

TERRITÓRIOS DE BAIXA DENSIDADE TURÍSTICOS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
FECHADO

Relatório e Contas | Exercício de 2024

ÍNDICE

RELATÓRIO DE GESTÃO

| | | |
|------|--|----|
| 1. | INTRODUÇÃO..... | 4 |
| 2. | ATIVIDADE EM 2024 | 6 |
| 2.1. | EVOLUÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA DO FUNDO..... | 6 |
| 2.2. | EVOLUÇÃO E RENDIBILIDADE DO VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO E DA UP..... | 10 |
| 2.3. | EVOLUÇÃO ECONÓMICO-FINANCEIRA | 11 |
| 3. | PERSPETIVAS PARA 2025..... | 14 |
| | DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS..... | 15 |
| | NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS..... | 19 |

ÍNDICE DE QUADROS

| | |
|---|----|
| Quadro 1: carteira imobiliária em 31 de dezembro de 2024..... | 7 |
| Quadro 2: formação do resultado 2024/23 | 12 |

ÍNDICE DE FIGURAS

| | |
|--|----|
| Figura 1: valor venal por concelho | 8 |
| Figura 2: distribuição regional do património..... | 8 |
| Figura 3: distribuição património por tipo de operação | 9 |
| Figura 4: evolução da carteira (valor e yield), 2019-2024..... | 9 |
| Figura 5: yield bruta por imóvel 2023/2024 e média de 5 anos | 10 |
| Figura 6: evolução da carteira (valor e yield), 2016-2024 | 11 |
| Figura 7: distribuição de proveitos e ganhos 2022-2023 | 11 |
| Figura 8: evolução do resultado líquido, 2019-2024..... | 13 |

1. INTRODUÇÃO

O organismo de investimento coletivo Territórios de Baixa Densidade Turísticos – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado (TBDT ou Fundo) é um fundo fechado de subscrição particular dirigido a investidores profissionais, cuja constituição foi autorizada por deliberação do Conselho de Administração da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) de 19 de dezembro de 2018. O Fundo iniciou a sua atividade em 1 de abril de 2019, tendo sido constituído por um prazo de 10 anos, isto é, até 1 de abril de 2029.

O Fundo foi constituído na sequência da fusão do TURÍSTICO III – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado e TURÍSTICO IV – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado (organismos especiais de investimento imobiliário incorporados), mediante a transferência do conjunto dos seus ativos e passivos para o fundo Territórios de Baixa Densidade Turísticos (TBDT).

O Fundo é gerido pela Fomento – Fundos de investimento Imobiliário - SGOIC, S.A. (FOMENTO), tendo como depositário o Novo Banco, S.A. e encontrando-se sujeito à supervisão da CMVM.

A comissão de gestão paga pelo TBDT à FOMENTO, foi aumentada de 0,5 % para 1 % calculada diariamente sobre o valor líquido global do fundo, por decisão da Assembleia de Participantes realizada em 6 de dezembro de 2019, com efeitos a partir de 1 de janeiro de 2020.

CAPITAL

O TBDT foi constituído com um capital de €19.718.953,41, correspondente a 200.000 unidades de participação, com o valor inicial de subscrição de €98,5948 cada. O capital do Fundo foi realizado através de entrada em moeda e em espécie, consubstanciada na valorização das unidades de participação dos extintos Fundos Turístico III e Turístico IV. O capital do Fundo foi totalmente subscrito pelo Turismo de Portugal, I. P., único participante dos organismos especiais de investimento imobiliário incorporados no TBDT.

Em dezembro de 2022 o capital foi aumentado para 209.480 unidades de participação, ou seja, para € 20.653.632,11 (considerando o valor base da unidade de participação). As 9.480 novas unidades de participação foram subscritas pelo Turismo de Portugal, I. P. pelo preço de €105,4864, dando origem a uma variação patrimonial positiva no valor total de €65.332.

Em junho de 2023, por deliberação da Assembleia de Participantes foi aprovado novo aumento do capital do Fundo. Nesse âmbito, em 28 de junho de 2023, mediante a emissão de 136.846 novas unidades de participação subscritas pelo Turismo de Portugal, I.P., o capital foi aumentado para 346.326 unidades de participação, ou seja, para € 34.145.936,11 (considerando o valor base da unidade de participação). O preço de subscrição foi de €109,6124, correspondendo à liquidação financeira €15.000.018,49 e dando origem a uma variação patrimonial positiva no valor total de €1.507.714.

POLÍTICA DE INVESTIMENTO

A política de investimento do TBDT é especialmente vocacionada para a aquisição de imóveis para efeitos de arrendamento para o exercício de uma atividade turística ou que com esta demonstre encontrar-se diretamente correlacionada. O Fundo poderá ainda realizar diretamente obras de melhoramento, ampliação e requalificação dos imóveis em carteira bem como indemnizar os promitentes arrendatários ou arrendatários por benfeitorias realizadas nos imóveis em carteira. Os imóveis, a adquirir pelo Fundo, devem possuir características que lhes permitam contribuir para promover o desenvolvimento, a dinamização e a sustentabilidade das economias locais, contribuindo para a criação de emprego, bem como para a redução das assimetrias regionais e para a redução da sazonalidade na procura desses territórios. A política de investimento do Fundo, em termos geográficos, inicialmente incidia unicamente nos territórios de baixa densidade identificados no Anexo III à Resolução do Conselho de Ministros n.º 72/2016, de 20 de outubro. Em 23 de julho de 2021, por deliberação da

Assembleia de Participantes do Fundo, a política de investimento foi alterada, consubstanciando-se esta alteração no alargamento do espectro geográfico da mesma, de modo a incluir as Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira.

Nesta medida, são realizadas pelo TBDT dos dois tipos de operações:

- Operações de venda e arrendamento subsequente, com opção de compra (*sale and leaseback*);
- Operações de venda com investimento em obras de adaptação, ampliação e/ou requalificação do imóvel a adquirir e arrendamento subsequente, com opção de compra (*sale, invest and leaseback*).

Excecionalmente são enquadráveis operações em que os proponentes, não sendo proprietários de imóveis, se proponham investir na sua requalificação ou reconversão para utilização turística e no seu subsequente arrendamento

2. ATIVIDADE EM 2024

Durante o ano de 2024, a atividade do Fundo centrou-se 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.

A *Call* turismo no interior 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).

Após o aumento de capital, em 2023, o património imobiliário do Fundo deixou de cumprir o rácio mínimo de dois terços sobre o ativo líquido, conforme previsto no anterior Regime Geral dos Organismos de Investimento Imobiliário (RGOIC) e no novo regime, o Regime de Gestão de Ativos (RGA), e respetiva regulamentação.

Considerando o reduzido número de propostas rececionadas e as características de algumas operações que não se enquadravam nas condições da *Call*, em novembro de 2023, foram ajustadas as condições da *Call* designadamente incluindo operações em que o proponente não é proprietário do imóvel e alargando o valor máximo das operações para 4 milhões de euros.

Durante o ano de 2024 foi possível aprovar e contratar operações que permitiram repor o cumprimento do rácio mínimo do património imobiliário sobre ativo líquido, considerando a média dos últimos 6 meses. Os novos investimentos em 2024 ascenderam a 3.773 milhares de euros (m€).

Manteve-se o pagamento das prestações moratórias decorrentes das medidas excecionais adotadas durante a pandemia Covid-19, 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 nas empresas inquilinas dos imóveis que constituem a carteira do Fundo, decidiu implementar, entre outras medidas excecionais, a moratória no pagamento da renda, para o único contrato celebrado em data anterior a 19 de março de 2020, referente ao imóvel "Hotel do Caramulo". Esta medida veio a ser reforçada ao longo dos anos de 2020 e 2021 e até ao primeiro trimestre de 2022. Assim, 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 dívida acumulada fosse reembolsada através de 48 prestações mensais de igual valor, com início em 1 de maio de 2022. Para contratos, cujo término ocorra antes de 30 de abril de 2026, o pagamento deverá efetuar-se através de prestações mensais de igual valor, com início em maio de 2022, e em número igual ao número de meses que decorrem entre maio de 2022 e o término do contrato.

Esta medida apenas abrangeu, apenas, um arrendatário que observou um grau de cumprimento muito satisfatório com uma taxa de cobrança de 92%.

A atividade desenvolvida permitiu ao fundo apresentar um resultado positivo em 2024 (1.205 m€), o segundo maior da sua história, praticamente igual ao maior resultado alcançado, em 2022, 1.208 m€.

2.1. EVOLUÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA DO FUNDO

Durante o ano de 2024, o Fundo centrou a sua atividade na gestão, ampliação e rentabilização da sua carteira imobiliária, tendo em atenção as condições dos mercados financeiro, imobiliário e turístico.

No que respeita a investimento, durante o ano de 2024 foram adquiridos dois imóveis com um valor de aquisição de 3.423 m€ (“Story Studio Monsanto” – 56 m€ e “Aldeia da Pedralva” – 3.367 m€) e libertadas verbas relativas a benfeitorias em três imóveis no valor de 350 m€ (“Story Studio Sortelha” - 70 m€), “Casa da Vigia” - 97 m€ e “Story Studio Monsanto” – 183 m€) perfazendo um investimento global de 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, conforme demonstrado no quadro 1.

| | imóvel | data de aquisição | valor venal | concelho | tipo de operação |
|------------|---------------------------------------|-------------------|---------------------|----------------------|--------------------------|
| TBDT/1 | Hotel do Caramulo | 27/fev/20 | 2 624 800 € | Tondela | sale & lease |
| TBDT/2 | Hotel de Serpa | 17/jul/20 | 3 791 735 € | Serpa | sale, investment & lease |
| TBDT/4 | Casa de campo em Celorico | 07/set/20 | 251 000 € | Celorico da Beira | sale, investment & lease |
| TBDT/5 | Hotel & Spa Alfandega da Fé | 29/dez/20 | 5 127 870 € | Alfândega da Fé | sale, investment & lease |
| TBDT/6 | Quinta de Santo António do Espinheiro | 28/jan/21 | 986 000 € | Évora | sale, investment & lease |
| TBDT/7 | Greenarea | 23/abr/21 | 1 767 500 € | Grândola | sale & lease |
| TBDT/8a11 | Casa da Vigia | 17/jan/22 | 780 450 € | Portalegre, Portugal | sale, investment & lease |
| TBDT/12 | Évora Farm Hotel | 24/fev/22 | 6 243 500 € | Évora | sale & lease |
| TBDT/13 | Historic Moura Palace | 15/mar/22 | 1 050 500 € | Moura, Portugal | sale, investment & lease |
| TBDT/14a22 | Story Studio Sortelha | 22/mar/22 | 1 703 112 € | Sabugal | sale, investment & lease |
| TBDT/23 | Story Studio Piodão | 26/mai/23 | 111 000 € | Arganil | sale, investment & lease |
| TBDT/24 | Story Studio Monsanto | 26/jan/24 | 177 900 € | Idanha-a-Nova | sale, investment & lease |
| TBDT/25 | Aldeia da Pedralva | 31/jul/24 | 3 366 921 € | Vila do Bispo | sale, investment & lease |
| | total | | 27 982 288 € | | |

Quadro 1: carteira imobiliária em 31 de dezembro de 2024

O património imobiliário do Fundo representa 68,9% do respetivo ativo líquido, considerando o disposto no regulamento da CMVM que regulamenta o RGA, este limite deve ser aferido tendo como referência a média dos valores verificados nos últimos seis meses e apresentar um valor mínimo de dois terços. O Fundo, após um período de incumprimento deste rácio decorrente do aumento de capital de 2023, voltou a apresentar, em novembro de 2024, o rácio dentro dos limites regulamentares, na sequência da aquisição do imóvel “Aldeia da Pedralva” ocorrida em julho de 2024.

Os imóveis do fundo localizam-se, por inerência da respetiva política de investimento, maioritariamente no interior do país. Constituem exceções os dois imóveis localizados em Grândola e em Vila do Bispo que são concelhos do litoral qualificados como territórios de baixa densidade.

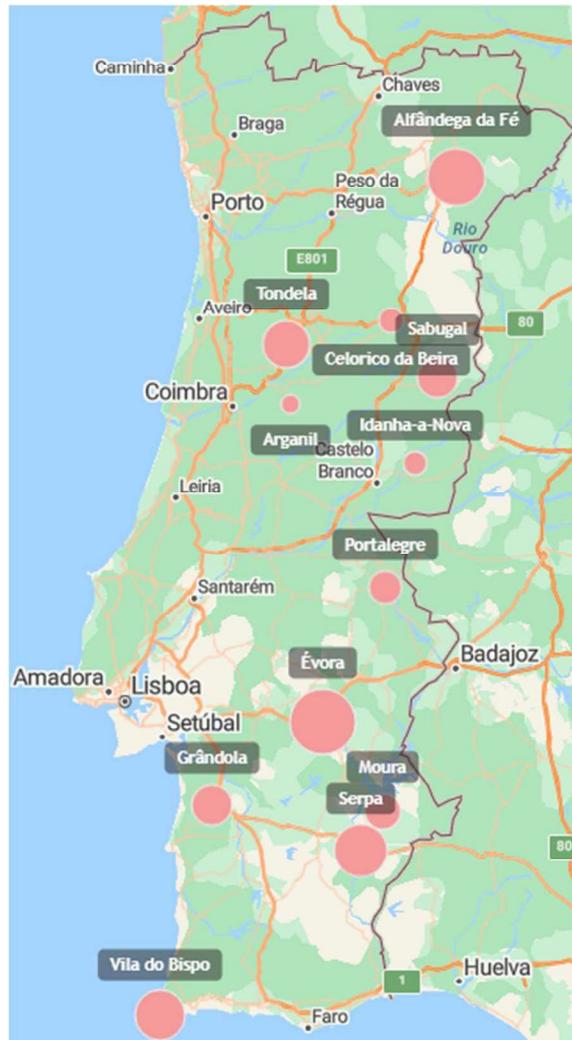


Figura 1: valor venal por concelho

O património imobiliário do TBDT, em 31 de dezembro de 2024, encontra-se distribuído de forma dispersa por todo o território nacional continental, com exceção da região de Lisboa (figuras 1 e 2). A região com peso mais significativo é o Alentejo (52%), as demais regiões têm pesos entre os 12% e os 19%.

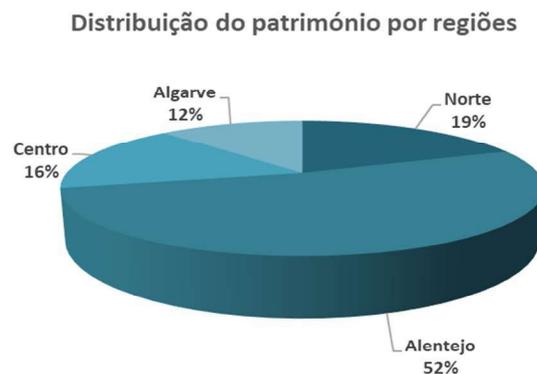


Figura 2: distribuição regional do património

No que concerne ao tipo de operação, 73% das operações realizadas são do tipo *sale, investment & lease* (figura 3) a que corresponde 62% do valor.

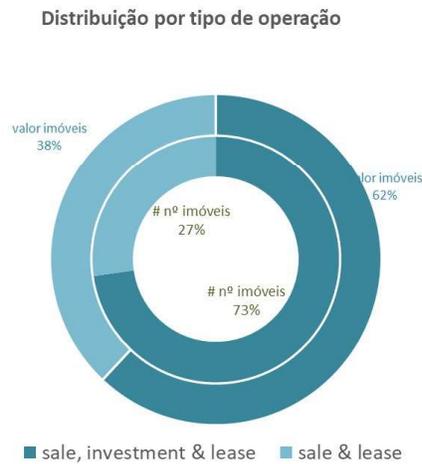


Figura 3: distribuição património por tipo de operação

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 (figura 4). Este valor, ainda pouco expressivo, reflete, por um lado, o facto das operações do tipo *sale, investment & lease* terem um peso muito significativo no total da carteira e de algumas destas operações ainda se encontrarem na fase de investimento, não gerando, portanto, quaisquer rendimentos.

Por outro lado, a política de investimento do Fundo que tem como desiderato promover o desenvolvimento, a dinamização e a sustentabilidade das economias locais, contribuindo para a criação de emprego, bem como para a redução das assimetrias regionais e para a redução da sazonalidade na procura nos territórios de baixa densidade, está associada a uma taxa de rentabilidade baixa, desde logo considerada na taxa de cálculo da renda sobre o valor global de investimento.

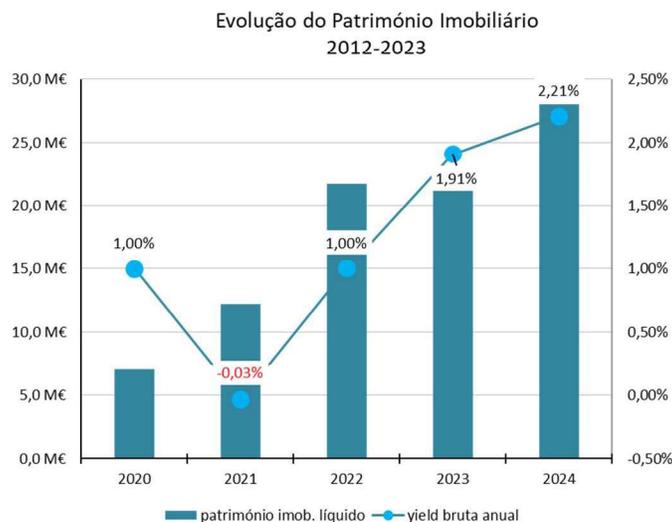


Figura 4: evolução da carteira (valor e yield), 2019-2024

A discriminação da *yield* bruta por imóvel encontra-se espelhada na figura 5, sobressaindo uma generalizada variação positiva com exceção do “Hotel do Caramulo”. Destaque para a *yield* do imóvel “Aldeia da Pedralva” adquirido em julho de 2024 com uma taxa de 3,3%.

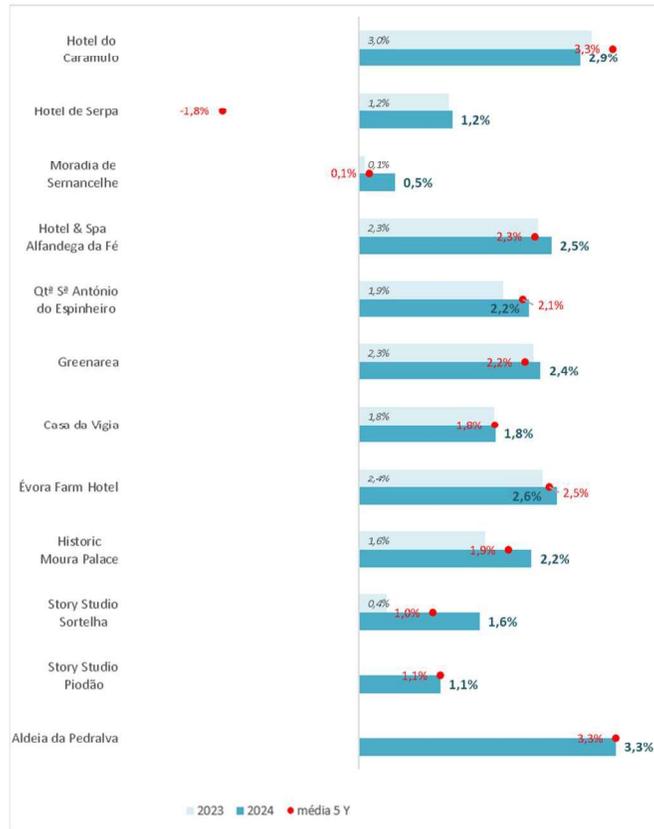


Figura 5: yield bruta por imóvel 2023/2024 e média de 5 anos

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

À data de 31 de dezembro de 2024, o Valor Líquido Global do Fundo ascendia a €38.787 m€, correspondendo a um acréscimo de 3,21% face a 2023.

A unidade de participação cresceu €3,479 em 2024 (€111,995 no final do ano de 2024; €108,516 no final do ano de 2023), observando-se uma valorização de 3,21% face ao ano transato.

O Valor Líquido Global do Fundo e a rentabilidade da unidade de participação, no final de cada exercício, apresentam a evolução patente na figura 6.



Figura 6: evolução da carteira (valor e yield), 2016-2024

2.3. EVOLUÇÃO ECONÓMICO-FINANCEIRA

- O ativo líquido cifrou-se, em 31 de dezembro de 2024, em 40.644 m€, o que representa um acréscimo de 4,5% face a 2023.
- O crescimento do ativo líquido decorre essencialmente do aumento dos ativos imobiliários em 5,2 M€ (23%).
- O total das disponibilidades, em 31 de dezembro de 2024, ascendia a 12.531 m€, correspondendo a uma redução de cerca de 22% face a 31 de dezembro de 2023 (3.476 m€), resultado dos novos investimentos.
- Os proveitos verificados em 2024 totalizaram o valor de 2.150 m€, evidenciando um acréscimo de 59% face ao valor alcançado em 2023 (1.356 m€), devido principalmente aos ganhos com ativos imobiliários e a juros e proveitos equiparados.
- Os ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários cifraram-se em 1.268 m€, tendo sido superiores em 46% aos ganhos verificados em 2023 (867 m€). Esta rubrica reflete os ajustamentos favoráveis dos imóveis que constituem a carteira, resultantes da valorização decorrente das avaliações realizadas em 2024 (95%), e os ajustamentos, para menos, em opções de compra sobre imóveis (4%). Esta rubrica corresponde a cerca de 59% do total dos proveitos.
- Os rendimentos de ativos imobiliários ascenderam a 527 m€, representando cerca de 24% do total dos proveitos e um aumento de 20% face ao ano transato.

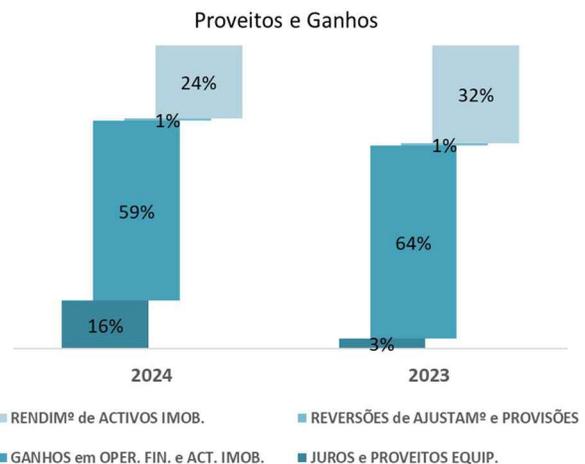


Figura 7: distribuição de proveitos e ganhos 2022-2023

- Os juros e proveitos equiparados registaram um crescimento de 296 m€ (+713%) face a 2023, devido ao aumento da taxa de remuneração das aplicações financeiras e ao aumento do saldo médio de disponibilidades.
- O total de custos suportados no exercício de 2024 ascendeu a 946 m€, valor ligeiramente superior ao de 2023 (+1,3%). Esta variação é explicada por movimentos de sinal contrário que quase se compensam.
- A rubrica de comissões, que representa 44% do total dos custos (mais 9pp que em 2023), cifrou-se em 415 m€, valor superior em 27% ao de 2023, devido ao aumento de capital realizado no final do 1º semestre de 2023 com impacto integral ao longo dos anos de 2024.

| FORMAÇÃO DO RESULTADO | | | | m€ | |
|---------------------------------|--------------|------------|--|-------------|--|
| Ganhos e perdas | 2024 | 2023 | | Var% | |
| Rendimentos Imóveis | 527 | 439 | | 20% | |
| Oper.Financeiras e Ativos Imob. | 905 | 389 | | 133% | |
| <i>Ganhos</i> | 1 268 | 867 | | 46% | |
| <i>Perdas</i> | -362 | -478 | | -24% | |
| Margem operacional | 1 432 | 828 | | 73% | |
| Comissões | -415 | -326 | | 27% | |
| FSE | -46 | -59 | | -22% | |
| Impostos diretos e outros | -61 | -63 | | -3% | |
| Outros ganhos/perdas | 338 | 41 | | 724% | |
| Margem bruta | 1 248 | 421 | | 196% | |
| Provisões do exercício | -44 | 2 | | | |
| <i>Constituição/reforço</i> | -58 | -7 | | 729% | |
| <i>Reversões</i> | 14 | 9 | | 56% | |
| Resultado Líquido | 1 205 | 423 | | 185% | |

Quadro 2: formação do resultado 2024/23

- Importa referir que do total das comissões, cerca de 93% referem-se à comissão de gestão, no montante de 383 m€, 5% à comissão de depósito, no valor de 19 m€, e o remanescente diz respeito à taxa de supervisão paga à CMVM e à taxa paga à entidade gestora do sistema centralizado de registo das unidades de participação do fundo (Interbolsa), que totalizam 12 m€;
- As provisões para rendas vencidas atingiram um valor de 58 m€, valor muito superior ao de 2023 (7 m€).
- As perdas em operações financeiras e ativos imobiliários cifraram-se em 362 m€, o que representa um decréscimo de 24% relativamente a 2023. Estas perdas correspondem essencialmente aos ajustamentos resultante do valor das opções de compra quando estes estão abaixo do valor venal dos imóveis e que em 2024 foi de 277 m€, representando 77% deste tipo de perdas. Os ajustamentos desfavoráveis nos imóveis, resultantes da valorização decorrente das avaliações realizadas em 2024, justificam os restantes 85m€;
- Os impostos, os fornecimentos e serviços externos as rubricas de custos e perdas correntes e de custos e perdas eventuais apresentam variações, face a 2023, sem impacto significativo no resultado do fundo.
- O resultado líquido do Fundo em 2024 foi de 1.205 m€, traduzindo um acréscimo face ao valor de 2023 de 185% (423 m€). É o segundo resultado mais alto da história do fundo e praticamente idêntico ao mais alto, em 2022.

Não houve distribuição de rendimentos durante o ano de 2024, pelo que o resultado líquido do exercício será integralmente reinvestido.

A evolução do Resultado Líquido do Fundo, desde o início da sua atividade, encontra-se ilustrada na figura 8.

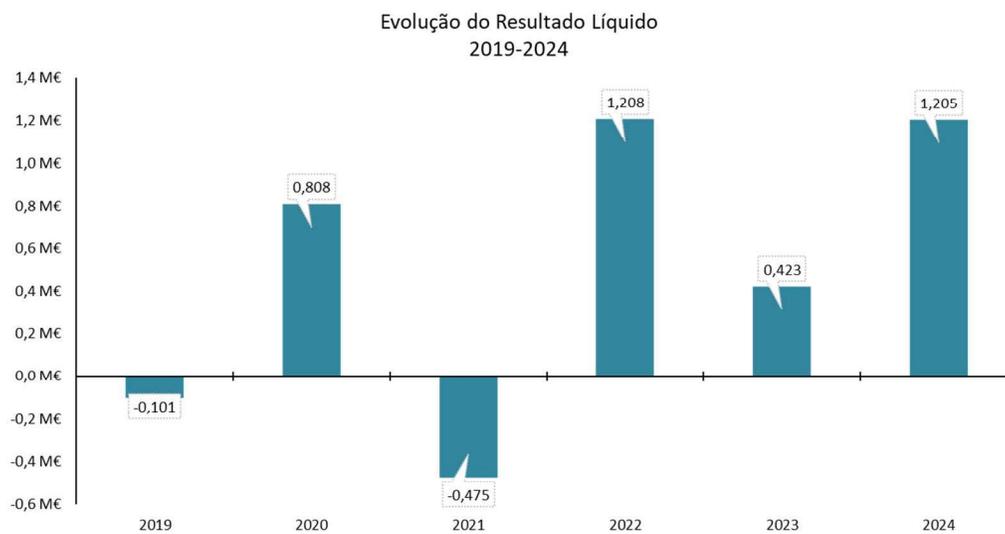


Figura 8: evolução do resultado líquido, 2019-2024

3. PERSPETIVAS PARA 2025

A estratégia de ação do TBDT em 2025 centrar-se-á na realização de novos investimentos, aplicando o capital disponível em novas operações que se enquadrem nos objetivos específicos do fundo.

No final de 2024 existiam nove propostas de investimento em análise a que correspondem mais de 7 M€ de valores com avaliações já realizadas e 13 M€ de valores propostos para imóveis ainda não avaliados.

A atuação do TBDT em 2025 incidirá ainda no acompanhamento da carteira, em particular das operações do tipo *sale, investment&lease*.

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 11:52:01+00'00'

Rita Ribeiro Alves Lavado
(Vogal)

Assinado por: **José Manuel Riscado dos Santos**
Num. de Identificação: 08321379
Data: 2025.02.27 12:02:18+00'00'

José Manuel Riscado dos Santos
(Vogal)

Assinado por: **MIGUEL CORREIA MARQUES DOS SANTOS**
Num. de Identificação: 05195387
Data: 2025.02.27 12:15:28+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
13:14:20 Z

Isabel Cristina de Almeida Pereira da Rocha
(Vogal)

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024

(valores expressos em euros)

TERRITÓRIOS DE BAIXA DENSIDADE TURÍSTICOS - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO
Balço em 31 de Dezembro de 2024
(Comparativos a 31 de Dezembro de 2023)

(euros)

| ATIVO | | | | | | | PASSIVO | | | | | |
|--|---|-------|-------------------|------------------|----------------|-------------------|-------------------|--|---|-----------------|-------------------|-------------------|
| Código | Designação | Nota | 2024 | | | | 2023 | Código | Designação | Nota | 2024 | 2023 |
| | | | Bruto | Mv/Af | mv/ad | Líquido | (Líquido) | | | | | |
| 31 | ATIVOS IMOBILIÁRIOS | | | | | | | CAPITAL DO FUNDO | | | | |
| | Terrenos | 1,3 | 647 222 | 38 846 | 1 037 | 685 032 | 665 373 | 61 | Unidades de Participação | 2 | 34 143 936 | 34 143 936 |
| 32 | Construções | 1,3 | 22 408 870 | 5 021 758 | 133 372 | 27 297 256 | 22 129 519 | 62 | Variações Patrimoniais | 2 | 1 573 047 | 1 573 047 |
| | | | | | | | | 64 | Resultados transitados | 2 | 1 862 945 | 1 440 329 |
| | | | | | | | | 66 | Resultado Líquido do Período | 2 | 1 204 683 | 422 616 |
| | TOTAL DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS | | 23 056 092 | 5 060 604 | 134 408 | 27 982 288 | 22 794 894 | | TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO | | 38 786 611 | 37 581 928 |
| | | | | | | | | | CONTAS DE TERCEIROS | | | |
| 412 | Devedores por rendas vencidas | 8 | 164 104 | | 63 043 | 101 061 | 78 161 | 42 | Outras contas de credores | 14 c) | 203 458 | 182 917 |
| | TOTAL DOS VALORES A RECEBER | | 164 104 | | 63 043 | 101 061 | 78 161 | | TOTAL DOS VALORES A PAGAR | | 203 458 | 182 917 |
| | | | | | | | | | | | | |
| | DISPONIBILIDADES | | | | | | | | | | | |
| 12 | Depósitos à ordem | 7 | 2 030 665 | | | 2 030 665 | 5 507 045 | | | | | |
| 13 | Depósitos a prazo e com pré-aviso | 7 | 10 500 000 | | | 10 500 000 | 10 500 000 | | | | | |
| | TOTAL DE DISPONIBILIDADES | | 12 530 665 | | | 12 530 665 | 16 007 045 | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS | | | | | | | | ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS | | | |
| 51 | Acréscimos de proveitos | 14 a) | 26 979 | | | 26 979 | 25 755 | 53 | Acréscimos de custos | 14 d) | 70 362 | 71 007 |
| 52 | Despesas com custo diferido | 14 b) | 3 373 | | | 3 373 | | 56 | Receitas com proveito diferido | 14 e) | 30 918 | 25 652 |
| | TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFER. ATIVOS | | 30 352 | | | 30 352 | 25 755 | 58 | Outros acréscimos e diferimentos | 14 f) | 1 553 016 | 1 044 350 |
| | TOTAL DO ATIVO | | 35 781 213 | 5 060 604 | 197 451 | 40 644 366 | 38 905 855 | | TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFER. PASSIVOS | | 1 624 296 | 1 141 009 |
| | | | | | | | | | TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL | | 40 644 366 | 38 905 855 |
| | | | | | | | | | | | | |
| Total do Número de Unidades de Participação | | | | | | 346 326 | 346 326 | Valor Unitário da Unidade de Participação | | 111,9945 | 108,5160 | |

Abreviaturas: Mv - Mais valias; mv - Menos valias; Af - Ajustamentos favoráveis ad - ajustamentos desfavoráveis

Lisboa, 27 de fevereiro de 2025

Territórios de Baixa Densidade Turísticos Fundo de Investimento Imobiliário Fechado (TBDT)
Relatório e Contas 2024

TERRITÓRIOS DE BAIXA DENSIDADE TURÍSTICOS - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO
Demonstração dos Resultados em 31 de Dezembro de 2024
(Comparativos a 31 de Dezembro de 2023)

(euros)

| CUSTOS E PERDAS | | | | | PROVEITOS E GANHOS | | | | |
|-----------------|---|-------|------------------|------------------|--------------------|--|-------|------------------|------------------|
| Código | Designação | Nota | 2024 | 2023 | Código | Designação | Nota | 2024 | 2023 |
| | CUSTOS E PERDAS CORRENTES | | | | | PROVEITOS E GANHOS CORRENTES | | | |
| 724+...+728 | COMISSÕES Outras, de operações correntes | 14 g) | 414 821 | 325 839 | 811+818 | JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS Outros, de operações correntes | 14 k) | 337 486,55 | 41 495,72 |
| 733 | PERDAS OPER. FINANCEIRAS E ACT. IMOBILIÁRIOS Em activos imobiliários | 1 | 85 007 | 465 975 | 833 | GANHOS EM OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS Em activos imobiliários | 1 | 1 204 348 | 704 730 |
| 731+738 | Outras, em operações correntes | 1 | 277 368 | 11 661 | 831+838 | Outros, de operações correntes | 1 | 63 414 | 162 230 |
| 7411+7421 | IMPOSTOS Impostos sobre o rendimento | 12 | | 10 374 | 851 | REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES De ajustamentos de dívidas a receber | 11 | 14 044 | 9 036 |
| 7412+7422 | Impostos Indirectos | 12 | 35 272 | 28 071 | | | | | |
| 7418+7428 | Outros Impostos | 12 | 26 047 | 24 471 | | | | | |
| 751 | PROVISÕES DO EXERCÍCIO Ajustamentos de dívidas a receber | 11 | 57 551 | 7 117 | 86 | RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS | 3 | 526 726 | 438 581 |
| 76 | FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS | 14 h) | 45 647 | 59 318 | | | | | |
| 77 | OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES | 14 i) | 1 096 | 631 | | | | | |
| | TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A) | | 942 808 | 933 457 | | TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B) | | 2 146 018 | 1 356 073 |
| 784+...+788 | CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS Outras perdas eventuais | 14 j) | 2 808 | | 884+...+888 | PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS Outras ganhos eventuais | | 4 281 | |
| | TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C) | | 2 808 | | | TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D) | | 4 281 | |
| | RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO | | 1 204 683 | 422 616 | | TOTAL | | 2 150 299 | 1 356 073 |
| | TOTAL | | 2 150 299 | 1 356 073 | | TOTAL | | 2 150 299 | 1 356 073 |
| B+2+86-7+2-76 | Resultados de Ativos Imobiliários | | 1 574 374 | 618 019 | D- C | Resultados Eventuais | | 1 473 | |
| B-A+742 | Resultados Correntes | | 1 203 210 | 450 687 | B+D-A- C+74 | Resultados Antes de Imposto s/ Rendimento | | 1 204 683 | 432 990 |
| | | | | | B+D- A- C | Resultado Líquido do Período | | 1 204 683 | 422 616 |

Lisboa, 27 de fevereiro de 2025

Territórios de Baixa Densidade Turísticos Fundo de Investimento Imobiliário Fechado (TBDT)
Relatório e Contas 2024

TERRITÓRIOS DE BAIXA DENSIDADE - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS - EXERCÍCIO DE 2024 (€)
(Comparativa a 31 de Dezembro de 2023)

(Euros)

| Descrição dos Fluxos | 2024 | | 2023 | |
|--|-----------|------------|---------------|---------------|
| | | | | |
| OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO | | | | |
| <i>RECEBIMENTOS:</i> | | | | |
| Subscrição de unidades de participação | 0 | | 15 000 018,49 | |
| Fluxos das operações sobre as unidades do fundo | | 0 | | 15 000 018,49 |
| OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS | | | | |
| <i>RECEBIMENTOS:</i> | | | | |
| Rendimentos de imóveis | 512 882 | | 301 465 | |
| | | 512 882 | | 301 465 |
| <i>PAGAMENTOS:</i> | | | | |
| Aquisição de imóveis | 3 799 102 | | 1 318 350 | |
| Despesas correntes (FSE) com imóveis | 51 073 | | 46 950 | |
| | | 3 850 175 | | 1 365 300 |
| Fluxos das operações sobre valores imobiliários | | -3 337 294 | | -1 063 835 |
| OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE | | | | |
| <i>RECEBIMENTOS:</i> | | | | |
| Juros de depósitos bancários | 336 263 | | 5 367 | |
| | | 336 263 | | 5 367 |
| <i>PAGAMENTOS:</i> | | | | |
| Comissão de gestão | 381 787 | | 286 978 | |
| Comissão de depósito | 19 005 | | 12 918 | |
| Impostos e taxas | 73 194 | | 62 444 | |
| Outros pagamentos correntes | 2 836 | | 12 572 | |
| | | 476 821 | | 374 912 |
| Fluxos das operações de gestão corrente | | -140 559 | | -369 545 |
| OPERAÇÕES EVENTUAIS | | | | |
| <i>RECEBIMENTOS:</i> | | | | |
| Outros recebimentos de operações eventuais | 4 281 | | 0 | |
| | | 4 281 | | 0 |
| <i>PAGAMENTOS:</i> | | | | |
| Outros pagamentos de operações eventuais | 2 808 | | 0 | |
| | | 2 808 | | 0 |
| Fluxos das operações eventuais | | 1 473 | | 0 |
| Saldo dos fluxos monetários do período ... (A) | | -3 476 379 | | 13 566 638 |
| Disponibilidades no início do período ... (B) | | 16 007 045 | | 2 440 406 |
| Disponibilidades no fim do período ... (C)=(B)+-(A) | | 12 530 665 | | 16 007 045 |

Lisboa, 27 de fevereiro de 2025

TERRITÓRIOS DE BAIXA DENSIDADE TURÍSTICOS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024

(Valores expressos em euros)

NOTA INTRODUTÓRIA

O Territórios de Baixa Densidade Turísticos - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado (TBDT ou Fundo) é um fundo fechado de subscrição particular, cuja constituição foi autorizada por deliberação do Conselho de Administração da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) de 19 de dezembro de 2018. O Fundo iniciou a sua atividade em 1 de abril de dezembro de 2019, tendo sido constituído por um prazo de 10 anos. O prazo de duração do Fundo é prorrogável, uma ou mais vezes, por períodos não superiores a dez anos mediante deliberação da assembleia de participantes.

A Sociedade Gestora do Fundo é a Fomento - Fundos de Investimento Imobiliário SGOIC, S.A. sendo as funções de Banco Depositário exercidas pelo Novo Banco, S.A.

BASES DE APRESENTAÇÃO

As demonstrações financeiras, compostas pelo Balanço, Demonstração dos Resultados e Demonstração dos Fluxos Monetários, foram preparadas e apresentadas com base nos registos contabilísticos mantidos em conformidade com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário (PCFII), definido pelo Regulamento n.º 2/2005 da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários e de acordo com os princípios contabilísticos fundamentais da continuidade, da consistência, da especialização de exercícios, da prudência, da substância sobre a forma e da materialidade.

Os valores de 2024 encontram-se expressos em euros e são comparáveis em todos os aspetos significativos com os valores de 2023.

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

PRINCÍPIOS CONTABILÍSTICOS E CRITÉRIOS VALORIMÉTRICOS

a) Imóveis

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

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

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

De modo a evidenciar nas demonstrações financeiras todos os elementos que sejam relevantes (qualitativa e quantitativamente) e que possam afetar avaliações ou decisões pelos utilizadores interessados e atendendo aos princípios da Substância sobre a forma e também da materialidade que a contabilização dos imóveis incorpore as despesas com obras de reconstrução, reabilitação, remodelação, ampliação e construção, despesas que apesar de não estarem tituladas em nome do Fundo estão devidamente fixadas no seu enquadramento e no seu valor no contrato promessa de arrendamento para posterior contrato a realizar com o promitente inquilino, sendo considerado desde logo o seu reconhecimento no ativo imobiliário.

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

b) Especialização dos exercícios

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

c) Despesas com imóveis

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

d) Comissões de gestão, de depositário e de supervisão

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

Pelo exercício da sua atividade, a Fomento - Fundos de Investimento Imobiliário SGOIC, S.A., cobra no primeiro dia útil do mês seguinte àquele a que respeita, uma comissão de gestão de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) ao ano, calculada diariamente sobre o valor líquido global do Fundo. Esta comissão de gestão foi de 0,5% durante o ano de 2019 e, a partir de janeiro de 2020 por deliberação da Assembleia de Participantes, é de 1%.

O Banco Depositário recebe no primeiro dia útil do trimestre seguinte àquele a que respeita, uma comissão de depósito de 0,05% (zero vírgula zero cinco por cento) ao ano, calculada diariamente sobre o valor líquido global do Fundo.

Na sequência da Portaria nº313-A/2000, de 29 de fevereiro e das alterações decorrentes da Portaria nº1338/2000, de 5 de setembro, ambas emitidas pela CMVM, os Fundos passaram a pagar, a partir de 1 de janeiro de 2001, uma taxa de supervisão que é calculada tendo por base uma percentagem de 0,0033% aplicada sobre o valor líquido global do Fundo correspondente ao último dia útil do mês. No final de 2001 esta taxa foi alterada para 0,00266% ao abrigo da Portaria nº1303/2001, de 22 de novembro. Com a Portaria nº 342-B/2016 de 29 de novembro a taxa de supervisão foi alterada para 0,0026%.

e) Regime Fiscal

A partir de 1 de julho de 2015 e como decorre da publicação do Decreto-Lei n.º 7/2015 que aprovou o novo regime fiscal aplicável aos organismos de investimento coletivo (OIC), a tributação passou a ser efetuada essencialmente na esfera dos participantes (sistema de tributação “à saída”).

O Fundo é tributado à taxa geral do imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC), que, para o exercício de 2024, está fixada em 21% sobre o seu lucro tributável, que corresponde ao resultado líquido do exercício excluídos os rendimentos de capitais, prediais e mais-valias e dos gastos associados a esses rendimentos, ou previstos no artigo 23º-A do Código do IRC, assim como os rendimentos, incluindo os descontos e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões. As mais-valias de imóveis adquiridos pelo Fundo antes de 1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015 na proporção correspondente ao período de detenção daqueles ativos até 30 de junho de 2015, já as mais-valias apuradas com os restantes ativos adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015, considerando-se para este efeito, como valor de realização, o valor de mercado a 30 de junho de 2015.

O Fundo está sujeito às taxas de tributação autónoma em IRC em vigor, e isento de qualquer derrama estadual ou municipal.

Os imóveis integrados no Fundo estão sujeitos a tributação em sede do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI).

Sendo as unidades de participação integralmente detidas por institutos públicos, que não têm carácter empresarial (Turismo de Portugal, I.P.), as aquisições de imóveis para integrarem a carteira de investimentos gozam da isenção prevista na alínea m) do art. 6º do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT).

O Decreto-Lei nº 7/2015, de 13 de janeiro, estabeleceu, a partir de 1 de julho de 2015, uma tributação em sede de Imposto de selo (TGIS, verba 29.2), correspondente a 0,0125% da média do valor líquido global do Fundo comunicado à CMVM ou divulgado pela entidade gestora em cada trimestre, até ao último dia do mês subsequente ao do nascimento da obrigação tributária.

Na sequência da publicação da Lei n.º 71/2018, de 31 de dezembro, que aprova o Orçamento de Estado para 2019, a partir de 1 de janeiro de 2019 as comissões de gestão e depósito deixam de beneficiar da isenção a Imposto do Selo de 4% (TGIS 17.3.4).

f) Contas de terceiros

As dívidas de terceiros evidenciam o valor recuperável esperado. Assim, para os montantes em dívida sem garantia, ou em que o valor em dívida excede a garantia, é registada uma provisão para rendas a receber na totalidade do valor em mora não coberto por garantia.

Este montante é reconhecido a deduzir ao ativo.

g) Unidades de participação

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

NOTA 1 VALIAS POTENCIAIS

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo apresenta as valias potenciais, conforme quadro seguinte:

| Imóveis | Valor contabilístico | Média dos valores das avaliações | Valor da Opção de Compra | Ajustamentos em opções sobre imóveis | Valia potencial registada |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------------------|--------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| Hotel do Caramulo - Hotel | 2 624 800 | 2 624 800 | 2 151 145 | -480 045 | 1 781 292 |
| Bento Gemas - Hotel Serpa | 3 791 736 | 3 791 736 | 4 082 212 | 0 | 620 886 |
| Semana Tática | 251 000 | 251 000 | 240 952 | -10 048 | 56 681 |
| Hotel & Spa Alfandega da Fé - Hotel | 5 127 870 | 5 127 870 | 5 508 857 | -15 046 | 604 074 |
| Quinta de Santo António do Espinheiro | 986 000 | 986 000 | 1 124 514 | 0 | 73 491 |
| Greenarea | 1 767 500 | 1 767 500 | 1 424 036 | -343 464 | 639 769 |
| BeyondTejo - Casas da Vigia | 780 450 | 780 450 | 817 667 | -1 151 | 20 329 |
| Évora Farm Hotel | 6 243 500 | 6 243 500 | 5 576 838 | -675 882 | 1 212 626 |
| Historic Moura Palace | 1 050 500 | 1 050 500 | 1 123 760 | 0 | 31 107 |
| Story Studio Sortelha | 1 703 112 | 1 703 112 | 1 782 101 | 0 | -78 990 |
| Story Studio Piodão | 111 000 | 111 000 | 83 621 | -27 379 | 26 411 |
| Story Studio Monsanto | 177 900 | 177 900 | 239 382 | 0 | -61 482 |
| Aldeia da Pedralva | 3 366 921 | 3 923 200 | 3 433 282 | 0 | 0 |
| TOTAL | 27 982 288 | 28 538 567 | 27 588 365 | -1 553 016 | 4 926 195 |

Os montantes acumulados de ajustamentos potenciais desfavoráveis e favoráveis registados em balanço, no montante de -134.408 € e 5.060.604 €, respetivamente, correspondem ao reconhecimento para cada imóvel da diferença entre o respetivo valor contabilístico e o valor correspondente da média aritmética simples das avaliações periciais.

Os ganhos e perdas em operações financeiras e ativos imobiliários, na demonstração de resultados, apresentam valores de 1.204.348 € e 85.007 € que correspondem aos ajustamentos favoráveis e desfavoráveis do exercício decorrentes das avaliações dos imóveis em carteira, respetivamente.

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo apresenta as valias potenciais, conforme quadro seguinte:

| Imóveis | Valor contabilístico | Média dos valores das avaliações | Valor da Opção de Compra | Ajustamentos em opções sobre imóveis | Valia potencial registada |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------------------|--------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| Hotel do Caramulo - Hotel | 2 358 500 | 2 358 500 | 2 102 781 | -255 719 | 1 514 992 |
| Bento Gemas - Hotel Serpa | 3 682 398 | 3 682 398 | 3 900 135 | 0 | 511 549 |
| Semana Tática | 249 000 | 249 000 | 230 205 | -18 795 | 54 681 |
| Hotel & Spa Alfandega da Fé - Hotel | 4 966 750 | 4 966 750 | 5 263 148 | 0 | 442 954 |
| Quinta de Santo António do Espinheiro | 966 216 | 966 216 | 1 074 358 | 0 | 53 706 |
| Greenarea | 1 493 500 | 1 493 500 | 1 360 521 | -132 979 | 365 769 |
| BeyondTejo - Casas da Vigia | 599 875 | 599 875 | 709 916 | 0 | -62 992 |
| Évora Farm Hotel | 6 076 650 | 6 076 650 | 5 451 455 | -625 195 | 1 045 776 |
| Historic Moura Palace | 996 050 | 996 050 | 1 100 970 | 0 | -23 343 |
| Story Studio Sortelha | 1 321 367 | 1 321 367 | 1 811 136 | 0 | -390 950 |
| Story Studio Piodão | 84 589 | 96 250 | 84 589 | -11 661 | 0 |
| TOTAL | 22 794 894 | 22 806 556 | 23 089 214 | -1 044 350 | 3 512 143 |

Os montantes acumulados de ajustamentos potenciais desfavoráveis e favoráveis registados em balanço, no montante de -515.009 € e 4.027.152 €, respetivamente, correspondem ao reconhecimento para cada imóvel da diferença entre o respetivo valor contabilístico e o valor correspondente da média aritmética simples das avaliações periciais.

Os ganhos e perdas em operações financeiras e ativos imobiliários, na demonstração de resultados, apresentam valores de 704.730 € e 465.975 € que correspondem aos ajustamentos favoráveis e desfavoráveis do exercício decorrentes das avaliações dos imóveis em carteira, respetivamente.

Os imóveis são valorizados pela média simples dos valores atribuídos por dois peritos avaliadores de imóveis (cf. n.º 1 do artigo 34.º da Regulamentação do Regime da Gestão de Ativos (Regulamento da CMVM n.º 7/2023).

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

Nos exercícios de 2024 e 2023 os resultados em operações financeiras e ativos imobiliários apresentam a seguinte composição:

| Descrição | 31-12-2024 | 31-12-2023 |
|--|------------------|----------------|
| Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários | 362 376 | 477 636 |
| Em ativos imobiliários | 85 007 | 465 975 |
| Outras, em operações correntes | 277 368 | 11 661 |
| Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários | 1 267 762 | 866 960 |
| Em ativos imobiliários | 1 204 348 | 704 730 |
| Outras, em operações correntes | 63 414 | 162 230 |
| Total | 905 387 | 389 324 |

NOTA 2 UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO

O número de unidades de participação emitidas e em circulação no período em referência e os movimentos no Capital do Fundo no exercício de 2024 e 2023 apresentam-se como segue:

| Descrição | 31-12-2023 | Subscrição | Resgates | Dist. Result. | Outros | Res. Período | 31-12-2024 |
|-----------------------------|-------------------|------------|----------|---------------|----------|------------------|-------------------|
| Valor base | 35 718 983 | - | - | - | - | - | 35 718 983 |
| Resultados acumulados | 1 440 329 | - | - | - | 422 616 | - | 1 862 945 |
| Resultados do período | 422 616 | - | - | - | -422 616 | 1 204 683 | 1 204 683 |
| TOTAL | 37 581 928 | - | - | - | - | 1 204 683 | 38 786 611 |
| Nº de unidades participação | 346 326 | - | - | - | - | - | 346 326 |
| Valor unidade participação | 108,5160 | - | - | - | - | - | 111,9945 |

| Descrição | 31-12-2022 | Subscrição | Resgates | Dist. Result. | Outros | Res. Período | 31-12-2023 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|----------|---------------|------------|----------------|-------------------|
| Valor base | 20 718 964 | 15 000 018 | - | - | - | - | 35 718 983 |
| Resultados acumulados | 231 985 | - | - | - | 1 208 344 | - | 1 440 329 |
| Resultados do período | 1 208 344 | - | - | - | -1 208 344 | 422 616 | 422 616 |
| SOMA | 22 159 293 | 15 000 018 | - | - | - | 422 616 | 37 581 928 |
| Nº de unidades participação | 200 000 | - | - | - | - | - | 346 326 |
| Valor unidade participação | 110,7965 | - | - | - | - | - | 108,5160 |

De acordo com o regulamento de gestão, sendo um fundo de capitalização, o Fundo tem como política não proceder à distribuição de rendimentos, efetuando assim em cada exercício o reinvestimento dos resultados. No entanto, e também de acordo com o regulamento de

gestão, a Sociedade Gestora pode determinar que ocorra a distribuição de rendimentos líquidos nos termos, datas e valores a definir pela própria.

NOTA 3 INVENTÁRIO DOS ATIVOS DO FUNDO

O Inventário das aplicações em imóveis assim como o detalhe dos restantes ativos apresenta-se conforme segue em 31 de dezembro de 2024:

| Descrição | Área (m2) | Data de Aquisição | Valor de Custo | Data da Avaliação 1 | Valor da Avaliação 1 | Data da Avaliação 2 | Valor da Avaliação 2 | Valor do Imóvel (em euros) | Localização | |
|---|-----------|-------------------|-------------------|---------------------|----------------------|---------------------|----------------------|----------------------------|-------------|-------------------|
| | | | | | | | | | País | Município |
| 1. Imóveis situados em Portugal | | | | | | | | | | |
| 1.2 Construções Acabadas | | | | | | | | | | |
| 1.2.1 Arrendadas | | | | | | | | | | |
| <i>Serviços</i> | | | | | | | | | | |
| Hotel do Caramulo - Hotel | 11 192 | 27/02/2020 | 843 508 | 19/05/2024 | 2 431 300 | 17/05/2024 | 2 818 300 | 2 624 800 | Portugal | Caramulo |
| Bento Gemas - Hotel Serpa | 13 500 | 17/07/2020 | 3 170 849 | 19/05/2024 | 3 716 000 | 20/05/2024 | 3 867 471 | 3 791 736 | Portugal | Serpa |
| Semana Tática | 246 | 07/09/2020 | 194 319 | 27/05/2024 | 251 000 | 17/05/2024 | 251 000 | 251 000 | Portugal | Celorico da Beira |
| Hotel & Spa Alfandega da Fé - Hotel | 165 483 | 29/12/2020 | 4 523 796 | 19/05/2024 | 4 989 585 | 20/05/2024 | 5 266 155 | 5 127 870 | Portugal | Tapadão |
| Quinta de Santo António do Espinheiro | 380 | 28/01/2021 | 912 509 | 15/05/2024 | 968 000 | 15/05/2024 | 1 004 000 | 986 000 | Portugal | Évora |
| Greenarea | 7 269 | 23/04/2021 | 1 127 731 | 20/05/2024 | 1 685 000 | 31/05/2024 | 1 850 000 | 1 767 500 | Portugal | Grândola |
| BeyondTejo - Casas da Vigia | 254 | 17/01/2022 | 760 121 | 31/05/2024 | 733 700 | 31/05/2024 | 827 200 | 780 450 | Portugal | Portalegre |
| Évora Farm Hotel | 262 | 24/02/2022 | 5 030 874 | 31/05/2024 | 6 192 000 | 20/05/2024 | 6 295 000 | 6 243 500 | Portugal | Portalegre |
| Historic Moura Palace | 369 | 15/03/2022 | 1 019 393 | 29/05/2024 | 1 008 500 | 29/05/2024 | 1 092 500 | 1 050 500 | Portugal | Moura |
| Story Studio Sortelha | 500 | 22/03/2022 | 1 782 101 | 31/05/2024 | 1 664 200 | 31/05/2024 | 1 742 023 | 1 703 112 | Portugal | Guarda |
| Story Studio Piodão | 77 | 26/05/2023 | 84 589 | 20/03/2024 | 107 000 | 20/03/2024 | 115 000 | 111 000 | Portugal | Arganil |
| Story Studio Monsanto | 0 | 26/01/2024 | 239 382 | 10/11/2024 | 170 800 | 15/11/2024 | 185 000 | 177 900 | Portugal | Idanha-a-Nova |
| Aldeia da Pedralva | 0 | 31/07/2024 | 3 366 921 | 29/05/2024 | 3 832 000 | 29/05/2024 | 4 014 400 | 3 366 921 | Portugal | Vila do Bispo |
| TOTAL A | | | 23 056 092 | | | | | 27 982 288 | | |
| 7. Liquidez | | | | | | | | | | |
| 7.1. À Vista | | | | | | | | | | |
| 7.1.2. Depósitos à Ordem | | | | | | | | | | |
| DO Banco Novo Banco | | EUR | | 1 664 178 | | - | | 1 664 178 | | |
| DO Banco ABANCA | | EUR | | 366 487 | | | | 366 487 | | |
| 7.2.1 Depósitos com Pré-Aviso e a Prazo | | | | | | | | | | |
| DP Banco Novo Banco | | EUR | | 10 500 000 | | | | 10 500 000 | | |
| TOTAL B | | | | 12 530 665 | | - | | 12 530 665 | | |
| 9. Outros Valores a Regularizar | | | | | | | | | | |
| 9.1.1 Valores ativos | | | | | | | | | | |
| | | EUR | | | | - | | 131 413 | | |
| 9.1.2 Valores passivos | | | | | | | | | | |
| | | EUR | | | | - | | (1 857 754) | | |
| TOTAL C | | | | | | - | | (1 726 342) | | |
| Valor Líquido Global do Fundo: (A)+(B)+(C) | | | | | | | | 38 786 611 | | |

Em 2024 o total de rendimentos obtidos nos imóveis arrendados foi de 526.726 € (2023: 438.581 €).

No decorrer do exercício de 2024 foram adquiridos os imóveis “Story Studio – Monsanto” no montante de 432.181 € e “Aldeia da Pedralva” no montante de 3.366.921 €.

Em 2024 o total de rendimentos obtidos nos imóveis arrendados foi de 526.726 € (2023: 438.581 €).

| Descritivo | 31-12-2024 | 31-12-2023 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| De construção | | |
| Hotel do Caramulo | 31 890 | 30 048 |
| Hotel Serpa | 47 446 | 47 446 |
| Semana Tática | 2 883 | 2 883 |
| Hotel & Spa Alfandega da Fé | 120 177 | 111 945 |
| Quinta de Santo António do Espinheiro | 22 680 | 22 680 |
| Greeararea | 29 831 | 28 216 |
| BeyondTejo - Casa da Vigia 1 | 12 498 | 11 796 |
| BeyondTejo - Casa da Vigia 2 | 1 305 | 1 087 |
| BeyondTejo - Casa da Vigia 3 | 3 588 | 2 990 |
| BeyondTejo - Casa da Vigia Terreno | 326 | 272 |
| Évora Farm Hotel | 135 190 | 126 895 |
| Historic Moura Palace | 25 866 | 21 555 |
| Story Studio Sortelha Artº 6 | 7 619 | 4 366 |
| Story Studio Sortelha Artº 13 | 5 450 | 3 123 |
| Story Studio Sortelha Artº 14 | 2 574 | 1 475 |
| Story Studio Sortelha Artº 53 | 4 556 | 2 611 |
| Story Studio Sortelha Artº 66 | 4 408 | 2 526 |
| Story Studio Sortelha Artº 69 | 1 953 | 1 119 |
| Story Studio Sortelha Artº 70 | 1 218 | 698 |
| Story Studio Sortelha Artº 81 | 3 656 | 2 095 |
| Story Studio Sortelha Artº 695 | 9 262 | 5 307 |
| Story Studio Piodão | 2 128 | 1 227 |
| Aldeia da Pedralva | 41 908 | |
| Outros | | |
| De construção | | |
| Hotel do Caramulo | 3 162 | 6 223 |
| Aldeia da Pedralva | 5 152 | |
| Total | 526 726 | 438 581 |

NOTA 7 LIQUIDEZ DO FUNDO

A liquidez do fundo apresenta-se como segue:

| Contas | 31-12-2023 | 31-12-2024 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Depósitos à ordem | 5 507 045 | 2 030 665 |
| Outras contas de disponibilidades | 10 500 000 | 10 500 000 |
| TOTAL | 16 007 045 | 12 530 665 |

NOTA 8 DEVEDORES POR RENDAS VENCIDAS

A rubrica Devedores por rendas vencidas no montante de 164.104 € refere-se às rendas em atraso dos seguintes imóveis:

| Contas / Entidades | 31-12-2024 |
|---|----------------|
| Alfandegatur, Lda. | 114 240 |
| Impactmelody, Lda. | 13 799 |
| Stamina Unique Hotels, S.A. | 13 789 |
| Perdigano, S.A. | 11 327 |
| Quinta de Santo António do Espinheiro, Lda. | 10 619 |
| Pausa do Costume, Lda. | 377 |
| Semana Tática | 240 |
| NOS, S.A. | -288 |
| Total | 164 104 |

| Contas / Entidades | 31-12-2023 |
|---|---------------|
| Alfandegatur, Lda. | 56 839 |
| Impactmelody, Lda. | 22 232 |
| Stamina Unique Hotels, S.A. | 15 089 |
| Quinta de Santo António do Espinheiro, Lda. | 3 825 |
| NOS, S.A. | -288 |
| Total | 97 696 |

A FOMENTO, no âmbito das suas competências como sociedade gestora do TBDT, implementou medidas excecionais a adotar, tendo em conta o contexto único motivado pela pandemia do COVID-19. Por deliberação de 16 de fevereiro de 2022, o Conselho de Administração, decidiu aprovar, a prorrogação do prazo da moratória no pagamento da renda, por um período adicional de um mês, ou seja, até 31 de março de 2022, para os contratos celebrados pelo fundo TBDT e em data anterior a 19 de março de 2020, mantendo-se as condições do plano de regularização da dívida aprovado a 20 de maio de 2021. Ou seja, que o pagamento mensal e integral da renda, nos termos definidos contratualmente, se inicie a partir de 1 de abril de 2022 e o pagamento das prestações devidas nos termos do plano de regularização, em 1 de maio de 2022, e terminando em abril de 2026.

Esta medida só impactou no imóvel “Hotel do Caramulo”, devido à celebração do contrato de arrendamento ter sido realizada antes de 19 de março de 2020.

NOTA 11 MOVIMENTOS OCORRIDOS EM AJUSTAMENTOS DE DÍVIDAS A RECEBER

Durante o exercício de 2024, a provisão para dívidas de cobrança duvidosa teve um aumento de 57.551 € para rendas vencidas do imóvel “Semana Tática”, “Hotel Spa Alfandega da Fé” e “Quinta de Santo António do Espinheiro”. Em 2024 a provisão das rendas vencidas teve uma redução de 14.044€ nos imóveis “Hotel do Caramulo” e “Historic Moura Palace”.

| Contas | 31-12-2023 | Aumento | Redução | Utilização | 31-12-2024 |
|---|---------------|---------------|---------------|------------|---------------|
| 471 – Ajustamentos para crédito vencido | 19 536 | 57 551 | 14 044 | | 63 043 |
| TOTAL | 19 536 | 57 551 | 14 044 | | 63 043 |

Durante o exercício de 2023, a provisão para dívidas de cobrança duvidosa teve um aumento de 7.117 €, nomeadamente no imóvel “Hotel Spa Alfandega da Fé” 650 € e no imóvel “Historic Moura Palace” no montante de 6.467 €. Em 2023 a provisão das rendas vencidas teve uma redução de 9.036€ no imóvel “Hotel do Caramulo”.

| Contas | 31-12-2022 | Aumento | Redução | Utilização | 31-12-2023 |
|---|---------------|--------------|--------------|------------|---------------|
| 471 – Ajustamentos para crédito vencido | 21 455 | 7 117 | 9 036 | | 19 536 |
| TOTAL | 21 455 | 7 117 | 9 036 | | 19 536 |

NOTA 12 IMPOSTOS RETIDOS

| Descrição | 2024 | | 2023 | |
|---|-----------------|------------------|-----------------|------------------|
| | Base incidência | Montante apurado | Base incidência | Montante apurado |
| Imposto sobre o rendimento | | | | 10 374 |
| Imposto do Selo - VGLF | 38 389 160 | 19 195 | 30 916 000 | 15 458 |
| Imposto do Selo - Comissão de gestão | 30 623 120 | 15 312 | 24 024 800 | 12 012 |
| Imposto do Selo - Comissão de banco Depositário | 1 531 160 | 766 | 1 201 260 | 601 |
| Imposto do Selo - Outros | | 8 334 | | |
| IMI / AIMI | 8 086 916 | 17 713 | 8 078 451 | 24 471 |
| Total | | 61 319 | | 62 916 |

O montante de Imposto de selo – VGLF é calculado pela aplicação de uma taxa de 0,0125 % sobre o valor global líquido dos fundos e o restante Imposto de Selo sobre as comissões de gestão e do banco depositário é calculado pela aplicação de uma taxa de 4%.

Ao abrigo da alínea g), do n.º 1, do art.º 97º do CIRC, os rendimentos prediais dos fundos de investimento imobiliário não estão sujeitos a retenção na fonte.

NOTA 13 RESPONSABILIDADES COM E DE TERCEIROS

A discriminação das responsabilidades com e de terceiros, são de acordo com o quadro seguinte:

| Tipo de responsabilidade | Montantes | |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 31-12-2024 | 31-12-2023 |
| Operações a prazo de compra - Imóveis | 27 588 365 | 16 376 827 |
| Valores recebidos em garantia | 267 821 | 6 712 387 |
| Total | 27 856 186 | 23 089 214 |

O Fundo contratou com os arrendatários a opção de compra dos imóveis em carteira no final dos contratos. Os montantes apresentados no quadro acima dizem respeito, às opções de compra registadas nas contas extrapatrimoniais e totalizam para os imóveis em causa 27.588.365 € (2023: 16.376.827 €).

Os valores constantes da rubrica "Valores recebidos em garantia" no montante de 267.821 € (2023: 6.712.387 €) dizem respeito a valores para garantia de rendas.

NOTA 14 OUTRAS INFORMAÇÕES

a) Acréscimo de proveitos

A rubrica de Acréscimo de proveitos no valor de 26.979 € refere-se a juros de aplicações financeiras.

| Aplicações Financeiras | Instituição | Data constituição | Data término | Valor | Taxa |
|------------------------|--------------|-------------------|--------------|-------------------|-------|
| Depósito a prazo | ABANCA, S.A. | 25-11-2024 | 25-05-2025 | 10 500 000 | 2,50% |
| Total | | | | 10 500 000 | |

b) Despesas com custo diferido

O saldo da rubrica Despesas com custo diferido no valor de 3.373 € (2023: 0 €) refere-se na íntegra à especialização de seguros diversos existentes a 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023.

c) Outras contas de credores

Esta rubrica corresponde, essencialmente, à retenção de parte do preço dos imóveis, no momento da escritura, até à conclusão das obras nos prazos e termos definidos. Nesta rubrica estão registadas as respetivas cauções dos inquilinos.

| Outras contas de credores | 31-12-2024 | 31-12-2023 |
|---|----------------|----------------|
| Caução - Perdiganito | 62 305 | 62 305 |
| Caução - Alfandegatur | 56 189 | 56 189 |
| Caução HUB, S.A. Aldeia da Pedralva | 41 684 | 0 |
| Caução - Greenarea, Lda. | 13 899 | 13 899 |
| Caução - Historic Moura Palace | 12 933 | 12 933 |
| Caução - Impactmelody | 9 812 | 9 812 |
| Retenção do preço Story Studio Monsanto | 5 614 | 0 |
| Caução Pausa do Costume Story Studio Piodão | 1 023 | 0 |
| Stamina Unique Hotels, S.A. - Retenção do preço | 0 | 26 756 |
| Caução Pausa do Costume Story Studio Piodão | 0 | 1 023 |
| Total | 203 458 | 182 917 |

d) Acréscimo de custos

A rubrica de Acréscimos de custos decompõe-se conforme segue:

| Descrição | 31-12-2024 | 31-12-2023 |
|-----------------------|---------------|---------------|
| IMI | 25 212 | 25 212 |
| Comissão de Gestão | 32 912 | 31 910 |
| Comissão de Depósito | 4 871 | 4 736 |
| Taxa de Supervisão | 1 008 | 977 |
| Imposto de Selo | 6 360 | 6 119 |
| Outros custos a pagar | | 2 054 |
| Total | 70 362 | 71 007 |

Com a publicação da Lei nº 3 – A/2010, de 28 de abril (Orçamento de Estado para 2010), os imóveis integrados em fundos de investimento imobiliário passaram a estar sujeitos a Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI).

O IMI referente a 2024 é pago apenas em 2025, nos termos legais, num total de 25.212 €, pelo que se encontra registado na rubrica de Acréscimos de Custos e o montante da comissão de gestão é referente ao acréscimo mensal efetuado.

O saldo das rubricas “Comissões de gestão”, Comissão de depósito” e “Taxa de supervisão” correspondem ao mês de dezembro desse ano. O saldo da rubrica “Imposto de selo” corresponde ao 4º trimestre de 2024 e 2023 relativo à verba 29.2 da tabela geral do imposto de selo.

e) Receitas com proveito diferido

A rubrica Receitas com proveito diferido refere-se na íntegra às rendas de janeiro de 2025 e janeiro de 2024 pagas antecipadamente em dezembro de 2024 e dezembro de 2023 pelos arrendatários dos imóveis, de acordo com os respetivos contratos de arrendamento.

| Receitas com proveito diferido | 31-12-2024 | 31-12-2023 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Évora Farm Hotel | 11 327 | 10 592 |
| Hotel & Spa Alfandega da Fé | 10 710 | 10 015 |
| Story Studio Sortelha | 3 486 | 0 |
| Hotel do Caramulo | 2 687 | 2 512 |
| Greenarea | 2 527 | 2 363 |
| Story Studio Piodão | 182 | 170 |
| Total | 30 918 | 25 652 |

f) Outros Acréscimos e Diferimentos

Os imóveis são valorizados pela média simples dos valores atribuídos por dois peritos avaliadores de imóveis (cf. n.º 1 do artigo 34.º da Regulamentação do Regime da Gestão de Ativos (Regulamento da CMVM n.º 7/2023)).

Nessa medida, quando a média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores é superior ao valor de exercício da opção de compra que o inquilino detém sobre o imóvel, a diferença entre o valor do imóvel em carteira e o valor de exercício da opção que sobre ele se encontra constituída é contabilizada numa conta de outros acréscimos e diferimentos, por contrapartida de uma conta de custos. Na Nota 1 encontra-se o detalhe do efeito acima descrito.

g) Comissões - Custos

A rubrica de “Acréscimos de custos” nos anos de 2024 e 2023 apresenta a seguinte composição:

| Descrição | 31-12-2024 | 31-12-2023 |
|--|----------------|----------------|
| Comissão de gestão - componente fixa | 382 789 | 300 310 |
| Comissão de depósito - componente fixa | 19 139 | 15 015 |
| Taxa de supervisão | 11 977 | 9 708 |
| Outras comissões | 915 | 806 |
| Total | 414 821 | 325 839 |

h) Fornecimentos e serviços externos

A rubrica de “Fornecimentos e serviços externos” nos anos de 2024 e 2023 apresenta a seguinte composição:

| Descrição | 31-12-2024 | 31-12-2023 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Avalliação dos ativos. imob. do fundo | 28 708 | 31 919 |
| Outros Serviços | 14 452 | 15 032 |
| Seguros | 2 450 | 0 |
| Auditoria | 37 | 12 368 |
| Total | 45 647 | 59 318 |

i) Outros custos e perdas correntes

A rubrica outros custos e perdas correntes no montante de 1.096 € (2023: 631 €), refere-se a despesas bancárias.

j) Outras perdas eventuais

A rubrica de outras perdas eventuais no montante de 2.808€ são referentes a custas judiciais.

k) Juros e proveitos equiparados

A rubrica de juros e proveitos equiparados no montante de 337.487€ (2023: 41.496 €) são referentes à remuneração da liquidez aplicada aos depósitos à ordem e a prazo.

| Aplicações Financeiras | Instituição | Data constituição | Data término | Valor | Taxa |
|------------------------|--------------|-------------------|--------------|------------|-------|
| Depósito a prazo | ABANCA, S.A. | 25-11-2024 | 25-05-2025 | 10 500 000 | 2,50% |
| Depósito a prazo | ABANCA, S.A. | 24-11-2023 | 24-11-2024 | 10 500 000 | 3,15% |

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

Dando cumprimento ao exigido na secção 6 do Anexo IV do RGA, apresenta-se de seguida o montante total de remunerações do exercício de 2024 suportadas pela sociedade gestora do Fundo (Fomento – Fundos de Investimento Imobiliário, SGOIC, S.A.):

| | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Remunerações | | |
| Orgãos de Gestão e de Fiscalização | 155 389 | 185 094 |
| Empregados | 375 204 | 351 408 |
| TOTAL | 530 593 | 536 502 |

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

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

m) 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 de fevereiro de 2025

O Contabilista Certificado nº 33122

Assinado por: **Luís Filipe Frade
Nogueira**
Num. de Identificação: 08999374
Data: 2025.02.27 09:14:01+00'00'

Luís Filipe Nogueira



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

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **Territórios de Baixa Densidade Turísticos – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado** (o OIC) gerido pela Fomento – Fundos de Investimento Imobiliário, SGOIC, S.A. (“Entidade Gestora”), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2024 (que evidencia um total de 40.644.366 euros e um total de capital do OIC de 38.786.611 euros, incluindo um resultado líquido de 1.204.683 euros), a demonstração dos resultados e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do **Territórios de Baixa Densidade Turísticos – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado** gerido pela 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 os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para fundos de investimento imobiliário.

Bases para a opinião

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

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



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 um Relatório de Auditoria sem reservas e sem ênfases, datado de 7 de março de 2024. A nossa aceitação como revisores oficiais de contas ocorreu a 18 de setembro 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 da Entidade Gestora é responsável pela:

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou 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 Gestora do OIC;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão da Entidade Gestora do OIC;
- concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão da Entidade Gestora do OIC, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do OIC para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o OIC descontinue as suas atividades;
- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e os acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada; e,
- comunicamos com os encarregados da governação da Entidade Gestora do OIC, incluindo o órgão de fiscalização, 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 e a pronúncia sobre a matéria prevista no n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, que concretiza o Regime da Gestão de Ativos.



RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

Em nossa opinião, o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor, a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e a apreciação sobre o OIC, não identificámos incorreções materiais.

Sobre a matéria prevista no n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, que concretiza o Regime da Gestão de Ativos

Nos termos do n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, que concretiza o Regime da Gestão de Ativos, devemos pronunciar-nos sobre o cumprimento dos critérios e pressupostos de avaliação dos ativos que integram o património do OIC.

Sobre a matéria indicada não identificámos situações materiais a relatar.

3 de março de 2025

Digitally signed by [Assinatura
Qualificada] Manuel Alexandre
Veríssimo da Luz
Date: 2025.03.03 11:16:41 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)