo a sua atividade apenas nestas instalações.

NOTA 1 BASES DE APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E COMPARABILIDADE

As Demonstrações Financeiras referidas a 31 de dezembro de 2024 e comparativas ao exercício de 2023 foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Sociedade em 27 de fevereiro de 2025, devendo as mesmas ser sujeitas à aprovação da Assembleia Geral, convocada para o efeito, a realizar em 21 de março de 2025.

As Demonstrações Financeiras reportam-se à Sociedade enquanto instituição individual e encontram-se expressas em Euros (€), sendo os montantes indicados nas Demonstrações Financeiras referidos à unidade daquela moeda.

As Demonstrações Financeiras foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações, com base nas Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS).

As IFRS incluem as normas contabilísticas emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB) e as interpretações emitidas pelo *International Financial Reporting Interpretation Committee* (IFRIC) e pelos respetivos órgãos antecessores.

Durante o exercício de 2024, entraram em vigor alterações às Normas Internacionais de Relato Financeiro decorrentes do projeto de melhorias que o IASB tem prosseguido e em resultado do qual foram publicadas alterações de dois tipos: as que traduziram alterações das políticas contabilísticas com efeitos na apresentação, reconhecimento ou mensuração e as que apenas refletiram alterações de terminologia ou editoriais, estas últimas com impacto mínimo para as entidades, ou mesmo sem qualquer impacto, em termos contabilísticos. As referidas alterações deram lugar a novos *standards*, a alterações aos existentes e a interpretações. Das várias alterações ocorridas, e, entretanto, adotadas pela União Europeia, para os exercícios iniciados em ou após 1 de janeiro de 2024 foi analisado o respetivo impacto nas demonstrações financeiras da Sociedade tendo-se concluído não terem os mesmos impactos relevantes, tendo em consideração a especificidade da atividade.

Relativamente às alterações às IFRS e novas interpretações a serem adotadas para exercícios a iniciarem em ou após 1 de janeiro de 2024, assim como as que entraram em vigor anteriormente, mas ainda não endossadas pela União Europeia, é entendimento do Conselho de Administração que não têm um impacto relevante nas demonstrações financeiras da

Sociedade. Para as normas já adotadas pela União Europeia, mas que ainda não entraram em vigor no exercício de 2024, a Sociedade não procedeu à sua adoção antecipada.

Durante o ano de 2024 entraram em vigor (“endorsed”) as seguintes normas, interpretações, emendas e melhoramentos, com aplicação no corrente exercício económico.

Normas / Interpretação	Aplicação nos exercícios iniciados em ou após	Descrição
Emendas à norma IAS 1 Apresentação das demonstrações financeiras - Classificação de passivos como correntes e não correntes; Diferimento da data de aplicação; Passivos não correntes com covenants	01/01/2024	Estas emendas publicadas pelo IASB clarificam a classificação dos passivos como correntes e não correntes analisando as condições contratuais existentes à data de reporte. A emenda relativa a passivos não correntes com covenants clarificou que apenas as condições que devem ser cumpridas antes ou na data de referência das demonstrações financeiras relevam para efeitos da classificação como corrente/não corrente, adiando ainda a data de aplicação para 1 de janeiro de 2024.
Emenda à norma IFRS 16 - Locações - Passivo de locação numa transação de venda e relocação	01/01/2024	Esta emenda publicada pelo IASB em setembro de 2022 clarifica como um vendedor locatário contabiliza uma transação de venda e relocação que cumpre os critérios da IFRS 15 para ser classificada como venda.

A entrada em vigor destas normas a 1 de janeiro de 2024 não teve efeitos nas demonstrações financeiras da Sociedade.

NOTA 2 PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS E CRITÉRIOS VALORIMÉTRICOS

As principais políticas contabilísticas e critérios valorimétricos utilizados na preparação das demonstrações financeiras são apresentados em seguida.

2.1. OUTROS ATIVOS TANGÍVEIS

As imobilizações corpóreas são registadas pelo seu custo de aquisição, deduzido das respetivas amortizações acumuladas e perdas por imparidade. Os custos subsequentes são reconhecidos como um ativo autónomo apenas se for provável que dele resultarão benefícios económicos para a Sociedade. As despesas com manutenção e reparação são reconhecidas como custo à medida que são incorridas.

Sempre que exista uma indicação de que um ativo fixo tangível possa ter imparidade, é efetuada uma estimativa do seu valor recuperável, devendo ser reconhecida uma perda por imparidade sempre que o valor líquido contabilístico desse ativo exceda o valor recuperável.

As amortizações são calculadas por duodécimos com base no método das quotas constantes. As taxas de amortização utilizadas são as máximas fiscalmente aceites como custo, as quais refletem a vida útil esperada dos bens:

Equipamento	Anos de Vida Útil
Edifícios	50
Mobiliário e material	8
Máquinas e ferramentas	1
Equipamento informático	3 - 4
Instalações interiores	5 - 10
Material de transporte	4

2.2. LOCAÇÕES

A partir de 1 de janeiro de 2019 a IFRS 16 substituiu a IAS 17 – Locações, a contabilização efetuada na esfera dos locatários obriga a reconhecer para todos os contratos de locação, um passivo de locação, refletindo futuros pagamentos, e ao mesmo tempo um ativo de “direito de uso” para todos os contratos de locação, exceto certas locações de curto prazo (inferior a 12 meses) e de ativos de baixo valor.



A Sociedade aplica o modelo de transição retrospectivo modificado da IFRS 16, previsto na redação da Norma, analisando locação a locação, registando os direitos de uso de ativos e as responsabilidades por locações em rúbricas devidamente segregadas nas demonstrações financeiras.

A Sociedade apresenta os ativos sob direito de uso em “ativos fixos tangíveis” na mesma ótica que apresenta os ativos da mesma natureza que são sua propriedade. Os passivos da locação são apresentados na rúbrica de “outros passivos” na demonstração da posição financeira.

Os prazos da locação coincidem com os prazos estabelecidos nos respetivos contratos.

2.3. BENEFÍCIOS AOS EMPREGADOS

Os empregados da Sociedade estão abrangidos pelo Regime Geral de Segurança Social e pela Caixa Geral de Aposentações. A Sociedade não tem qualquer responsabilidade por pensões, complementos de reforma ou outros benefícios de longo prazo a atribuir aos seus empregados.

As remunerações variáveis (prémios de desempenho) aos colaboradores são decididas pelo Conselho de Administração e registadas diretamente na rubrica de custos com o pessoal. Em 2024, não houve atribuição de prémios de desempenho.

2.4. RECONHECIMENTO DE RENDIMENTO DE COMISSÕES

Comissão de Gestão

Conforme previsto nos respetivos Regulamentos de Gestão dos Fundos Turístico, Turístico II, Territórios de Baixa Densidade Turísticas e Fundo Revive Natureza é calculada mensalmente uma comissão de gestão sobre o valor do património líquido de cada Fundo, apurado com referência ao último dia de cada mês. Relativamente ao FIEAE a comissão de gestão está prevista no Decreto-Lei nº 104/2009, de 12 de maio, que constituiu o Fundo. A comissão de gestão é destinada à cobertura de todas as despesas de gestão, com exceção das despesas incorridas com a compra, venda e arrendamento de imóveis por conta do Fundo que são suportadas diretamente por este.

As comissões de gestão aplicáveis a cada um dos Fundos são as seguintes:

- **FIIFT:** (i) se o valor do património líquido do Fundo for inferior a 9.975.958 euros, a comissão de gestão será de 1,75% ao ano; (ii) se o valor do património líquido se situar entre 9.975.958 euros e 19.951.916 euros, a comissão de gestão será de 1,25% ao ano; e (iii) quando o valor do património líquido for superior a 19.951.916 euros a comissão de gestão será de 0,75% ao ano.
- **FIIFT II:** (i) se o valor do património líquido do Fundo for inferior a 75 milhões de euros, a comissão de gestão será de 0,75% ao ano, (ii) se o valor do património líquido se situar entre 75 milhões de euros e 150 milhões de euros, dividir-se-á este valor em duas partes: uma, igual a 75 milhões de euros à qual se aplicará a taxa de 0,75% ao ano; outra igual ao excedente a que se aplicará uma taxa de 0,5% ao ano, (iii) quando o património líquido do Fundo for superior a 150 milhões de euros, dividir-se-á este valor em duas partes: uma, igual a 150 milhões de euros à qual se aplicará a taxa de 0,625% ao ano; outra igual ao excedente, a que se aplicará uma taxa de 0,25% ao ano.
- **FIEAE:** incide sobre o capital subscrito à taxa anual de 1,25%, ao ano, desde 1 de agosto de 2016, cobrada em base trimestral, conforme determinado pelo Despacho nº 9594/2016 do Secretário de Estado da Indústria, publicado em 26 de julho de 2016.
- **Territórios de Baixa Densidade Turísticos:** é calculada uma comissão de gestão apurada no primeiro dia útil do mês seguinte àquele a que respeita, uma comissão de gestão anual de 1 % calculada diariamente sobre o valor líquido global do Fundo.
- **Fundo Revive Natureza:** comissão de gestão de 1,25% ao ano sobre o valor líquido global do Fundo, a pagar, trimestral e postecipadamente, conforme nº 1 do Artigo 10º do Decreto-Lei nº 161/2019 de 25 de outubro.

Os rendimentos de comissões obtidos são reconhecidos em resultados no período a que se referem os serviços prestados, independentemente do momento do seu pagamento ou recebimento.

2.5. IMPOSTO SOBRE LUCROS

Os impostos sobre os lucros compreendem os impostos correntes e os impostos diferidos. Os impostos sobre os lucros são reconhecidos em resultados, exceto quando estão relacionados com itens que são reconhecidos diretamente nos capitais próprios, caso em que são também registados por contrapartida dos capitais próprios.

Os impostos correntes são os que se esperam que sejam pagos com base no resultado tributável apurado de acordo com as regras fiscais em vigor e utilizando a taxa de imposto aprovada.

Os impostos diferidos são calculados sobre as diferenças temporárias entre os valores contabilísticos dos ativos e passivos e a sua base fiscal, utilizando as taxas de imposto aprovadas e que se espera virem a ser aplicadas quando as diferenças temporárias se reverterem.

Os impostos diferidos passivos são reconhecidos para todas as diferenças temporárias tributáveis, das diferenças resultantes do reconhecimento inicial de ativos que não afetam quer o lucro contabilístico quer o fiscal.

Os impostos diferidos ativos são reconhecidos apenas na medida em que seja expetável que existam lucros tributáveis no futuro capaz de absorver as diferenças temporárias dedutíveis.

A sociedade encontra-se sujeita a tributação em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC) e às correspondentes derramas (municipal e estadual). Em 31 de dezembro de 2023 a taxa de imposto aprovada era de 21%, sendo em 31 de dezembro de 2024 de 21%, acrescida da derrama de 1,5% calculada sobre o lucro tributável e da derrama Estadual. A taxa aplicável à derrama Estadual é de 3% e incide sobre a parte do lucro tributável, superior a €1.500.000 até €7.500.000, sujeito e não isento de IRC, de 5% para valores superiores a €7.500.000 até €35.000.000, e de 7% para valores superiores a €35.000.000.

De acordo com a legislação em vigor, as declarações fiscais da Sociedade estão sujeitas a correção por parte das autoridades fiscais durante um período de quatro anos contado a partir do exercício a que respeitam. Desta forma, os exercícios de 2021 a 2024 encontram-se ainda pendentes de revisão pelas autoridades fiscais.

A Administração da Sociedade entende que as eventuais correções que possam vir a resultar de revisões/inspeções por parte das autoridades fiscais àquelas declarações fiscais de impostos não deverão ter um efeito significativo nas Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2024.

2.6. RECONHECIMENTO DE JUROS

Os juros relativos às aplicações financeiras são reconhecidos no período a que dizem respeito na rubrica de juros e proveitos similares, utilizando a taxa efetiva, por contrapartida das respetivas rúbricas do ativo. Para a determinação da taxa de juro efetiva, a Sociedade procede à estimativa dos fluxos de caixa futuros considerando todos os termos contratuais do instrumento financeiro.

2.7. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Para efeitos da preparação da demonstração dos fluxos de caixa, são considerados na rubrica de “Caixa e seus equivalentes” os valores registados no balanço de aplicações de muito curto prazo, disponíveis de imediato sem perda de valor, com maturidade inferior a 3 meses a contar da data de início da aplicação, onde se incluem os valores em caixa e as disponibilidades em outras instituições de crédito.

2.8. IMPARIDADE

A preparação das demonstrações financeiras em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites requer o uso de estimativas e pressupostos que afetam as quantias reportadas de ativos e passivos, assim como os valores reportados do rédito e das despesas incorridos durante o período de relato. Apesar destas estimativas serem baseadas no melhor conhecimento do histórico em relação aos eventos e ações correntes, os resultados reais podem, em última instância, diferir destas estimativas. As áreas que envolvem um maior grau de julgamento ou complexidade, ou áreas em que pressupostos e estimativas sejam significativas para as demonstrações financeiras são apresentadas na nota 4.

2.9. PROVISÕES

São reconhecidas provisões quando a Sociedade tem uma obrigação presente, seja provável que o seu pagamento venha a ser exigido e quando possa ser feita uma estimativa fiável do valor dessa obrigação. As provisões são revistas no final de



cada reporte e ajustadas para refletir a melhor estimativa. As provisões são desconhecidas através da sua utilização para as obrigações para as quais foram inicialmente constituídas, ou nos casos em que estas deixem de se observar.

NOTA 3 GESTÃO DO RISCO FINANCEIRO

A atividade da Sociedade, dada a sua natureza, encontra-se exposta a uma variedade de riscos financeiros que requerem a sua análise, avaliação, aceitação e gestão de um certo nível de risco ou combinações de risco. Assumir o risco é a essência da atividade financeira e o risco operacional é uma consequência inevitável desta. O objetivo da Sociedade consiste, portanto, em obter equilíbrio apropriado entre o risco que assume e o proveito da sua atividade, minimizando potenciais efeitos adversos da sua performance financeira.

A atividade desenvolvida pela Sociedade compreende exclusivamente a gestão de ativos de Fundos de Investimento Imobiliários.

3.1 Risco de Crédito

A Sociedade não se encontra significativamente exposta ao risco de crédito, uma vez que a atividade de concessão de crédito não lhe é permitida. O risco de crédito é aplicável apenas às suas aplicações financeiras e mesmo neste caso é pouco expressivo considerando as limitações existentes às aplicações que podem ser realizadas por uma sociedade gestora de fundos de investimento imobiliário, conforme decorre do respetivo regime jurídico.

Na perspetiva da atividade dos fundos, e enquanto gestora dos mesmos, o risco de crédito dos ativos que compõem a carteira dos mesmos é avaliado de acordo com a política de investimento definida nos prospectos dos fundos.

3.2 Risco de Mercado

O risco de mercado pelas características específicas da atividade da Sociedade e pela composição do seu balanço, não é um risco significativo. A Sociedade não assume riscos de mercado relevantes, contudo o risco de mercado dos ativos, que compõem a carteira dos fundos, está essencialmente associado ao risco de flutuações da taxa de juro, por via das atualizações das rendas e do risco da taxa de ocupação dos imóveis que são fatores importantes no desempenho da atividade dos fundos e que, em situações de mercado adversas, provocam um aumento da exposição dos fundos a riscos não controlados diretamente, o que tem impacto na valorização dos ativos dos fundos e desta forma um efeito indireto na Sociedade por via da comissão de gestão cobrada aos Fundos.

3.2.1 Risco Cambial

A Sociedade detém exclusivamente ativos e passivos denominados em euros, pelo que o seu risco cambial é nulo.

3.2.2 Risco de Taxa de Juro

O risco de taxa de juro associado a fluxos de caixa corresponde ao risco dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro, variarem devido a alterações nas taxas de juro de mercado.

Uma vez que os proveitos da Sociedade advêm do desempenho dos fundos por si geridos, e tendo em consideração que as alterações nas taxas de juro de mercado têm um impacto na performance dos fundos, o risco a que a Sociedade está exposta traduz-se num impacto indireto por via da comissão de gestão que é cobrada.

3.3 Risco de Liquidez

A Sociedade assume deliberadamente uma posição prudente e conservadora em matéria de gestão de liquidez, procurando manter em níveis confortáveis os principais indicadores.

No que diz respeito à análise ao risco de liquidez, para além das obrigações de solvabilidade a que se encontra sujeito por força da regulamentação prudencial da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, a Sociedade recorre ainda ao conceito de Gap de liquidez, que lhe permite o planeamento das responsabilidades de tesouraria, rentabilizando a utilização dos fundos sem provocar oscilações significativas na sua solvabilidade. Compondo o Balanço pelos prazos de vencimento das operações ativas, obtém-se uma posição desagregada (positiva) segundo os prazos residuais de vencimento das operações.

NOTA 4 JUSTO VALOR DE ATIVOS E PASSIVOS FINANCEIROS

O justo valor, sempre que possível, é estimado, utilizando cotações em mercados ativos, na ausência de cotação é determinado com base na utilização de preços recentes, semelhantes e realizadas em condições de mercado ou com base em metodologia de avaliação, suportadas em técnicas de fluxos de caixa futuros, considerando as condições de mercado, o valor temporal e fatores de volatilidade.

Nas rubricas em que não é contabilisticamente registada alteração do justo valor, tal fato é justificado pela aproximação razoável ao justo valor da quantia escriturada, tendo por comparação taxas aplicáveis a estes ativos à data de referência das demonstrações financeiras para os mesmos prazos.

Tendo em conta a maturidade das operações e o tipo de taxa de juro, a Sociedade considera não significativa a diferença entre o justo valor e o valor por que se encontram registadas, atendendo a que as taxas aplicáveis a estes ativos e passivos são taxas de mercado:

- Caixa e disponibilidades em Bancos Centrais - são constituídas por notas e moedas e depósitos à ordem, e, atendendo ao curto prazo destes ativos, o justo valor é idêntico ao valor por que se encontram registados;
- Disponibilidades em outras instituições de crédito - são constituídas por depósitos à ordem, e, dado que são ativos de curto prazo, o justo valor é idêntico ao valor por que se encontram registados;
- Aplicações em instituições de crédito - são constituídas maioritariamente por aplicações em depósitos a prazo, de curto prazo, sendo o justo valor idêntico ao valor por que se encontram registados;
- Outros ativos e passivos financeiros - referem-se a operações de curto prazo, pelo que o seu valor de balanço é próximo do justo valor.

NOTA 5 MARGEM FINANCEIRA

O valor desta rubrica é composto por:

	31/12/2024	31/12/2023
Juros e rendimentos similares		
Juros de aplicações em inst. de crédito	11 078	9 876
	<u>11 078</u>	<u>9 876</u>
TOTAL	11 078	9 876

Os juros decorrem da remuneração dos saldos de depósitos à ordem com taxa de remuneração indexada à Euribor.

NOTA 6 RESULTADOS DE SERVIÇOS E COMISSÕES

Pelo exercício da atividade de gestão e representação do FIIFT, do FIIFT II, Fundo Territórios de Baixa Densidade Turísticos, do FIEAE e do Fundo Revive Natureza a Sociedade cobra mensalmente uma comissão de Gestão para os três primeiros e trimestralmente para os restantes, correspondendo à maioria dos proveitos realizados.

O valor desta rubrica é composto por:

	31/12/2024	31/12/2023
Rendimentos de serviços e comissões		
Comissão de Gestão	3 374 136	3 212 165
	<u>3 374 136</u>	<u>3 212 165</u>
Encargos com serviços e comissões		
Outras comissões pagas	4 919	2 429
	<u>4 919</u>	<u>2 429</u>
TOTAL	3 369 217	3 209 736



NOTA 7 OUTROS RESULTADOS DE EXPLORAÇÃO

O valor desta rubrica é composto por:

	31-12-2024	31-12-2023
Outros proveitos operacionais		
Outros ganhos e rendimentos operacionais	40 876	200 073
	<u>40 876</u>	<u>200 073</u>
Outros custos operacionais		
Impostos	1 859	1 792
Outros encargos e gastos operacionais	1 894	1 956
	<u>3 754</u>	<u>3 748</u>
TOTAL	37 123	196 325

A rubrica “Outros proveitos operacionais” referem-se aos rendimentos sobre as avaliações faturadas com a entrada de novos projetos.

NOTA 8 CUSTOS COM PESSOAL

O valor dos custos com pessoal é composto por:

	31/12/2024	31/12/2023
Remunerações	530 593	536 502
Orgãos de gestão e de fiscalização	155 389	185 094
Empregados	375 204	351 408
Encargos sociais obrigatórios	132 693	115 590
Outros encargos sociais obrigatórios	10 678	3 492
Outros custos com pessoal	20 175	17 792
TOTAL	694 140	673 376

A rubrica “Outros encargos sociais obrigatórios” inclui os encargos incorridos com o seguro de acidentes de trabalho e a medicina no trabalho. A rubrica de “Outros custos com pessoal” inclui os encargos com o seguro de saúde dos empregados.

NOTA 9 EFETIVO DE PESSOAL AO SERVIÇO DA SOCIEDADE

O efetivo de trabalhadores remunerados, distribuído por grandes categorias profissionais ao serviço da Sociedade em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 era o seguinte:

	31/12/2024	31/12/2023
Conselho de Administração	3	3
Direcção	3	1
Conselho Fiscal	2	2
Específicos/Técnicos	5	7
Secretariado	2	1
TOTAL	15	14

Durante o exercício de 2024 o número médio de empregados ao serviço da sociedade foi de 15 (2023: 14).

O Conselho de Administração, é constituído pelos seguintes membros remunerados: uma Vogal, Dra. Rita Ribeiro Alves Lavado, um vogal Eng. José Manuel Riscado dos Santos e um Vogal, Dr. Miguel Correia Marques dos Santos.

NOTA 10 POLÍTICA DE REMUNERAÇÃO E REMUNERAÇÕES ATRIBUÍDAS AOS ÓRGÃOS DE ADMINISTRAÇÃO E DE FISCALIZAÇÃO

A Comissão de Vencimentos, em reunião, do dia 17 de abril de 2020, definiu a remuneração a atribuir aos administradores da Sociedade, para o triénio 2019/2021.

Em 2024 não houve alteração dos órgãos sociais da Comissão de vencimento pelo que as remunerações a atribuir aos administradores mantém-se sem qualquer alteração.

No âmbito das suas competências, a Comissão de Vencimentos estabeleceu os parâmetros de remuneração dos membros da administração com funções executivas, atendendo, especialmente, à complexidade, exigência e responsabilidade inerentes às funções a desempenhar, à situação económica da Sociedade e à consonância com as remunerações praticadas no mercado para funções idênticas em sociedades congéneres.

Atendendo ao regime consagrado na Lei nº 159-A/2015, de 30 de dezembro, que determinou a reversão faseada das reduções remuneratórias em vigor, a Comissão entendeu manter às remunerações dos órgãos sociais a redução de 5% decorrente da Lei nº 12-A/2010, de 30 de junho.

Nos termos estatutários, os acionistas da Sociedade podem deliberar, em cada assembleia-geral ordinária de aprovação das contas do exercício, a atribuição casuística de prémios de gestão aos administradores, de acordo com o estabelecido nas disposições legais aplicáveis à Sociedade e à atividade desenvolvida por esta.

Seguindo uma política de contenção, desde 2005 que não são atribuídos prémios de gestão aos administradores.

Não existe qualquer tipo de plano de atribuições de ações ou de opções de aquisição de ações por parte dos membros dos órgãos de administração e de fiscalização.

Da mesma forma, não houve qualquer remuneração paga sob a forma de participação nos lucros, bem como qualquer indemnização paga a ex-administradores, executivos ou não executivos, relativamente à cessação das suas funções, não existindo qualquer tipo de acordo ou política definida quanto aos termos de eventuais compensações a pagar a administradores da sociedade nestes casos.

Não existe também nenhum regime complementar de pensões ou de reformas para os administradores da sociedade.

Os administradores não auferem, a título de remuneração, qualquer benefício não pecuniário relevante.

A remuneração do Revisor Oficial de Contas (ROC) é objeto de acordo entre a Sociedade e a entidade designada para o exercício das funções de revisor legal, para o triénio para o qual a entidade é nomeada. O acordo a estabelecer com o ROC tem em conta a remuneração devida pelo trabalho previsível a efetuar com vista à Certificação Legal de Contas e à emissão de pareceres a que os quadros regulamentares obrigam, tendo em vista as atividades para as quais a Sociedade se encontra registada e autorizada a desenvolver. No âmbito destas funções podem ser acordados com o ROC pagamentos adicionais e pontuais que se tornem necessários em virtude da ocorrência não prevista de trabalho adicional.

As remunerações atribuídas durante o exercício de 2024 e de 2023 são as seguintes:

	Remunerações 2024		Remunerações 2023	
	Fixa	Variável	Fixa	Variável
Conselho de Administração				
Presidente	-	-	85 325	-
Administradora-executiva em nome próprio	69 141	-	68 200	-
Administrador-executivo em representação do Turismo de Portugal I.P.	54 470	-	-	-
Administrador não executivo	13 390	-	13 018	-
Total Conselho de Administração	137 000	-	166 543	-
Conselho Fiscal				
Presidente	6 759	-	6 563	-
Vogal em nome próprio	6 264	-	6 082	-
Total Conselho Fiscal	13 024	-	12 644	-
Assembleia Geral				
Vice-Presidente	538	-	-	-
Total Assembleia Geral	538	-	-	-
Revisor Oficial de Contas				
Serviço de revisão legal de contas	12 964	-	5 068	-
Outros serviços de garantia de fiabilidade	7 995	-	1 353	-
Total Revisor Oficial de Contas	20 959	-	6 421	-

NOTA 11 GASTOS GERAIS ADMINISTRATIVOS

O valor desta rubrica é composto por:

	31-12-2024	31-12-2023
Avenças e honorários	283 864	275 202
Outros serviços especializados	59 071	95 688
<i>Estudos e consultas</i>	25 553	49 747
<i>Avaliadores externos</i>	33 518	45 941
Outros serviços de terceiros	83 918	54 988
<i>Arquivo e Depósito</i>	1 627	1 750
<i>Outros custos</i>	82 291	53 238
Comunicações e expedição	26 738	26 056
Judiciais, contencioso e notariado	24 808	5 521
Conservação e reparação	16 549	25 341
Deslocações e representação	16 002	14 174
Informática	11 793	8 559
Água, energia e combustíveis	10 996	9 509
Outros Fornecimentos	10 458	8 318
Rendas e alugueres	9 551	6 889
Formação de Pessoal	7 635	3 652
Limpeza	1 450	1 732
Seguros	1 352	994
Material de consumo corrente	1 321	1 392
TOTAL	565 506	538 016

A rubrica de Gastos Gerais Administrativos apresentou um aumento de 27.490 €, em 2024 justificando-se esta variação principalmente com o da rubrica de Avenças e Honorários e de Outros custos.

NOTA 12 CAIXA E DISPONIBILIDADES EM BANCOS CENTRAIS

Esta rubrica refere-se na íntegra ao saldo de caixa no valor de 450 €.

NOTA 13 DISPONIBILIDADES EM OUTRAS INSTITUIÇÕES DE CRÉDITO

Esta rubrica, a 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, é analisada como se segue:

	31/12/2024	31/12/2023
Depósitos à ordem	2 659 397	4 232 838

NOTA 14 OUTROS ATIVOS TANGÍVEIS

Esta rubrica no final do exercício de 2024 e 2023 é analisada como se segue:

	31/12/2024	31/12/2023
Imóveis		
De serviço próprio		
Edifícios	589 661	589 661
Terrenos	95 970	95 970
	<u>685 631</u>	<u>685 631</u>
Equipamento		
Mobiliário e material	52 138	45 785
Máquinas e ferramentas	2 437	2 437
Equipamento informático	224 348	155 016
Instalações interiores	154 133	151 810
Outro equipamento	13 644	9 548
Ativos por direito de uso	82 894	83 003
	<u>529 593</u>	<u>447 599</u>
	1 215 224	1 133 230
Depreciação acumulada	(531 351)	(509 262)
Valor líquido	683 873	623 969

A rubrica “Ativos por direito de uso” no valor de 82.894 € (2023: 83.003 €) corresponde ao valor mensurado pela aplicação da IFRS 16, conforme detalhado no ponto 2.2.

O movimento desta rubrica foi o seguinte:

	Imóveis	Equipamento	Ativos por direito de uso - Equipamento	Total
Saldo líquido a 31-12-2022	535 092	74 552	21 327	630 972
Adições	-	1 856	30 676	32 531
Abates/vendas	-	-	-	-
Amortizações do período	(11 793)	(13 381)	(14 360)	(39 534)
Transferências	-	-	-	-
Saldo líquido a 31-12-2023	523 299	63 027	37 643	623 969
Adições	-	82 104	28 909	111 012
Abates/vendas	-	-	(29 018)	(29 018)
Amortizações do período	(11 793)	(19 184)	8 888	(22 090)
Transferências	-	-	-	-
Saldo líquido a 31-12-2024	511 506	125 946	46 422	683 873

As adições no exercício de 2024 (111.012 €), são relativos a novos equipamentos, nomeadamente equipamentos informáticos, novos desenvolvimentos do software Fundmanager e mobiliário. As amortizações do período 51.108 €, incluem 20.130 € de amortizações dos ativos por direito de uso, ao abrigo das alterações com a aplicação na IFRS 16.

As adições no exercício de 2023 (1.856 €), são relativos a novos equipamentos. As amortizações do período 39.534 €, incluem 14.360 € de amortizações dos ativos por direito de uso, ao abrigo das alterações com a aplicação na IFRS 16.

NOTA 15 OUTROS ATIVOS

Esta rubrica “Outros ativos” no final de 2024 e 2023 decompõe-se da seguinte forma:

	31-12-2024	31-12-2023
Outros rendimentos a receber		
Comissão de Gestão	611 494	594 754
Outras despesas com encargo diferido		
Seguros	7 502	7 894
Medicina no trabalho	137	117
Contratos de suporte informático	28 341	28 459
Total Ativo Bruto	647 474	631 224
Imparidade	-	-
Total Ativo Líquido	647 474	631 224



NOTA 16 IMPOSTOS

Conforme referido na Nota 2.5 a Sociedade encontra-se sujeita a tributação em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC) e às correspondentes derramas municipal e estadual. O cálculo do imposto corrente do exercício de 2024 foi apurado com base numa taxa nominal de imposto de 21% (2023: 21%), de derrama de 1,5% sobre o lucro tributável e de derrama estadual de 3% (2023: 3%) sobre a parte do lucro tributável superior a €1.500.000 até €7.500.000 sujeito e não isento de IRC. A diferença entre as taxas nominal e efetiva não é significativa face ao enquadramento da Sociedade.

A carga fiscal corrente da Sociedade pode ser analisada como se segue:

	31-12-2024	31-12-2023
Carga fiscal total	504 207	520 712
Exercícios anteriores	3 183	3 420
Imposto retido	2 769	2 103
Pagamentos por conta	408 963	390 546
Pagamentos adicionais por conta	18 724	11 460
Carga fiscal a pagar	(70 567)	(113 183)

NOTA 17 PROVISÕES

A 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023 para fazer face a contingências fiscais em sede de IVA presentes, resultantes de eventos passados, foram executados os seguintes movimentos:

	31-12-2023	Aumentos	Reversões	Regularizações	31-12-2024
Provisões para contingências fiscais	121 109	12 493	-	-	133 602

	31-12-2022	Aumentos	Reversões	Regularizações	31-12-2023
Provisões para contingências fiscais	-	121 109	-	-	121 109

A constituição de provisões para contingências fiscais em sede de IVA resulta da perceção de risco de exfluxos de recursos financeiros associados ao enquadramento fiscal das comissões de gestão cobradas aos fundos, nomeadamente em relação ao alcance da norma de isenção constante do Código do IVA na sua subalínea g) do nº 27 do artigo 9º “A administração ou gestão de fundos de investimento”.

Atendendo às características do Fundo Imobiliário Especial de Apoio às Empresas (FIEAE) e Fundo Revive Natureza (FRN) foi suscitada a dúvida, acerca da abrangência do conceito de “fundo de investimento” constante na norma, aplicada a estes dois fundos.

No caso concreto do Fundo Revive Natureza (FRN), a análise de risco associada a esta contingência é de «provável», obedecendo aos requisitos para a constituição de uma provisão para contingências fiscais, nomeadamente: I) uma obrigação presente como resultado de um acontecimento passado; II) seja provável, ou seja, mais propenso do que não, que um exfluxo de recursos que incorporem benefícios económicos será exigido para liquidar a obrigação; III) possa ser feita uma estimativa fiável da quantia da obrigação. O reforço da estimativa inicial, no valor de 12.493 € teve em conta a atualização das comissões de gestão e o respetivo IVA para o período considerado, ou seja, os últimos 4 exercícios.

Em relação ao Fundo Imobiliário Especial de Apoio às Empresas (FIEAE), considerou-se que o nível de risco associado a esta contingência é de «remota», pelo que não existe razão para a constituição de qualquer provisão.

NOTA 18 OUTROS PASSIVOS

A rubrica “Outros passivos” a 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023 é analisada como se segue:

	31/12/2024	31/12/2023
Credores e outros recursos		
Sector público administrativo	34 889	28 289
Credores diversos		
Outros credores	30 780	71 680
Encargos a pagar		
Outros custos a pagar		
Gastos com pessoal	66 155	59 888
Gastos gerais administrativos	632	644
Outros encargos a pagar	1 142	10
Empréstimos		
Passivo de locação	28 176	19 876
TOTAL	161 775	180 387

A rubrica de “Gastos com pessoal” contém encargos com remunerações a pagar aos empregados, nomeadamente, férias e subsídio de férias.

Na rubrica “Sector público administrativo” estão refletidos os encargos com o imposto de valor acrescentado e as retenções sobre os rendimentos de trabalho dependente e independente.

A rubrica de “Passivo de locação”, reflete o valor reconhecido no exercício decorrente da aplicação da IFRS 16, no montante de 28.176 € (2023: 19.876 €), que representa o valor atual dos pagamentos de locação remanescentes dos contratos anteriormente classificados com locações operacionais. Os movimentos ocorridos entre 2023 e 2024 consistiram no reforço de 8.300€, decorrente da atualização da responsabilidade. Os contratos em vigor no exercício de 2024 têm como maturidade 29 novembro de 2027 e 5 de junho de 2028.

NOTA 19 CAPITAL

O capital, totalmente subscrito e realizado por 3 acionistas, está representado por 75.000 ações de valor nominal de cinco euros cada, distribuídos da seguinte forma:

	%	Nº de ações	Valor
Banco Português de Fomento, S.A.			
31/12/2024	53,20	39 900	199 500
31/12/2023	53,20	39 900	199 500
Caixa Geral de Depósitos, S.A.			
31/12/2024	33,47	25 100	125 500
31/12/2023	33,47	25 100	125 500
Novo Banco, S.A.			
31/12/2024	13,33	10 000	50 000
31/12/2023	13,33	10 000	50 000
	100,00	75 000	375 000

NOTA 20 OUTRAS RESERVAS E RESULTADOS TRANSITADOS
Reserva Legal

O Código das Sociedades Comerciais (CSC) no n.º 1 do artigo 295.º estabelece que, sempre que uma sociedade comercial apure lucro, deve afetar 5% do lucro a uma reserva legal até perfazer 20% do capital social. A função desta reserva é servir de “almofada patrimonial” em caso de apuramento de prejuízos.

Com efeito, a reserva legal só pode ser utilizada para cobrir a parte do prejuízo acusado no balanço do exercício que não possa ser coberta pela utilização de outras reservas, para cobrir a parte dos prejuízos transitados do exercício anterior que não possa ser coberta pelo lucro do exercício nem pela utilização de outras reservas e para incorporação no capital.

O montante distribuído como Dividendos no decorrer do ano de 2024 foi de 3.069.199 €.

Os movimentos ocorridos nestas rúbricas foram os seguintes:

Outras Reservas e Resultados Transitados (€)				
	Reserva Legal	Outras reservas	Resultados Transitados	Total
Saldo em 31-12-2022	1 646 265	14 021	3 030 252	4 690 539
Constituição de reservas			-1 515 126	-1 515 126
Saldo em 31-12-2023	1 646 265	14 021	1 515 126	3 175 413
Constituição de reservas			-1 515 126	-1 515 126
Saldo em 31-12-2024	1 646 265	14 021	0	1 660 287

NOTA 21 ADMINISTRAÇÃO DE FUNDOS

Conforme referido na Nota introdutória, a Sociedade administra em nome próprio, mas por conta de outrem, o FIIFT, o FIIFT II, o FIEAE, o FUNDO TERRITÓRIOS DE BAIXA DENSIDADE TURÍSTICOS e o FUNDO REVIVE NATUREZA.

O FIIFT iniciou a sua atividade em 21 de novembro de 1995, o FIIFT II em 24 de abril de 2000, o FIEAE em 17 de julho de 2009, o Fundo Territórios de Baixa Densidade Turísticos a 1 de abril de 2019 e o Fundo Revive Natureza a 2 de janeiro de 2020.

Em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023 os principais dados financeiros relativos aos Fundos geridos pela Sociedade podem ser resumidos na tabela abaixo:

	31/12/2024	31/12/2023
Fundo Investimento Imobiliário Fechado Turístico		
Total do ativo	57 272 840	57 394 696
Total do capital do Fundo	53 498 483	52 080 731
Valor das unidades de participação	10,6997	10,4161
Unidades de participação em circulação	5 000 000	5 000 000
Fundo Investimento Imobiliário Fechado Turístico II		
Total do ativo	116 455 521	111 422 709
Total do capital do Fundo	103 675 362	99 992 190
Valor das unidades de participação	100,5873	97,0139
Unidades de participação em circulação	1 030 700	1 030 700
Fundo Imobiliário Especial de Apoio às Empresas		
Total do ativo	216 580 116	199 736 728
Total do capital do Fundo	189 150 212	183 171 470
Valor das unidades de participação	1 365,9323	1 322,7574
Unidades de participação em circulação	138 477	138 477
Fundo Territórios de Baixa Densidade		
Total do ativo	40 644 366	38 905 855
Total do capital do Fundo	38 786 611	37 581 928
Valor das unidades de participação	111,9945	108,5160
Unidades de participação em circulação	346 326	346 326
Fundo Revive Natureza		
Total do ativo	15 990 578	13 877 313
Total do capital do Fundo	15 903 335	13 814 842
Valor das unidades de participação	126,4568	118,1657
Unidades de participação em circulação	125 761	116 911

NOTA 22 PARTES RELACIONADAS

As entidades relacionadas com a Sociedade resumem-se aos fundos sob a sua gestão, ou seja, o Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico (FIIFT), o Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico II (FIIFT II), o Fundo de Investimento Especial de Apoio às Empresas (FIEAE), o Fundo Territórios de Baixa Densidade Turísticos (TBD), o Fundo Revive Natureza (FRN) e os participantes no capital, o Banco Português de Fomento, S.A., a Caixa Geral de Depósitos, S.A. e o Novo Banco, S.A. e os membros dos órgãos de administração.

Em 31 de dezembro de 2024 o saldo a receber dos fundos pela Sociedade era de 611.494 €, relativo ao acréscimo de proveitos associado à comissão de Gestão do FIIFT, FIIFT II, TBD referente a dezembro de 2024, e do FIEAE e FRN, referente ao último trimestre de 2024.

As transações com os fundos dizem respeito apenas à comissão de gestão que ascende ao montante anual de 3.374.136 €.

	Comissões a receber	Comissões do exercício
FIIFT	35 339	393 503
FIIFT II	62 359	693 699
FIEAE	435 106	1 730 964
TBD	33 918	382 789
FRN	44 772	173 181

A Sociedade tinha aplicações financeiras (DO) junto da CGD e do Novo Banco, cujos saldos e transações em 31 de dezembro de 2024 resumem-se como segue:

	Saldo DO/DP	Juros obtidos
CGD	187 051	-
NOVO BANCO	2 472 346	11 078

NOTA 23 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 2024 que exigisse ajustamentos ou divulgações suplementares às demonstrações financeiras.

Lisboa, 27 fevereiro de 2025

O Contabilista Certificado nº 33122

Assinado por: **Luís Filipe Frade Nogueira**
 Num. de Identificação: 08999374
 Data: 2025.02.27 11:38:31+00'00'

Luís Filipe Nogueira



RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL

Senhores Acionistas,

De acordo com o disposto no artigo 420º do Código das Sociedades Comerciais, compete-nos elaborar um relatório sobre a ação fiscalizadora efetuada durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e dar parecer sobre o relatório, contas e proposta de distribuição de resultados apresentada pela Administração da Fomento – Fundos de Investimento Imobiliário, SGOIC, SA (“Fomento”).

Acompanhámos regularmente a evolução das atividades, verificámos, com a profundidade que considerámos adequada, a regularidade dos livros e registos contabilísticos e da respetiva documentação, procedemos, na extensão considerada necessária, às inspeções físicas de bens e valores patrimoniais, vigiámos a observância da lei e dos estatutos, bem como a eficácia dos sistemas de gestão de riscos e de controlo interno, e tomámos conhecimento dos atos da Administração, tendo recebido desta e dos colaboradores da Fomento as informações e esclarecimentos solicitados.

Analisámos as demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, compreendendo estas o balanço, a demonstração dos resultados e do rendimento integral, a demonstração de alterações no capital próprio, a demonstração dos fluxos de caixa e as notas às demonstrações financeiras, verificando, também que as políticas contabilísticas e os critérios valorimétricos adotados pela sociedade conduzem a uma correta avaliação do património e dos resultados.

Reunimos regularmente com a Administração e com o Revisor Oficial de Contas, tendo acompanhado o processo de preparação e divulgação da informação financeira acima referida, bem como da revisão de contas efetuada, da qual resultou a emissão da Certificação Legal das Contas sem reservas e sem ênfases datada de 3 de março de 2025. Acompanhámos, de igual modo, o processo de preparação e divulgação da informação financeira e da revisão de contas efetuada aos Fundos geridos pela Fomento, tendo recebido dos Revisores Oficiais de Contas a

informação solicitada referente aos Fundos sob gestão. Verificámos a independência do Revisor Oficial de Contas e confirmámos que não foram prestados por este nenhum dos serviços proibidos no Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

Adicionalmente, examinámos o Relatório de Gestão preparado pelo Conselho de Administração, que expõe detalhadamente a evolução dos negócios, do desempenho e da posição financeira da Fomento e dos Fundos por si geridos relativamente ao exercício de 2024.

Como resultado das informações recebidas e das verificações efetuadas, somos de parecer que sejam aprovados o relatório de gestão e os elementos de prestação de contas respeitantes ao exercício de 2024, bem como a proposta de aplicação de resultados.

Finalmente, desejamos expressar o nosso agradecimento à Administração e aos serviços da Fomento pela valiosa colaboração recebida no desempenho das nossas funções.

Lisboa, 3 de março de 2025

O Conselho Fiscal

Assinado por: **Isabel Gomes de Novais Paiva**
Num. de Identificação: 03688202
Data: 2025.03.03 13:30:31+00'00'

Isabel Paiva - Presidente

Assinado por: **Manuel Maria Simões Nunes Agria**
Num. de Identificação: 01554262
Data: 2025.03.03 16:47:14+00'00'



Manuel Agria - Vogal

**Alexandre
Nuno Capucha**

Assinado de forma digital
por Alexandre Nuno

Capucha

Dados: 2025.03.03 16:56:34 Z

Alexandre Capucha - Vogal



KPMG & Associados - Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A.
Edifício FPM41 - Avenida Fontes Pereira de Melo, 41 - 15.º
1069-006 Lisboa - Portugal
+351 210 110 000 | www.kpmg.pt

CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da **Fomento - Fundos de Investimento Imobiliário, SGOIC, S.A.** (a Entidade), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2024 (que evidencia um total de 3.991.194 euros e um total de capital próprio de 3.625.250 euros, incluindo um resultado líquido de 1.589.963 euros), a demonstração dos resultados e do rendimento integral, a demonstração de alterações no capital próprio e a demonstração dos fluxos de caixa relativas ao ano findo naquela data, e as notas às demonstrações financeiras, incluindo informações materiais sobre a política contabilística.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira da **Fomento - Fundos de Investimento Imobiliário, SGOIC, S.A.** em 31 de dezembro de 2024 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na União Europeia.

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 da Entidade 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.

Outras matérias

As demonstrações financeiras referentes ao ano findo em 31 de dezembro de 2023, apresentadas para fins comparativos, foram auditadas por outra Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, que sobre elas emitiu uma Certificação Legal das Contas sem reservas e sem ênfases, datada de 7 de março de 2024. A nossa aceitação como revisores oficiais de contas ocorreu a 5 de agosto de 2024 para efetuarmos a revisão legal das contas do ano findo em 31 de dezembro de 2024.



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

O órgão de gestão 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 da Entidade de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na União Europeia;
- 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 da Entidade de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

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

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 a 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;

- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- concluimos 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 da Entidade 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 a Entidade 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 os acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada; e,
- comunicamos com os encarregados da governação, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria.

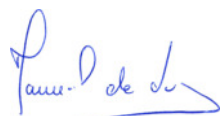
A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

Dando cumprimento ao artigo 451.º, n.º 3, al. e) do Código das Sociedades Comerciais, somos de parecer que o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor, a informação nele constante é concordante com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e a apreciação sobre a Entidade, não identificámos incorreções materiais.

3 de março de 2025



Digitally signed by [Assinatura Qualificada] Manuel Alexandre Veríssimo da Luz
Date: 2025.03.03 11:15:00 Z

KPMG & Associados

Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A.

(n.º 189 e registada na CMVM com o n.º 20161489)

representada por

Manuel Alexandre Veríssimo da Luz

(ROC n.º 1553 e registado na CMVM com o n.º 20161163)