

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

Relatório e Contas | Exercício de 2025

ÍNDICE

RELATÓRIO DE GESTÃO

INTRODUÇÃO	5
EVOLUÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO	7
ATIVIDADE EM 2025	9
1.1. EVOLUÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA DO FUNDO	10
1.2. EVOLUÇÃO E RENTABILIDADE DO VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO E DA UP	17
1.3. EVOLUÇÃO ECONÓMICO-FINANCEIRA	17
PERSPETIVAS PARA 2026	20
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	22
NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	26

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1 - distribuição do capital por participante.....	5
Quadro 2 - imóveis adquiridos em 2025	10
Quadro 3 - carteira imobiliária do FIEAE em 31 de dezembro de 2025.....	11
Quadro 4 - formação do resultado 2025/24	18

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 - valor venal por concelho	12
Figura 2 - distribuição regional do património	13
Figura 3 - distribuição setorial do património	13
Figura 4 - evolução do património imobiliário 2012/2025	13
Figura 5 - yield bruta por imóvel – turismo, 2023/2024 e média 5 anos.....	14
Figura 6 - yield bruta por imóvel – indústria, 2024/2025 e média 5 anos	15
Figura 7 - evolução do Valor Líquido Global do Fundo, 2013-2025.....	17
Figura 8 - distribuição de proveitos e ganhos 2024 e 2025	18
Figura 9 - evolução do resultado líquido, 2010-2025	19

O Conselho de Administração, no cumprimento da Lei e das suas obrigações estatutárias, vem apresentar ao Conselho Geral do FIEAE, o Relatório de Gestão e Contas da atividade do exercício de 2025.

CONSELHO GERAL

Presidente

Vice-Presidente Dr. Carlos Manuel Sales Abade

Vogal Dr. João Manuel Paulo Rodrigues (representante do IAPMEI, I.P.)

Vogal Eng.º José Manuel Riscado dos Santos (representante da Sociedade gestora)

INTRODUÇÃO

O Fundo Imobiliário Especial de Apoio às Empresas (FIEAE) foi criado pelo Decreto-Lei nº 104/2009, de 12 de maio de 2009, pelo prazo de um ano, tendo sido prorrogado cinco vezes por períodos adicionais de um ano, em 2016, por um período adicional de quatro anos e, em 2020, por um período adicional de seis anos.

O FIEAE iniciou a sua atividade a 17 de julho de 2009, tendo sido constituído com uma dotação inicial de €100 milhões (€50 milhões subscritos pelo Turismo de Portugal, I.P. e €50 milhões subscritos pelo atual IAPMEI – Agência para a Competitividade e Inovação, I.P. (IAPMEI, I.P.)). Em janeiro de 2010 foi realizado um reforço de €50 milhões na dotação do fundo, por subscrição do IAPMEI, I.P..

Em 31 de outubro de 2014, o capital do FIEAE foi reduzido em 11.523 unidades de participação, ou seja, de 150.000 para 138.477 (46.159 detidas pelo Turismo de Portugal, I.P. e 92.318 pelo IAPMEI, I.P.), correspondendo a um montante de reembolso de €12.065.683,75.

A distribuição do capital é a patente no quadro 1.

(Euros)	valor	nº de UP's	%
Turismo de Portugal, I.P.	46 159 000	46 159	33,3%
IAPMEI – Agência para a Competitividade e Inovação, I.P.	92 318 000	92 318	66,7%
	138 477 000	138 477	100%

Quadro 1 - distribuição do capital por participante

O FIEAE rege-se pelo previsto no Decreto-Lei n.º 104/2009, de 12 de maio e nos respetivos regulamentos de funcionamento, aplicando-se subsidiariamente o Regime de Gestão de Ativos (RGA), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de abril, em tudo o que não se revele incompatível com as disposições previstas no decreto-lei de constituição e nos regulamentos do fundo.

ÓRGÃOS DO FUNDO

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

A sociedade gestora do FIEAE é a Fomento – Fundos de investimento Imobiliário - SGOIC, S.A. (FOMENTO).

A comissão de gestão paga pelo FIEAE à FOMENTO, foi reduzida de 1,75 % para 1,25 % do capital subscrito, por despacho do Secretário de Estado da Indústria de 18 de julho de 2016, com efeitos a partir de 1 de agosto de 2016. Esta alteração teve um impacto positivo na sustentabilidade do Fundo, pela diminuição dos respetivos custos.

O Conselho Geral do FIEAE tem a seguinte composição:

Presidente (vago)
Vice-Presidente Dr. Carlos Manuel Sales Abade
Vogal Dr. João Manuel Paulo Rodrigues (representante do IAPMEI, I.P.)
Vogal Eng.º José Manuel Riscado dos Santos (representante da sociedade gestora)

O presidente e o vice-presidente do Conselho Geral do Fundo são designados por despacho do membro do Governo responsável pela área da economia, publicado em Diário da República.

POLÍTICA DE INVESTIMENTO

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

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

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

EVOLUÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Segundo a CBRE, o ano de 2025 marcou a consolidação da recuperação do mercado imobiliário português, beneficiando da descida gradual das taxas de juro, da melhoria das condições de financiamento e de um enquadramento macroeconómico mais favorável. Após um crescimento significativo do investimento em 2024, o mercado manteve uma trajetória positiva em 2025, embora ainda abaixo dos máximos históricos registados nos anos pré-pandemia.

O investimento imobiliário em Portugal em 2025 foi sustentado por uma maior diversificação setorial e pelo regresso progressivo do capital institucional. O setor do retalho deverá assumir o maior peso no volume de investimento, seguido da hotelaria, enquanto os segmentos industrial e logístico mantiveram uma dinâmica favorável, suportada por fatores estruturais de procura.

Segundo a CBRE, o desempenho positivo da hotelaria e do retalho continuou a ser apoiado pela resiliência do turismo e do consumo privado, enquanto o segmento industrial e logístico beneficiou da realocação de cadeias produtivas e da escassez de oferta moderna. O outlook aponta ainda para sinais de compressão de yields em alguns segmentos, caso o enquadramento macroeconómico se mantenha estável.

Apesar do cenário favorável, a CBRE alerta que as perspetivas para o investimento imobiliário permanecem condicionadas por riscos externos, nomeadamente a evolução do contexto geopolítico, a volatilidade macroeconómica e a sensibilidade do mercado a alterações nas condições de financiamento.

INDUSTRIAL E LOGÍSTICA

Segundo a CBRE, o setor industrial e logístico manteve em 2025 uma procura elevada, num contexto de oferta limitada. Até ao 3.º trimestre de 2025, o take-up acumulado atingiu 258,4 mil m², com maior concentração nos mercados de Lisboa (144,2 mil m²) e Porto (98,0 mil m²).

De acordo com a CBRE, a taxa de disponibilidade permaneceu reduzida, situando-se em cerca de 3,4% em Lisboa e aproximadamente 1% no Porto, refletindo a escassez estrutural de produto moderno. As rendas *prime* mantiveram-se estáveis em Lisboa (€5,25/m²/mês), enquanto no Porto registaram crescimento homólogo de 4,5%, atingindo €5,75/m²/mês.

No plano do investimento, segundo a CBRE, o volume transacionado no segmento industrial e logístico totalizou cerca de €158 milhões até setembro de 2025, com yields *prime* estáveis em 5,75% em Lisboa e 6,00% no Porto, mantendo-se a expectativa de compressão no curto prazo.

HOTELARIA E 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.

De acordo com os dados disponibilizados pelo INE, para o período de janeiro a novembro de 2025, o número de dormidas registou um crescimento homólogo de 2,1% com mais de 77 milhões de dormidas, antecipando-se um total para o ano de 2025 superior o valor de 2024 (80,4 milhões). De realçar o peso dos não residentes com 70% do total de dormidas até novembro, sendo, no entanto, de destacar o crescimento de 5,4% das dormidas de residentes, superior ao crescimento de 0,8% de não residentes.

O número de hóspedes aumentou 2,9% atingindo 30,6 milhões, os não residentes representam 61% e registaram um crescimento de 1,9%, inferior ao crescimento dos hóspedes residentes, com 4,5%.

De acordo com os dados disponibilizados pelo Turismo de Portugal, 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.

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%.

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%.

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, representando 16,5% do total.

ATIVIDADE EM 2025

Nos últimos 4 anos o Fundo registou os maiores resultados de sempre com uma média de 7,8 M€ (milhões de euros) que compara com a média histórica (excluindo o ano de lançamento) de 3,9M€.

Em 2025, quer o resultado de 6.920 m€ (milhares de euros), quer a valorização de 3,5% da unidade de participação, fizeram deste ano o terceiro melhor de sempre.

Em paralelo, no que respeita ao investimento, o fundo voltou a realizar o maior valor anual desde a sua criação, excluindo os dois anos de lançamento (2009 e 2010), com um total de 18,8 M€, facto que contribuiu para um crescimento do valor venal dos imóveis em carteira de 10,7%, a que corresponde um valor de 222 M€.

Em 2025 a estratégia de investimento do FIEAE continuou a enquadrar-se na *Call.50 | Turismo e Indústria*, lançada em 17 de novembro de 2022 no âmbito das medidas de apoio financeiro à indústria e do Plano de Ação “Reativar o Turismo | Construir o Futuro”. Esta *Call* tem como principal objetivo disponibilizar a liquidez que permita, em particular, o investimento na adaptação, requalificação e modernização dos imóveis afetos à atividade turística ou industrial – ou na reconversão à atividade turística quando se situem em Territórios de Baixa Densidade – cumprindo os propósitos da sustentabilidade ambiental, social e económica.

No âmbito da referida *Call* foram recebidas 47 propostas, 10 das quais rececionadas em 2025 dando origem à concretização, no ano em apreço, de 6 operações, correspondendo a um valor de investimento de 18,8 M€.

O Fundo alocou a esta *Call* um montante inicial de 20 milhões de euros, valor que foi largamente ultrapassado - tendo sido concretizado um valor de investimento de 52,6 M€ - decorrente da liquidez adicional gerada pelo fundo.

No final de 2025, encontrava-se apenas uma proposta em apreciação.

Em 2025 deu-se continuidade ao esforço, iniciado no ano transato, de cobrança das rendas e das prestações de dívida decorrente da moratória no pagamento da renda durante a pandemia do qual resultou uma taxa de cobrança de 93%.

Recorde-se que, no quadro da pandemia Covid-19, o Conselho Geral em 17 de abril de 2020 ratificou a deliberação do Conselho de Administração da FOMENTO 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 a carteira do Fundo, decidiu implementar, entre outras medidas excecionais, a moratória no pagamento da renda. Esta medida veio a ser reforçadas ao longo dos anos de 2020 e 2021 e até ao primeiro trimestre de 2022. Assim, foi decidido que, para os ativos turísticos:

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

Relativamente aos ativos industriais foi decidido que:

- a moratória no pagamento das rendas terminasse em 30 de setembro de 2021, ou seja, que o pagamento mensal e integral da renda, nos termos definidos contratualmente, fosse retomado a partir de 1 de outubro de 2021;

- a dívida entretanto acumulada fosse reembolsada através de 48 prestações mensais de igual valor, com início em 1 de janeiro de 2022, e em número igual ao número de meses que decorressem entre janeiro de 2022 e o término do contrato.

1.1. EVOLUÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA DO FUNDO

Durante o ano de 2025, a atividade do FIEAE centrou-se na gestão, ampliação e rentabilização da carteira imobiliária, tendo em atenção as condições do enquadramento económico-financeiro e imobiliário.

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

	imóvel	data de aquisição	valor venal	Concelho	atividade
FIEAE/103	Perfil Cromático	31/jul/25	4 476 887 €	Vila Nova de Famalicão	indústria
FIEAE/104	JTP Steel	25/set/25	1 819 605 €	Paços de Ferreira	indústria
FIEAE/105	Ceragês	30/out/25	3 785 002 €	Mortágua	indústria
FIEAE/106	Nexxpro	27/nov/25	1 657 510 €	Anadia	indústria
FIEAE/107	Adalberto Textile	30/dez/25	6 053 003 €	Santo Tirso	indústria
FIEAE/108	Estrela do Campo	30/dez/25	1 042 329 €	Barcelos	indústria

Quadro 2 - imóveis adquiridos em 2025

O valor global das aquisições foi de €18.834.337.

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, conforme demonstrado no quadro 3.

O património imobiliário representa cerca de 95% do ativo líquido, pelo que, considerando o disposto no RGA de que este rácio deve ser aferido tendo como referência a média dos valores verificados nos últimos seis meses, o fundo cumpre o limite mínimo de dois terços.

Fundo Imobiliário Especial de Apoio às Empresas (FIEAE)
Relatório e Contas 2025

	imóvel	data de aquisição	valor venal	Concelho	atividade
FIEAE/2	Douro Palace	18/ago/09	11 275 569 €	Baião	turismo
FIEAE/3	Lavandaria Pizarro	09/set/09	618 450 €	Guimarães	indústria
FIEAE/6	Armazém em Alverca	15/set/09	4 164 650 €	Vila Franca de Xira	indústria
FIEAE/8	Monómero	02/out/09	1 260 600 €	Braga	indústria
FIEAE/9	Invicar	20/out/09	832 700 €	Portalegre	indústria
FIEAE/10	Helsar	19/nov/09	824 600 €	S. João da Madeira	indústria
FIEAE/12	J.Martins & Cia.	21/dez/09	1 849 578 €	Felgueiras	indústria
FIEAE/13	JPC Elásticos	30/dez/09	1 912 600 €	Valongo	indústria
FIEAE/14	Ambar	04/fev/10	8 531 800 €	Porto	indústria
FIEAE/15	Somani	01/fev/10	1 534 300 €	Santo Tirso	indústria
FIEAE/17	Valbopan	10/mar/10	1 525 750 €	Nazaré	indústria
FIEAE/20	Dorisol	09/abr/10	8 118 250 €	Funchal	turismo
FIEAE/21	Microfil	20/abr/10	559 350 €	Ovar	indústria
FIEAE/22	Edifício	21/abr/10	1 814 300 €	Vila Nova de Gaia	indústria
FIEAE/23	Cozidurães	23/abr/10	605 350 €	Arruda dos Vinhos	indústria
FIEAE/26	Coelima	12/mai/10	1 718 250 €	Guimarães	indústria
FIEAE/27	Fábrica de Malhas Cardão / Seporinvest	22/jun/10	644 650 €	Barcelos	indústria
FIEAE/31	Parkalgar	14/jul/10	7 030 733 €	Portimão	turismo
FIEAE/32	Prolarmóvel	30/jul/10	249 750 €	Ourém	indústria
FIEAE/35	Nova Cimnor	09/set/10	1 856 750 €	Porto	indústria
FIEAE/40	Fund Rossio de Abrantes	22/nov/10	1 039 450 €	Abrantes	indústria
FIEAE/41+71	I.M.-Inapal Metal	07/dez/10	3 730 450 €	Trofa	indústria
FIEAE/42	Aquafalls	13/dez/10	7 524 000 €	Vieira do Minho	turismo
FIEAE/43	Investwood	22/dez/10	2 492 550 €	Nazaré	indústria
FIEAE/44	Elmano Mendes	27/dez/10	1 095 550 €	Lisboa	indústria
FIEAE/46	Unitefi	25/jan/11	1 879 700 €	Figueira da Foz	indústria
FIEAE/47	Keramos Nazari	26/jan/11	1 353 550 €	Condeixa-a-Nova	indústria
FIEAE/48	Sodecal	02/mar/11	1 279 200 €	Valado dos Frades	indústria
FIEAE/49	Eurofrozen	10/nov/11	1 635 650 €	Almada	indústria
FIEAE/50	Montinho Monchique - 30 Frações	21/dez/11	4 530 500 €	Monchique	turismo
FIEAE/51	IFM	12/jan/12	1 600 900 €	Tomar	indústria
FIEAE/53	Sounete	24/abr/12	2 419 000 €	Vila Nova de Gaia	indústria
FIEAE/55	JMA Felpos	08/mai/12	2 278 050 €	Santo Tirso	indústria
FIEAE/58	Guia	22/mar/13	12 349 500 €	Cascais	turismo
FIEAE/59	Guia - 5M	24/mar/17	3 287 100 €	Cascais	turismo
FIEAE/60	Abreu & Abreu	04/out/17	1 436 050 €	Felgueiras	indústria
FIEAE/62	ISQ	14/dez/17	6 601 300 €	Oeiras	indústria
FIEAE/63	Dielmar	29/dez/17	2 667 150 €	Castelo Branco	indústria
FIEAE/64	Firmo	18/jun/18	4 667 750 €	Vila Nova de Gaia	indústria
FIEAE/66+85	Casa do Queiroal	26/out/18	644 950 €	Santa Maria da Feira	indústria
FIEAE/67	Iberomassa Florestal	14/nov/18	2 226 500 €	Oliveira de Azeméis	indústria
FIEAE/69	Macroplast	22/jul/19	3 571 150 €	Águeda	indústria
FIEAE/72	Tecniforja	15/mai/20	4 083 800 €	Felgueiras	indústria
FIEAE/73+74	Metalixa	15/set/20	872 400 €	Amarante	indústria
FIEAE/75	CEV, S.A.	18/dez/20	6 849 500 €	Cantanhede	indústria
FIEAE/79	Guia - 4M	14/abr/21	2 804 500 €	Cascais	turismo
FIEAE/80	Imotour	28/out/21	1 631 000 €	Marco de Canaveses	turismo
FIEAE/81	Somelos Acabamentos	30/nov/21	3 427 520 €	Guimarães	indústria
FIEAE/82+83	Flor da Moda	16/dez/21	2 824 700 €	Barcelos	indústria
FIEAE/86	Somelos Tecidos	25/jul/22	5 403 750 €	Guimarães	indústria
FIEAE/87	Tearfil	15/set/22	2 335 100 €	Guimarães	indústria
FIEAE/88	Aquafalls (ETAR)	06/abr/23	255 150 €	Vieira do Minho	turismo
FIEAE/89	Choupana Hills	11/ago/23	7 397 000 €	Funchal	turismo
FIEAE/90	Mundo Textil	04/set/23	1 780 100 €	Vizela	indústria
FIEAE/91	Outfit 21	05/set/23	1 584 150 €	Leiria	indústria
FIEAE/92	Escola de Condução Caldas	06/nov/23	166 600 €	Setúbal	indústria
FIEAE/93	Moldit	29/nov/23	4 397 500 €	Oliveira de Azeméis	indústria
FIEAE/94	Montinho de Monchique - 11 Frações	30/nov/23	1 662 501 €	Monchique	turismo
FIEAE/95	Artemalha	21/dez/23	1 205 500 €	Celorico de Basto	indústria
FIEAE/96	Bébécar	22/dez/23	2 292 900 €	Santa Maria da Feira	indústria
FIEAE/97	ANIE	22/dez/23	1 026 450 €	Évora	indústria
FIEAE/98	Moldoeste II	27/mar/24	6 136 250 €	Marinha Grande	indústria
FIEAE/99	ClubHouse Marinha Guincho	02/mai/24	861 355 €	Cascais	turismo
FIEAE/100	Clarause	11/jul/24	6 205 550 €	Vila Nova de Famalicão	indústria
FIEAE/101	Climar	12/set/24	4 827 700 €	Águeda	indústria
FIEAE/102	Inoveplástica	02/out/24	5 805 000 €	Barcelos	indústria
FIEAE/103	Perfil Cromático	31/jul/25	4 476 887 €	Vila Nova de Famalicão	indústria
FIEAE/104	JTP Steel	25/set/25	1 819 605 €	Paços de Ferreira	indústria
FIEAE/105	Ceragês	30/out/25	3 785 002 €	Mortágua	indústria
FIEAE/106	Nexpro	27/nov/25	1 657 510 €	Anadia	indústria
FIEAE/107	Adalberto Textile	30/dez/25	6 053 003 €	Santo Tirso	indústria
FIEAE/108	Estrela do Campo	30/dez/25	1 042 329 €	Barcelos	indústria
	total		221 908 292 €		

Quadro 3 - carteira imobiliária do FIEAE em 31 de dezembro de 2025

A distribuição pelo território dos imóveis industriais do fundo revela uma clara concentração no litoral e na região norte.

Os imóveis turísticos concentram-se igualmente no litoral e exclusivamente no norte, Lisboa e Algarve e um na região Autónoma da Madeira.

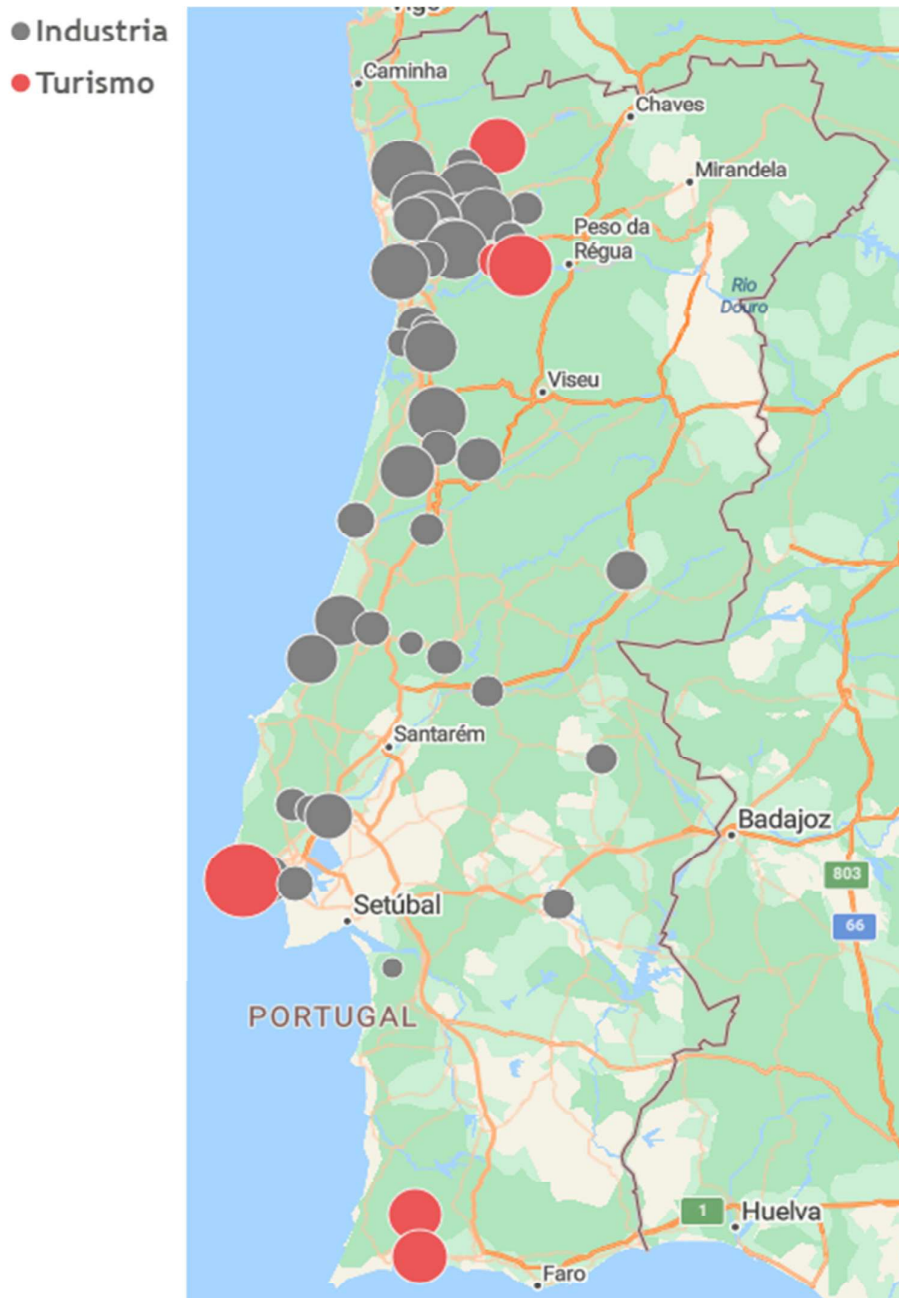


Figura 1 - valor venal por concelho

O gráfico da figura 2 ilustra a distribuição do património imobiliário do Fundo, em 31 de dezembro de 2025, por regiões. Importa salientar que o património imobiliário do Fundo tem um maior peso no Norte, seguido da Região Centro e de Lisboa.

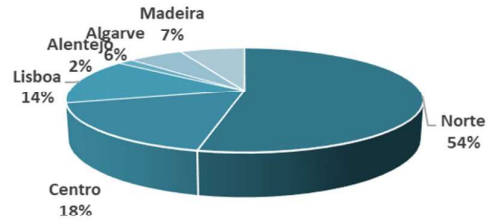
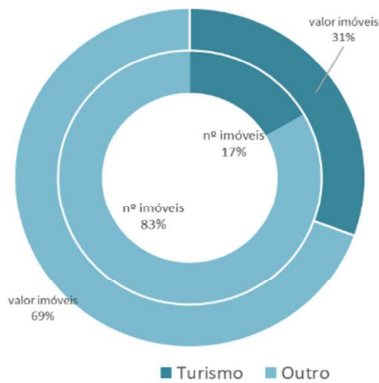


Figura 2 - distribuição regional do património

A carteira do FIEAE é composta por 13 imóveis afetos ao setor do turismo, cujo valor venal ascende a 68,7 M€, e 59 imóveis afetos a outros setores, no valor total de 153,2 M€. Esta distribuição encontra-se espelhada no gráfico da figura 3.



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 foi implementada uma alteração metodológica no cálculo da yield bruta, no sentido de inclusão de custos até agora não considerados, designadamente referentes às avaliações dos imóveis e a gastos de conservação.

Figura 3 - distribuição setorial do património

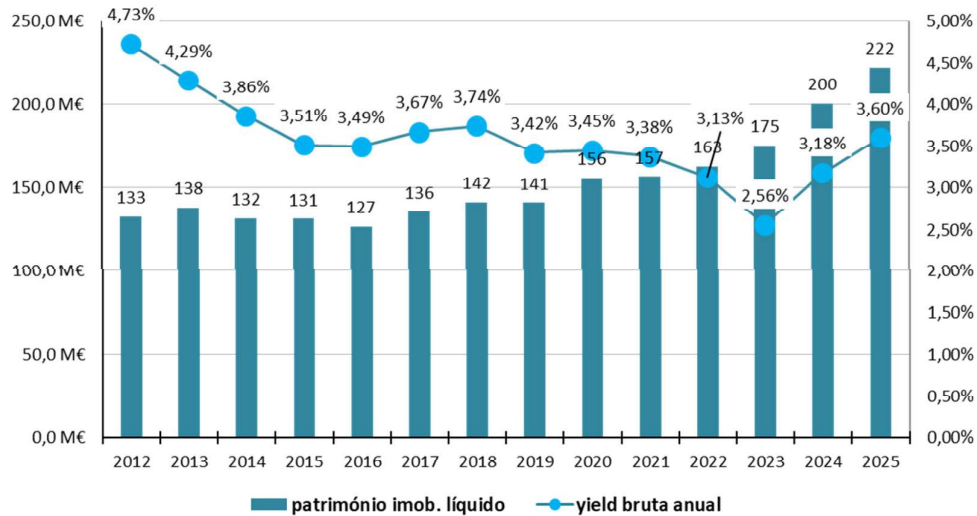


Figura 4 - evolução do património imobiliário 2012/2025

Nos imóveis turísticos destaca-se um aumento generalizado da *yield* bruta, merecendo referência os imóveis “Douro Palace” (5,9%) e “Guia – 18 moradias” (5,4%). Apenas 3 imóveis registam uma *yield* bruta inferior a 2024 e apenas duas com taxas inferiores a 3%.

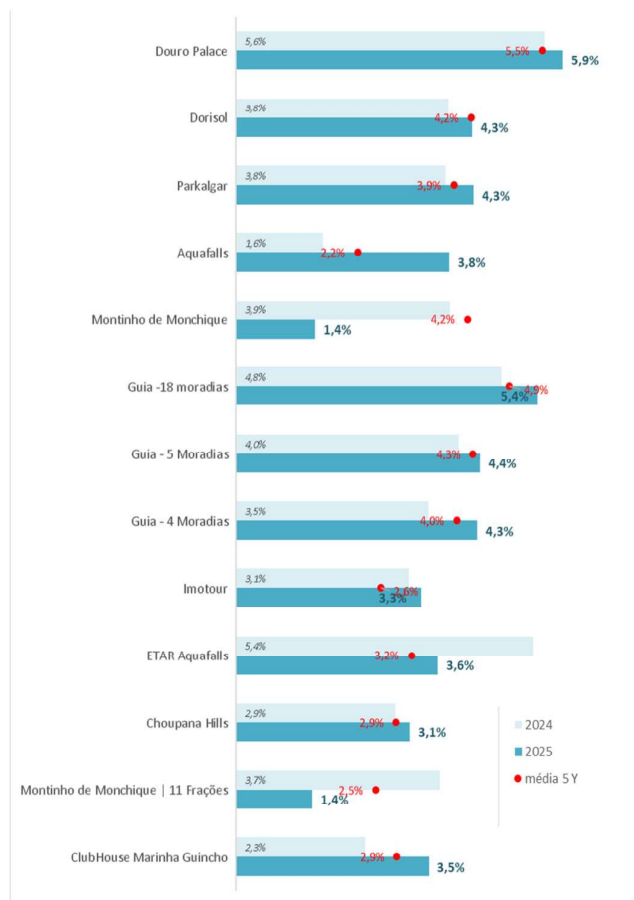


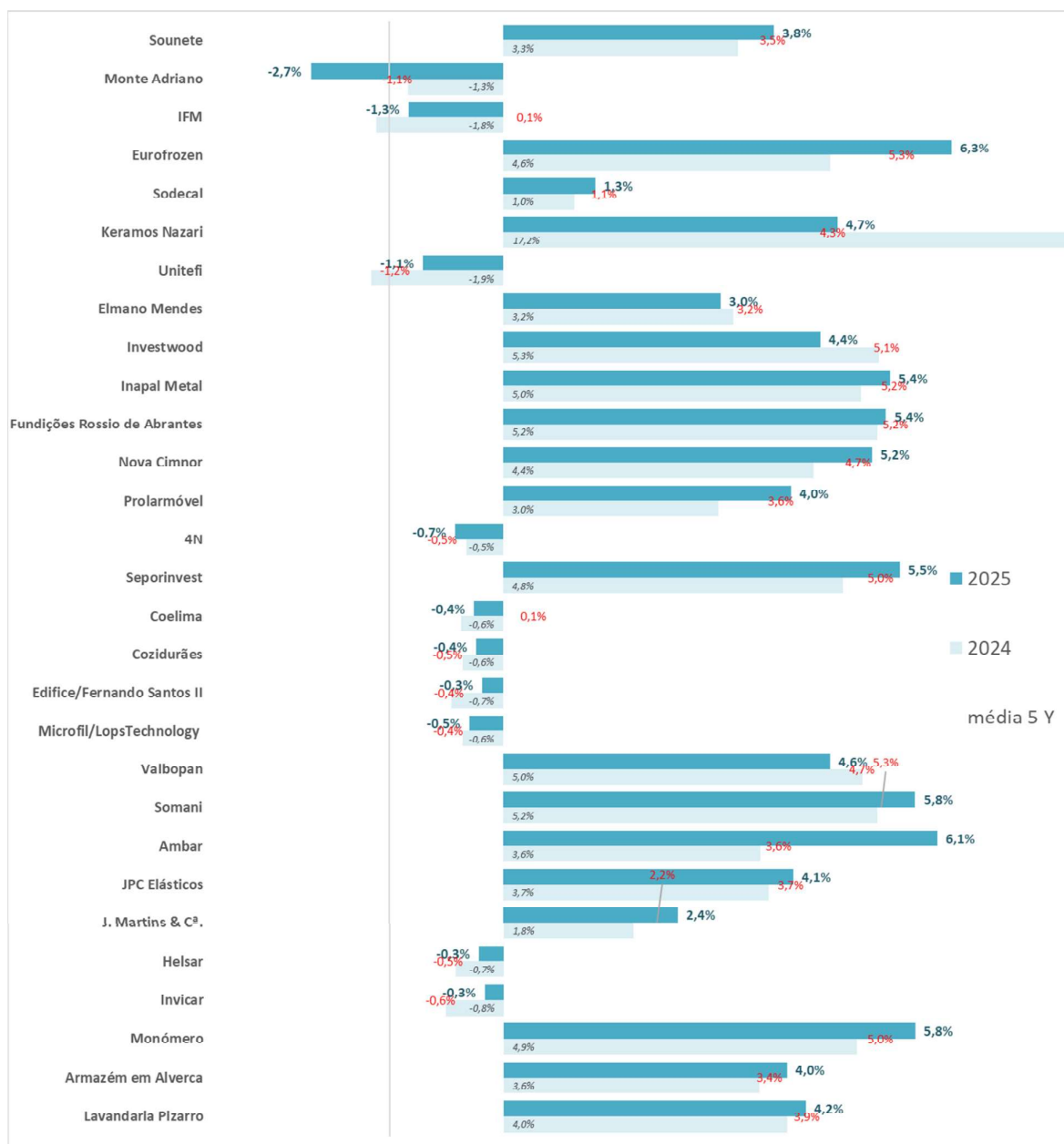
Figura 5 - yield bruta por imóvel – turismo, 2023/2024 e média 5

Nos imóveis industriais, 29 apresentam uma *yield* acima dos 4% e destes, 12 acima dos 5%.

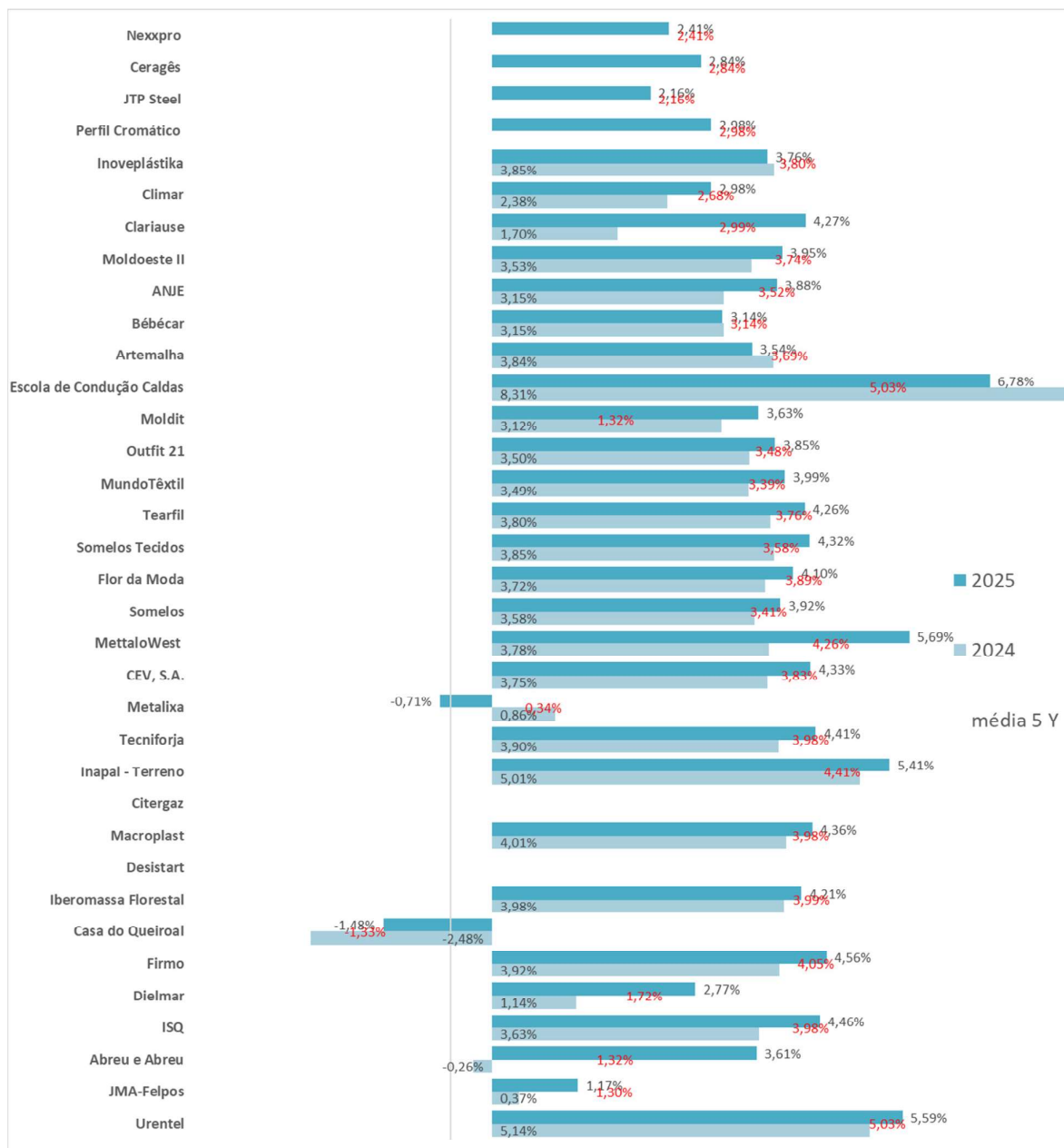
A larga maioria dos imóveis (44 / 70%) apresentam, em 2025, uma *yield* bruta superior à do ano transato.

Os imóveis com *yield* negativa correspondem aos que se encontravam devolutos no início do ano de 2025 e um que ficou devoluto durante o ano.

Figura 6 - *yield* bruta por imóvel – indústria, 2024/2025 e média 5 anos



Fundo Imobiliário Especial de Apoio às Empresas (FIEAE)
Relatório e Contas 2024



No final de 2024 encontravam-se devolutos 10 imóveis (Invicar, Helsar, Microfil, Edifice, Cozidurães, Coelima, Unitefi, IFM, Casa do Queiroal e Metalixa) após terem sido entregues ao Fundo na decorrência de dificuldades de exploração sentidas pelas empresas e/ou de processos de insolvência.

No que respeita à gestão da liquidação das rendas e das prestações da dívida decorrente da moratória de rendas do período pandémico, importa salientar que a taxa de cobrança das rendas, em 2025, se cifrou em 93%. Este desempenho contribuiu para a redução líquida das provisões constituídas para dívidas de rendas no valor de 742 m€.

1.2. EVOLUÇÃO E RENTABILIDADE DO VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO E DA UP

Em 31 de dezembro de 2025 o Valor Líquido Global do Fundo ascendia a €196.459.352, a que corresponde um aumento de 3,65%, a terceira maior valorização desde a constituição do fundo. A unidade de participação valorizou €49,97, cifrando-se, nesta data, em €1.418,97 (2024: €1.369,00).

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

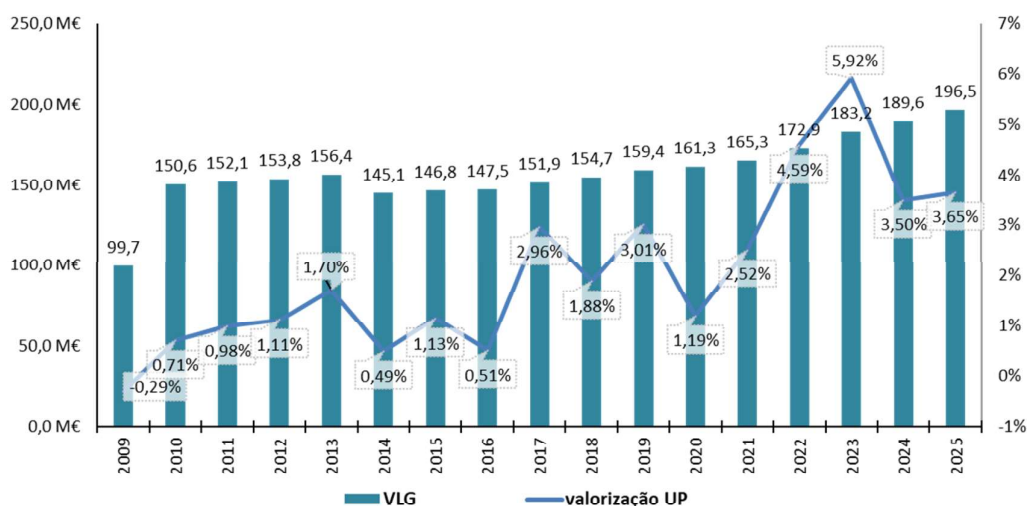


Figura 7 - evolução do Valor Líquido Global do Fundo, 2013-2025

1.3. EVOLUÇÃO ECONÓMICO-FINANCEIRA

- O ativo líquido em 31 de dezembro de 2025 ascendia a 237.043 m€, registando um aumento de 7,3 % face ao ano anterior.
- O total das disponibilidades ascendia a 10.559 m€, observando-se uma redução de 26% face a 31 de dezembro de 2024, resultado do incremento dos novos investimentos.
- O total de proveitos obtidos no exercício de 2025 fixou-se em 13.503 m€, traduzindo-se num acréscimo de 3,4% face ao ano transato (13.058 m€).
- Os rendimentos de imóveis ascenderam a 6.612 m€, representando cerca de 49% do total de proveitos e representando uma subida acentuada face a 2024 (11%), esta variação resulta das rendas geradas pelos investimentos realizados nos últimos dois anos (36,7 M€), para além da atualização anual das rendas.

- A rubrica de ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários, ascendeu, em 2025, a 5.762 m€. Esta rubrica corresponde a cerca de 43% do total dos proveitos e registou um acréscimo de 7% face a 2024. Este valor decorre essencialmente de ganhos com a valorização da carteira, os quais totalizaram 4.196 m€, representando 73% da rubrica.

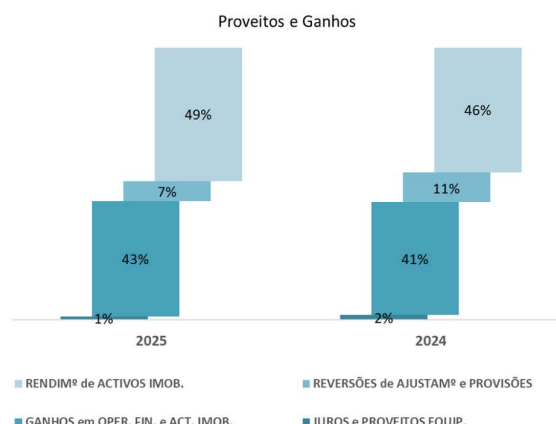


Figura 8 - distribuição de proveitos e ganhos 2024 e 2025

- A rubrica “reversões de ajustamentos e provisões” cifrou-se em 975 m€ traduzindo-se num decréscimo de 34% face ao ano transato (1.472 m€).
- O total de custos suportados em 2025 ascendeu a 6.583 m€, muito próximo do valor do ano transato, -1%.
- As perdas em operações financeiras e ativos imobiliários ascenderam a 2.832 m€ devido a ajustamentos em opções de compra (1.320 m€) e a variação, para menos, do valor de mercado dos imóveis (1.512 m€), resultantes das avaliações periódicas de imóveis, designadamente dos imóveis devolutos (49% do valor).
- A rubrica comissões, corresponde à comissão de gestão, no valor de 1.731 m€ (igual a 2024) e à comissão da Interbolsa, no valor de 3 m€.
- A rubrica provisões do exercício, que corresponde ao ajustamento de dívidas a receber por rendas vencidas, não garantidas, representou 4% do total dos custos, contra 15% em 2024 e cifrou-se em 233 m€, o que representa um decréscimo de 77% face ao ano transato (1.006 m€). Considerando, o valor das reversões, acima referido, a variação líquida de provisões continuou a representar um impacto positivo no resultado de 742 m€ ainda superior a 2024 em 59% (466 m€).

- A rubrica fornecimentos e serviços externos cifrou-se em 631 m€, 111% acima do ano anterior. Esta variação deve-se a encargos com condomínios decorrentes dos contatos com os imóveis Montinho Monchique (170 m€) e acréscimo de encargos com os seguros dos novos imóveis (33 m€), auditores (53 m€) e outros serviços (49 m€).
- A margem operacional foi de 9,5 M€ superior em 1M€ (12%) à de 2024, o que compensou a variação dos restantes gastos gerais de funcionamento, consubstanciando-se numa margem bruta de 6,2 M€, superior em 4% a 2024.
- O resultado líquido do Fundo em 2025 cifrou-se em 6.920 m€, superior a 2024 em 516 m€ (+8%), o

	m€		
Ganhos e perdas	2025	2024	Var%
Rendimentos Imóveis	6 612	5 962	11%
Oper. Financeiras e Ativos Imob.	2 931	2 542	15%
Ganhos	5 762	5 380	7%
Perdas	-2 832	-2 838	0%
Margem operacional	9 542	8 504	12%
Comissões	-1 734	-1 734	
FSE	-631	-298	111%
Impostos diretos e outros	-523	-667	-22%
Outros ganhos/perdas	-476	134	-456%
Margem bruta	6 179	5 938	4%
Provisões do exercício	742	466	59%
Constituição/reforço	-233	-1 006	-77%
Reversões	975	1 472	-34%
Resultado Líquido	6 920	6 404	8%

Quadro 4 - formação do resultado 2025/24

terceiro melhor resultado do fundo, apenas superado pelos anos de 2022 e 2023.

A evolução do Resultado Líquido do Fundo, desde o início da sua atividade, encontra-se ilustrada na figura 9.

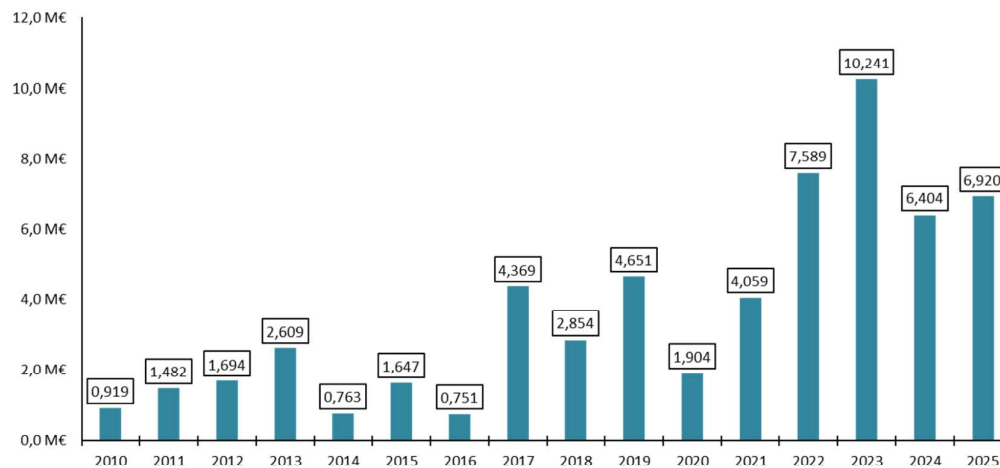


Figura 9 - evolução do resultado líquido, 2010-2025

PERSPETIVAS PARA 2026

O FIEAE tem demonstrado ser um instrumento que responde de forma eficaz, adequada e em tempo útil às necessidades atuais de liquidez das empresas. O alívio da função patrimonial tem permitido a concentração da gestão na adoção de medidas essenciais para o desenvolvimento da atividade das empresas, dando-lhes fôlego suficiente para ultrapassar a fase difícil que atravessam.

O número de propostas que são recebidas para novas operações demonstra essa mesma adequação às necessidades das empresas.

O prazo de vigência atual do Fundo termina em maio de 2026 estando em curso o processo tendente à sua prorrogação por um período adicional de seis anos.

O volume de novos investimentos do fundo nos últimos anos originou uma forte redução da liquidez no final de 2025 o que, muito provavelmente, condicionará a capacidade de atender a todas as propostas de novas operações.

Nessa medida, será determinante, durante o ano de 2026 o aumento do capital do Fundo para potenciar a capacidade de resposta à procura, bem como justificar a implementação de uma estratégia comercial mais profícua, ambiciosa e ativa.

A capacidade de os inquilinos procederem à recompra dos imóveis e, conseqüentemente, gerar liquidez adicional, será um sinal de sucesso do Fundo bem como permitirá incrementar a rotação da carteira e o, respetivo, alargamento a novas empresas.

Nesta medida, continuará a ser feita uma gestão rigorosa do património e reforçado o acompanhamento dos inquilinos, na persecução dos fins do fundo.

Perspetiva-se, em 2026, dar continuidade à aposta na comercialização dos imóveis devolutos, promovendo a análise da situação jurídica e cadastral dos mesmos, com o objetivo de sanar eventuais irregularidades e de estudar soluções que potenciem a respetiva comercialização.

A gestão rigorosa do património em defesa dos interesses dos participantes permanecerá uma prioridade durante o ano de 2026.

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.

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 18:40:21+00'00'

Abel Artur Cruz Torres Mascarenhas
(Presidente)

Assinado por: **RITA RIBEIRO ALVES LAVADO**

Data: 2026.03.05 19:13:39+00'00'

Rita Ribeiro Alves Lavado
(Vogal)

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

Data: 2026.03.05 19:05:22+00'00'

José Manuel Riscado dos Santos
(Vogal)

Lisboa, 6 de março de 2026

O Conselho Geral do Fundo Imobiliário Especial de Apoio às Empresas

(Vice-Presidente)

Assinado por: **CARLOS MANUEL SALES ABADE**

Data: 2026.03.06 11:32:38+00'00'

Certificado por: **Diário da República**

Atributos certificados: **Presidente do Conselho Diretivo - Instituto do Turismo de Portugal, IP**



Carlos Manuel Sales Abade

(Vogal em representação do IAPMEI, I.P.)

Assinado por: **JOÃO MANUEL PAULO RODRIGUES**

Data: 2026.03.06 13:05:43+00'00'



João Manuel Paulo Rodrigues

(Vogal em representação da Sociedade gestora)

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

Data: 2026.03.06 15:53:29+00'00'

José Manuel Riscado dos Santos

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

(valores expressos em euros)

Fundo Imobiliário Especial de Apoio às Empresas (FIEAE)
Relatório e Contas 2025

FUNDO IMOBILIÁRIO ESPECIAL DE APOIO ÀS EMPRESAS
BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025
(Comparativos a 31 de Dezembro de 2024)

		ATIVO					PASSIVO						
Código	Designação	Nota	2025			2024	Código	Designação	Nota	2025		2024	
			Bruto	MVAI	mVAI	Líquido				(Líquido)	2025	2024	
31	ATIVOS IMOBILIÁRIOS	1,3	363 612	153 538	16 300	500 850	515 400	61	CAPITAL DO FUNDO	2	138 477 000	138 477 000	
32	Terenos	1,3	177 994 228	49 410 043	5 966 828	221 407 442	199 889 376	62	Unidades de Participação	2	542 584	542 584	
	Construções							64	Variações Patrimoniais	2	51 640 897	45 237 153	
								66	Resultados Translados	2	6 820 049	6 403 833	
	TOTAL DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS		178 357 840	49 563 581	6 013 129	221 908 292	200 404 776		Resultado Líquido do Período	2			
									TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		196 455 352	183 575 303	
	CONTAS DE TERCEIROS							47	AJUSTAMENTOS E PROVISÕES				
412	Devedores por rendas vendidas	8, 11	4 415 472	-	-	4 415 472	6 170 001	48	Ajustamentos de dívidas a receber	11	3 438 820	4 436 268	
413+...419	Outras contas de devedores	8	32 323	-	-	32 323	32 323		Provisões acumuladas	11	72 938	66 305	
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		4 447 795	-	-	4 447 795	6 202 324		TOTAL DO PROVISÕES ACUMULADAS		3 511 858	4 522 573	
	DISPONIBILIDADES							424+...429	CONTAS DE TERCEIROS				
12	Depósitos à ordem	7	1 759 008	-	-	1 759 008	7 303 699	44	Outras contas de terceiros	14 (c)	10 992 688	6 259 085	
14	Certificados de depósito	7	8 800 000	-	-	8 800 000	7 000 000		Adiantamentos por venda de imóveis		56 288		
	TOTAL DE DISPONIBILIDADES		10 559 008	-	-	10 559 008	14 303 699		TOTAL DOS VALORES A PAGAR		11 048 976	6 259 085	
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							53	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS				
51	Acrescimos de proventos	14 (d)	-	-	-	-	19 444	56	Acrescimos de custos	14 (d)	882 120	878 488	
52	Despesas com custo diferido	14 (b)	128 318	-	-	128 318	86 140	58	Recetas com provento diferido	14 (e)	512 244	437 314	
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFER. ATIVOS		128 318	-	-	128 318	105 686		Outros acréscimos e diferimentos	14 (f)	24 592 865	19 343 821	
	TOTAL DO ATIVO		193 492 961	49 563 581	6 013 129	237 043 413	221 016 384		TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFER. PASSIVOS		25 987 227	20 659 423	
									TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL		237 043 413	221 016 384	
Total do Número de Unidades de Participação							138 477	138 477	Valor Unitário da Unidade de Participação			1 418,9746	1 369,0021

Lisboa, 5 de março de 2026

Fundo Imobiliário Especial de Apoio às Empresas (FIEAE)
Relatório e Contas 2025

FUNDO IMOBILIÁRIO ESPECIAL DE APOIO ÀS EMPRESAS
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025
(Comparativos a 31 de Dezembro de 2024)

(euros)

CUSTOS E PERDAS					PROVEITOS E GANHOS				
Código	Designação	Nota	2025	2024	Código	Designação	Nota	2025	2024
CUSTOS E PERDAS CORRENTES					PROVEITOS E GANHOS CORRENTES				
724+...-728	COMISSÕES Outras, de operações correntes	14 g)	1 734 421	1 734 380	811-818	JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS Outros, de operações correntes	14 l)	154 230	243 030
733	PERDAS OPER. FINANCEIRAS E VAL. IMOBILIÁRIOS Em ativos imobiliários	1	1 511 782	819 450	833	GANHOS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ATIVOS IMOBILIÁRIOS Em ativos imobiliários	1	4 195 804	4 663 951
731+738	Outras, em operações correntes	1	1 319 923	2 018 856	831-838	Outros, de operações correntes	1	1 568 597	716 322
7412-7422	IMPOSTOS Impostos Indirectos	12	165 575	162 240		REVERSOES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES De ajustamentos de dívidas a receber	11	974 710	1 472 365
7418-7428	Outros Impostos	12	366 979	505 179	86	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	3	6 611 653	5 961 998
75	PROVISÕES DO EXERCÍCIO Ajustamentos de dívidas a receber	11	233 203	1 006 251					
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	14 h)	530 740	298 301					
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	14 i)	5 813	30 248					
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		5 958 437	6 574 904		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		13 502 995	13 057 665
781	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS Valores incobráveis	14 j)	404 343	-					
784+...-788	Outras perdas eventuais	14 k)	220 165	78 928					
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		624 508	78 928					
	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		6 920 049	6 403 833					
	TOTAL		13 502 995	13 057 665		TOTAL		13 502 995	13 057 665
8x3+86-7x3-76 B-A-742	Resultados de Ativos Imobiliários Resultados Correntes		8 664 934 7 544 557	9 508 197 6 482 761	D-C B+D-A-C+742	Resultados Eventuais Resultados Antes de Imposto s/ Rendimento Resultado Líquido do Período		- 6 920 049 6 920 049	- 78 928 6 403 833

Lisboa, 5 de março de 2026

Fundo Imobiliário Especial de Apoio às Empresas (FIEAE)
Relatório e Contas 2025

FUNDO IMOBILIÁRIO ESPECIAL DE APOIO ÀS EMPRESAS
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS - EXERCÍCIO DE 2025
(Comparativos a 31 de Dezembro de 2024)

Discriminação dos fluxos	2025		2024	
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Alienação de imóveis	5 460 759		4 403 246	
Rendimentos de imóveis	8 717 715		7 053 858	
Adiantamentos por conta de venda de imóveis	106 288		-	
		14 284 762		11 457 104
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Aquisição de imóveis	14 770 940		17 115 698	
Despesas correntes (FSE) com imóveis	637 576		371 559	
		15 408 516		17 487 257
Fluxos das operações sobre activos imobiliários		- 1 123 754		- 6 030 153
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Juros de depósitos bancários	173 675		239 159	
		173 675		239 159
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Comissão de gestão	1 729 770		1 732 155	
Impostos e taxas	983 526		1 393 922	
Outros pagamentos correntes	7 516		49 847	
		2 720 812		3 175 925
Fluxos das operações de gestão corrente		- 2 547 137		- 2 936 766
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Outros pagamentos de operações eventuais	73 800			
		73 800		-
Fluxos das operações eventuais		- 73 800		-
Saldo dos fluxos monetários do período ... (A)		- 3 744 692		- 8 966 919
Disponibilidades no início do período ... (B)		14 303 699		23 270 618
Disponibilidades no fim do período ... (C)=(B)+~(A)		10 559 008		14 303 699

Lisboa, 5 de março de 2026

FUNDO IMOBILIÁRIO ESPECIAL DE APOIO ÀS EMPRESAS

NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS **EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025** **(Valores expressos em euros)**

NOTA INTRODUTÓRIA

O Fundo Imobiliário Especial de Apoio às Empresas (FIEAE), foi criado, pelo Decreto-Lei n.º 104/2009, de 12 de maio, no âmbito do programa PME Consolida, tendo sido constituído em 17 de julho de 2009 por um período inicial de 1 ano prorrogável, sob proposta do Conselho Geral, por deliberação dos titulares da totalidade das participações então existentes no FIEAE, devidamente confirmada por despacho do membro do Governo responsável pela área da economia, a publicar no Diário da República.

O Fundo rege-se pelo previsto no referido decreto-lei e no respetivo regulamento de funcionamento, aplicando-se subsidiariamente o Regime de Gestão de Ativos (RGA), aprovado pela Lei n.º 27/2023, de 28 de abril, em tudo o que não se revele incompatível com as disposições previstas no decreto-lei de constituição e no regulamento do Fundo.

A política de investimentos do Fundo é vocacionada para a aquisição de imóveis integrados no património de empresas.

A Sociedade Gestora do Fundo é a Fomento - Fundos de Investimento Imobiliário SGOIC, S.A.

O FIEAE iniciou a sua atividade em 17 de julho de 2009, tendo sido constituído com uma dotação inicial de €100 milhões (€50 milhões subscritos pelo Turismo de Portugal, I.P. e €50 milhões subscritos pelo atual IAPMEI – Agência para a Competitividade e Inovação, I.P. (IAPMEI, I.P.)). Em janeiro de 2010 foi realizado um reforço de €50 milhões na dotação do fundo, por subscrição do IAPMEI, I.P.

Até 30 de outubro de 2014, o capital subscrito do FIEAE foi de 150.000.000 €, integralmente realizado em dinheiro, sendo representado por 150 mil unidades de participação de 1.000 € cada. A subscrição das 150 mil unidades de participação correspondentes ao capital inicial do FIEAE foi efetuada pelo IAPMEI – Agência para a Competitividade e Inovação, I.P. (IAPMEI, I.P.), 100 mil unidades de participação e pelo Turismo de Portugal, I.P., 50 mil unidades de participação.

Na sequência de instruções recebidas dos titulares das unidades de participação, o Conselho Geral, por deliberação de 11 de junho de 2014, decidiu que o capital do FIEAE seria reduzido em 11.523.000 €, para 138.477.000 €, mediante a extinção de 11.523 unidades de participação, das quais 7.682 unidades de participação são da titularidade do participante IAPMEI e 3.841 da titularidade do participante Turismo de Portugal, I.P., passando, consequentemente, o capital do FIEAE a ser representado por 138.477 unidades de participação, tituladas e nominativas. Em 31 de outubro de 2014 foi concretizada a redução do capital do FIEAE.

BASE DE APRESENTAÇÃO

As demonstrações financeiras, compostas pelo Balanço, Demonstração dos Resultados e Demonstração dos Fluxos Monetários, foram preparadas com base nos registos contabilísticos mantidos em conformidade com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário (PCFII), definido pelo Regulamento nº 2/2005 da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários e de acordo com os princípios contabilísticos fundamentais da continuidade, da consistência, da especialização de exercícios, da prudência, da substância sobre a forma e da materialidade.

Os valores de 2025 encontram-se expressos em euros e são comparáveis em todos os aspetos significativos com os valores de 2024.

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

PRINCIPAIS PRINCÍPIOS CONTABILÍSTICOS E CRITÉRIOS VALORIMÉTRICOS

a) Imóveis

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

Os contratos de aquisição e subsequente arrendamento dos imóveis pelo FIEAE têm associado um contrato-promessa de compra e venda em que o vendedor / arrendatário do imóvel se compromete a adquirir o mesmo no final do contrato de arrendamento e o Fundo se compromete a vendê-lo. A promessa de compra e venda tem por base o valor de aquisição do imóvel pelo Fundo, acrescido de todos os custos e encargos suportados na aquisição e atualizado de acordo com a variação do índice harmonizado de preços no consumidor (IHPC) mensalmente publicado pelo Instituto Nacional de Estatística.

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

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

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

b) Especialização dos exercícios

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

c) Despesas com imóveis

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

d) Comissões de gestão

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

No decorrer do ano de 2016 houve uma redução da comissão de gestão, de 1,75% para 1,25% ao ano, sobre o capital subscrito do fundo, esta alteração aplica-se desde 1 de agosto de 2016 (Despacho nº 9594/2016 do Secretário de Estado da Indústria, publicado em 26 de julho de 2016). A comissão é calculada sobre o capital subscrito do Fundo à taxa anual de 1,25% ao ano.

As comissões de gestão são liquidadas trimestralmente e postecipadamente, e apresentam-se registadas na rubrica de Comissões de operações correntes da demonstração de resultados.

e) Regime Fiscal

O Fundo esteve sujeito, até 31 de dezembro de 2020, a um regime fiscal especial aplicável aos fundos de investimento imobiliário para arrendamento habitacional (FIIAH) e às sociedades de investimento imobiliário para arrendamento habitacional (SIIAH), aprovado pelo artigo 102º da Lei nº 64-A/2008, de 31 de dezembro.

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

Conforme o Decreto-Lei n.º 7/2015 que aprovou o novo regime fiscal aplicável aos organismos de investimento coletivo (OIC), a tributação passou a ser efetuada essencialmente na esfera dos participantes (sistema de tributação “à saída”).

O Fundo é tributado à taxa geral do imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC), para o exercício de 2025 está fixada em 21% sobre o seu lucro tributável, que corresponde ao resultado líquido do exercício excluídos os rendimentos de capitais, prediais e mais-valias e dos gastos associados a esses rendimentos, ou previstos no artigo 23º-A do Código do IRC, assim como os rendimentos, incluindo os descontos e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões. As mais-valias de imóveis adquiridos pelo Fundo antes de 1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015 na proporção correspondente ao período de detenção daqueles ativos até 30 de junho de 2015, já as mais-valias apuradas com os restantes ativos adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015, considerando-se para este efeito, como valor de realização, o valor de mercado a 30 de junho de 2015.

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

f) Contas de terceiros

As dívidas de terceiros evidenciam o valor recuperável esperado.

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

g) Unidades de participação

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

NOTA 1 VALIAS POTENCIAIS

As mais valias potenciais no final de 2025 são as seguintes:

Fundo	Cod FM	Cod TF	Imóveis	Valor contabilístico	Média dos valores das avaliações	Valor da Opção de Compra	Ajustamentos em opções sobre imóveis	Valia potencial registada
FIEAE	2	FIEAE/2	J.A.S.E. (Douro Palace)	11 275 569	11 275 569	11 804 257	0	2 770 403
FIEAE	3	FIEAE/3	Lavandaria Pizarro	618 450	618 450	1 168 376	0	-236 842
FIEAE	6	FIEAE/6	Armazém em Alverca - Fração A	448 000	448 000	0	0	-29 286
FIEAE	6	FIEAE/6	Armazém em Alverca - Fração B	448 000	448 000	0	0	-29 286
FIEAE	6	FIEAE/6	Armazém em Alverca - Fração C	935 000	935 000	0	0	68 271
FIEAE	6	FIEAE/6	Armazém em Alverca - Fração D	1 029 700	1 029 700	0	0	102 655
FIEAE	6	FIEAE/6	Armazém em Alverca - Fração F	434 650	434 650	0	0	21 199
FIEAE	6	FIEAE/6	Armazém em Alverca - Fração G	434 650	434 650	0	0	21 262
FIEAE	6	FIEAE/6	Armazém em Alverca - Fração I	434 650	434 650	0	0	21 199
FIEAE	8	FIEAE/8	Monómero	1 260 600	1 260 600	1 260 600	0	457 892
FIEAE	9	FIEAE/9	Invicar	832 700	832 700	0	0	-634 369
FIEAE	10	FIEAE/10	Helsar	824 600	824 600	0	0	-277 853
FIEAE	12	FIEAE/12	J.Martins & Companhia	1 849 578	1 849 578	1 650 000	-199 578	-58 132
FIEAE	13	FIEAE/13	JPC Elásticos	1 912 600	1 912 600	0	0	119 842
FIEAE	14	FIEAE/14	Ambar	8 531 800	8 531 800	0	0	3 028 526
FIEAE	15	FIEAE/15	Somani	1 534 300	1 534 300	1 368 546	-165 754	531 456
FIEAE	17	FIEAE/17	Valbopan	1 525 750	1 525 750	1 647 596	0	319 530
FIEAE	20	FIEAE/20	Dorisol	8 118 250	8 118 250	8 000 000	-118 250	1 116 935
FIEAE	21	FIEAE/21	Microfil	559 350	559 350	0	0	-762 614
FIEAE	22	FIEAE/22	Edifício	1 814 300	1 814 300	0	0	-186 672
FIEAE	23	FIEAE/23	Cozidurães	605 350	605 350	0	0	-196 853
FIEAE	26	FIEAE/26	Coelima	1 718 250	1 718 250	0	0	-34 970
FIEAE	27	FIEAE/27	Fábrica de Malhas Cardão/Seporin	644 650	644 650	0	0	193 281
FIEAE	31	FIEAE/31	Parkalgar	7 030 733	7 030 733	8 441 542	0	1 029 818
FIEAE	32	FIEAE/32	Prolarmóvel	249 750	249 750	381 878	0	48 655
FIEAE	35	FIEAE/35	Nova Cimnor	1 856 750	1 856 750	1 336 104	-520 646	854 722
FIEAE	40	FIEAE/40	Fundições Rossio de Abrantes	1 039 450	1 039 450	0	0	37 939
FIEAE	41	FIEAE/41+71	Inapal Metal	3 308 950	3 308 950	4 282 832	0	43 310
FIEAE	41	FIEAE/41+71	Inapal - Terreno	421 500	421 500	454 339	0	99 671
FIEAE	42	FIEAE/42	Aquafalls	7 524 000	7 524 000	5 555 961	-1 968 039	3 522 600
FIEAE	43	FIEAE/43	Investwood	2 492 550	2 492 550	3 364 502	0	-70 886
FIEAE	44	FIEAE/44	Elmano Mendes	1 095 550	1 095 550	0	0	292 766
FIEAE	46	FIEAE/46	Unitefi	1 879 700	1 879 700	0	0	-1 622 241
FIEAE	47	FIEAE/47	Keramos Nazari	1 353 550	1 353 550	1 353 550	0	43 621
FIEAE	48	FIEAE/48	Sodecal	1 279 200	1 279 200	2 374 382	0	-522 549
FIEAE	49	FIEAE/49	Eurofrozen	1 635 650	1 635 650	1 579 498	-56 152	383 393
FIEAE	50	FIEAE/50	Montinho de Monchique	4 530 500	4 530 500	5 606 737	0	-547 663
FIEAE	51	FIEAE/51	IFM	1 600 900	1 600 900	0	0	-542 455
FIEAE	53	FIEAE/53	Sounete	2 419 000	2 419 000	0	0	617 652

Fundo Imobiliário Especial de Apoio às Empresas (FIEAE)
Relatório e Contas 2025

Fundo	Cod FM	Cod TF	Imóveis	Valor contabilístico	Média dos valores das avaliações	Valor da Opção de Compra	Ajustamentos em opções sobre imóveis	Valia potencial registada
FIEAE	55	FIEAE/55	JMA Felpos	2 278 050	2 278 050	2 105 488	-172 562	587 482
FIEAE	58	FIEAE/58	Guia	12 349 500	12 349 500	6 286 311	-6 063 189	7 417 613
FIEAE	59	FIEAE/59	Guia - 5 moradias unifamiliares	3 287 100	3 287 100	1 554 020	-1 733 080	2 050 712
FIEAE	60	FIEAE/60	Abreu & Abreu	1 436 050	1 436 050	0	0	78 642
FIEAE	62	FIEAE/62	ISQ	6 601 300	6 601 300	6 866 236	0	2 252 494
FIEAE	63	FIEAE/63	Dielmar	2 667 150	2 667 150	2 667 150	0	162 053
FIEAE	64	FIEAE/64	Firmo	4 667 750	4 667 750	4 674 469	0	775 194
FIEAE	66	FIEAE/66+85	Casa do Queiroal	644 950	644 950	0	0	205 975
FIEAE	67	FIEAE/67	Iberomassa	2 226 500	2 226 500	2 695 859	0	-22 197
FIEAE	69	FIEAE/69	Macroplast	3 571 150	3 571 150	3 176 669	-394 481	1 364 650
FIEAE	72	FIEAE/72	Tecniforja	4 083 800	4 083 800	4 635 635	0	751 171
FIEAE	73	FIEAE/73+74	Metalixa	872 400	872 400	0	0	42 109
FIEAE	75	FIEAE/75	CEV	6 849 500	6 849 500	6 803 471	-46 029	1 843 445
FIEAE	79	FIEAE/79	Guia - 4 moradias unifamiliares	2 804 500	2 804 500	2 196 382	-608 118	1 151 144
FIEAE	80	FIEAE/80	Imotour	1 631 000	1 631 000	1 135 932	-495 069	661 201
FIEAE	81	FIEAE/81	Somelos	3 427 520	3 427 520	3 302 011	-125 508	601 515
FIEAE	82	FIEAE/82+83	Flor da Moda (U-729, U-730)	2 824 700	2 824 700	2 847 209	0	373 311
FIEAE	86	FIEAE/86	Somelos Tecidos SA	5 403 750	5 403 750	5 480 807	0	365 932
FIEAE	87	FIEAE/87	S.M.B.M., S.A.	2 335 100	2 335 100	2 203 234	-131 866	305 687
FIEAE	88	FIEAE/88	ETAR - Aquafalls	255 150	255 150	188 411	-66 739	53 550
FIEAE	89	FIEAE/89	Choupana Hills	7 397 000	7 397 000	2 801 150	-4 595 850	4 621 868
FIEAE	90	FIEAE/90	MundoTêxtil	1 780 100	1 780 100	1 593 096	-187 004	258 102
FIEAE	91	FIEAE/91	Outfit 22	1 584 150	1 584 150	1 269 795	-314 355	371 024
FIEAE	92	FIEAE/92	Escola de Condução Caldas	166 600	166 600	0	0	10 886
FIEAE	93	FIEAE/93	Moldit	4 397 500	4 397 500	3 930 223	-467 277	644 217
FIEAE	94	FIEAE/94	Montinho de Monchique 11 Fraç	1 662 501	1 662 501	1 962 528	0	-111 919
FIEAE	95	FIEAE/95	Artemalha	1 205 500	1 205 500	1 007 035	-198 465	243 989
FIEAE	96	FIEAE/96	Bébécar	2 292 900	2 292 900	1 989 574	-303 326	393 266
FIEAE	97	FIEAE/97	ANJE	1 026 450	1 026 450	912 019	-114 431	155 660
FIEAE	98	FIEAE/98	Moldoeste II	6 136 250	6 136 250	5 133 375	-1 002 875	1 122 699
FIEAE	99	FIEAE/99	ClubHouse Marinha Guincho	861 355	861 355	721 850	-139 505	154 352
FIEAE	100	FIEAE/100	Clariause	6 205 550	6 205 550	5 150 014	-1 055 536	1 161 461
FIEAE	101	FIEAE/101	Climar	4 827 700	4 827 700	4 221 225	-606 475	709 431
FIEAE	102	FIEAE/102	Inoveplástica	5 805 000	5 805 000	3 062 296	-2 742 704	2 799 803
FIEAE	103	FIEAE/103	Perfil Cromático	4 476 887	5 272 900	4 476 887	0	0
FIEAE	104	FIEAE/104	JTP Steel	1 819 605	2 961 800	1 819 605	0	0
FIEAE	105	FIEAE/105	Ceragês	3 785 002	5 040 900	3 785 002	0	0
FIEAE	106	FIEAE/106	Nexxpro	1 657 510	1 729 200	1 657 510	0	0
FIEAE	107	FIEAE/107	Adalberto Textile	6 053 003	7 288 200	6 053 003	0	0
FIEAE	108	FIEAE/108	Estrela do Campo	1 042 329	1 219 900	1 042 329	0	0
TOTAL				221 908 292	226 586 855	173 038 512	-24 592 863	43 550 451

* O valor contabilístico corresponde ao preço constante no CPCV, conforme dispõe o nº 8 do artº 34º do Regulamento da CMVM nº7/2023.

Os montantes acumulados de ajustamentos potenciais desfavoráveis e favoráveis registados em 2025 balanço, no montante de -6.013.129 € e 49.563.580 € (que corresponde a uma mais-valia potencial líquida de 43.550.451 €), respetivamente, correspondem ao reconhecimento para cada imóvel da diferença entre o respetivo valor contabilístico e o valor correspondente da média aritmética simples das avaliações periciais.

As mais valias potenciais no final de 2024 são as seguintes:

Fundo Imobiliário Especial de Apoio às Empresas (FIEAE)
Relatório e Contas 2025

Fundo	Cod FM	Cod TF	Imóveis	Valor contabilístico	Média dos valores das avaliações	Valor da Opção de Compra	Ajustamentos em opções sobre imóveis	Valia potencial registada
FIEAE	2	FIEAE/2	J.A.S.E. (Douro Palace)	10 927 110	10 927 110	11 487 210	0	2 421 944
FIEAE	3	FIEAE/3	Lavandaria Pizarro	614 750	614 750	1 143 364	0	-240 542
FIEAE	6	FIEAE/6	Armazém em Alverca - Fração A	443 650	443 650	0	0	-33 636
FIEAE	6	FIEAE/6	Armazém em Alverca - Fração B	443 650	443 650	0	0	-33 636
FIEAE	6	FIEAE/6	Armazém em Alverca - Fração C	926 850	926 850	0	0	60 121
FIEAE	6	FIEAE/6	Armazém em Alverca - Fração D	1 021 200	1 021 200	0	0	94 155
FIEAE	6	FIEAE/6	Armazém em Alverca - Fração F	442 350	442 350	0	0	28 899
FIEAE	6	FIEAE/6	Armazém em Alverca - Fração G	442 350	442 350	0	0	28 962
FIEAE	6	FIEAE/6	Armazém em Alverca - Fração I	442 350	442 350	0	0	28 899
FIEAE	8	FIEAE/8	Monómero	1 194 900	1 194 900	1 205 495	0	392 192
FIEAE	9	FIEAE/9	Invicar	868 500	868 500	0	0	-598 569
FIEAE	10	FIEAE/10	Helsar	827 550	827 550	0	0	-274 903
FIEAE	12	FIEAE/12	J.Martins & Companhia	1 792 500	1 792 500	1 650 000	-142 500	-115 210
FIEAE	13	FIEAE/13	JPC Elásticos	1 879 500	1 879 500	0	0	86 742
FIEAE	14	FIEAE/14	Ambar	8 253 730	8 253 730	0	0	2 750 456
FIEAE	15	FIEAE/15	Somani	1 519 900	1 519 900	1 339 248	-180 652	517 056
FIEAE	17	FIEAE/17	Valbopan	1 543 295	1 543 295	1 604 321	0	337 075
FIEAE	20	FIEAE/20	Dorisol	7 839 000	7 839 000	8 000 000	0	837 685
FIEAE	21	FIEAE/21	Microfil	565 200	565 200	0	0	-756 764
FIEAE	22	FIEAE/22	Edifício	1 816 850	1 816 850	0	0	-184 122
FIEAE	23	FIEAE/23	Cozidurães	611 400	611 400	0	0	-190 803
FIEAE	26	FIEAE/26	Coelima	1 902 550	1 902 550	0	0	149 330
FIEAE	27	FIEAE/27	Fábrica de Malhas Cardão/Seperin	643 700	643 700	559 051	-84 649	192 331
FIEAE	30	FIEAE/30	4N	581 875	581 875	0	0	-269 388
FIEAE	31	FIEAE/31	Parkalgar	7 105 500	7 105 500	8 260 825	0	1 104 585
FIEAE	32	FIEAE/32	Prolarmóvel	253 000	253 000	364 452	0	51 905
FIEAE	35	FIEAE/35	Nova Cimnor	1 820 700	1 820 700	1 307 501	-513 199	818 672
FIEAE	40	FIEAE/40	Fundições Rossio de Abrantes	1 043 000	1 043 000	1 302 961	0	41 489
FIEAE	41	FIEAE/41+71	Inapal Metal	3 270 000	3 270 000	4 191 145	0	4 360
FIEAE	41	FIEAE/41+71	Inapal - Terreno	417 750	417 750	433 607	0	95 921
FIEAE	42	FIEAE/42	Aquafalls	7 450 000	7 450 000	5 374 348	-2 075 653	3 448 600
FIEAE	43	FIEAE/43	Investwood	2 616 000	2 616 000	3 325 015	0	52 564
FIEAE	44	FIEAE/44	Elmano Mendes	1 076 400	1 076 400	0	0	273 616
FIEAE	46	FIEAE/46	Unitefi	2 008 813	2 008 813	0	0	-1 493 128
FIEAE	47	FIEAE/47	Keramos Nazari	1 339 000	1 339 000	1 339 000	0	29 071
FIEAE	48	FIEAE/48	Sodecal	1 260 750	1 260 750	2 323 552	0	-540 999
FIEAE	49	FIEAE/49	Eurofrozen	1 536 500	1 536 500	1 545 684	0	284 243
FIEAE	50	FIEAE/50	Montinho de Monchique	4 628 750	4 628 750	5 496 801	0	-449 413
FIEAE	51	FIEAE/51	IFM	1 820 500	1 820 500	0	0	-322 855
FIEAE	52	FIEAE/52	Monte Adriano	1 759 700	1 759 700	0	0	360 068
FIEAE	53	FIEAE/53	Sounete	2 375 900	2 375 900	0	0	574 552
FIEAE	54	FIEAE/54	Urentel	1 497 300	1 497 300	1 475 790	-21 510	295 927
FIEAE	55	FIEAE/55	JMA Felpos	2 206 300	2 206 300	2 060 413	-145 887	515 732
FIEAE	58	FIEAE/58	Guia	11 508 695	11 508 695	6 151 733	-5 356 962	6 576 808
FIEAE	59	FIEAE/59	Guia - 5 moradias unifamiliares	3 020 885	3 020 885	1 520 752	-1 500 133	1 784 497
FIEAE	60	FIEAE/60	Abreu & Abreu	1 434 050	1 434 050	0	0	76 642
FIEAE	62	FIEAE/62	ISQ	6 412 375	6 412 375	6 552 921	0	2 063 569
FIEAE	63	FIEAE/63	Dielmar	2 630 800	2 630 800	2 630 800	0	125 703
FIEAE	64	FIEAE/64	Firmo	4 586 900	4 586 900	4 574 398	-12 502	694 344
FIEAE	66	FIEAE/66+85	Casa do Queiroal	639 500	639 500	0	0	200 525
FIEAE	67	FIEAE/67	Iberomassa	2 251 600	2 251 600	2 638 146	0	2 903
FIEAE	69	FIEAE/69	Macroplast	3 546 600	3 546 600	3 031 714	-514 886	1 340 100
FIEAE	72	FIEAE/72	Tecniforja	4 067 600	4 067 600	4 424 105	0	734 971
FIEAE	73	FIEAE/73+74	Metalixa	833 550	833 550	0	0	3 259
FIEAE	75	FIEAE/75	CEV	6 614 650	6 614 650	6 493 020	-121 630	1 608 595
FIEAE	77	FIEAE/77+78	MetalloWest	1 372 800	1 372 800	1 470 806	0	228 310
FIEAE	79	FIEAE/79	Guia - 4 moradias unifamiliares	2 924 895	2 924 895	2 096 159	-828 736	1 271 539
FIEAE	80	FIEAE/80	Imotour	1 598 150	1 598 150	1 109 308	-488 842	628 351
FIEAE	81	FIEAE/81	Somelos	3 360 600	3 360 600	3 226 511	-134 089	534 596
FIEAE	82	FIEAE/82+83	Flor da Moda (U-729, U-730)	2 771 650	2 771 650	2 785 646	-80 142	320 261
FIEAE	86	FIEAE/86	Somelos Tecidos SA	5 255 550	5 255 550	5 353 920	0	217 732
FIEAE	87	FIEAE/87	S.M.B.M., S.A.	2 250 700	2 250 700	2 144 058	-106 642	221 287
FIEAE	88	FIEAE/88	ETAR - Aquafalls	257 600	257 600	0	0	56 000
FIEAE	89	FIEAE/89	Choupana Hills	7 015 000	7 015 000	2 801 150	-4 213 850	4 239 868
FIEAE	90	FIEAE/90	MundoTêxtil	1 835 450	1 835 450	1 550 308	-285 142	313 452
FIEAE	91	FIEAE/91	Outfit 22	1 584 100	1 584 100	1 235 690	-348 410	370 974
FIEAE	92	FIEAE/92	Escola de Condução Caldas	155 350	155 350	0	0	-364
FIEAE	93	FIEAE/93	Moldit	4 399 600	4 399 600	3 840 359	-559 241	646 317
FIEAE	94	FIEAE/94	Montinho de Monchique 11 Fraç	1 692 950	1 692 950	1 924 047	0	-81 470
FIEAE	95	FIEAE/95	Artemalha	1 128 750	1 128 750	985 260	-143 490	167 239
FIEAE	96	FIEAE/96	Bébécar	2 219 000	2 219 000	1 946 555	-272 445	319 366
FIEAE	97	FIEAE/97	ANIE	987 850	987 850	892 299	-95 551	117 060
FIEAE	98	FIEAE/98	Moldoeste II	6 020 450	6 020 450	5 013 551	-1 006 899	1 006 899
FIEAE	99	FIEAE/99	ClubHouse Marinha Guincho	829 000	829 000	719 022	-109 978	121 997
FIEAE	100	FIEAE/100	Clariause	5 044 089	6 021 100	5 235 609	0	0
FIEAE	101	FIEAE/101	Climar	4 118 269	4 800 050	4 188 279	0	0
FIEAE	102	FIEAE/102	Inoveplástica	3 005 197	5 658 100	3 056 286	0	0
TOTAL				200 404 776	204 716 472	155 382 191	-19 343 621	36 284 515

* O valor contabilístico corresponde ao preço constante no CPCV, conforme dispõe o nº 8 do artº 34º do Regulamento da CMVM nº7/2023.

Os montantes acumulados de ajustamentos potenciais desfavoráveis e favoráveis registados em 2025 balanço, no montante de -5.688.608 € e 41.973.123 € (que corresponde a uma mais-valia potencial líquida de 36.284.515 €), respetivamente, correspondem ao reconhecimento para cada imóvel da diferença entre o respetivo valor contabilístico e o valor correspondente da média aritmética simples das avaliações periciais.

Os imóveis são valorizados pela média simples dos valores atribuídos por dois peritos avaliadores de imóveis (cf. n.º 91 do artigo 34.º da Regulamentação do Regime da Gestão de Ativos (Regulamento da CMVM n.º 7/2023).

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

Nos exercícios de 2025 e 2024 os resultados em operações financeiras e ativos imobiliários apresentam a seguinte composição:

Perdas e Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários	31-12-2025	31-12-2024
Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários	2 831 706	2 838 306
Em ativos imobiliários	1 511 782	819 450
Outras, em operações correntes	1 319 923	2 018 856
Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários	5 762 401	5 380 273
Em ativos imobiliários	4 195 804	4 663 951
Outras, em operações correntes	1 566 597	716 322
Total	2 930 695	2 541 968

NOTA 2 UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO

O número de unidades de participação emitidas e em circulação no período de 2025 e 2024 apresentam-se como se segue:

Descrição	31-12-2024	Subscrição	Resgates	Dist. Result.	Outros	Res. Período	31-12-2025
Valor base	138 477 000						138 477 000
Diferença em subs. resgates	-542 684						-542 684
Resultados acumulados	45 237 153				6 403 833		51 640 987
Resultados do período	6 403 833				-6 403 833	6 920 049	6 920 049
SOMA	189 575 303					6 920 049	196 495 352
Nº de unidades participação	138 477						138 477
Valor unidade participação	1 369,0021						1 418,9746

Descrição	31-12-2023	Subscrição	Resgates	Dist. Result.	Outros	Res. Período	31-12-2024
Valor base	138 477 000						138 477 000
Diferença em subs. resgates	-542 684						-542 684
Resultados acumulados	34 996 014				10 241 140		45 237 153
Resultados do período	10 241 140				-10 241 140	6 403 833	6 403 833
SOMA	183 171 470					6 403 833	189 575 303
Nº de unidades participação	138 477						138 477
Valor unidade participação	1 322,7574						1 369,0021

Fundo Imobiliário Especial de Apoio às Empresas (FIEAE)
Relatório e Contas 2025

NOTA 3 INVENTÁRIO DE IMÓVEIS

O Inventário das aplicações em imóveis assim como o detalhe dos restantes ativos apresenta-se conforme segue em 31 de dezembro de 2025.

Fundo	Cod FM	Arrendado (sim/não)	Cod TF	Imóveis	Área (m2)	Data de Aquisição	Valor de Custo	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel (em euros)	País	Município
				Arrendadas										
FIEAE	2	sim	FIEAE/2	J.A.S.E. (Douro Palace)	7 022	18-08-2009	8 505 166	15-11-2025	11 200 000	15-11-2025	11 351 138	11 275 569	Portugal	Baião
FIEAE	3	sim	FIEAE/3	Lavandaria Pizarro	1 646	09-09-2009	855 292	10-10-2025	629 900	10-10-2025	607 000	618 450	Portugal	Guimarães
FIEAE	6	sim	FIEAE/6	Armazém em Alverca - Fração A	600	15-09-2009	477 286	30-05-2025	440 000	30-05-2025	456 000	448 000	Portugal	Alverca do Ribatejo
FIEAE	6	sim	FIEAE/6	Armazém em Alverca - Fração B	600	15-09-2009	477 286	30-05-2025	440 000	30-05-2025	456 000	448 000	Portugal	Alverca do Ribatejo
FIEAE	6	sim	FIEAE/6	Armazém em Alverca - Fração C	1 375	15-09-2009	866 729	30-05-2025	925 000	30-05-2025	945 400	935 000	Portugal	Alverca do Ribatejo
FIEAE	6	sim	FIEAE/6	Armazém em Alverca - Fração D	1 456	15-09-2009	927 045	30-05-2025	1 011 000	30-05-2025	1 048 400	1 029 700	Portugal	Alverca do Ribatejo
FIEAE	6	sim	FIEAE/6	Armazém em Alverca - Fração E	631	15-09-2009	413 451	30-05-2025	414 400	30-05-2025	454 900	434 650	Portugal	Alverca do Ribatejo
FIEAE	6	sim	FIEAE/6	Armazém em Alverca - Fração F	631	15-09-2009	413 388	30-05-2025	414 400	30-05-2025	454 900	434 650	Portugal	Alverca do Ribatejo
FIEAE	6	sim	FIEAE/6	Armazém em Alverca - Fração G	631	15-09-2009	413 451	30-05-2025	414 400	30-05-2025	454 900	434 650	Portugal	Alverca do Ribatejo
FIEAE	8	sim	FIEAE/8	Monómero	3 147	02-10-2009	802 708	02-07-2025	1 257 200	02-07-2025	1 264 000	1 264 000	Portugal	Braga
FIEAE	12	sim	FIEAE/12	J. Martins & Companhia	4 624	21-12-2009	1 907 710	19-09-2025	1 814 156	19-09-2025	1 885 000	1 849 578	Portugal	Felgueiras
FIEAE	13	sim	FIEAE/13	JPC Elásticos	1 650	30-12-2009	1 792 758	10-10-2025	1 957 300	10-10-2025	1 867 900	1 912 600	Portugal	Valongo
FIEAE	14	sim	FIEAE/14	Ambar	10 769	04-02-2010	5 503 274	10-10-2025	8 479 500	10-10-2025	8 584 100	8 531 800	Portugal	Ramalde
FIEAE	15	sim	FIEAE/15	Somani	4 030	01-02-2010	1 002 844	10-10-2025	1 551 600	10-10-2025	1 517 000	1 534 300	Portugal	S. Salvador do Campo
FIEAE	17	sim	FIEAE/17	Valoban	8 256	10-03-2010	1 206 220	10-10-2025	1 583 000	10-10-2025	1 468 500	1 525 750	Portugal	Famalicão
FIEAE	20	sim	FIEAE/20	Doriso!	5 600	09-04-2010	7 001 315	15-11-2025	8 114 500	15-11-2025	8 122 000	8 118 250	Portugal	Funchal
FIEAE	27	sim	FIEAE/27	Fábrica de Malhas Cardão/Seoporinveste	1 745	22-06-2010	451 369	15-05-2025	635 000	15-05-2025	654 300	644 650	Portugal	Barcelos
FIEAE	31	sim	FIEAE/31	Parkalgar	2 745	14-07-2010	6 000 915	15-11-2025	6 661 000	15-11-2025	7 400 466	7 030 733	Portugal	Pórtimão
FIEAE	32	sim	FIEAE/32	Prolarmóvel	1 179	30-07-2010	201 095	15-05-2025	248 100	15-05-2025	251 400	249 750	Portugal	Ourense
FIEAE	35	sim	FIEAE/35	Nova Cimnor	2 281	09-09-2010	1 002 028	10-10-2025	1 827 200	10-10-2025	1 886 300	1 856 750	Portugal	Porto
FIEAE	40	sim	FIEAE/40	Fundições Rossio de Abrantes	6 423	22-11-2010	1 001 511	10-10-2025	1 049 000	10-10-2025	1 029 900	1 039 450	Portugal	Abrantes
FIEAE	41	sim	FIEAE/41+71	Inagal Metal	7 648	07-12-2010	3 265 640	10-10-2025	3 383 900	10-10-2025	3 234 000	3 308 950	Portugal	Trofa
FIEAE	41	sim	FIEAE/41+71	Inagal - Terreno	0	22-01-2020	321 829	10-10-2025	420 000	10-10-2025	423 000	421 500	Portugal	Trofa
FIEAE	42	sim	FIEAE/42	Aquafalls	3 493	13-12-2010	4 001 400	31-03-2025	7 425 200	31-03-2025	7 623 000	7 524 000	Portugal	Vieira do Minho
FIEAE	43	sim	FIEAE/43	Investwood	13 182	22-12-2010	2 563 436	10-10-2025	2 451 100	10-10-2025	2 534 000	2 492 550	Portugal	Nazaré
FIEAE	44	sim	FIEAE/44	Elmano Mendes	463	27-12-2010	802 784	10-10-2025	1 108 100	10-10-2025	1 083 000	1 095 550	Portugal	Lisboa
FIEAE	47	sim	FIEAE/47	Keramos Nazari	3 730	26-01-2011	1 309 929	30-06-2025	1 325 100	30-06-2025	1 382 000	1 353 550	Portugal	Condeixa-a-Nova
FIEAE	48	sim	FIEAE/48	Sodecal	3 914	02-03-2011	1 801 749	10-10-2025	1 225 400	10-10-2025	1 333 000	1 279 200	Portugal	Valado dos Frades
FIEAE	49	sim	FIEAE/49	Eurofrozen	3 124	10-11-2011	1 252 257	10-10-2025	1 602 300	10-10-2025	1 669 000	1 635 650	Portugal	Almada
FIEAE	50	sim	FIEAE/50	Montinho de Monchique	1 915	21-12-2011	5 078 163	05-09-2025	4 442 681	05-09-2025	4 618 319	4 530 500	Portugal	Monchique
FIEAE	53	sim	FIEAE/53	Sounete	5 500	24-04-2012	1 801 348	10-10-2025	2 439 400	10-10-2025	2 398 600	2 419 000	Portugal	Vila Nova de Gaia
FIEAE	55	sim	FIEAE/55	JMA Felpos	7 720	08-05-2012	1 690 568	10-10-2025	2 246 100	10-10-2025	2 310 000	2 278 050	Portugal	Roriz
FIEAE	58	sim	FIEAE/58	Guia	2 638	22-03-2013	4 931 887	06-12-2025	12 077 000	06-12-2025	12 622 000	12 349 500	Portugal	Cascais
FIEAE	59	sim	FIEAE/59	Guia - 5 moradias unifamiliares	614	24-03-2017	1 236 388	06-12-2025	3 107 200	06-12-2025	3 467 000	3 287 100	Portugal	Cascais
FIEAE	60	sim	FIEAE/60	Abreu & Abreu	4 224	04-10-2017	1 357 408	10-10-2025	1 416 300	10-10-2025	1 455 800	1 436 050	Portugal	Idries
FIEAE	62	sim	FIEAE/62	ISQ	8 046	14-12-2017	4 348 806	10-10-2025	6 592 000	10-10-2025	6 610 600	6 601 300	Portugal	Tagus Park
FIEAE	63	sim	FIEAE/63	Dielmar	14 349	29-12-2017	2 505 097	15-03-2025	2 640 600	15-03-2025	2 678 000	2 667 150	Portugal	Alcains
FIEAE	64	sim	FIEAE/64	Firmo	10 190	18-06-2018	3 892 556	19-09-2025	4 522 100	19-09-2025	4 813 400	4 667 750	Portugal	Vila Nova de Gaia
FIEAE	67	sim	FIEAE/67	Iberomassa	4 096	14-11-2018	2 248 697	10-10-2025	2 228 700	10-10-2025	2 224 300	2 226 500	Portugal	Oliveira de Azeméis
FIEAE	69	sim	FIEAE/69	Macroplast	14 052	22-07-2019	2 206 500	10-10-2025	3 716 500	10-10-2025	3 425 800	3 571 150	Portugal	Águeda
FIEAE	72	sim	FIEAE/72	Tecniforja	16 010	15-05-2020	3 332 629	27-11-2024	4 065 000	27-11-2024	4 102 600	4 083 800	Portugal	Vila Verde
FIEAE	75	sim	FIEAE/75	CEV	16 889	18-12-2020	5 006 055	19-09-2025	6 849 000	19-09-2025	6 850 000	6 849 500	Portugal	Cantanhede
FIEAE	79	sim	FIEAE/79	Guia - 4 moradias unifamiliares	875	14-04-2021	1 653 356	06-12-2025	2 715 000	06-12-2025	2 894 000	2 804 500	Portugal	Cascais
FIEAE	80	sim	FIEAE/80	Imotour	51 165	28-10-2021	969 799	19-07-2025	1 617 000	19-07-2025	1 645 000	1 631 000	Portugal	Marco de Canaveses
FIEAE	81	sim	FIEAE/81	Somelos	37 098	30-11-2021	2 826 004	01-06-2025	3 397 039	01-06-2025	3 458 000	3 427 520	Portugal	Guimarães
FIEAE	82	sim	FIEAE/82+83	Flor da Moda (U-729, U-730)	10 992	16-12-2021	2 451 389	19-07-2025	2 706 600	19-07-2025	2 942 800	2 824 700	Portugal	Barcelos
FIEAE	86	sim	FIEAE/86	Somelos Tecidos SA	12 884	25-07-2022	5 037 818	21-02-2025	5 122 900	21-02-2025	5 684 600	5 403 750	Portugal	Ronfe
FIEAE	87	sim	FIEAE/87	S.M.B.M., S.A.	12 374	15-09-2022	2 029 413	21-03-2025	2 270 000	21-03-2025	2 400 200	2 335 100	Portugal	Moreira de Cónegos
FIEAE	88	sim	FIEAE/88	ETAR - Aquafalls	0	06-04-2023	201 600	31-03-2025	242 100	31-03-2025	268 200	255 150	Portugal	Vieira do Minho
FIEAE	89	sim	FIEAE/89	Choupana Hills	0	11-08-2023	2 775 132	27-03-2025	7 090 000	27-03-2025	7 704 000	7 397 000	Portugal	Funchal
FIEAE	90	sim	FIEAE/90	MundoTêxtil	0	04-09-2023	1 521 998	07-03-2025	1 743 900	07-03-2025	1 816 300	1 780 100	Portugal	Vizela
FIEAE	91	sim	FIEAE/91	Outfit 22	0	05-09-2023	1 213 126	08-03-2025	1 508 200	08-03-2025	1 660 100	1 584 150	Portugal	Leiria
FIEAE	92	sim	FIEAE/92	Escola de Condução Caldas	0	06-11-2023	155 714	08-05-2025	156 200	08-05-2025	177 000	166 600	Portugal	Setúbal
FIEAE	93	sim	FIEAE/93	Moldit	0	29-11-2023	3 753 283	29-09-2025	4 435 600	29-09-2025	4 359 400	4 397 500	Portugal	Oliveira de Azeméis
FIEAE	94	sim	FIEAE/94	Montinho de Monchique 11 Frações	0	30-11-2023	1 774 420	05-09-2025	1 634 264	05-09-2025	1 690 737	1 662 501	Portugal	Monchique
FIEAE	95	sim	FIEAE/95	Artemalha	0	21-12-2023	961 511	19-09-2025	1 209 000	19-09-2025	1 202 000	1 205 500	Portugal	Celorico de Basto
FIEAE	96	sim	FIEAE/96	Bébécac	0	22-12-2023	1 899 634	23-08-2025	2 276 000	23-08-2025	2 309 800	2 292 900	Portugal	Santa Maria da Feira
FIEAE	97	sim	FIEAE/97	ANJE	0	22-12-2023	870 791	10-10-2025	1 002 900	10-10-2025	1 050 000	1 026 450	Portugal	Évora
FIEAE	98	sim	FIEAE/98	Moldesto II	0	27-03-2024	5 013 551	15-11-2025	6 041 500	15-11-2025	6 231 000	6 136 250	Portugal	Marinha Grande
FIEAE	99	sim	FIEAE/99	ClubHouse Marinha Guincho	0	02-05-2024	707 003	22-11-2025	840 110	22-11-2025	882 600	861 355	Portugal	Cascais
FIEAE	100	sim	FIEAE/100	Clariause	0	11-07-2024	5 044 089	15-01-2025	5 765 400	15-01-2025	6 645 700	6 205 550	Portugal	Vila Nova de Famalicão
FIEAE	101	sim	FIEAE/101	Climar	0	12-09-2024	4 118 269	07-06-2025	4 659 100	07-06-2025	4 996 300	4 827 700	Portugal	Águeda
FIEAE	102	sim	FIEAE/102	Inoveplástica	0	02-10-2024	3 005 197	08-04-2025	5 565 000	08-04-2025	6 045 000	5 805 000	Portugal	Barcelos
FIEAE	103	sim	FIEAE/103	Perfil Cromático	0	31-07-2025	4 476 887	10-02-2025	4 898 000	10-02-2025	5 647 800	4 476 887	Portugal	Vila Nova de Famalicão
FIEAE	104													

Fundo Imobiliário Especial de Apoio às Empresas (FIEAE)
Relatório e Contas 2024

Fundo	Cod FM	Arrendado (sim/não)	Cod TF	Imóveis	Área (m2)	Data de Aquisição	Valor de Custo	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel (em euros)	País	Município
FIEAE	9	não	FIEAE/9	Não arrendadas	4 180	20-10-2009	1 467 069	10-10-2025	843 000	10-10-2025	822 400	832 700	Portugal	Portalegre
FIEAE	10	não	FIEAE/10	Helsar	2 540	19-11-2009	1 102 453	10-10-2025	833 000	10-10-2025	816 200	824 600	Portugal	S. João da Madeira
FIEAE	21	não	FIEAE/21	Microfil	1 122	20-04-2010	1 321 964	10-10-2025	548 700	10-10-2025	570 000	559 350	Portugal	Cortegaça
FIEAE	22	não	FIEAE/22	Edifício	5 115	21-04-2010	2 000 972	15-12-2025	1 810 600	15-12-2025	1 818 000	1 814 300	Portugal	Pedroso
FIEAE	23	não	FIEAE/23	Cozidurões	3 293	23-04-2010	802 203	10-10-2025	595 000	10-10-2025	615 700	605 350	Portugal	Arruda dos Vinhos
FIEAE	26	não	FIEAE/26	Coelima	27 471	12-05-2010	1 753 220	10-10-2025	1 696 500	10-10-2025	1 740 000	1 718 250	Portugal	Guimarães
FIEAE	46	não	FIEAE/46	Unitefi	11 100	25-01-2011	3 501 941	10-10-2025	1 886 900	10-10-2025	1 872 500	1 879 700	Portugal	Figueira da Foz
FIEAE	51	não	FIEAE/51	IFM	19 299	12-01-2012	2 143 355	23-03-2025	1 491 800	23-03-2025	1 710 000	1 600 900	Portugal	Tomar
FIEAE	66	não	FIEAE/66+85	Casa do Queiroal	778	26-10-2018	438 975	10-10-2025	631 700	10-10-2025	658 200	644 950	Portugal	Santa Maria da Feira
FIEAE	73	sim	FIEAE/73+74	Metalixa	4 593	15-09-2020	830 291	07-06-2025	867 000	07-06-2025	877 800	872 400	Portugal	Amarante
Total							178 357 940					221 908 292		

7. Liquidez	Moeda	Valor	Juros Decorridos	Valor Global
7.1. À Vista				
7.1.1. Depósitos à Ordem				
DO Banco CGD	EUR	190 063		190 063
DO Banco IGCP	EUR	1 047 902		1 047 902
DO Banco Novo Banco	EUR	521 043		521 043
7.2.1 Depósitos com Pré-Aviso e a Prazo				
DP Banco CGD		8 800 000		8 800 000
Certificados de Depósitos IGCP				
TOTAL B		10 559 008		10 559 008
9. Outros Valores a Regularizar				
9.1.2 Valores ativos				1 137 192
9.2.2 Valores passivos				(37 109 139)
TOTAL C				(35 971 947)
Valor Líquido Global do Fundo: (A)+(B)+(C)				196 495 352

Durante o exercício de 2025 foram adquiridos os seguintes imóveis:

imóvel	data de aquisição	valor venal	Concelho	atividade
FIEAE/103 Perfil Cromático	31/jul/25	4 476 887 €	Vila Nova de Famalicão	indústria
FIEAE/104 JTP Steel	25/set/25	1 819 605 €	Paços de Ferreira	indústria
FIEAE/105 Ceragès	30/out/25	3 785 002 €	Mortágua	indústria
FIEAE/106 Nexxpro	27/nov/25	1 657 510 €	Anadia	indústria
FIEAE/107 Adalberto Textile	30/dez/25	6 053 003 €	Santo Tirso	indústria
FIEAE/108 Estrela do Campo	30/dez/25	1 042 329 €	Barcelos	indústria

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 €.

No exercício de 2025 e 2024, o total de rendimentos obtidos dos imóveis arrendados apresenta-se como segue:

Fundo Imobiliário Especial de Apoio às Empresas (FIEAE)
Relatório e Contas 2025

Rendimentos de ativos imobiliários	31-12-2025	31-12-2024
De terrenos		
Inapal Metal - Terreno	14 264	13 962
ETAR Aquafalls	7 325	10 794
De construção		
J.A.S.E.	509 015	483 512
Lavandaria Pizarro	38 737	36 588
Armazém em Alverca	163 916	159 650
Monómero	46 272	43 783
J.Martins & Cª	47 618	46 331
JPC-Elasticos	74 675	72 292
Ambar	336 000	225 000
Somani	59 474	59 152
Valbopan	57 367	69 765
Dorisol	300 000	300 000
Fábrica de Malhas Cardão / Separinveste	25 970	25 421
Parkalgar	259 428	248 328
Prolarmóvel	9 954	9 637
Faianças Art. Bordalo P.	0	64 411
NovaCimnor	53 612	50 729
Fund. Rossio de Abrantes	54 506	55 924
IM Inapal Metal	189 986	185 969
Aquafalls	158 697	91 805
Investwood	122 570	142 801
Elmano Mendes	43 059	42 148
Keramos Nazari	63 123	84 567
Sodecal	24 088	23 407
Eurofrozen	80 409	63 517
Montinho de Monchique	202 776	204 154
Sounete	71 698	67 842
Urentel	61 713	66 783
JMA Felpos	21 327	20 414
Guia	270 695	262 058
Guia	56 475	54 673
Abreu & Abreu	60 756	10 000
ISQ	196 015	184 023
Dielmar	71 875	37 500
Firmo	179 204	171 536
Iberomassa Florestal	98 425	94 637
Macroplast	98 088	93 891
Tecniforja, Lda.	147 938	142 683
Metalixa - Fabrica	0	12 000
CEV, S.A.	219 424	206 000
MettaloWest - Lote A1	0	386
MettaloWest - Lote A5	9 391	27 569
MettaloWest - Lote 10	16 330	21 583
Guia - 4 moradias	72 606	70 290
IMOTOUR	34 809	32 808
Somelos, S.A.	119 416	112 110
Flor da Moda	106 572	100 052
Somelos Tecidos, S.A.	220 336	211 267
S.M.B.M., S.A.	88 299	83 875
Choupana Hills	88 000	88 000
Mundo Têxtil, Lda.	62 502	61 001
OUTFIT21, Lda.	51 289	44 356
Escola de Condução das Caldas	12 367	13 828
Moldit, S.A.	138 218	132 896
Montinho de Monchique 11 Frações	70 978	65 063
Artemalha	38 739	38 515
BEBECAR	61 456	61 825
ANJE	33 686	30 121
Moldoeste II, Lda.	200 426	140 673
ClubHouse Marinha Guincho	27 307	14 762
Clariause	217 643	58 282
Climar	131 500	39 531
Inoveplástica	120 648	29 677
Perfil Cromático	58 049	0
JTP STEEL	15 360	0
Ceragês	20 645	0
NEXXPRO	3 788	0
Outros		
De construção		
Electrofer IV	0	60 500
Valbopan - 026	1 281	0
Fund. Rossio de Abrantes	4 200	1 782
Investwood - 026	1 568	0
Keramos Nazari	0	146 250
Urentel	2 887	2 209
JMA Felpos	6 021	1 258
Abreu & Abreu	2 638	870
Escola de Condução das Caldas	197	42
Moldit, S.A.	9 637	8 318
Artemalha	2 796	2 743
BEBECAR	4 781	4 070
ANJE	1 757	1 321
Moldoeste II, Lda.	12 684	7 861
ClubHouse Marinha Guincho	1 194	583
Clariause	17 125	5 411
Climar	11 227	1 716
Inoveplástica	9 432	908
Perfil Cromático	4 277	0
JTP STEEL	649	0
NEXXPRO	469	0
Total	6 611 653	5 961 998

NOTA 6 CRITÉRIOS E PRINCÍPIOS DE VALORIZAÇÃO

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

NOTA 7 LIQUIDEZ DO FUNDO

A liquidez do fundo apresenta-se como segue:

Contas	31-12-2024	31-12-2025
Depósitos à ordem	7 303 699	1 759 008
Depósitos a prazo e com pré-aviso	7 000 000	
Cerificados de depósitos		8 800 000
Total	14 303 699	10 559 008

NOTA 8 DÍVIDAS DE COBRANÇA DUVIDOSA

No final de 2025 as dívidas de cobrança duvidosa incluídas em cada uma das rubricas das contas de terceiros apresenta-se conforme segue:

Contas / Entidades	Devedores por rendas vencidas	Outros devedores	Soma	Contas / Entidades	Devedores por rendas vencidas	Outros devedores	Soma
Valbopan, S.A.	596 050		596 050	OUTFIT21, Lda.	4 335		4 335
Dorisol, S.A.	517 648		517 648	Perfil Cromático, S.A.	4 277		4 277
Iberomassa Florestal, S.A.	476 886		476 886	Massa Insolvente da Metalúrgica do Li	3 344		3 344
Parkalgar, S.A.	458 183		458 183	Artemalha, Lda.	3 305		3 305
Fund. Rossio de Abrantes, S.A.	353 315		353 315	Rodrigues Amorim & Irmão, Lda.	2 821		2 821
Coelima, S.A.	317 859		317 859	IM - Inapal Metal, S.A.	1 712		1 712
JPC-Elásticos, S.A.	239 323		239 323	Auto Pinhelense, Lda.	1 290		1 290
JMA Felpos, S.A.	216 736		216 736	Criva ClubHouse Marinha Guincho	1 194		1 194
Flor da Moda, S.A.	186 482		186 482	Escola de Condução das Caldas, Lda.	1 038		1 038
Keramos Nazari, Lda.	174 894		174 894	HUGUHU, Lda	870		870
Hersal, S.A.	160 252		160 252	Metalúrgica da Lixa, Lda.	674		674
Lavandaria Pizarro, S.A.	151 137		151 137	Macroplast, Lda.	618		618
Sounete, S.A.	147 603		147 603	Mundo Têxtil, Lda.	151		151
Tecniforja, Lda	104 962		104 962	Seporinveste, S.A.	23		23
J.A.S.E., Lda.	92 918		92 918	Guia, S.A.	-1		-1
Somelos Tecidos, Lda	82 788		82 788	IMOTOUR, Lda.	-839		-839
Moldoeste II, Lda.	50 764		50 764	Cozidurães 2, Lda.	-2 500		-2 500
Somelos, S.A.	50 096		50 096	Luso Investimentos, Lda.	-2 601		-2 601
Montinho de Monchique, S.A.	28 060		28 060	BEBECAR	-5 462		-5 462
Telcapacity, Lda.	26 002		26 002	Ceragês Investimentos, S.A.	-5 723		-5 723
ISQ	20 489		20 489	Cozidurães, Lda.	-9 500		-9 500
Pedro Almeida, Lda.	16 311		16 311	Estrela do Campo - Indústria Têxtil, Lda	-10 465		-10 465
S.M.B.M., S.A. / Tearfil, S.A.	14 927		14 927	Climar, S.A.	-11 115		-11 115
FRT TÊXTEIS, LDA	10 871		10 871	Dielmar, S.A.	-12 500		-12 500
Ciorcorte, S.A.	7 500		7 500	Eletec - Unipessoal, Lda.	-17 497		-17 497
MADINC, Lda.	5 977		5 977	Adalberto Textile Solutions, S.A.	-44 966		-44 966
Somani - Sociedade Têxtil, S.A	4 956		4 956	Autoridade Tributária e Aduaneira		32 323	32 323
				Total	4 415 472	32 323	4 447 794

No final de 2024 as dívidas de cobrança duvidosa incluídas em cada uma das rubricas das contas de terceiros apresenta-se conforme segue:

Fundo Imobiliário Especial de Apoio às Empresas (FIEAE)
Relatório e Contas 2025

Contas / Entidades	Devedores por rendas vencidas	Outros devedores	Soma	Contas / Entidades	Devedores por rendas vencidas	Outros devedores	Soma
Dorisol, S.A.	697 648		697 648	Ciorcorte, S.A.	13 500		13 500
Parkalgar, S.A.	697 438		697 438	Diogo Dalot, Lda.	12 833		12 833
Valbofan, S.A.	576 063		576 063	Inoveplástica - Inovação e Tecnologia em Plástico	12 300		12 300
Iberomassa Florestal, S.A.	398 160		398 160	Sodecal, S.A.	11 950		11 950
J.A.S.E., Lda.	371 175		371 175	Moldit, S.A.	11 697		11 697
Coelima, S.A.	317 859		317 859	Gamluz, Lda.	7 975		7 975
Fund. Rossio de Abrantes, S.A.	299 564		299 564	Carysburg, Lda	7 333		7 333
IFM - Indústria Fibra de Madeira, S.A.	264 997		264 997	Escola de Condução das Caldas, Lda.	5 068		5 068
Abreu & Abreu, Lda.	255 840		255 840	Vilarmóvel, Lda.	3 704		3 704
JPC-Elásticos, S.A.	239 323		239 323	Artemalha, Lda.	3 606		3 606
JMA Felpos, S.A.	226 823		226 823	Massa Insolvente da Metalúrgica do Lixa, Lda.	3 344		3 344
Keramos Nazari, Lda.	209 149		209 149	RAI - Rodrigues Amorim & Irmão, Lda.	2 821		2 821
Urentel, Lda.	191 556		191 556	ANJE	2 802		2 802
Somecos Tecidos, Lda	178 115		178 115	Flexiportas, Lda.	1 771		1 771
Hersal, S.A.	160 252		160 252	JPG Transportes, Lda.	1 650		1 650
Lavandaria Pizarro, S.A.	150 355		150 355	Auto Pinhelense, Lda.	1 290		1 290
Flor da Moda, S.A.	145 271		145 271	HUGUHU, Lda	870		870
Sounete, S.A.	144 697		144 697	Metalúrgica da Lixa, Lda.	674		674
Helisar, S.A.	92 335		92 335	Mundo Têxtil, Lda.	151		151
IM - Inapal Metal, S.A.	86 763		86 763	Turistrela, S.A.	0		0
Somecos, S.A.	84 889		84 889	Guia, S.A.	-1		-1
Tecniforja, Lda	76 889		76 889	Seporinveste, S.A.	-4		-4
Pedro Almeida, Lda.	54 448		54 448	Faianças Bordalo Pinheiro, Lda	-193		-193
Macroplast, Lda.	32 613		32 613	IMOTOUR, Lda.	-902		-902
Telcapacity, Lda.	32 252		32 252	Cozidurães 2, Lda.	-2 500		-2 500
Moldoeste II, Lda.	30 617		30 617	BEBECAR	-5 351		-5 351
Somani - Sociedade Têxtil, S.A	29 737		29 737	Cozidurães, Lda.	-9 500		-9 500
Montinho de Monchique, S.A.	28 060		28 060	Eletec - Unipessoal, Lda.	-12 044		-12 044
Elastin, Lda.	22 827		22 827	Eurofrozen, S.A.	-12 350		-12 350
ISQ	18 313		18 313	Dielmar, S.A.	-12 500		-12 500
S.M.B.M., S.A. / Tearfil, S.A.	14 611		14 611	CEV, S.A.	-36 505		-36 505
NovaCimnor, S.A.	14 312		14 312	Autoridade Tributária e Aduaneira		32 323	32 323
FRT TÊXTEIS, LDA	13 566		13 566	Total	6 170 001	32 323	6 202 324

As dívidas de cobrança duvidosa identificadas nos saldos a receber de rendas vencidas encontram-se provisionadas de acordo com a política referida na alínea f) da Nota Introdutória. Os valores desses ajustamentos são apresentados a deduzir às respetivas rubricas do ativo no balanço.

O montante registado em Outras contas de devedores diz respeito essencialmente a restituição de IMI pago indevidamente.

NOTA 11 MOVIMENTOS OCORRIDOS EM AJUSTAMENTOS DE DÍVIDAS A RECEBER E PROVISÕES ACUMULADAS

Em 2025 a rubrica de ajustamentos de dívidas a receber e de provisões acumuladas teve o seguinte movimento:

Contas	31-12-2024	Aumento	Redução	Transferência	31-12-2025
471 – Ajustamentos para crédito vencido	4 436 268	233 203	974 710	255 840	3 438 920
482 – Provisões acumuladas	86 305		13 367		72 938
TOTAL	4 522 572	233 203	988 077	255 840	3 511 858

Durante o exercício de 2025, a rubrica de ajustamentos para crédito vencido sofreu uma redução.

Em 2025 foram constituídas provisões para rendas vencidas em 7 imóveis, totalizando, um custo de 233.203 €.

No decorrer do ano de 2025 houve a reversão do ajustamento nas rendas vencidas em 15 imóveis no valor total de 1.230.550 €.

A rubrica de “Provisões acumuladas” diz respeito a contingências fiscais relativas a Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) para os anos de 2021 e 2022.

Em 2024 a rubrica de ajustamentos de dívidas a receber e de provisões acumuladas teve o seguinte movimento:

Contas	31-12-2023	Aumento	Redução	Utilização	31-12-2024
471 – Ajustamentos para crédito vencido	4 902 382	1 006 251	1 472 365		4 436 268
482 – Provisões acumuladas	622 679		536 374		86 305
TOTAL	5 525 061	1 006 251	2 008 739	0	4 522 572

Durante o exercício de 2024, a rubrica de ajustamentos para crédito vencido sofreu uma redução de 466.114 €.

Em 2024 foram constituídas provisões para rendas vencidas em 17 imóveis, totalizando, um custo de 1.006.251 €.

No decorrer do ano de 2024 houve a reversão do ajustamento nas rendas vencidas em 15 imóveis no valor total de 1.472.365 €.

A rubrica de “Provisões acumuladas” diz respeito a contingências fiscais relativas a Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) para os anos de 2021 e 2022.

A FOMENTO, no âmbito das suas competências como sociedade gestora do FIEAE, implementou medidas excecionais a adotar, tendo em conta o contexto único, motivado pela pandemia do COVID-19. Por deliberação de 16 de fevereiro de 2022, o Conselho Geral, decidiu aprovar, a prorrogação do prazo da moratória no pagamento da renda, por um período adicional de um mês, ou seja, até 31 de março de 2022, relativo aos contratos dos ativos turísticos celebrados pelo fundo e em data anterior a 19 de março de 2020, mantendo-se as condições do plano de regularização da dívida aprovado a 20 de maio de 2021. Ou seja, que o pagamento mensal e integral da renda, nos termos definidos contratualmente, se inicie a partir de 1 de abril de 2022 e o pagamento das prestações devidas nos termos do plano de regularização, em 1 de maio de 2022, e terminando em abril de 2026 para os ativos turísticos e em dezembro de 2025 para os não turísticos.

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

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

- i) em relação à regularização da dívida que a mesma fosse efetuada nos seguintes termos:
- período de regularização da dívida com início em 1 de janeiro de 2022 e término a 31 dezembro de 2025;
 - o pagamento da dívida deverá efetuar-se em 48 prestações sucessivas, de valor correspondente ao resultante do rateio do montante total em dívida por 48, liquidadas juntamente com a renda do mês em causa.
 - para contratos cujo término ocorra antes de 31 de dezembro de 2025, o pagamento deverá efetuar-se através de prestações mensais de igual valor, com início em 1 janeiro de 2022, e em número igual ao número de meses que decorrem entre janeiro de 2022 e o término do contrato.

NOTA 12 IMPOSTOS RETIDOS

Descrição	2025		2024	
	Base incidência	Montante apurado	Base incidência	Montante apurado
Imposto do Selo - VGLF	770 690 240	96 336	744 007 760	93 001
Imposto do Selo - Comissão de gestão	1 730 961	69 238	1 730 964	69 239
Total Impostos Indiretos		165 575		162 240
IMI / AIMI	114 488 994	353 096	118 084 082	496 779
Outros		3 883		8 399
Total Outros Impostos		356 979		505 179
Total Impostos		522 554		667 418

O FIEAE esteve sujeito, até 31 de dezembro de 2020, a um regime fiscal especial aplicável aos fundos de investimento imobiliário para arrendamento habitacional (FIAH) e às sociedades de investimento imobiliário para arrendamento habitacional (SIAH), aprovado pelo artigo 102º da Lei nº 64-A/2008, de 31 de dezembro, conforme equiparação atribuída pelo art.º 117º da Lei 3-B/2010 de 28 de abril de 2010.

A vigência deste quadro legal cessou a 31 de dezembro de 2020, cessando os benefícios fiscais associados ao mesmo, nomeadamente, de Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) as aquisições de imóveis destinados exclusivamente para arrendamento pelo FIEAE e de Imposto de Selo todos os atos praticados desde que conexos com a transmissão dos imóveis.

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

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

NOTA 13 RESPONSABILIDADES COM E DE TERCEIROS

Tal como referido na Nota Introdutória, os contratos de aquisição e posterior arrendamento dos imóveis têm previsto uma promessa de recompra por parte do arrendatário. O preço de exercício está definido como sendo o valor de alienação do imóvel ao Fundo, acrescido de todos os custos e encargos suportados pelo Fundo na aquisição do imóvel, e registados como parte integrante de valor de aquisição, e atualizado de acordo com a variação do índice harmonizado de preços no consumidor, publicado mensalmente pelo Instituto Nacional de Estatística.

Relativamente aos contratos existentes em 31 de dezembro de 2025, os prazos de celebração dos contratos de promessa de compra dos imóveis situam-se entre os 5 e os 15 anos. O valor da opção de compra conferida a cada arrendatário encontra-se discriminado na Nota 1. O valor das garantias bancárias a favor do Fundo, corresponde a 7.278.200 € (2024: 7.447.429 €), como forma de garantir o bom cumprimento do pagamento das rendas.

Tipo de responsabilidade	31-12-2025	31-12-2024
Operações a prazo de compra imóveis	173 038 512	155 382 191
Valores recebidos em garantia	7 278 200	7 447 429
TOTAL	180 316 712	162 829 620

NOTA 14 OUTRAS INFORMAÇÕES

a) Acréscimo de proveitos

O valor da rubrica Acréscimo de proveitos no montante de 19.444 € em 2024 refere-se a juros de aplicações financeiras.

b) Despesas com custo diferido

A rubrica de Despesas com custo diferido no montante de 128.318 € (2024: 86.140€) refere-se essencialmente a especialização de seguros.

c) Outras contas de credores

Esta rubrica decompõe-se conforme segue:

Descrição	31-12-2024	31-12-2024
IVA a pagar/receber	-31 228	-47 604
Imposto retido	2 724	7
Outros	11 021 192	6 306 682
Total	10 992 688	6 259 085

O saldo da rubrica “Outros” refere-se essencialmente a cauções recebidas dos inquilinos, como garantia do cumprimento das obrigações que decorrem da fase inicial dos contratos de compra e venda e dos contratos de arrendamento, detalhado no quadro seguinte.

Fundo Imobiliário Especial de Apoio às Empresas (FIEAE)
Relatório e Contas 2025

Descrição	31-12-2025	31-12-2024	Descrição	31-12-2025	31-12-2024
LimaTêxtil, S.A.	1	1	Caução Flor da Moda, S.A.	125 301	125 301
CN - Rui Manuel Justino Januário	4 516	0	Caução Somelos Tecidos, Lda.	99 957	99 957
Fernando Santos II - Indústria de Estofos, Lc	-1	-1	Investimento Somelos Tecidos, Lda.	1 869	1 869
Luso Atlântica - Companhia Seguros	150	0	Caução S.M.B.M., S.A.	80 371	80 371
Metalúrgica do Lixa, Lda	1 652	1 652	Caução Ciorcorte, Lda.	7 500	7 500
Caução Lavandaria Pizarro, S.A	34 160	5 693	Caução Choupana Hills	120 000	120 000
Caução Monómero, Lda.	21 552	23 343	Investimento Choupana Hills	550 000	550 000
Caução Helsar, S.A.	0	53 560	Caução Mundo Têxtil, Lda.	60 248	60 248
Caução Somani, S.A.	97 382	97 382	Caução OUTFIT21, Lda.	48 000	48 000
Caução Valbopan, S.A.	200 000	29 037	Caução Moldit, S.A.	148 716	148 716
Caução ProIarmóvel, Lda./Vilarmóvel, Lda.	4 350	4 350	Investimento Moldit	177 560	430 511
Caução NovaCimnor, S.A.	16 230	16 230	Caução Artemalha	38 000	38 000
Caução I.M. Inapal Metal, S.A.	54 988	54 988	Prémio de Seguro Artemalha	0	38 588
Caução Eletec (Aquafalls)	120 187	120 187	Caução ANJE	34 440	34 440
Caução Investwood, S.A.	0	62 350	Caução BEBECAR	75 249	75 249
Caução Keramos Nazari, Lda.	9 750	9 750	Investimento ANJE	16 084	16 084
Caução Eurofrozen, S.A.	45 648	45 648	Investimento BEBECAR	380 000	380 000
Caução IFM, S.A.	0	78 207	Caução Moldoeste II	198 764	198 764
Caução Seporinveste, S.A.	10 986	10 986	Prémio de Seguro Moldoeste II	0	7 861
Caução Sounete, S.A.	0	18 500	Caução ClubHouse Marinha Guincho	13 904	13 904
Caução Urentel, Lda.	0	40 660	Investimento ClubHouse Marinha Guinch	0	66 983
Caução Guia, S.A.	157 176	157 176	Caução HUGUHU, Lda	25 000	25 000
Caução JPG Transportes, Lda.	1 031	1 031	Investimento Clariause	0	186 000
Caução Pedro Almeida, Lda.	28 000	28 000	Caução Clariause	204 320	200 000
Caução Luso Invest., Lda.	1 300	1 300	Investimento Climar	816 000	816 000
Caução Centro Glass, Lda.	2 452	2 400	Investimento Inoveplástica	0	600 000
Caução Auto Pinhelense, Lda.	2 250	2 250	Caução Inoveplástica	120 000	120 000
Caução Guia, S.A. (5 moradias)	24 681	24 681	Caução Climar	166 725	163 200
Caução Abreu & Abreu, Lda.	40 380	40 380	Caução Perfil Cromático	177 654	0
Caução Firmo	103 745	103 745	Investimento Perfil Cromático	958 445	0
Caução Casa do Queiroal	16 646	16 646	Seguro Perfil Cromático	4 277	0
Caução Flexiportas	0	1 771	Caução JTP STEEL	72 000	0
Caução Macroplast, Lda.	132 228	132 228	Investimento Ceragês	750 000	0
Caução Inapal - Terreno	6 400	6 400	Caução Ceragês	150 000	0
Caução Gamluz, Lda.	18 278	18 278	Investimento NEXXPRO	412 094	0
Caução CEV, S.A.	150 000	150 000	Investimento Adalberto Têxtil	3 000 000	0
Caução - Guia 4 moradias	32 751	32 751	Caução Adalberto Têxtil	240 000	0
Caução FRT Têxteis	9 630	9 630	Investimento Estrela do Campo	207 400	0
Caução Telcapacity, Lda	10 200	10 200	Caução Estrela do Campo	41 477	0
Caução IMOTOUR	19 596	19 182	Caução NEXXPRO	65 542	0
Investimento - IMOTOUR	0	167 564			
Caução Somelos, S.A.	56 000	56 000	Total	11 021 192	6 306 682

d) Acréscimos de custos

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

Descrição	31-12-2024	31-12-2024
IMI	375 514	402 276
Comissão de Gestão	436 297	435 106
Imposto do Selo	42 019	41 106
Auditoria	28 290	0
Total	882 120	878 488

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

O IMI referente a 2025 é pago apenas em 2026, nos termos legais, num total de 375.514 € (2024: 402.276 €), pelo que se encontra registado na rubrica de Acréscimos de Custos.

O saldo das rubricas “Comissões de gestão”, Comissão de depósito” e “Taxa de supervisão” correspondem ao mês de dezembro desse ano. O saldo da rubrica “Imposto de selo” corresponde ao 4º trimestre de 2025 e 2024 relativo à verba 29.2 da tabela geral do imposto de selo.

e) Receitas com proveito diferido

A rubrica Receitas com proveito diferido refere-se na íntegra às rendas de janeiro de 2026 pagas em dezembro de 2025 no montante de 512.244 € (2024: 437.314 €) pelos arrendatários dos imóveis, sendo que a totalidade dos contratos de arrendamento prevê o pagamento antecipado da renda.

f) Outros acréscimos e diferimentos

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

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

g) Comissões - Custos

A rubrica de “Acréscimos de custos” nos anos de 2025 e 2024 apresenta a seguinte composição:

Descrição	31-12-2025	31-12-2024
Comissão de gestão - componente fixa	1 730 961	1 730 964
Outras comissões	3 459	3 416
Total	1 734 421	1 734 380

h) Fornecimentos e Serviços externos

A rubrica de “Fornecimentos e serviços externos” nos anos de 2025 e 2024 apresenta a seguinte composição:

Descrição	31-12-2025	31-12-2024
Seguros	121 440	88 004
Condomínio	188 211	12 342
Conservação	24 120	650
Vigilância e segurança	51 823	53 284
Auditoria	53 093	3 260
Avaliação dos ativos. imob. do fundo	138 652	136 969
Certificação Energética	1 132	406
Outros Serviços	52 270	3 387
Total	630 740	298 301

i) Outros custos e perdas correntes

O montante registado na rubrica “Outros custos e perdas correntes” no montante de 5.813 € (2024: 30.248 €) refere-se a despesas bancárias.

j) Valores incobráveis

O montante registado na rubrica “Valores incobráveis” no montante de 404.343 € (2024: 0 €) refere-se a valores considerados como irrecuperáveis.

k) Outras perdas eventuais

A rubrica outras perdas eventuais no montante de 220.165 € (2024: 78.928 €), refere-se à devolução da compensação por uso do imóvel “Electrofer”.

l) Juros e proveitos equiparados

A rubrica Juros e proveitos equiparados no montante de 154.230 € (2024: 243.030 €) referem-se à remuneração da liquidez aplicada aos depósitos à ordem e a prazo.

Aplicações Financeiras	Instituição	Data constituição	Data término	Valor	Juros	Taxa
Depósito à Ordem					19 675	
Depósito a prazo	Novo Banco, S.A.	21-05-2025	17-11-2025	7 000 000	66 131	1,90%
Depósito a prazo	Novo Banco, S.A.	22-11-2024	21-05-2025	7 000 000	68 425	2,50%
Total					154 230	

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

Dando cumprimento ao exigido no nº 1 do art.º 93.º do Regime da Gestão de Ativos, Decreto-Lei nº 27/2023 de 28 de abril, apresenta-se de seguida o montante total de remunerações de 2025 suportadas pela sociedade gestora do Fundo (Fomento – Fundos de Investimento Imobiliário, SGOIC, S.A.):

Custos com pessoal sociedade gestora	31-12-2025	31-12-2024
Remunerações		
Órgãos de Gestão e de fiscalização	182 234	155 389
Empregados	482 095	375 204
Total	664 330	530 593

O efetivo de colaboradores remunerados, distribuído por grandes categorias profissionais ao serviço da Sociedade Gestora 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

n) 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.

À data de preparação das presentes demonstrações financeiras pelo Conselho de Administração não se verifica nenhum outro acontecimento subsequente a 31 de dezembro de 2025 que exigisse ajustamentos ou divulgações suplementares às demonstrações financeiras.

Lisboa, 5 de março de 2025

O Contabilista Certificado nº 33122

Assinado por: **Luís Filipe Frade Nogueira**

Data: 2026.03.05 15:45:36+00'00'

Certificado por: **Ordem dos Contabilistas**

Certificados

Atributos certificados: **Membro da OCC nº 33122**





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

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **Fundo Imobiliário Especial de Apoio às Empresas** (o OIC) gerido pela Fomento – Fundos de Investimento Imobiliário, SGOIC, S.A. (“Entidade Gestora”), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2025 (que evidencia um total de 237.043.413 euros e um total de capital do OIC de 196.495.352 euros, incluindo um resultado líquido de 6.920.049 euros), a demonstração dos resultados e a demonstração dos fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do **Fundo Imobiliário Especial de Apoio às Empresas** gerido pela Fomento – Fundos de Investimento Imobiliário, SGOIC, S.A. em 31 de dezembro de 2025 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

Bases para a opinião

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

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

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

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa do OIC de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para fundos de investimento imobiliário;
- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e



- avaliação da capacidade do OIC de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISA detetará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria de acordo com as ISA, fazemos julgamentos profissionais e mantemos ceticismo profissional durante a auditoria e também:

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade Gestora do OIC;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão da Entidade Gestora do OIC;
- concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão da Entidade Gestora do OIC, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do OIC para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o OIC descontinue as suas atividades;
- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e os acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada; e,
- comunicamos com os encarregados da governação da Entidade Gestora do OIC, incluindo o órgão de fiscalização, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras e a pronúncia sobre a matéria prevista no n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, que concretiza o Regime da Gestão de Ativos.



RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

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

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

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

Sobre a matéria indicada não identificámos situações materiais a relatar.

06 de março de 2026

Digitally signed by [Assinatura
Qualificada] Manuel Alexandre
Veríssimo da Luz
Date: 2026.03.06 14:27:41 Z

KPMG & Associados

Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A.
(n.º 189 e registada na CMVM com o n.º 20161489)

representada por

Manuel Alexandre Veríssimo da Luz

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