

FOMENTO

FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SGOIC, SA

RELATÓRIO E CONTAS 2025

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	9
ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO	11
A ECONOMIA INTERNACIONAL.....	11
A UNIÃO EUROPEIA.....	11
A ECONOMIA PORTUGUESA	12
ENQUADRAMENTO SETORIAL.....	13
O SETOR DO TURISMO	13
A EVOLUÇÃO DO MERCADO DOS ORGANISMOS DE INVESTIMENTO ALTERNATIVO IMOBILIÁRIOS	16
ATIVIDADE DA FOMENTO EM 2025	18
I. SOCIEDADE	18
II. FIIFT	24
III. FIIFT II	24
IV. FIEAE	25
VII. TBDT	26
VIII. REVIVE NATUREZA	26
AVALIAÇÃO DOS OBJETIVOS DE 2025.....	29
EVOLUÇÃO FINANCEIRA	30
I. FOMENTO.....	30
II. FUNDOS SOB GESTÃO (FIIFT, FIIFT II, FIEAE, TBDT E FRN)	31
PROPOSTA DE APLICAÇÃO DO RESULTADO LÍQUIDO	33
EVOLUÇÃO PREVISÍVEL DA SOCIEDADE.....	34
DECLARAÇÕES.....	35
FACTOS RELEVANTES	35
AGRADECIMENTOS	35
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....	36
NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....	41
RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL	
CERTIFICAÇÃO DE CONTAS	



ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1: estrutura acionista	6
Quadro 2: hóspedes e dormidas médias 2025 (jan/nov c/var. homologa)	13
Quadro 3: dormidas por região NUTS II (jan/nov)	14
Quadro 4: dormidas por tipo de estabelecimento jan/nov 2025	16
Quadro 5: fundos de investimento imobiliário volumes sob gestão em dez/2025	17
Quadro 6: Imóveis adquiridos e benfeitorias realizadas em 2025.....	19
Quadro 7: Imóveis vendidos 2025	20
Quadro 8: Indicadores e metas para 2025 – execução.....	29
Quadro 9: demonstração de resultados 2025/24.....	30
Quadro 10: situação financeira 2025/24	31
Quadro 11: valor líquido global dos fundos.....	31
Quadro 12: evolução da valorização do VLGF.....	32
Quadro 13: principais indicadores dos fundos 2025/24	33

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: organograma	9
Figura 2: nº de dormidas 2014/2025 (nov)	13
Figura 3: receitas por quarto 2014/2025(nov).....	13
Figura 4: receitas turísticas 2014/2025 (nov).....	13
Figura 5: dormidas de não residentes por origem	15
Figura 6: Taxa de variação de dormidas de não residentes por origem	15
Figura 7: fundos de investimento imobiliário ativos sob gestão evolução 2019/25	16
Figura 8: estado das candidaturas apresentadas em 31/12/2025.....	18
Figura 9: evolução do valor de investimento e desinvestimento em imóveis.....	20
Figura 10: taxa de cobrança de rendas e prestações de moratória.....	21
Figura 11: provisões de dívidas a receber 2020/2025	21
Figura 12: resultado líquido e valorização das UP em 2025	22
Figura 13: taxa de valorização da unidade de participação por Fundo	23
Figura 14: mapa geográfico do património dos 5 fundos (VLGF)	23
Figura 15: evolução do património imobiliário FIIFT 2012-2025	24
Figura 16: evolução do património imobiliário FIIFT II 2012-2025	25
Figura 17: evolução do património imobiliário FIEAE 2012-2025.....	26
Figura 18: evolução do património imobiliário TBDT 2020-2025	26
Figura 19: proveniência dos direitos sobre imóveis do FRN	27
Figura 20: Evolução das operações sobre imóveis do FRN	28
Figura 21: resultados líquidos 1995-2025	30
Figura 22: evolução do valor líquido global dos fundos 2011-2025	32
Figura 23: evolução da valorização do VLGF decorrente exclusivamente dos RL agregados (valores acumulados)	32

SUMÁRIO EXECUTIVO

A estratégia, adotada em 2025, 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 gestão.

Os fundos geridos pela FOMENTO registaram, no seu conjunto, o segundo maior resultado de sempre com 14,2 M€, acumulando nos quatro anos pós pandemia 61 M€ de resultados. Todos os fundos apresentaram resultados positivos.

Estes resultados foram alcançados apesar da redução do valor líquido global dos fundos decorrente do reembolso aos participantes dos fundos FIIFT e FIIFT II que não aprovaram a sua prorrogação após novembro de 2025 o que implicou o desembolso de 41,3 milhões de euros (M€) e que condicionaram a estratégia de investimento.

O valor global de novos investimentos foi o maior registado desde 2010. Do total de 29,3 M€ em investimentos, 18,8 M€ foram realizados pelo FIEAE, 9,6 M€ pelo FIIFT, 0,7 M€ pelo TBDT e os restantes 0,2 M€ pelo FIIFT II.

No que respeita às operações de desinvestimento, consubstanciadas na alienação de seis imóveis, dos quais dois se encontravam devolutos e quatro arrendados, sendo alienados aos respetivos inquilinos. Estas operações corresponderam a um montante de 12,9 M€, permitindo gerar liquidez para novos investimentos.

Durante este ano foi igualmente reforçado o acompanhamento dos imóveis devolutos, tendo este esforço apresentado resultados. Para além dos dois imóveis alienados encontra-se negociada a venda de um imóvel e o arrendamento de outro.

Em termos de valorização das unidades de participação, destaca-se a valorização do FIIFT II (5,15%), seguida do FIEAE e do TBDT com 3,65% e 3,11%, respetivamente.

Realça-se o crescimento em 4,7% do volume de rendas emitidas, resultado decorrente do aumento da carteira de imóveis arrendados e da atualização do valor das rendas.

O resultado líquido da FOMENTO em 2025 ascendeu a €1.564.222, em linha com os valores de 2024 e 2023 e o terceiro mais alto dos últimos nove 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 quarto 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.

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 2025, 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 e do turismo, 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 2024.

Em março de 2025 foi aprovado pela Assembleia Geral de acionistas da FOMENTO um plano de atividade e orçamento para o ano de 2025, no qual foram propostas e aprovadas quatro linhas de orientação estratégica de médio prazo que sustentavam o plano de atividades:

LOE1 - Valorizar os fundos sob gestão - na defesa dos interesses dos participantes atuar nos seguintes fatores:

- Valorização do património imobiliário dos fundos sob gestão e a sua adequação às políticas de investimento aprovadas pelos participantes;
- 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;

- Assegurar critérios de análise de rentabilidade das novas operações, consonantes com as políticas de investimento do respetivo fundo;
- Promover a valorização contínua da unidade de participação dos fundos sob gestão.

LOE2 - Alargar o número de empresas apoiadas pelos fundos - com os seguintes fatores de atuação:

- Promover a rotação da carteira através do incentivo ao desinvestimento decorrente do exercício da opção de compra pelos arrendatários, na respetiva data ou antecipadamente
- Promover a afetação da liquidez disponível a novas operações que se enquadrem na política de investimento dos respetivos fundos;
- Colocação no mercado dos imóveis devolutos através do arrendamento;

LOE3 - Reduzir os imóveis devolutos - esta orientação estratégica passa por a promoção de ações de diversa natureza em função das características de cada imóvel:

- Alienação ou arrendamento dos que, no seu estado atual, tenham procura;
- Diagnóstico técnico das características, patologias, potencial de uso, potencial de procura e um plano de atuação para estes imóveis;
- Implementação do plano de rentabilização dos devolutos, de acordo com a análise técnica prévia.

LOE4 - Aumentar a eficiência da gestão operacional dos fundos e da sociedade - a linha de ação, nesta orientação estratégica, passa pelo reforço da estrutura organizacional e pela reorganização interna.

ESTRUTURA ORGANIZACIONAL

Em 31 de dezembro de 2025 a composição dos órgãos sociais da Sociedade era a seguinte:

Mesa da Assembleia Geral

Presidente Ana Isabel Moura Velez de Alcântara Guerreiro de Azevedo Mendes
Vice-Presidente Tiago Alexandre Machado Ferreira Mateus
Secretário Ana Rita Moreira Ribeiro

Conselho de Administração

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

Órgão de Fiscalização

Conselho Fiscal

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

Comissão de Vencimentos

Presidente Banco Português de Fomento, S.A., representado por José Gonçalo Prior Regalado
Vogal Banco Português de Fomento, S.A., representado por Susana Gomes

Vogal Novo Banco, S.A., representado por Helena Gomes

Conselho Estratégico

Presidente: Banco Português de Fomento, S.A., representado por José Gonçalo Prior Regalado.

Vogal: Banco Português de Fomento, S.A., representada por Abel Artur Cruz Torres Mascarenhas

Vogal: Novo Banco, S.A., representado por Helena Ramos

Vogal: Rita Ribeiro Alves Ribeiro Lavado

Vogal: 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 2025, 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 em 28 de novembro de 2025, em Assembleia Geral de Acionistas, foram eleitos os novos membros dos órgãos sociais para o mandato de 2025-2027. Na sequência da eleição iniciaram funções os membros dos órgãos sociais não sujeitos a notificação prévia à CMVM. O processo de autorização dos novos membros do órgão de administração e fiscalização foi concluído já em 2026, sendo a sua atual composição, a seguinte:

Conselho de Administração

Presidente Abel Artur Cruz Torres Mascarenhas (Administrador executivo)

Vogal Rita Ribeiro Alves Lavado (Administradora executiva)

Vogal José Manuel Riscado dos Santos (Administrador Executivo)

Vogal José Manuel Matos de Passos, em representação da Entidade do Tesouro e Finanças (Administrador não executivo)

Vogal

Conselho Fiscal

Presidente Santos Carvalho & Associados SROC, S.A., representada por André Miguel Andrade e Silva Junqueira Mendonça (Independente)

Vogal efetivo João Miguel Fernandes Lucas, em representação da Entidade do Tesouro e Finanças

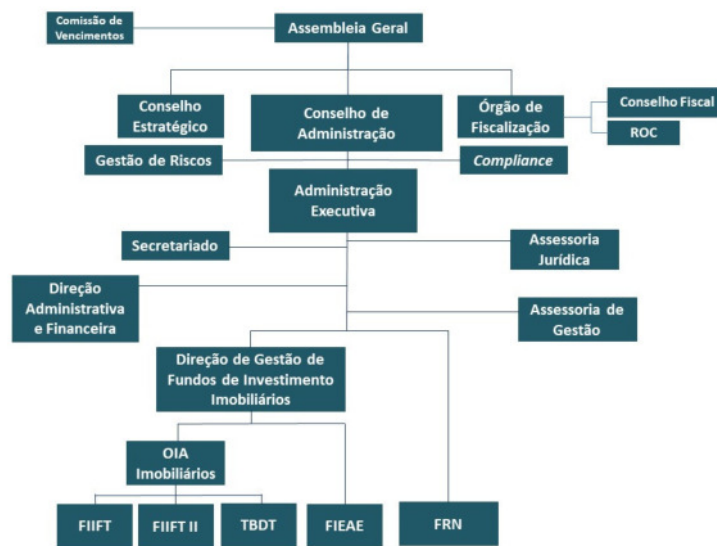
Vogal efetivo Ana Fontes & Associados, SROC, representada por Ana Aniceto Fonte (independente)

Vogal suplente José António Fraga de Sousa (Independente)

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 2025, do mapa de pessoal da sociedade estavam ao serviço 11 colaboradores, todos integrados no Regulamento de Carreira e Remunerações, 3 na carreira de gestão, 6 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 2025, 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 2025 foi contratado um novo colaborador para a categoria de técnico superior conforme previsto no Plano de Atividades e Orçamento de 2025, aprovado.

A sociedade pauta a sua política de gestão de recursos humanos pela observância dos princípios de igualdade de oportunidades de tratamento entre mulheres e homens, quer no que respeita à representação, quer na eliminação de discriminações em razão do sexo e a valorização da conciliação entre a vida pessoal, familiar e profissional.

Durante o ano de 2025 foram implementadas ferramentas de incremento da transparência da atividade desenvolvida, designadamente o livro de reclamações eletrónico e o canal de denúncias, ambos disponíveis online no sítio da FOMENTO em www.fomento-sgoic.pt.



ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO

A ECONOMIA INTERNACIONAL

O crescimento global estimado para 2025, de acordo com o FMI (*World Economic Outlook de jan/26*), é de 3,3%, ligeiramente acima dos 3,2% previstos no relatório de janeiro de 2025. As previsões de crescimento para 2026 e 2027 são de 3,3% e 3,2%, respetivamente.

Este crescimento é sustentado sobretudo pelas economias emergentes e em desenvolvimento, que deverão crescer 4,2% em 2026 e 4,1% em 2027, claramente acima da média global. As economias avançadas apresentam um crescimento mais moderado, estimado em 1,8% em 2026 e 1,7% em 2027, com os estados unidos a registarem um desempenho relativamente mais robusto (2,4% em 2026 e 2,0% em 2027), suportado por estímulos fiscais e investimento tecnológico. em contraste, a zona euro deverá crescer apenas 1,3% em 2026 e 1,4% em 2027, refletindo constrangimentos estruturais persistentes e o impacto prolongado dos elevados custos energéticos.

A recuperação económica europeia deverá ser lenta e assimétrica, com várias economias a crescerem abaixo da média das economias avançadas em 2026 e 2027, penalizadas pelo fraco dinamismo industrial e pela menor competitividade externa.

A inflação global deverá continuar a desacelerar, descendo para 3,8% em 2026 e 3,4% em 2027. Na zona euro, a inflação deverá manter-se próxima da meta, situando-se em torno de 2,0% em 2026 e 2027, refletindo a normalização dos preços da energia e a dissipação gradual das pressões inflacionistas.

O *World Economic Outlook* de janeiro de 2026 destaca riscos relevantes para o cenário central, nomeadamente o agravamento das tensões geopolíticas, a volatilidade dos mercados financeiros, as fragilidades no setor imobiliário da China, o aumento do protecionismo e a possibilidade de disrupções no processo de desinflação, com potenciais impactos na condução da política monetária.

O ano de 2026 inicia-se, assim, num contexto de elevada incerteza, com implicações negativas para a confiança das empresas e para as decisões de investimento à escala global, europeia e nacional.

A UNIÃO EUROPEIA

Segundo o Banco Central Europeu, na sequência da inversão da política monetária iniciada em 2024, o ano de 2025 ficou marcado pela continua flexibilização gradual das taxas de juro, refletindo a progressiva normalização do processo inflacionista. De acordo com as decisões de política monetária do BCE, ao longo de 2025 foram efetuados novos cortes, fixando-se a taxa de juro das operações principais de refinanciamento em 2,15%, face aos 3,15% no final de 2024.

Segundo dados do Eurostat e a análise do BCE, a inflação na área do euro manteve-se globalmente próxima da meta, embora com alguma volatilidade ao longo do ano. Após oscilações nos primeiros meses de 2025, influenciadas sobretudo pelos preços da energia e dos serviços, a taxa de inflação situou-se ligeiramente abaixo dos 2% no final do ano, em linha com as projeções do BCE e confirmando a estabilização do nível geral de preços.

De acordo com o boletim económico do BCE, o crescimento económico da área do euro em 2025 manteve-se positivo, mas moderado, condicionado por um contexto de elevada incerteza geopolítica e comercial, bem como pela fraca dinâmica do investimento empresarial. Segundo o BCE, apesar de alguma recuperação do consumo privado ao longo do ano, a atividade industrial e as exportações continuaram a evidenciar fragilidades, refletindo perdas de competitividade em alguns setores da economia europeia.

O BCE continua a antecipar uma recuperação gradual da economia da área do euro, alertando, contudo, que o enquadramento macroeconómico permanece marcado por riscos descendentes e por um elevado grau de incerteza.

A ECONOMIA PORTUGUESA

Segundo o Banco de Portugal (BdP), a economia portuguesa manteve em 2025 um crescimento superior à média da área do euro, beneficiando da melhoria gradual das condições financeiras, do contributo dos fundos europeus e da resiliência da procura externa. De acordo com as projeções do BdP, o PIB deverá crescer 2,2% em 2025, acima da taxa prevista pelo Banco Central Europeu para a zona euro (1,4), refletindo um desempenho relativamente mais robusto da economia nacional.

Segundo o BdP, a inflação em Portugal continuou a trajetória de desaceleração em 2025, aproximando-se do objetivo de estabilidade de preços. A taxa de inflação deverá situar-se em torno de 2,1%, valor inferior ao registado em 2024 e em linha com a normalização observada na área do euro. Esta evolução é sustentada, segundo o BdP, pelo abrandamento dos preços da energia e pela moderação das pressões internas.

No plano orçamental, de acordo com o Orçamento do Estado para 2025 e as projeções do BdP, as contas públicas mantiveram-se equilibradas. Antecipa um saldo orçamental próximo do equilíbrio, enquanto o Governo prevê um ligeiro excedente, beneficiando do crescimento económico e da contenção da despesa. Segundo o Governo, a dívida pública prosseguiu a sua trajetória descendente, situando-se abaixo dos 95% do PIB, reforçando a sustentabilidade das finanças públicas.

Segundo o BdP, as exportações registaram crescimento moderado em 2025, suportado pela procura externa, apesar de algum arrefecimento do turismo. O investimento acelerou, impulsionado pela execução dos fundos do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) e pela melhoria das condições de financiamento, com destaque para o investimento público e para a recuperação gradual do investimento empresarial.

O BdP sublinha, contudo, que o enquadramento macroeconómico permanece condicionado por riscos externos, nomeadamente a instabilidade geopolítica, a evolução do comércio internacional e o impacto de medidas protecionistas, fatores que poderão afetar a confiança, o investimento e a trajetória da inflação.



ENQUADRAMENTO SETORIAL

O SETOR DO TURISMO

O setor do turismo manteve a tendência de crescimento no período pós pandemia. Em 2025, todos os principais indicadores apresentam crescimento, considerando o referencial entre janeiro e novembro, embora com um ritmo ligeiramente inferior ao verificado entre 2023 e 2024.

O número de dormidas cresceu 2,1% com mais de 77 milhões de dormidas, antecipando-se um total de 2025 superior ao valor de 2024.

As receitas turísticas, até novembro de 2025 cresceram 5,2% face ao período homólogo estando já muito próximo do total de 2024.

O mesmo ocorre com as receitas por quarto disponível (RevPar), que cresceram 4,6% até novembro de 2025, e as receitas por quarto ocupado (ADR), que cresceram 3,6%, sendo o crescimento absoluto de cerca de 3,30€ e 4,40€ respetivamente.

Figura 2: nº de dormidas 2014/2025 (nov)



Figura 4: receitas turísticas 2014/2025 (nov)



Figura 3: receitas por quarto 2014/2025(nov)



De acordo com os dados disponibilizados pelo INE para o período de janeiro a novembro de 2025, os principais indicadores de procura registaram subidas.

O número de hóspedes aumentou 2,9% superando os 30,5 milhões, os não residentes representam 61%, e contribuíram com um crescimento de 1,9%, variação superada pelos residentes com um incremento de 4,5%.

O número de dormidas apresenta comportamento análogo (+2,1%), com os não residentes a terem uma quota de 70% embora com um crescimento percentual inferior aos residentes (0,8% versus 5,4%).

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

Quadro 2: hóspedes e dormidas médias 2025 (jan/nov c/var. homologa)

	nov/25		jan/nov 2025	
	milhares	% v.homol.	milhares	% v.homol.
Hospedes	2 182	0,8%	30 591	2,9%
Residentes	953	0,9%	11 789	4,5%
Não residentes	1 229	0,8%	18 802	1,9%
Dormidas	5 060	1,0%	77 825	2,1%
Residentes	1 660	1,4%	23 479	5,4%
Não residentes	3 400	0,8%	54 346	0,8%

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	77 825	2,1%	100%	23 479	5,4%	100%	54 346	0,8%	100%
Norte	13 861	4,5%	18%	5 018	4,4%	21%	8 843	4,5%	16%
Centro	4 893	1,3%	6%	3 295	2,7%	14%	1 599	-1,5%	3%
Oeste e Vale do Tejo	3 323	0,5%	4%	1 615	5,6%	7%	1 708	-3,9%	3%
Grande Lisboa	18 412	0,8%	24%	3 339	4,7%	14%	15 074	0,0%	28%
Península de Setúbal	1 554	4,9%	2%	720	4,0%	3%	834	5,8%	2%
Alentejo	3 298	6,5%	4%	2 193	7,2%	9%	1 106	5,0%	2%
Algarve	20 170	0,3%	26%	4 653	3,2%	20%	15 517	-0,5%	29%
R.A. Açores	3 007	2,7%	4%	1 010	-1,4%	4%	1 997	4,8%	4%
R.A. Madeira	9 306	4,4%	12%	1 638	28,7%	7%	7 668	0,4%	14%

Fonte: INE

Todas as regiões do país registaram crescimento no número de dormidas, com destaque para a região do Alentejo com 6,5%, seguido das regiões da Península de Setúbal, do Norte e da R.A. da Madeira, com mais de 4% de crescimento. Com um registo oposto, o Algarve e o Oeste e Vale do Tejo foram as regiões com o crescimento mais baixo, inferior a 1%.

Os residentes registaram uma evolução acima da média (5,4%) nas regiões da R.A. da Madeira (+28,7%), do Alentejo (7,2%), e do Oeste e Vale do Tejo >(5,6%). Pela negativa, a R.A. dos Açores registou uma redução de 1,4%, compensada pelos não residentes com +4,8%)

No universo dos não residentes a variação entre regiões foi bastante heterogénea com várias regiões com uma redução do número de dormidas e outras com crescimentos expressivos, acima dos 4%. Apenas duas regiões registaram um crescimento dos não residentes acima dos residentes (R.A. Açores de Península de Setúbal).

No universo das variações negativas, destaque para as regiões Oeste e Vale do Tejo (-3,9%), Centro (-1,5%) e Algarve (-0,5%) e para a variação nula na Grande Lisboa.

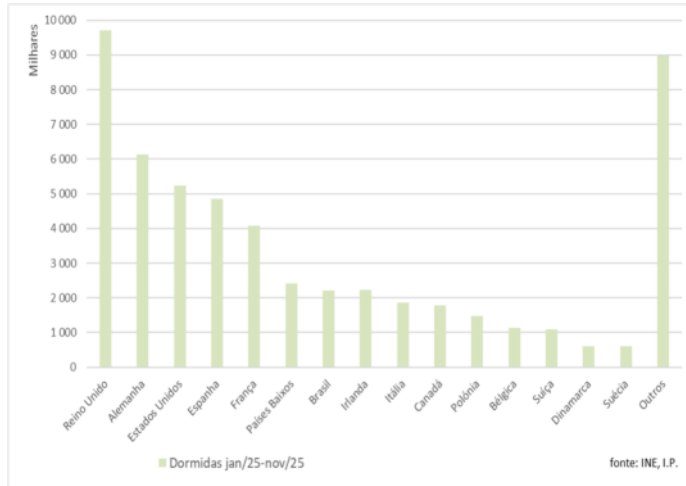
Apesar destas variações, continua a verificar-se uma grande assimetria na distribuição por regiões com o Algarve e a Grande Lisboa com 50% das dormidas totais. Esta assimetria é ainda mais acentuada no universo de não residentes com 57% do total.

De salientar que no universo de residentes, a região com maior quota de mercado é o Norte. Merece igualmente registo a quota de mercado da região Centro em residentes com 14% em comparação com a quota de não residentes de apenas 3%.

O Reino Unido manteve-se como principal mercado emissor em 2025, representando 18% das dormidas de não residentes, registando, no entanto, uma quebra 1,6%.

O maior crescimento registou-se nos mercados da Polónia, Suécia e América do Norte. A Polónia cresceu 163 mil dormidas e os Estados Unidos 252 mil, correspondendo a 12,4% e 5,1%.

Figura 5: dormidas de não residentes por origem



representando 16,5% do total.

Os residentes nos Estados Unidos destacam-se por terem ultrapassado a Espanha, passando a ser a terceira origem com uma quota de 9,6%, em dois anos passaram da quinta para a terceira posição.

Destaque para a redução generalizada das geografias mais próximas de Portugal, com exceção da Alemanha.

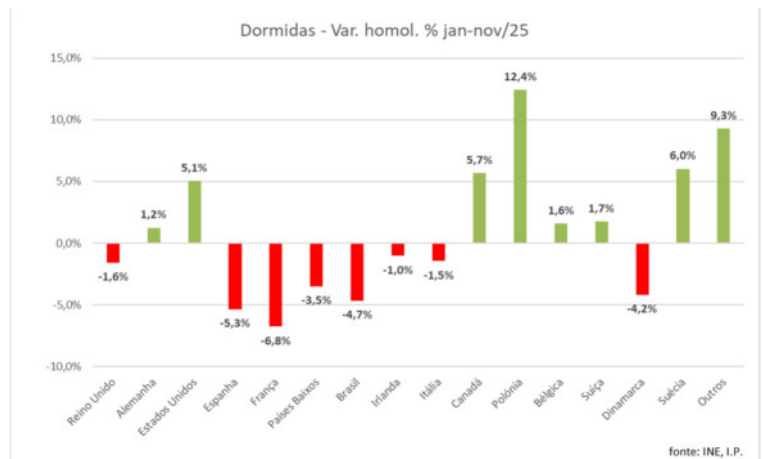
Por outro lado, verifica-se um crescimento da diversidade geográfica com expressão no crescimento de Outros em 9,3% e 762 mil dormidas,

Os cinco maiores mercados representam 55% das dormidas de não residentes, apenas menos 1 pp do que em 2024.

Em 2025, o crescimento global teve maior expressão nos hotéis de quatro e cinco estrelas e nos hotéis-apartamentos de quatro estrelas, representando mais 982 mil dormidas, correspondendo a 60% do crescimento global.

O alojamento em espaço rural e em pousadas e quintas na Madeira registaram crescimentos expressivos acima do crescimento global. Em sentido inverso verificou-se uma estagnação no alojamento local.

Figura 6: Taxa de variação de dormidas de não residentes por origem



Quadro 4: dormidas por tipo de estabelecimento jan/nov 2025

Tipo de estabelecimento e categoria	Total dormidas (jan/nov)		
	milhares	v.homol.	Quota %
Total	77 825	2,1%	100%
Aldeamentos turísticos	2 180	1,4%	3%
Alojamento Local	11 499	0,1%	15%
Apartamentos turísticos	4 909	2,5%	6%
Hotéis	46 876	1,7%	60%
Cinco estrelas	10 081	4,8%	13%
Quatro estrelas	22 555	1,2%	29%
Três estrelas	10 387	1,7%	13%
Duas/Uma estrelas	3 853	-2,6%	5%
Hotéis- Apartamentos	8 328	4,6%	11%
Cinco estrelas	1 223	0,1%	2%
Quatro estrelas	5 890	4,7%	8%
Três/duas estrelas	1 216	9,0%	2%
Pousadas e Quintas da Madeira	895	12,8%	1%
Turismo no Espaço Rural	3 137	7,0%	4%

Fonte: INE

A EVOLUÇÃO DO MERCADO DOS ORGANISMOS DE INVESTIMENTO ALTERNATIVO IMOBILIÁRIOS

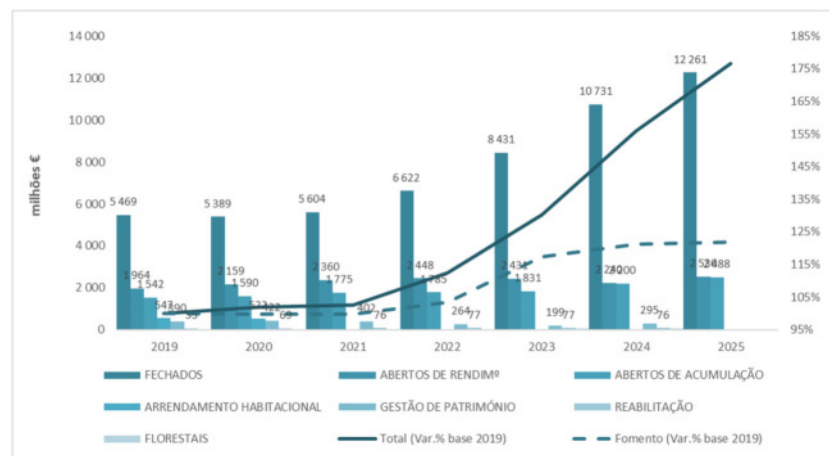
Em 31 de dezembro de 2025, o volume do património imobiliário detido por Organismos de Investimento Alternativo (OIA) imobiliários, que inclui imóveis, participações em sociedades imobiliárias e unidades de participação de OII, ascendeu a 17.651 M€, crescendo 13,3% face ao final de 2024.

Em 31 de dezembro de 2025, os fundos fechados representavam a maior fatia do volume sob gestão, cifrando-se em 12,3 M€ com um crescimento de 24% face a 2024 e representando 69% do total de OIA imobiliários.

Desde 2019 os ativos sob gestão do universo de fundos de investimento imobiliário cresceram 77%.

Os Fundos regulados da FOMENTO (FIIFT, FIIFT II e TBDT) regressaram aos valores de 2019, decorrente da redução de capital verificada em 2025 nos fundos FIIFT e FIIFT II.

Figura 7: fundos de investimento imobiliário ativos sob gestão evolução 2019/25



Fonte: APFIIP

A totalidade dos fundos de investimento imobiliário e fundos especiais de investimento imobiliário em atividade, é gerida por 36 sociedades gestoras. Em dezembro de 2025, a FOMENTO detinha uma quota de mercado de 0,9% dos fundos imobiliários sujeitos à supervisão da CMVM, correspondente a um volume sob gestão de aproximadamente 161 milhões de euros (o FIEAE não está sujeito à supervisão da CMVM) e à 24ª posição 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 357 M€ sob gestão.

Quadro 5: fundos de investimento imobiliário volumes sob gestão em dez/2025

SOCIEDADE GESTORA	Volumes sob gestão (M€)	Quota
LYNX Asset Managers - SGOIC, SA	2 954,4	16,7%
Square Asset Management	2 476,2	14,0%
Sierra IG, SGOIC, S.A.	1 488,4	8,4%
Insula Capital - SGFI, SA	994,2	5,6%
BPI Gestão de Ativos - SGOIC, SA	830,0	4,7%
Interfundos - SGOIC, SA	824,7	4,7%
GEF - Gestão de Fundos Imobiliários, SA	793,4	4,5%
Caixa Gestão de Ativos - SGOIC, SA	761,6	4,3%
Norfin - SGOIC, SA	595,6	3,4%
Montepio Gestão de Activos - SGOIC, SA	574,2	3,3%
Refundos - SGOIC, SA	541,8	3,1%
Southcap - SGOIC, S.A.	514,3	2,9%
GNB - Gestão de Ativos, SGOIC, S.A.	413,1	2,3%
Silvip - SGOIC, SA	406,7	2,3%
Statusdesafio Capital - SGOIC	375,5	2,1%
Civilria Gestão de Ativos, SGOIC, SA	336,4	1,9%
Fidelidade - SGOIC, S.A.	324,0	1,8%
Fundiestamo - SGOIC, SA	285,2	1,6%
Imorendimento - SGOIC, SA	237,2	1,3%
Atlantic - SGOIC, SA	230,4	1,3%
Imofundos - SGOIC, SA	226,6	1,3%
Legatum Gest - SGOIC, SA	224,4	1,3%
Haitong Global Asset Management, SGOIC S.A.	215,5	1,2%
Fomento - Fundos e Investimento Imobiliário, SGOIC, SA	161,0	0,9%
Santander Asset Management - SGOIC, SA	145,9	0,8%
Libertas - SGOIC, SA	135,2	0,8%
Nexa SGOIC, S.A.	100,9	0,6%
Imopolis	91,5	0,5%
PICF, SGOIC, S.A.	80,8	0,5%
Crédito Agrícola Gest - SGOIC, S.A.	67,3	0,4%
Profile - SGOIC, SA	63,1	0,4%
Gesfimo - Espírito Santo Irmãos, SGOIC, SA	62,3	0,4%
Invest Gestão de Activos - SGOIC, SA	55,0	0,3%
GFM Gestão de Ativos - SGOIC, SA	45,2	0,3%
Sixty Degrees -SGOIC, SA	17,4	0,1%
Heed Capital SGOIC, SA	1,9	0,0%
17 651,3	100%	

Fonte: APFIPP. dezembro de 2025

ATIVIDADE DA FOMENTO EM 2025

I. SOCIEDADE

Da atividade da FOMENTO em 2025 destacam-se três áreas: i) a análise e contratação de novos investimentos, ii) a realização de operações de desinvestimento e iii) o acompanhamento da carteira, na qual se considera a gestão do pagamento das rendas e das prestações da dívida decorrente da moratória de rendas do período pandémico.

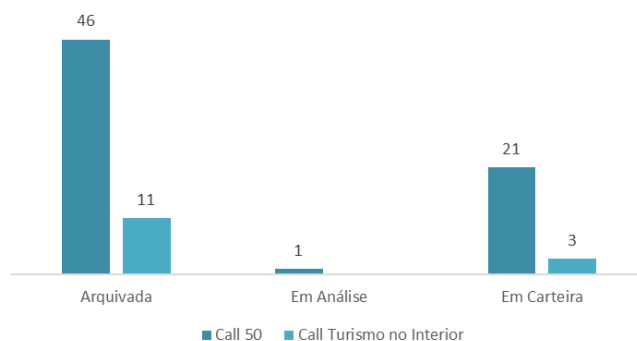
i) Investimentos

No que respeita à análise de novos investimentos, durante o ano de 2025, 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 7 candidaturas durante o ano de 2025, contribuindo para o total de 82 candidaturas rececionadas desde o seu lançamento. Destas, 24 foram aprovadas e contratadas num montante total de 66 milhões de euros, das quais 3 dizem respeito às *Call Turismo no interior* com um valor de 7,4 milhões de euros. Da *Call50* foram contratadas 21 operações com um valor global de 58,6 milhões de euros, 10 das quais durante o ano de 2025. No final de 2025 estava em análise uma candidatura.

Figura 8: estado das candidaturas apresentadas em 31/12/2025



Em 2025, 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 29.307 m€ realizado nos fundos FIEAE (18.834 m€), FIIFT (9.603 m€), FIIFT II (151 m€) e TBDT (720 m€).

O volume de investimento realizado em 2025 corresponde ao maior investimento desde 2010 e foi superior ao de 2024 em 35%.

Quadro 6: Imóveis adquiridos e benfeitorias realizadas em 2025

Fundo	TF_Código imóvel	TF_Imóvel	Investimento 2025	Operação
FIEAE	FIEAE/103	Perfil Cromático	4 476 887	Compra
FIEAE	FIEAE/104	JTP Steel	1 819 605	Compra
FIEAE	FIEAE/105	Ceragês	3 785 002	Compra
FIEAE	FIEAE/106	Nexxpro	1 657 510	Compra
FIEAE	FIEAE/107	Adalberto Textile	6 053 003	Compra
FIEAE	FIEAE/108	Estrela do Campo	1 042 329	Compra
FIIFT I	FIIFT I/40	Hotel do Furadouro	2 793 333	Compra
FIIFT I	FIIFT I/41	Horta da Moura	3 380 636	Compra
FIIFT I	FIIFT I/42	Hotel da Pateira	3 428 721	Compra
FIIFT II	FIIFT II/13	Hotel Termas de Monção	150 778	Benfeitoria
TBDT	TBDT/24	Story Studio Monsanto	95 452	Benfeitoria
TBDT	TBDT/26	Aldeia da Pedralva	624 111	Compra
			29 307 367	

O valor de investimento considera o valor de aquisição e os custos inerentes à mesma, designadamente, IMT, imposto de selo e custos com a escritura.

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 fundos FIIFT e FIIFT II, mereceram especial atenção durante o ano de 2025, na medida em que dada a oposição à prorrogação dos fundos, por parte de alguns dos participantes, no final de 2025 ocorreria o reembolso de unidades de participação daqueles fundos, conforme já referido ao longo do presente relatório.

Em 2025 realizaram-se sete operações de desinvestimento com um valor de venda de 12.847 m€.

Fundo	Imóvel	situação	Valor de venda
FIIFT II	FIIFT II/6 Hotel Faro	Arrendado(opção de compra)	5 860 982 €
FIIFT II	FIIFT II/12 Hotel Tábua	Arrendado(opção de compra)	1 475 705 €
FIEAE	FIEAE/76a78 Metallo Wst Lote A5	Arrendado(opção de compra)	824 965 €
FIEAE	FIEAE/76a78 Metallo Wst Lote A10	Arrendado(opção de compra)	670 021 €
FIEAE	FIEAE/54 Urentel	Arrendado(opção de compra)	1 515 773 €
FIEAE	FIEAE/30 4N	Devoluto	500 000 €
FIEAE	FIEAE/52 Monte Adriano	Devoluto	2 000 000 €
			12 847 446 €

Nos últimos quatro anos o investimento tem sempre superado os desinvestimentos, acumulando um diferencial de 37,3 M€. Em 2025 o investimento superou o desinvestimento em 16,5 M€, conforme pode ser verificado na figura 9.

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.

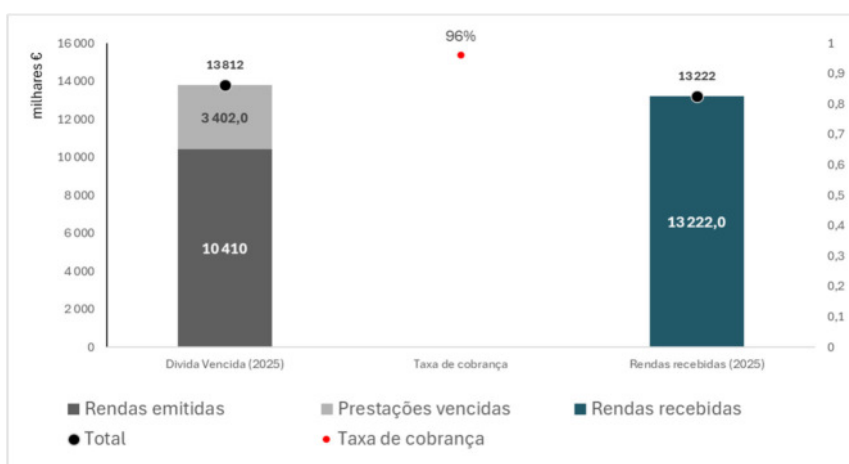
No que concerne aos ativos não turísticos, cujos contratos foram celebrados em data anterior a 19 de março de 2020, foi decidido que:

- 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 2025 foi dado especial enfoque ao acompanhamento dos inquilinos incumpridores, bem como, ao acompanhamento de todos os inquilinos que registavam atraso no pagamento regular. O trabalho desenvolvido produziu resultados muito favoráveis com uma taxa de cobrança de 96%.

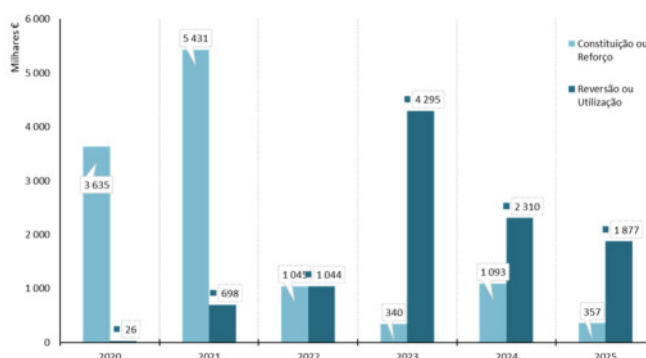
A taxa considera todas as receitas de pagamento de rendas face ao total de rendas emitidas e de prestações de moratória vencidas.

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



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 2025 este diferencial representa ganhos líquidos de 1.520 m€, superior em 25% ao impacto de 2024 (1.217 m€).

Figura 11: provisões de dívidas a receber 2020/2025



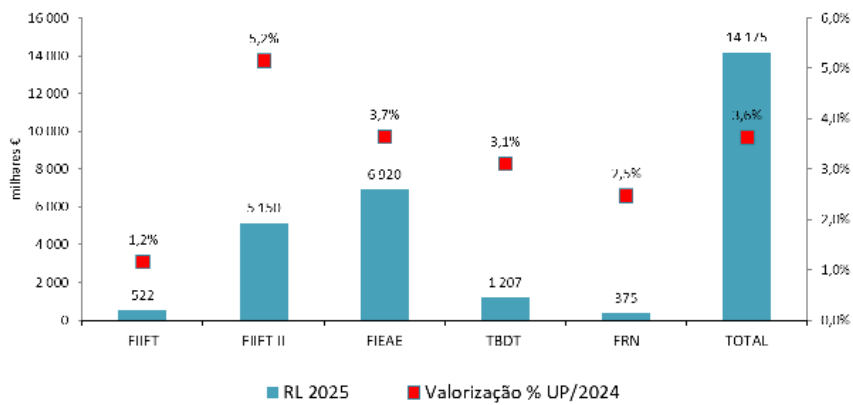
iv) Resultados agregados dos fundos

No ano de 2025 foi alcançado o segundo maior resultado líquido agregado dos fundos sob gestão, 14.175 m€. Este desempenho decorre dos bons resultados dos fundos geridos pela FOMENTO, destacando-se o FIEAE com 6.920 m€ e o FIIFT II com o melhor resultado de sempre, 5.150 m€.

Os resultados dos fundos não evitaram a redução de 7% do valor líquido global dos fundos (VLGF) devido ao reembolso de capital aos participantes dos fundos FIIFT e FIIFT II em novembro de 2025 (41,3 M€).

Em termos de valorização das unidades de participação, destaca-se a valorização do FIIFT II e FIEAE com 5,2% e 3,7% respetivamente e a valorização global de 3,6%.

Figura 12: resultado líquido e valorização das UP em 2025



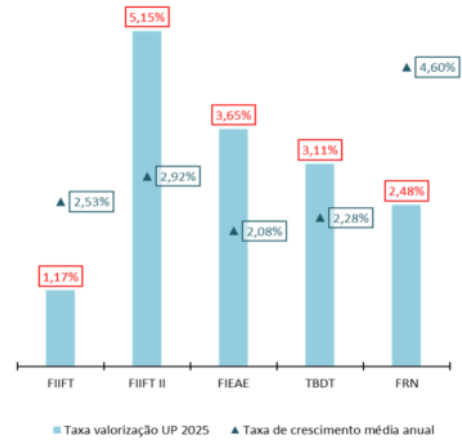
No que concerne à evolução da unidade de participação (u.p.), a figura 13 apresenta, para cada um dos cinco fundos imobiliários, a comparação da taxa de valorização da u.p. em 2025 com a taxa de crescimento médio anual.

Destaque para o FIIFT II (5,15%), o FIEAE (3,65%) e o TBDT (3,11%) com taxas superiores à média anual.

Em 31 de dezembro de 2025, os Fundos Imobiliários geridos pela FOMENTO detinham, no seu conjunto, 115 imóveis correspondendo a um valor venal total de 377.704 m€, e ainda os direitos sobre 66 imóveis afetos ao Fundo Revive Natureza, no montante de 10.761 m€.

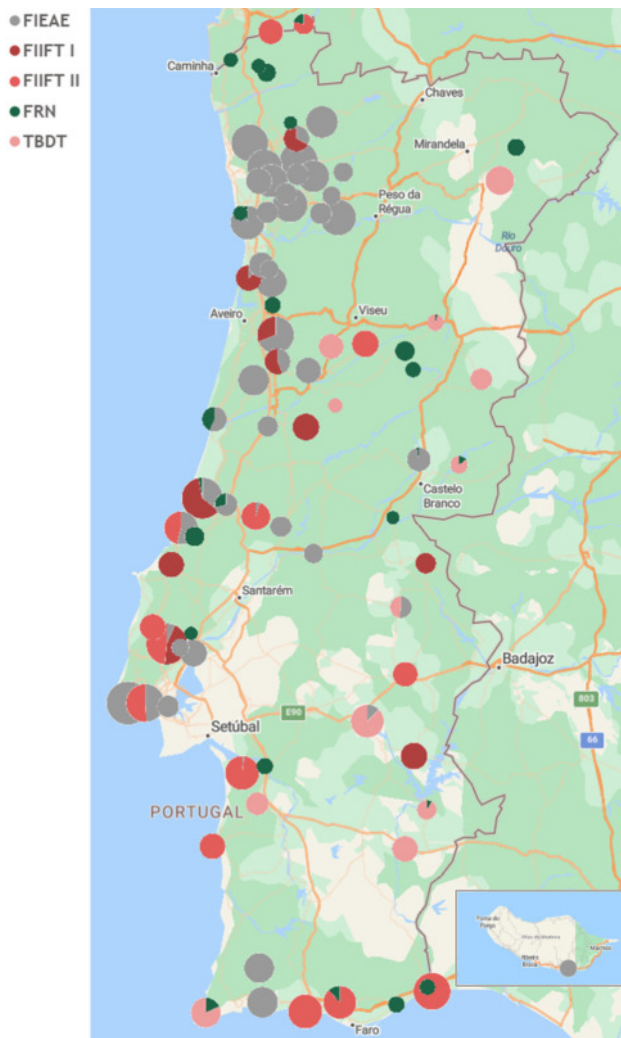
A distribuição dos imóveis sob gestão pelo território evidencia uma elevada concentração no litoral norte e centro e no Algarve. O TBDT cumpre a sua missão de descentralização

Figura 13: taxa de valorização da unidade de participação por Fundo



para zonas de menor densidade, tal como o FRN.

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



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

II. FIIFT

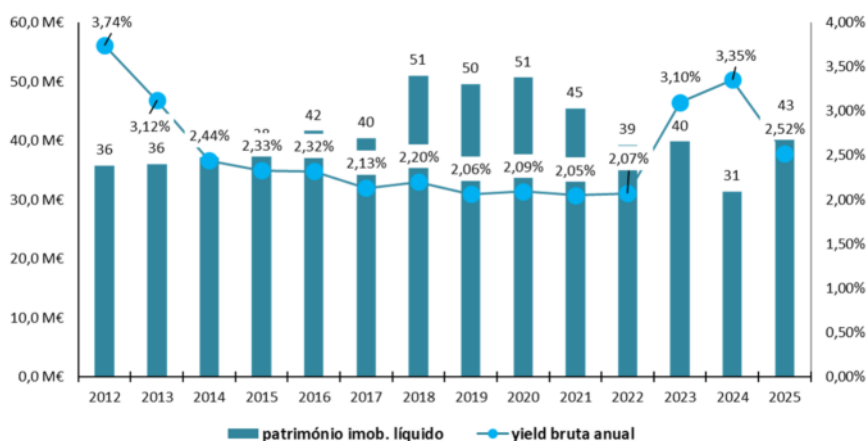
Durante o ano de 2025, a atividade do FIIFT centrou-se na gestão e rentabilização da carteira imobiliária, tendo em atenção a necessidade de salvaguardar a liquidez necessária ao reembolso de 30% do capital, agendada para novembro de 2025, aos participantes que não aprovaram a prorrogação do fundo e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

Durante o ano de 2025 não houve novas operações de desinvestimento. Quanto ao investimento, foram realizadas três aquisições de imóveis no valor global de 9.603 m€ o maior volume de sempre do fundo.

Em 31 de dezembro de 2025, a carteira imobiliária do FIIFT era constituída por 11 imóveis, cujo valor venal global ascendia a €42.676.500, conforme demonstrado no quadro 2. Este valor corresponde a aumento de 36% em relação ao ano anterior, resultante da venda referida. Importa mencionar que, excluindo os imóveis adquiridos, a valorização do património imobiliário foi de cerca de 1,33%.

Com exceção do Grande Hotel da Curia, cujo contrato de arrendamento foi resolvido no final de 2021, em 31 de dezembro de 2025, os restantes imóveis que constituem a carteira de ativos do FIIFT encontravam-se arrendados.

Figura 15: evolução do património imobiliário FIIFT 2012-2025



Em 2025 a yield bruta média ponderada da carteira foi de 2,52%, o que corresponde ao terceiro valor mais elevado desde 2014. Importa recordar que, em 2019 foi implementada uma alteração metodológica no cálculo da yield bruta, no sentido de inclusão de custos diretos até então não considerados, designadamente referentes a IMI e às avaliações.

III. FIIFT II

Durante o ano de 2025, 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.

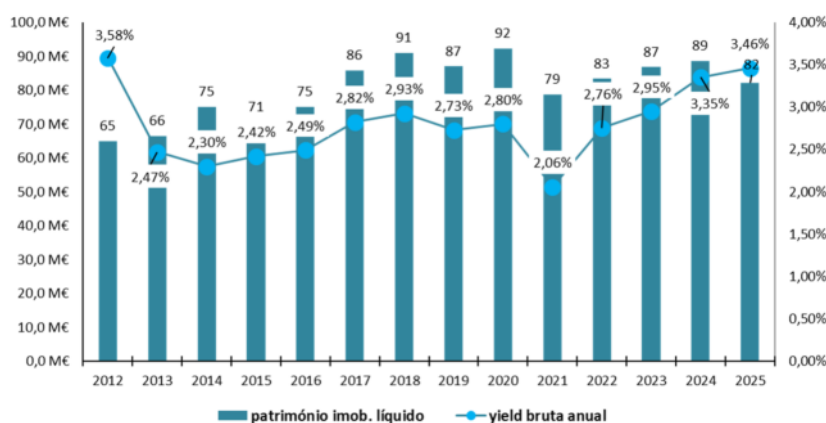
As operações de investimento foram afetadas pela referida necessidade de assegurar a liquidez para o reembolso dos participantes, bem como os compromissos com operações contratualizadas em anos anteriores que em 2025 originaram libertação de 151 m€.

Foram realizadas duas operações de desinvestimento através do exercício da opção de compra dos inquilinos do “Hotel Faro” e “Hotel Tábua” com um valor de venda global de 7.337 m€. Foi ainda celebrado um aditamento ao contrato promessa de compra e venda relativo ao imóvel “Hotel Amazônia Jamor” com um reforço do adiantamento no valor de 1.000 m€, a escritura deverá realizar-se até outubro de 2026.

Em 31 de dezembro de 2025, o património imobiliário do FIIFT II era constituído por 18 imóveis, cujo valor venal global ascendia a €82.086.160 (quadro 2). Este valor corresponde a um decréscimo de 7,42% em relação ao ano transato, resultante da venda dos imóveis (11,1%) compensado pelo efeito da valorização do património imobiliário decorrente das avaliações e do reforço do adiantamento ao contrato de promessa de venda referido.

Com exceção do imóvel “Miguel Bombarda”, cuja venda deverá ocorrer no início de 2026, e de parte do estacionamento do imóvel Campo Pequeno, os restantes imóveis que constituem a carteira de ativos do FIIFT II, em 31 de dezembro de 2025, encontravam-se arrendados.

Figura 16: evolução do património imobiliário FIIFT II 2012-2025



Em 2025 a *yield* bruta média ponderada da carteira foi de 3,46%, 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.

IV. FIEAE

O ano de 2025, caracterizou-se pela continuidade dada às operações de investimento e desinvestimento e na rentabilização da carteira imobiliária.

Em 2025 foram adquiridos cinco imóveis; todos afetos à atividade industrial.

O valor global das aquisições foi de €18.834.337 sendo o valor médio das avaliações no final de 2025 de €23.512.900.

Em termos de desinvestimento, foram alienados quatro imóveis: “Metallo Wst (A5 e A10)”, “Urentel”, “4N” e “Monte Adriano”, sendo que os dois últimos se encontravam devolutos e os demais foram adquiridos pelos inquilinos nos termos contratualmente definidos. O preço global das alienações foi de 5.511 m€.

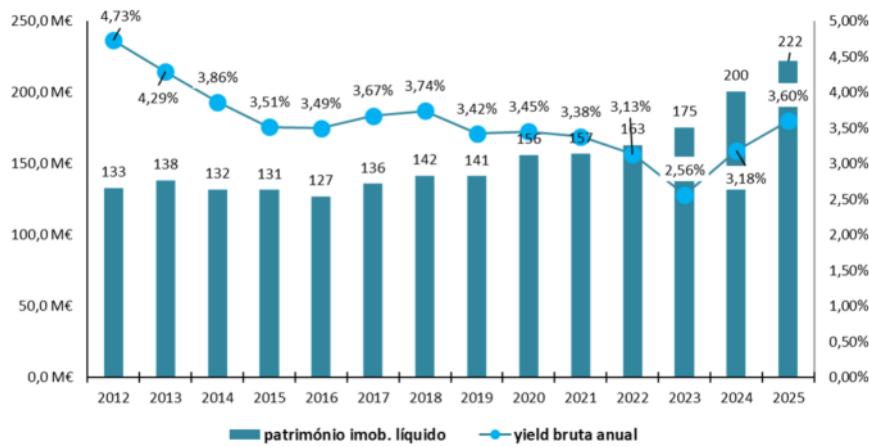
Em 31 de dezembro de 2025, o valor venal do património imobiliário do FIEAE, constituído por 72 imóveis, ascendia a €221.908.292.

Em 2025 a *yield* média ponderada bruta do património imobiliário do Fundo foi de 3,60% valor que representa um acréscimo face a 2024 (3,18%). 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.

No final de 2025 existem 7 imóveis devolutos.

Figura 17: evolução do património imobiliário FIEAE 2012-2025



VII. TDBT

Durante o ano de 2025, a atividade do Fundo foi centrada na gestão do património e a identificação e análise de novas operações, decorrente do aumento de capital que ocorreu no final do 1º semestre de 2023, recebidas no âmbito da *Call* turismo no interior.

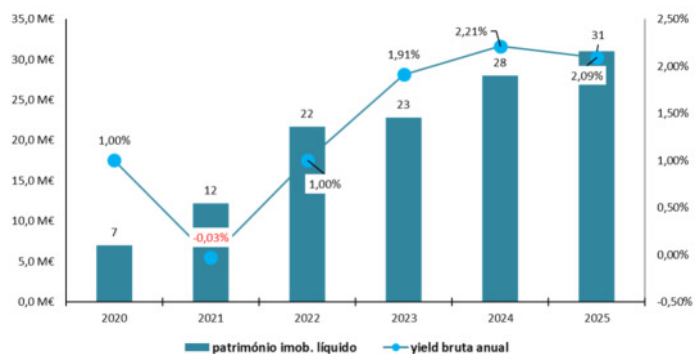
No que respeita a investimento, durante o ano de 2025 foi adquirido um imóvel com um valor de aquisição de 625 m€ (“Aldeia da Pedralva - 4 casas”) e libertadas verbas relativas a benfeitorias no “Story Studio Monsanto” – 95 m€) perfazendo um investimento global de 720 m€.

Não houve alienação de imóveis durante o ano.

Em 31 de dezembro de 2025, o património imobiliário do TDBT era constituído por 14 imóveis, cujo valor venal global ascendia a €31.032.762. Não existem imóveis devolutos neste fundo.

Em 2025 a *yield* bruta média ponderada da carteira foi 2,09%, ligeiramente inferior à verificada em 2024 (2,21%), sendo a segunda maior desde a constituição do Fundo

Figura 18: evolução do património imobiliário TDBT 2020-2025



VIII. REVIVE NATUREZA

O Fundo Revive Natureza, criado pelo Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro, e alterado pelo Decreto-Lei n.º 66/2024, de 8 de outubro, tem como missão requalificar e valorizar imóveis públicos devolutos, promovendo a sua conservação e reconversão para novos usos que dinamizem as comunidades locais, atraiam visitantes e contribuam para a fixação de residentes nos territórios.

Trata-se de um instrumento de valorização do património edificado e natural e de promoção do desenvolvimento regional que integra no seu ativo direitos sobre imóveis pertencentes ao Estado, institutos públicos ou outras entidades, promovendo a atribuição de direitos da exploração sobre os imóveis a entidades públicas ou privadas, com vista à sua requalificação para fins turísticos ou atividades complementares.

A publicação do Decreto-Lei n.º 66/2024 introduziu alterações relevantes, nomeadamente:

- a prorrogação do período de duração do Fundo por mais 30 anos;
- a integração de novos imóveis do domínio privado do Estado;
- a clarificação das regras relativas à afetação, exclusão e gestão de imóveis não integrados no ativo do Fundo;
- o aditamento de normas complementares que reforçam a eficácia operacional do mesmo.

Para além dos imóveis que o integram, encontram-se ainda sob gestão do Fundo Revive Natureza imóveis que resultaram da celebração de um Protocolo com a IP Património relativo à transferência do património do domínio público ferroviário não afeto à exploração ferroviária.

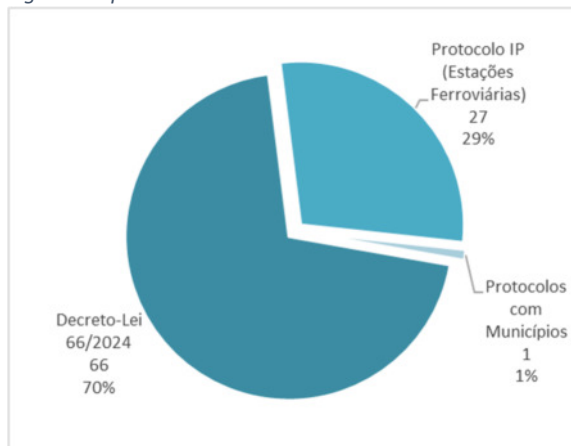
Foi igualmente desenvolvido um mecanismo que permite ao Fundo Revive Natureza ampliar a sua atuação através da gestão de imóveis municipais - o Regulamento de Seleção de Imóveis Municipais, que estabelece o procedimento de manifestação de interesse por parte dos municípios, proprietários de imóveis compatíveis com os objetivos do Fundo, possibilitando o seu enquadramento, reabilitação e exploração de acordo com as regras aplicáveis.

O património sob gestão do Fundo é, assim, constituído maioritariamente por antigas casas de função: casas de guardas-florestais, postos fiscais, sedes de serviços públicos, estações ferroviárias desativadas e imóveis municipais, todos com elevado potencial turístico.

No final de 2025 o Fundo tinha sob a sua gestão 94 imóveis com três origens distintas:

- 66 imóveis que integram o seu capital (41 pelo DL n.º 161/2019 e 25 pelo DL n.º 66/2024);
- 27 estações, não afetadas à exploração ferroviária, no âmbito de protocolo de cooperação celebrado com a IP Património - Administração e Gestão Imobiliária, SA;
- 1 imóvel, propriedade do Município de Vila de Rei, nos termos do Regulamento de Seleção de Imóveis dos Municípios.

Figura 19: proveniência dos direitos sobre imóveis do FRN



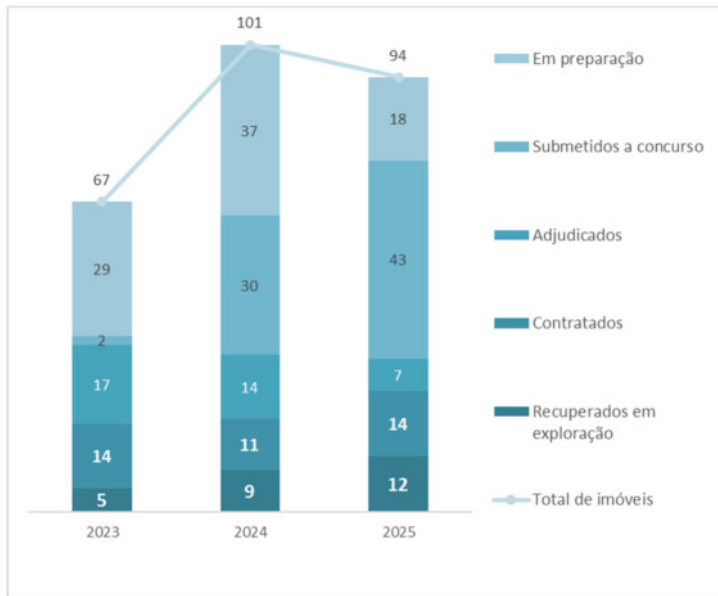
O valor dos direitos sobre os 66 imóveis que integram o Fundo ascende, no final de 2025, a um total de 5.333.800€, dos quais 56 são propriedade do Estado Português (51 do domínio privado e 5 do domínio público), no valor de 4.741.660€, e 10 propriedade do ICNF, I.P., no valor de 591.700€.

De referir que, desde a sua constituição, foram excluídos do Fundo 12 imóveis propriedade do Estado Português, dos quais 8 estavam valorizados no seu ativo, pelo facto de não terem viabilidade de promover, naqueles espaços, a realização de explorações turísticas. Nesta sequência, o capital do Fundo foi reduzido, no montante de 775.700€.

O ano de 2025 foi um ano marcado pelo lançamento de concursos relativos a 15 imóveis e pelo acompanhamento dos imóveis que se encontram adjudicados, nomeadamente pela assinatura de 7 novos contratos, pelo início das obras de recuperação de mais imóveis e pela abertura ao público de 3 imóveis afetos ao Fundo: a «Casa da Vela», a «Estação de Serpins», como unidades de alojamento local e o «Antigo Posto Fiscal da Carvalha», como restaurante.

Tendo em consideração as 13 fases dos concursos lançados até ao final de 2025, o Fundo Revive Natureza, desde o início da sua atividade, colocou a concurso 47 imóveis da sua carteira, mais 28 estações ferroviárias e 1 imóvel do Município de Vila de Rei. Foram ainda atribuídos os direitos de exploração de 1 imóvel que integra a carteira do Fundo, por ajuste direto, à Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia.

Figura 20: Evolução das operações sobre imóveis do FRN



No final de 2025, estão contratados 26 imóveis (24 imóveis que integram o Fundo e 2 estações ferroviárias) os quais estão em diferentes fases:

- 12 imóveis estão em exploração;
- 2 imóveis encontram-se recuperados e a aguardar a licença de utilização;
- 3 imóveis em obras de recuperação;
- 9 imóveis irão iniciar obras de reabilitação brevemente.

AVALIAÇÃO DOS OBJETIVOS DE 2025

A FOMENTO desenvolve a sua atividade tendo como matriz orientadora o Plano de Atividades e Orçamento (PAO) do respetivo ano, no qual são estabelecidos os objetivos os indicadores e as metas a alcançar.

O PAO para 2025, aprovado pelos acionistas na Assembleia Geral de 21 de março de 2025, definiu quatro linhas de orientação estratégica e sete objetivos a concretizar no ano, tendo estabelecido, para cada um, metas quantitativas e ponderações de acordo com a sua relevância para os objetivos estratégicos.

Com exceção da meta definida para o objetivo número 1, todas as demais foram alcançadas com taxas de execução entre os 102% e os 140%.

Destaque para a execução dos objetivos com maior ponderação, o número 4 – Aplicar em novas operações a liquidez e o número 6 – Resultado Líquido da Fomento, que registaram uma execução de 140% e 106%, respetivamente.

A ponderação da execução dos objetivos traduz-se numa superação das metas definidas com uma taxa de execução de 107% conforma discriminado no quadro.

Quadro 8: Indicadores e metas para 2025 – execução

OBJ nº	Objetivos	Unidade	Ponderação	Meta 2025	Execução 2025	Taxa de Execução	Execução Ponderada
1	Reduzir os imóveis devolutos Soma do valor venal em 31/12/2024 em M€ dos imóveis devolutos em 31/12 arrendados ou alienados. [ponderação incide sobre o valor global definido para o total dos fundos]	milhares euros	15%	4 800	2 342	49%	7%
2	Alienar imóveis Valor de venda de imóveis arrendados no final do ano anterior [ponderação incide sobre o valor global definido para o total dos fundos]	milhares euros	15%	10 100	10 347	102%	15%
3	Aumentar a taxa de cobrança de rendas Aumentar a taxa de cobrança de rendas tendo por referência 83% em 30/06/2024 [ponderação incide sobre o valor global definido para o total dos fundos]	%	15%	88%	96%	109%	16%
4	Aplicar em novas operações a liquidez gerada Porcentagem da liquidez em 31/12 do ano anterior acrescida da receita de alienação de imóveis durante o 1º semestre aplicada em novas operações, incluindo os custos de aquisição e indemnizações por benfeitorias (*)	%	20%	65%	91%	140%	28%
5	Nº de novos contratos celebrados (FRN) Número de novos contratos celebrados na sequência de concursos lançados, cujos imóveis se encontrem adjudicados (**)	contratos celebrados	10%	6	7	117%	12%
6	Resultado Líquido da Fomento Valor do resultado líquido no final do exercício	milhares euros	20%	1 473	1 564	106%	21%
7	Reestruturação e reorganização interna Prazo de recrutamento dos novos recursos humanos após aprovação do PAO	dias	5%	120	72	140%	7%
							107%

(*) [liquidez efetivamente disponível corresponde ao total das disponibilidades dos fundos deduzido dos compromissos assumidos relativos a reembolso aos participantes, retenções de preço de compra, cauções e benfeitorias por liquidar]

(**) [ponderação incide sobre o valor global definido para o total dos fundos]

EVOLUÇÃO FINANCEIRA

I. FOMENTO

A FOMENTO apresentou em 2025 um resultado em linha com os anos anteriores, ligeiramente mais baixo face ao ano anterior (-26 m€ / -1,6%).

Em 2025, o resultado líquido do exercício ascendeu a €1.564.222. A variação face a 2024 (+36 m€) decorre essencialmente da evolução dos custos, com uma variação líquida entre custos com pessoal e gastos gerais administrativos de 31 m€.

Os ganhos mantiveram-se ao mesmo nível, ainda assim com uma variação positiva de 1%.

Os ganhos com comissões representam 98% do total de proveitos, destacando-se a variação positiva nas comissões do Revive Natureza (14%) e do TDBT (14%).

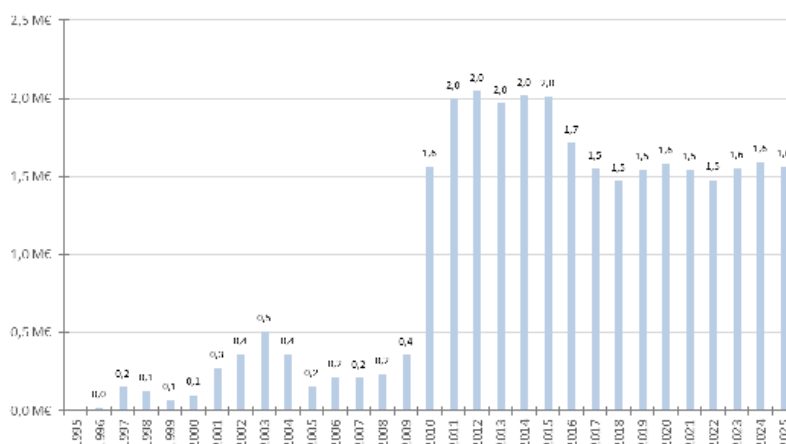
O FIEAE não apresenta variação nas comissões uma vez que a comissão é calculada sobre o capital do fundo que não se alterou e não sobre o valor líquido global do fundo.

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 9: demonstração de resultados 2025/24

FOMENTO			
(Euros)	2025	2024	variação homóloga
Resultado Líquido	1 564 222	1 589 963	-1,6%
Proveitos	3 464 762	3 426 090	1%
juros e rendimentos similares	15 836	11 078	43%
rendimentos de serviços e comissões	3 411 393	3 374 136	1%
FIIFT	388 371	393 503	-1%
FIIFT II	700 357	693 699	1%
FIEAE	1 730 961	1 730 964	0%
TDBT	394 168	382 789	3%
Revive Natureza	197 536	173 181	14%
outros rendimentos operacionais	37 533	40 876	-8%
Custos	1 401 039	1 331 920	5%
encargos com serviços e comissões	6 789	4 919	38%
custos com pessoal	849 163	694 140	22%
gastos gerais administrativos	441 708	565 506	-22%
amortizações do exercício	76 861	51 108	50%
provisões liquidas de reposições e anu	20 220	12 493	62%
outros encargos operacionais	6 298	3 754	68%
Impostos correntes	499 501	504 207	-1%

Figura 21: resultados líquidos 1995-2025



O produto bancário foi de 3.451 m€ ligeiramente superior (+1%) ao de 2024. Após dedução dos custos com pessoal, gastos gerais administrativos, amortizações do exercício e imparidades, o resultado antes de impostos é de 2.063 m€, ligeiramente inferior (-1,5%) ao do ano anterior. Este crescimento traduz-se num valor da dotação para impostos sobre os lucros (500 m€) inferior em 0,9% ao ano 2024.

Quadro 10: situação financeira 2025/24

FOMENTO			
(euros)	2025	2024	variação
Ativo líquido	4 000 751	3 991 194	0,2%
Capitais próprios	3 599 508	3 625 250	-0,7%
Passivo	401 243	365 944	9,6%
RCP	43,46%	43,86%	-0,9%
Autonomia financeira [capitais próprios/ativo líquido]	89,97%	90,83%	-0,9%

Os capitais próprios da FOMENTO registam uma redução de 0,7% em 2025 devido ao pagamento de dividendos no valor de 1.590 m€, correspondendo ao resultado de 2024.

A variação do ativo líquido é inexpressiva (+10 m€/ +0,2%) resulta integralmente da variação das disponibilidades.

Estas variações contribuíram para uma ligeira redução da autonomia financeira (0,9%) mas sem impacto na estrutura de capitais da sociedade.

A rentabilidade dos capitais próprios em 2025 manteve-se acima dos 40% em linha com a registada em 2024.

É ainda de referir que, após o pagamento dos dividendos realizado em 2025, o valor acumulado pago aos acionistas desde a constituição da sociedade ultrapassa os 26,9 M€.

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

Em 31 de dezembro de 2025, o VLG dos Fundos sob gestão da FOMENTO decresceu 27,9 M€ (-7%), decorrente da redução de capital dos fundos FIIFT e FIIFT II no valor de 41,3 M€.

Quadro 11: valor líquido global dos fundos

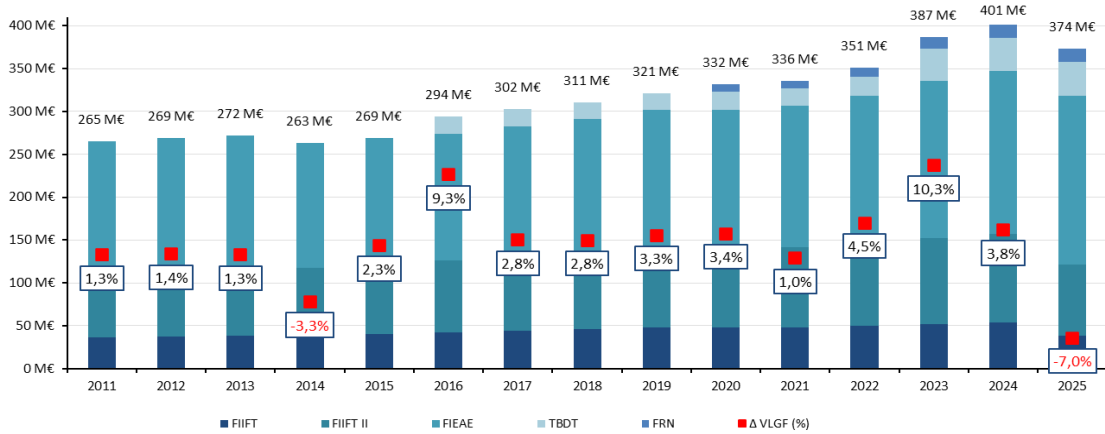
FOMENTO			
(Euros)	2025	2024	variação homóloga
Fundos sob gestão	373 520 281	401 439 094	-7,0%
FIIFT	37 887 913	53 498 483	-29,2%
FIIFT II	83 640 206	103 675 362	-19,3%
FIEAE	196 495 352	189 575 303	3,7%
TBDT	39 993 700	38 786 611	3,1%
FRN	15 503 110	15 903 335	-2,5%

A valorização do FIEAE (6,9 M€) e do TBDT (1,2 M€) permitiu amenizar a redução global que fechou o ano com 373,5 M€.

A variação do FRN deve-se à saída do fundo de imóveis cuja finalidade deixou de se enquadrar no âmbito do fundo.

O gráfico seguinte apresenta a evolução do VLG dos fundos sob gestão da Sociedade desde 2011 evidenciando que o VLG dos fundos sob gestão, neste período, cresceu 41%, apesar de redução de capital verificada em 2025 superior a 40 M€.

Figura 22: evolução do valor líquido global dos fundos 2011-2025



Em 2025 a valorização anual do conjunto dos VLG dos fundos sob gestão obtida exclusivamente do somatório dos resultados líquidos, cifrou-se em €14.175.119, a segunda maior valorização de sempre.

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



Quadro 12: evolução da valorização do VLG

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	13 753 302	3,6%
2025	14 175 119	3,5%

A valorização anual no conjunto dos VLG dos

fundos sob gestão da FOMENTO, decorrente exclusivamente dos resultados líquidos agregados, foi de 3,5% em 2025.

Em termos acumulados, a valorização dos fundos apenas derivado dos RL atingiu os 128 M€ desde 2008.

Conforme se pode constatar pelo quadro 13, os Fundos FIIFT, FIIFT II e FRN registaram um decréscimo O VLG decorre da redução de capital, no caso do FIIFT e FIIFT II, e da retirada de direitos sobre imóveis, no caso do FRN.

Todos os fundos apresentaram resultados positivos. Os resultados de 2025 são os segundos maiores de sempre, apenas superados pelos de 2023.

Os proveitos têm um comportamento distinto entre fundos, tal como os gastos.

O TBDT, FIIFT II e FIEAE registaram uma subida dos proveitos significativa que se traduziu igualmente num aumento do resultado líquido do ano, embora apenas residual no TBDT.

Em sentido contrário, o FIIFT e FRN registaram uma redução de proveitos e um resultado também inferior ao de 2024, ambos devido aos proveitos com a valorização dos imóveis.

Globalmente, os proveitos cresceram 2,2 M€ (9%) mais do que os custos 1,7 M€ (16%) em termos absolutos, decorrendo daqui um resultado global superior em 0,4 M€ (+3%).

Por outro lado, os rendimentos de imóveis aumentaram 4,7%, devido ao aumento do número de imóveis arrendados e à atualização das rendas, totalizando 10,4 M€, mais 0,5 M€ face a 2024.

O FRN registou, pelo quarto ano, um resultado positivo, embora inferior ao de 2024. 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 5,2% e 1,2%.

Quadro 13: principais indicadores dos fundos 2025/24

FIIFT (Euros)	31 de dezembro		variação homóloga
	2025	2024	
VLGF	37 887 913	53 498 483	-29,2%
UP	10,82	10,70	1,2%
Proveitos	1 759 208	2 672 737	-34,2%
Custos	1 237 003	1 253 817	-1,3%
Resultado Líquido	522 204	1 418 920	-63,2%

FIIFT II (Euros)	31 de dezembro		variação homóloga
	2025	2024	
VLGF	83 640 206	103 675 362	-19,3%
UP	105,77	100,59	5,2%
Proveitos	7 174 564	5 156 835	39,1%
Custos	2 024 261	1 473 663	37,4%
Resultado Líquido	5 150 302	3 683 172	39,8%

FIEAE (Euros)	31 de dezembro		variação homóloga
	2025	2024	
VLGF	196 495 352	189 575 303	3,7%
UP	1 418,97	1 369,00	3,7%
Proveitos	13 502 995	13 057 665	3,4%
Custos	6 582 945	6 653 832	-1,1%
Resultado Líquido	6 920 049	6 403 833	8,1%

TBDT (Euros)	31 de dezembro		variação homóloga
	2025	2024	
VLGF	39 993 700	38 786 611	3,1%
UP	115,480	111,995	3,1%
Proveitos	3 284 720	2 150 299	52,8%
Custos	2 077 632	945 616	119,7%
Resultado Líquido	1 207 088	1 204 683	0,2%

FRN (Euros)	31 de dezembro		variação homóloga
	2025	2024	
VLGF	15 503 110	15 903 335	-2,5%
UP	129,60	126,46	2,5%
Proveitos	823 294	1 355 416	-39,3%
Custos	447 819	312 722	43,2%
Resultado Líquido	375 475	1 042 693	-64,0%

PROPOSTA DE APLICAÇÃO DO RESULTADO LÍQUIDO

O Conselho de Administração propõe à Assembleia Geral que o resultado líquido do exercício, no valor de €1.564.221,56 tenha a seguinte aplicação:

Distribuição aos Acionistas €1.564.221,56

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 foi interrompida em 2025.

A gestão destes dois fundos acautelou, em tempo, a liquidez necessária ao reembolso dos participantes, pelo que do ponto de vista da liquidez não existiram quaisquer constrangimentos.

Estes factos não impediram que no ano de 2025 fosse realizado o maior volume de investimento desde 2010 dos fundos geridos pela FOMENTO.

Os desafios para o ano de 2026 são de um crescimento significativo do valor sob gestão através da injeção de um montante significativo de capital, que deverá ser progressivo no triénio 2026/2028.

Este cenário de crescimento da atividade e de forte diversificação de políticas de investimento e de portefólio de ativos sob gestão está alinhada com a estratégia que o Banco Português de Fomento definiu para as suas participadas durante o ano de 2025.

A concretizar-se o alargamento do valor sob gestão, será necessária uma reorganização da sociedade e consequente aumento da sua estrutura por forma a dar resposta aos novos desafios.

Do ponto de vista de rentabilização dos fundos existentes e dos resultados da sociedade, prevê-se em 2026 a manutenção de níveis de desempenho positivos com uma perspetiva de incremento da rentabilidade, crescimento sustentado das carteiras atuais e ampliação dos fundos sob gestão através da injeção de capital.

Em 2026 será fundamental reforçar a aposta 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.

A tempestade Kristin teve efeitos sobre alguns dos imóveis situados na região centro do país que ainda não é possível quantificar na sua plenitude. No entanto, os inquilinos dos imóveis afetados iniciaram de imediato a reposição das condições de funcionamento dos imóveis a par da ativação dos respetivos seguros, pelo que não se antecipam, para já, impactos substantivos no valor dos imóveis afetados.



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

Salvo os efeitos relativos à tempestade Kristin já referidos no presente relatório, 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, 5 de março de 2026

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

Assinado por: **Abel Artur Cruz Torres Mascarenhas**

Data: 2026.03.05 19:44:45+00'00'

Abel Artur Cruz Torres Mascarenhas
(Presidente)

Assinado por: Rita Ribeiro Alves Lavado

Data: 05-03-2026 20:08:49 +00:00



Rita Ribeiro Alves Lavado
(Vogal)

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

Data: 2026.03.05 19:43:27+00'00'

José Manuel Riscado dos Santos
(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 2025
 (Comparativos a 31 de Dezembro de 2024)

(euros)

	Nota	31/dez/25	31/dez/24		Nota	31/dez/25	31/dez/24
Ativo				Passivo			
Caixa e disponibilidades em Bancos Centrais	12	250	450	Passivos por impostos correntes	16	56 418	70 567
Disponibilidades à vista sobre instituições de crédito	13	2 685 616	2 659 397	Provisões	17	153 822	133 602
Outros ativos tangíveis	14	676 705	683 873	Outros passivos	18	191 003	161 775
Outros ativos	15	638 180	647 474				
				Total de Passivo		401 243	365 944
				Capital			
				Capital	19	375 000	375 000
				Outras reservas e resultados transitados	20	1 660 287	1 660 287
				Resultado do exercício		1 564 222	1 589 963
				Total de Capital Próprio		3 599 508	3 625 250
TOTAL DO ATIVO		4 000 751	3 991 194	TOTAL DE PASSIVO + CAPITAL PRÓPRIO		4 000 751	3 991 194

Lisboa, 5 de março de 2026

FOMENTO - FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - SGOIC, S.A.
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS E DO RENDIMENTO INTEGRAL DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025
 (Comparativos a 31 de dezembro de 2024)

	Nota	31/dez/25	31/dez/24
Juros e rendimentos similares	5	15 836	11 078
Margem Financeira		15 836	11 078
Rendimentos de serviços e comissões	6	3 411 393	3 374 136
Encargos com serviços e comissões	6	-6 789	-4 919
Outros resultados de exploração	7	31 235	37 123
Produto Bancário		3 451 675	3 417 418
Custos com pessoal	8,9,10	-849 163	-694 140
Gastos gerais administrativos	11	-441 708	-565 506
Amortizações do exercício	14	-76 861	-51 108
Provisões líquidas de reposições e anulações	17	-20 220	-12 493
Resultado antes de impostos		2 063 722	2 094 171
Correntes	17	-499 501	-504 207
Resultado após impostos		1 564 222	1 589 963
Resultado líquido		1 564 222	1 589 963
Resultado por ação		20,86	21,20

Lisboa, 5 de março de 2026

	Capital	Outras reservas e resultados transitados		Resultado do exercício	Total
		Reserva legal	Resultados transitados		
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	-	1 589 963	3 625 250
Distribuição do resultado líquido de 2024					
- Incorporação em resultados transitados	-	-	1 589 963	1 589 963	-
Distribuição de dividendos	-	-	1 589 963	-	1 589 963
Resultado do exercício	-	-	-	1 564 222	1 564 222
Saldos em 31 de Dezembro de 2025	375 000	1 660 287	-	1 564 222	3 599 508

Lisboa, 5 de março de 2026

FOMENTO - FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - SGOIC, S.A.
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 (euros)

	Nota	2025	2024
ACTIVIDADES OPERACIONAIS			
Recebimentos de Juros e Proveitos Equiparados		15 836	11 078
Recebimento Comissão de Gestão FIIFT		398 341	391 250
Recebimento Comissão de Gestão FIIFT II		708 813	689 581
Recebimento Comissão de Gestão FIEAE		1 729 770	1 732 155
Recebimento Comissão de Gestão Territórios Baixa Densidade		393 267	380 781
Recebimento Comissão de Gestão Revive Natureza		192 601	163 629
Recebimento Taxa de supervisão - CMVM		60 801	64 944
Recebimento Avaliações FIEAE		37 500	30 000
Pagamentos a Credores		-529 343	-701 089
Pagamentos de IRS-Tdi		-127 100	-104 614
Pagamentos de IVA/IMI/IMT		-8 325	-10 209
Pagamentos de Contribuições para a Segurança Social /FGC-FGCT		-154 957	-121 111
Pagamentos de Remunerações		-452 041	-359 818
Pagamentos CGA/ADSE		-56 262	-47 251
Pagamento/Recebimento do Imposto sobre o Rendimento		-513 650	-515 940
Pagamentos Consultores/Avaliadores FIEAE		-13 223	
Fluxos das actividades operacionais (1)		1 682 028	1 603 386
ACTIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Pagamentos respeitantes a:			
Ativos tangíveis		-42 666	-82 104
Fluxos das actividades de investimento (2)		-42 666	-82 104
ACTIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Pagamentos respeitantes a:			
Amortização de contratos de locação financeira e AOV		-23 379	-25 325
Dividendos		-1 589 963	-3 069 199
Fluxos das actividades de financiamento (3)		-1 613 343	-3 094 523
VARIAÇÃO DE CAIXA E SEUS EQUIVALENTES (4)=(1)+(2)+(3)			
CAIXA E SEUS EQUIVALENTES NO INÍCIO DO PERÍODO	2.7	2 659 847	4 233 088
CAIXA E SEUS EQUIVALENTES NO FIM DO PERÍODO	2.7	2 685 866	2 659 847

Lisboa, 5 de março de 2026

NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

(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 2025 a Sociedade geria os seguintes Fundos imobiliários com um Valor Líquido Global sob gestão de cerca de 374 milhões de euros (2024: 401 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 2025 e comparativas ao exercício de 2024 foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Sociedade em 5 de março de 2026, devendo as mesmas ser sujeitas à aprovação da Assembleia Geral, convocada para o efeito, a realizar em 26 de março de 2026.

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 2025, 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 2025, 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 2025, a Sociedade não procedeu à sua adoção antecipada.

Durante o ano de 2025 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
IAS 21 - Efeitos das alterações das taxas de câmbio: Falta de permutabilidade	01-01-2025	A IAS 21 define a taxa de câmbio que uma entidade deve utilizar quando relata transações em moeda estrangeira ou transpõem os resultados de uma unidade operacional estrangeira, quando a sua moeda funcional é diferente da moeda de apresentação do grupo.
IFRS 9 e IFRS 7 - Instrumentos financeiros	01-01-2026	As mudanças afetam a classificação, mensuração e o reconhecimento de ativos e passivos financeiros. Definição mais clara sobre liquidação por meio de sistemas de pagamento eletrónico. Inclusão de critérios para avaliar fluxos de caixa contingentes, incluindo aqueles ligados a aspectos ambientais, sociais e de governança. Ampliação dos requisitos de divulgação.

A entrada em vigor destas normas a 1 de janeiro de 2025 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 rubricas 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 rubrica 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 2025 foram atribuídos prémios de desempenho aos colaboradores.

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 Turísticos 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 exetável 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 2025 a taxa de imposto aprovada era de 20%, 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 2022 a 2025 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 2025.

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 respectivas 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 desreconhecidas 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 prospetos 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:

	31-12-2025	31-12-2024
Juros e rendimentos similares		
Juros de aplicações em inst. de crédito	15 836	11 078
	<u>15 836</u>	<u>11 078</u>
TOTAL	15 836	11 078

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:

	31-12-2025	31-12-2024
Rendimentos de serviços e comissões		
Comissão de gestão	3 411 393	3 374 136
	<u>3 411 393</u>	<u>3 374 136</u>
Encargos com serviços e comissões		
Outras comissões pagas	6 789	4 919
	<u>6 789</u>	<u>4 919</u>
TOTAL	3 404 605	3 369 217

NOTA 7 OUTROS RESULTADOS DE EXPLORAÇÃO

O valor desta rubrica é composto por:

	31-12-2025	31-12-2024
Outros proveitos operacionais		
Outros ganhos e rendimentos operacionais	37 533	40 876
	<u>37 533</u>	<u>40 876</u>
Outros custos operacionais		
Impostos	1 370	1 859
Outros encargos e gastos operacionais	4 928	1 894
	<u>6 297</u>	<u>3 754</u>
TOTAL	31 235	37 123

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:

	31-12-2025	31-12-2024
Remunerações	664 330	530 593
Orgãos de gestão e de fiscalização	182 234	155 389
Empregados	482 095	375 204
Encargos sociais obrigatórios	152 480	132 693
Outros encargos sociais obrigatórios	3 524	10 678
Outros custos com pessoal	28 830	20 175
TOTAL	849 163	694 140

Face ao ano de 2024 os gastos com pessoal tiveram um aumento de 155.023 € justificado por atualizações salariais, atribuição de prémios de desempenho e aumento de efetivos remunerados no final de 2024.

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 2025 e de 2024 era o seguinte:

	31-12-2025	31-12-2024
Conselho de Administração	3	3
Conselho Fiscal	1	2
Direcção	1	1
Específicos / Técnicos	9	7
Secretariado	1	2
TOTAL	15	15

Durante o exercício de 2025 o número médio de empregados ao serviço da sociedade foi de 16 (2024: 15).

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 2025 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 revisão 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 2025 e de 2024 são as seguintes:

	Remunerações 2025		Remunerações 2024	
	Fixa	Variável	Fixa	Variável
Conselho de Administração				
Administradora-executiva em nome próprio	75 532		69 141	
Administrador-executiva em nome próprio				
Administrador-executivo em representação do Turismo de Portugal I.P.	75 532		54 470	
Administrador não executivo	14 887		13 390	
Vogal em nome próprio				
Vogal não executivo (CGD, S.A.)				
Vogal não executivo (Novo Banco, S.A.)				
Total Conselho de Administração	165 951	-	137 000	-
Conselho Fiscal				
Presidente	8 314		6 759	
Vogal em nome próprio	4 175		6 264	
Total Conselho Fiscal	12 489	-	13 024	-
Assembleia Geral				
Presidente				
Vice-Presidente	538		538	
Total Assembleia Geral	538	-	538	-
Revisor Oficial de Contas				
Serviço de revisão legal de contas	17 496		12 964	
Outros serviços de garantia de fiabilidade	6 150		7 995	
Serviços de consultoria fiscal				
Outros serviços que não sejam auditoria ou revisão	18 450			
Total Revisor Oficial de Contas	42 096	-	20 959	-

NOTA 11 GASTOS GERAIS ADMINISTRATIVOS

O valor desta rubrica é composto por:

	31-12-2025	31-12-2024
Água, energia e combustíveis	13 044	10 996
Material de consumo corrente	468	1 321
Publicidade e publicações		
Outros Fornecimentos	7 357	10 458
Rendas e alugueres	7 497	9 551
Comunicações e expedição	29 040	26 738
Deslocações e representação	19 199	16 002
Conservação e reparação	20 228	16 549
Formação de Pessoal	9 140	7 635
Seguros	1 027	1 352
Avenças e honorários	146 400	283 864
Judiciais, contencioso e notariado	8 315	24 808
Informática	9 038	11 793
Limpeza	1 271	1 450
Outros serviços especializados		
Estudos e consultas	43 690	25 553
Consultores e Auditores Externos	43 596	21 705
Avaliadores externos	39 237	33 518
Outros serviços de terceiros		
Arquivo e Depósito	1 327	1 627
Outros custos	41 834	60 586
TOTAL	441 708	565 506

A rubrica de Gastos Gerais Administrativos apresentou uma redução de 123.798 €, em 2025 justificando-se esta variação principalmente com a rubrica de Avenças e Honorários.

NOTA 12 CAIXA E DISPONIBILIDADES EM BANCOS CENTRAIS

Esta rubrica refere-se na íntegra ao saldo de caixa .

	31-12-2025	31-12-2024
Caixa e disponibilidades em Bancos Centrais	250	450
TOTAL	250	450

NOTA 13 DISPONIBILIDADES EM OUTRAS INSTITUIÇÕES DE CRÉDITO

Esta rubrica, a 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, é analisada como se segue:

	31-12-2025	31-12-2024
Depósitos à ordem	2 685 616	2 659 397
TOTAL	2 685 616	2 659 397

NOTA 14 OUTROS ATIVOS TANGÍVEIS

Esta rubrica no final do exercício de 2025 e 2024 é analisada como se segue:

	31-12-2025	31-12-2024
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	29 579	52 138
Máquinas e ferramentas	1 566	2 437
Equipamento informático	200 665	224 348
Instalações interiores	155 312	154 133
Outro equipamento	9 947	13 644
Ativos por direito de uso	82 445	82 894
	<u>479 514</u>	<u>529 593</u>
Total bruto	1 165 146	1 215 224
Depreciação acumulada	(488 441)	(531 351)
Valor líquido	676 705	683 873

A rubrica “Ativos por direito de uso” no valor de 82.445 € (2024: 82.894 €) 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 31-12-2023	523 299	63 027	37 643	623 969
Adições	-	82 104	28 909	111 012
Abates/ventas	-	-	-	-
Amortizações do período	(11 793)	(19 184)	(20 130)	(51 108)
Transferências	-	-	-	-
Saldo líquido a 31-12-2024	511 506	125 946	46 421	683 873
Adições	-	46 832	22 861	69 693
Abates/ventas	-	-	-	-
Amortizações do período	(11 793)	(44 457)	(20 611)	(76 861)
Transferências	-	-	-	-
Saldo líquido a 31-12-2025	499 713	128 321	48 671	676 705

As adições no exercício de 2025 no montante de 69.693 €, são relativos a novos equipamentos, nomeadamente equipamentos informáticos, novos desenvolvimentos do software Fundmanager e mobiliário. As amortizações do período 76.861 €, incluem 20.611 € de amortizações dos ativos por direito de uso, ao abrigo das alterações com a aplicação na IFRS 16.

As adições no exercício de 2024 no montante de 111.012, são relativos a novos equipamentos. 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.

NOTA 15 OUTROS ATIVOS

Esta rubrica “Outros ativos” no final de 2025 e 2024 decompõe-se da seguinte forma:

	31-12-2025	31-12-2024
Outros rendimentos a receber		
Comissão de gestão	600 096	611 494
	<u>600 096</u>	<u>611 494</u>
Outras despesas com encargo diferido		
Seguros	8 742	7 502
Medicina no trabalho	0	137
Contratos de suporte informático	29 343	28 341
	<u>38 085</u>	<u>35 980</u>
Total Ativo bruto	638 180	647 474
Imparidade		
TOTAL ATIVO LÍQUIDO	638 180	647 474

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 2025 foi apurado com base numa taxa nominal de imposto de 20% (2024: 21%), de derrama de 1,5% sobre o lucro tributável e de derrama estadual de 3% (2024: 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:

	31-12-2025	31-12-2024
Carga fiscal imputada no exercício	499 501	504 207
<u>Correcções a exercícios anteriores</u>		
Carga fiscal total	499 501	504 207
Carga fiscal paga		
Exercícios anteriores	4 580	3 183
Imposto retido	3 959	2 769
Pagamentos por conta	419 184	408 963
Pagamentos adicionais por conta	15 360	18 724
<u>Carga fiscal a pagar</u>	<u>(56 418)</u>	<u>(70 567)</u>

NOTA 17 PROVISÕES

A 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024 para fazer face a contingências fiscais em sede de IVA presentes, resultantes de eventos passados, foram executados os seguintes movimentos:

	31-12-2024	Aumentos	Reversões	Regularizações	31-12-2025
Provisões para contingências fiscais	133 602	51 077	30 857		153 822
TOTAL	133 602	51 077	30 857	-	153 822

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

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. No exercício de 2025 houve uma reversão da provisão constituída referente ao exercício de 2021 no valor de 30.857 euros, sendo reconhecida uma provisão para contingência fiscal no valor 51.077 euros relativa ao ano de 2025.

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 2025 e 31 de dezembro de 2024 é analisada como se segue:

	31-12-2025	31-12-2024
Credores e outros recursos		
Sector público administrativo	42 707	34 889
Outros credores	8 481	30 780
Encargos a pagar		
Outros custos a pagar		
Gastos com pessoal	76 034	66 155
Gastos gerais administrativos	27 827	632
Outros encargos a pagar	4 439	1 142
Empréstimos		
Passivo de locação	31 515	28 176
TOTAL	191 003	161 775

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

Na rubrica “Setor 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 31.515 € (2024: 28.176 €), que representa o valor atual dos pagamentos de locação remanescentes dos contratos anteriormente classificados com locações operacionais. Os contratos em vigor no exercício de 2025 têm como maturidade 29 novembro de 2027, 5 de junho de 2028 e 18 de dezembro 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.			
31/12/2025	53,2%	39 900	199 500
31/12/2024	53,2%	39 900	199 500
Caixa Geral de Depósitos, S.A.			
31/12/2025	33,5%	25 100	125 500
31/12/2024	33,5%	25 100	125 500
Novo Banco, S.A.			
31/12/2025	13,3%	10 000	50 000
31/12/2024	13,3%	10 000	50 000
TOTAL 2025		75 000	375 000
TOTAL 2024		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 2025 foi de 1.589.963 €.

Os movimentos ocorridos nestas rúbricas foram os seguintes:

	Reserva Legal	Outras reservas	Resultados Transitados	Total
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	-	1 660 287
Constituição de reservas	-	-	-	-
Saldo em 31-12-2025	1 646 265	14 021	-	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 2025 e 31 de dezembro de 2024 os principais dados financeiros relativos aos Fundos geridos pela Sociedade podem ser resumidos na tabela abaixo:

	31-12-2025	31-12-2024
Fundo Investimento Imobiliário Fechado Turístico		
Total do ativo	44 075 147	57 272 840
Valor Líquido Global do Fundo	37 887 913	53 498 483
Valor das unidades de participação	10,8248	10,6997
Unidades de participação em circulação	3 500 100	5 000 000
Fundo Investimento Imobiliário Fechado Turístico II		
Total do ativo	95 903 367	116 455 521
Valor Líquido Global do Fundo	83 640 206	103 675 362
Valor das unidades de participação	105,7725	100,5873
Unidades de participação em circulação	790 756	1 030 700
Fundo Imobiliário Especial de Apoio às Empresas		
Total do ativo	237 043 411	216 580 116
Valor Líquido Global do Fundo	196 495 352	189 150 212
Valor das unidades de participação	1 418,9746	1 365,9323
Unidades de participação em circulação	138 477	138 477
Fundo Territórios de Baixa Densidade		
Total do ativo	43 193 573	40 644 366
Valor Líquido Global do Fundo	39 993 700	38 786 611
Valor das unidades de participação	115,4799	111,9945
Unidades de participação em circulação	346 326	346 326
Fundo Revive Natureza		
Total do ativo	15 593 491	15 990 578
Valor Líquido Global do Fundo	15 503 110	15 903 335
Valor das unidades de participação	129,5955	126,4568
Unidades de participação em circulação	119 627	125 761
Total		
Total do ativo	435 808 990	446 943 421
Valor Líquido Global do Fundo	373 520 281	401 014 003

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 2025 o saldo a receber dos fundos pela Sociedade era de 600.096 €, relativo ao acréscimo de proveitos associado à comissão de Gestão do FIIFT, FIIFT II, TBD referente a dezembro de 2025, e do FIEAE e FRN, referente ao último trimestre de 2025.

As transações com os fundos dizem respeito apenas à comissão de gestão que ascende ao montante anual de 3.411.393 €.

	Comissões a receber	Comissões do exercício
FIIFT	25 370	388 371
FIIFT II	53 904	700 357
FIEAE	436 297	1 730 961
TBD	34 818	394 168
FRN	49 706	197 536
TOTAL	600 096	3 411 393

A Sociedade tinha aplicações financeiras (DO) junto da CGD e do Novo Banco, cujos saldos e transações em 31 de dezembro de 2025 resumem-se como segue:

	Saldo DO/DP	Juros obtidos
CGD	133 425	-
NOVO BANCO	2 552 191	15 836
TOTAL	2 685 616	15 836

NOTA 23 EVENTOS APÓS A DATA DE BALANÇO

A tempestade Kristin teve efeitos sobre alguns dos imóveis situados na região centro do país que ainda não é possível quantificar na sua plenitude. No entanto, os inquilinos dos imóveis afetados iniciaram de imediato a reposição das condições de funcionamento dos imóveis a par da ativação dos respetivos seguros, pelo que não se antecipam, para já, impactos substantivos no valor dos imóveis afetados.

Salvo os efeitos relativos à tempestade Kristin referidos, à data de preparação das presentes demonstrações financeiras pelo Conselho de Administração não se verifica nenhum acontecimento subsequente a 31 de dezembro de 2025 que exigisse ajustamentos ou divulgações suplementares às demonstrações financeiras.

Lisboa, 5 de março de 2026

O Contabilista Certificado nº 33122

Assinado por: **Luís Filipe Frade Nogueira**

Data: 2026.03.05 19:40:20+00'00'

Luís Filipe Nogueira

RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL RELATIVO ÀS CONTAS DO PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

Ex.mos Senhores Acionistas,

Nos termos do disposto na Lei, designadamente no art.º 420 do Código das Sociedades Comerciais, bem como nos Estatutos da FOMENTO – Fundos de Investimento Imobiliário, SGOIC, S.A. (doravante “FOMENTO” ou “Sociedade”), o Conselho Fiscal procedeu à apreciação do Relatório de Gestão, das Demonstrações Financeiras e da proposta de aplicação de resultados relativos ao período findo em 31 de dezembro de 2025, apresentados pelo Conselho de Administração.

Importa, desde logo, referir que os atuais membros do Conselho Fiscal apenas iniciaram funções em 16 de fevereiro de 2026, com a emissão das respetivas cartas de aceitação de funções, não tendo, por esse motivo, acompanhado diretamente a atividade da Sociedade nem exercido funções de fiscalização durante o período em análise, pelo que o exercício das suas funções de fiscalização apenas iniciou na referida data. Deste modo, o acompanhamento da atividade da Sociedade e o exercício das funções de fiscalização durante o período em análise foram asseguradas pelo Conselho Fiscal anterior.

Acresce referir que, tendo sido informada a CMVM acerca da composição do atual Conselho Fiscal, tendo sido aguardado o respetivo deferimento. Consequentemente, a apreciação realizada pelo Conselho Fiscal incidiu essencialmente sobre os documentos de prestação de contas preparados pelo Conselho de administração, sobre os relatórios emitidos e outra informação partilhadas pelo Revisor Oficial de Contas e sobre a informação disponibilizada pela Sociedade relativamente ao período de 2025.

Neste enquadramento, o Conselho Fiscal analisou o relatório de gestão e as demonstrações financeiras da FOMENTO referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, compreendendo 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, bem como a informação financeira e operacional relativa aos organismos de investimento imobiliário sob sua gestão, procurando avaliar a consistência da informação financeira apresentada, a coerência da evolução da atividade e a adequação das divulgações efetuadas.

No que respeita à atividade desenvolvida pela Sociedade e pelos fundos sob sua gestão, o Conselho Fiscal regista que o período de 2025 decorreu num contexto de continuidade da estratégia de gestão ativa das carteiras imobiliárias e de acompanhamento dos ativos detidos pelos organismos de investimento coletivo geridos pela sociedade. De acordo com a informação constante do Relatório de Gestão da Sociedade, os fundos geridos pela FOMENTO registaram, no seu conjunto, um resultado agregado de aproximadamente 14,2 milhões de euros, mantendo-se a tendência positiva verificada nos períodos mais recentes.

Este desempenho foi alcançado num contexto em que se verificou uma redução do valor líquido global dos fundos, decorrente do reembolso aos participantes dos fundos FIIF'I e FIIF'I II que não aprovaram a prorrogação da respetiva duração, o que implicou um desembolso aproximado de 41,3 milhões de euros durante o período.

Durante o exercício, dando seguimento ao determinado no plano de atividade e orçamento previamente proposto e aprovado, designadamente, no que se refere às linhas de orientação estratégica, foi igualmente prosseguida uma política de gestão ativa da carteira imobiliária dos fundos, tendo sido realizados novos investimentos no montante global de cerca de 29,3 milhões de euros, bem como operações de alienação de ativos imobiliários no montante aproximado de 12,9 milhões de euros, contribuindo para a geração de liquidez e para a otimização da composição das carteiras imobiliárias dos fundos sob gestão.

O Conselho Fiscal regista ainda que, de acordo com o Relatório de Gestão e as Demonstrações Financeiras, o resultado líquido da Sociedade no exercício de 2025 ascendeu a aproximadamente 1,56 milhões de euros, valor que se encontra em linha com os resultados obtidos nos exercícios anteriores e que evidencia a continuidade da capacidade de geração de resultados da Sociedade.

No âmbito da apreciação das contas, o Conselho Fiscal tomou igualmente conhecimento dos relatórios de auditoria emitidos pela KPMG & Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A., relativos às demonstrações financeiras dos organismos de investimento coletivo geridos pela Sociedade. De acordo com esses relatórios, as demonstrações financeiras dos fundos auditados apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materialmente relevantes, a respetiva posição financeira, desempenho financeiro e fluxos de caixa em 31 de dezembro de 2025, em conformidade com os princípios contabilísticos aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário em Portugal.

O Conselho Fiscal tomou igualmente conhecimento das responsabilidades atribuídas ao Órgão de Gestão no que respeita à preparação das demonstrações financeiras e à elaboração do relatório de gestão, bem como das responsabilidades do auditor relativamente à emissão de uma opinião

independente sobre as demonstrações financeiras, nos termos das Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas profissionais aplicáveis.

No que respeita ao sistema de controlo interno, gestão de risco e governação, e tendo presente a informação disponibilizada pela Sociedade, o Conselho Fiscal regista que a atividade da FOMENTO se encontra enquadrada pelo Regime Jurídico aplicável às Sociedades Gestoras de Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário, encontrando-se sujeita à supervisão da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), bem como ao quadro regulatório decorrente do Regime de Gestão de Ativos. Neste contexto, o Conselho Fiscal considera relevante o facto de a Sociedade manter procedimentos de acompanhamento e gestão das carteiras imobiliárias e de monitorização da atividade dos fundos sob gestão, em linha com os objetivos estratégicos definidos e com as exigências regulamentares aplicáveis.

Não obstante a limitação decorrente do facto de os atuais membros do Conselho Fiscal apenas terem iniciado funções em 2026, o Conselho Fiscal considera que a informação financeira apresentada se mostra globalmente consistente com a atividade desenvolvida pela sociedade e com a evolução dos fundos sob sua gestão, não tendo chegado ao seu conhecimento quaisquer elementos que indiciem a existência de incorreções materialmente relevantes nas demonstrações financeiras ou no Relatório de Gestão relativos ao exercício de 2025.

Para o mandato agora iniciado, o Conselho Fiscal acompanhará de forma continuada a atividade da Sociedade, designadamente no que respeita à evolução da situação financeira, ao funcionamento do sistema de controlo interno, ao cumprimento das obrigações legais e regulamentares aplicáveis e ao relacionamento com o revisor oficial de contas.

No âmbito das suas funções, o Conselho Fiscal analisou a informação financeira acima referida, bem como a Certificação Legal das Contas da Sociedade, sem reservas nem ênfases, datada de 6 de março de 2026, tendo igualmente verificado a independência do Revisor oficial de Contas.

Nestes termos, e tendo em conta a documentação analisada, o Conselho Fiscal é de parecer que o Relatório de Gestão, as Demonstrações Financeiras e a proposta de aplicação de resultados relativos ao exercício de 2025 se encontram em condições de ser submetidos à apreciação e deliberação dos Senhores Acionistas em Assembleia Geral.


Importa ainda referir que, por lapso material constante da ata da Assembleia Geral que procedeu à eleição dos órgãos sociais para o mandato em curso, foi indicada como membro do Conselho Fiscal a entidade “Ana Fontes & Associados, SROC”, representada por Ana Aniceto Fonte (independente), quando, na realidade, a designação pretendida correspondia à Dr.^a Ana Aniceto Fonte, a título individual. Tendo sido identificado esse lapso formal na redação da ata, a referida vogal não subscreve o presente parecer por não ter entrado formalmente em funções. Esta situação

será objeto de proposta de regularização formal na próxima Assembleia Geral, através da retificação da deliberação de eleição dos órgãos sociais, sem prejuízo da validade das restantes designações efetuadas.

Porto, 11 de março de 2026

O Conselho Fiscal

Assinado por: **ANDRÉ MIGUEL ANDRADE E SILVA JUNQUEIRA MENDONÇA**


Data: 2026.03.11 11:03:05+00'00'

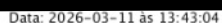
Certificado por: **SCAP**

Atributos certificados: **Administrador Único de SANTOS CARVALHO & ASSOCIADOS, SROC S.A. (VAT PT-502270136)**

Presidente - Santos Carvalho & Associados, SROC, S.A.,
representada por: André Miguel Andrade e Silva Junqueira Mendonça



Assinado por: João Miguel
Fernandes Lucas


Data: 2026-03-11 às 13:43:04

Vogal – João Miguel Fernandes Lucas,
em representação da Entidade do Tesouro e Finanças (ETF)



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

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 2025 (que evidencia um total de 4.000.751 euros e um total de capital próprio de 3.599.508 euros, incluindo um resultado líquido de 1.564.222 euros), a demonstração dos resultados e outro rendimento integral, a demonstração das 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 2025 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.

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;
- concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade 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, 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.



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.

06 de março de 2026

Digitally signed by [Assinatura
Qualificada] Manuel Alexandre
Veríssimo da Luz
Date: 2026.03.06 14:21:31 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)