

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
FECHADO TURÍSTICO
(FIIFT)**

Relatório e Contas | Exercício de 2025

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico (FII FT)
Relatório e Contas 2025

ÍNDICE

RELATÓRIO DE GESTÃO

1.	EVOLUÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO	5
2.	ATIVIDADE EM 2025	7
2.1.	EVOLUÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA DO FUNDO	
2.2.	EVOLUÇÃO E RENTABILIDADE DO VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO E DA UP	11
2.3.	EVOLUÇÃO ECONÓMICO-FINANCEIRA	11
3.	PERSPETIVAS PARA 2026	14
	NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	19

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

RELATÓRIO DE AUDITORIA

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1 - distribuição do capital por participante.....	4
Quadro 2 - carteira imobiliária em 31 de dezembro de 2025.....	8
Quadro 3 - formação do resultado 2025 vs 2024	12

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 - valor venal por concelho.....	8
Figura 2- distribuição regional do património	9
<i>Figura 3 - evolução da carteira (valor e yield), 2012-2025</i>	<i>9</i>
Figura 4- yield bruta por imóvel, 2024-2025 e média de 5 anos	10
Figura 5 - evolução do Valor Líquido Global do Fundo, 2013-2025	11
Figura 6 - distribuição de proveitos e ganhos 2024 e 2025	12
Figura 7 - evolução do resultado líquido, 2013-2025.....	13

INTRODUÇÃO

O Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico (FIIFT) é um fundo fechado, de subscrição particular, autorizado através da Portaria n.º 229/95, publicada no Diário da República n.º 172, II Série, de 27 de julho de 1995.

O Fundo iniciou a sua atividade em 21 de novembro de 1995, tendo sido constituído por um prazo de 20 anos. A Assembleia de Participantes do Fundo, por deliberação unânime de 8 de maio de 2015, autorizou a prorrogação da duração do FIIFT por um período de dez anos, isto é, até 20 de novembro de 2025.

Em 16 de novembro de 2023, a Assembleia de Participantes do Fundo decidiu, por maioria, prorrogar a duração do FIIFT por um período adicional de quatro anos, isto é, até 20 de novembro de 2029. Os participantes que votaram contra a prorrogação, detentores de 30% das unidades de participação, solicitaram o seu resgate (reembolso), a realizar em novembro de 2025, o que se veio a concretizar, impactando no valor do capital do fundo no final do ano.

O FIIFT é gerido pela Fomento – Fundos de investimento Imobiliário - SGOIC, S.A. (FOMENTO) e está sujeito à supervisão da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM).

CAPITAL

O capital do FIIFT, em 31 de dezembro de 2025, é de €17.458.544, encontrando-se totalmente subscrito e realizado. Após a redução de capital por reembolso aos participantes que não votaram favoravelmente a prorrogação, o capital do fundo passou a ter apenas o Turismo de Portugal, I.P. como participante, o que é patente no quadro 1.

(Euros)	valor	nº de UP's	%
Turismo de Portugal, I.P.	17 458 544	3 500 100	100%
	17 458 544	3 500 100	100%

Quadro 1 - distribuição do capital por participante

POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O Fundo é um organismo de investimento imobiliário fechado de subscrição particular cuja política de investimento é norteada por princípios de rigor, segurança, rentabilidade e diversificação do risco, sendo especialmente vocacionada para a aquisição de imóveis afetos à atividade turística para efeitos de arrendamento, tais como:

- Imóveis de animação turística com carácter inovador;
- Imóveis hoteleiros e de animação turística que envolvam a recuperação de património arquitetónico histórico e cultural;
- Imóveis hoteleiros que necessitem de modernização e redimensionamento;
- Imóveis turísticos que envolvam a recuperação de edifícios não concluídos, cujas obras se encontrem paradas há mais de cinco anos e que constituam fator de degradação ambiental;
- Saneamento financeiro de empreendimentos economicamente viáveis.

Exceionalmente, no caso de imóveis em carteira que se encontrem devolutos revelando dificuldades significativas na realização de operações de arrendamento para a atividade turística, poderão as operações de arrendamento a realizar ter como finalidade a afetação dos imóveis a atividades de comércio ou serviços.

Os imóveis que constituem a carteira de aplicações do Fundo estão, na sua totalidade, afetos à atividade turística. A política de investimento do Fundo, em termos geográficos, incide sobre todo o território nacional e estados da União Europeia.

1. 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 realocização 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.

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.

2. ATIVIDADE EM 2025

No ano de 2025, o Fundo registou resultados positivos de 0,5 M€, a que corresponde uma valorização de 1,17% da unidade de participação.

A estratégia de investimento do FIIFT continuou a enquadrar-se na *Call50 | Turismo e Indústria*, lançada em novembro de 2022 no âmbito das medidas de apoio financeiro à indústria e do Plano de Ação “Reativar o Turismo | Construir o Futuro”.

No entanto, a concretização de novas operações de investimento foi condicionada pela redução do capital do FIIFT em 30%, ocorrida em novembro de 2025 e que obrigou a sociedade gestora a garantir a liquidez necessária para assegurar esse compromisso.

O exercício da opção de compra pela empresa Sagrimar, relativamente ao imóvel “Hotel Martinhal”, prevista para novembro de 2025, mas que ocorreu em 2024, permitiu assegurar, antecipadamente, a liquidez necessária.

Esta antecipação permitiu, ainda, libertar fundos para a realização de novos investimentos, que em 2025 totalizaram 9,6 M€, correspondendo à aquisição de três imóveis.

Os resultados de 2025 foram afetados pela menor valorização dos ativos, decorrente das avaliações imobiliárias, comparativamente aos anos anteriores e, ainda, pela redução ligeira dos rendimentos de imóveis e de juros.

Em 2025 manteve-se o esforço de cobrança das rendas e das prestações de dívida decorrente da moratória no pagamento da renda durante a pandemia, tendo se atingido uma taxa de 89%.

Recorde-se que, no quadro da pandemia Covid-19, o Conselho de Administração da FOMENTO, com o objetivo de mitigar os impactos económicos e financeiros nas empresas inquilinas dos imóveis que constituem a carteira do Fundo, por deliberação de 19 de março de 2020, decidiu implementar, entre outras medidas excecionais, a moratória no pagamento da renda. Esta medida veio a ser reforçada ao longo dos anos de 2020 e 2021 e até ao primeiro trimestre de 2022. Assim, foi decidido que:

- a moratória no pagamento das rendas terminasse em 31 de março de 2022, ou seja, que o pagamento mensal e integral da renda, nos termos definidos contratualmente, fosse retomado a partir de 1 de abril de 2022;
- a dívida acumulada (incluindo, nos casos aplicáveis, a dívida anterior ao período de pandemia por Covid-19) fosse reembolsada através de 48 prestações mensais de igual valor, com início em 1 de maio de 2022. Para contratos, cujo término ocorra antes de 30 de abril de 2026, o pagamento será efetuado 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.

2.1. EVOLUÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA DO FUNDO

Durante o ano de 2025, a atividade do FIIFT centrou-se na aplicação da liquidez que excedia a obrigação de reembolso dos participantes em novembro de 2025 em novas operações e na gestão e rentabilização da carteira imobiliária, tendo em atenção as condições dos mercados financeiros, imobiliário e turístico.

No que respeita a investimento, o ano de 2025, ficou marcado pelas aquisições de três imóveis, “Hotel do Furadouro”, “Horta da Moura” e “Hotel da Pateira”, num valor global de 9.603 m€. Não se registaram alienações no ano de 2025.

Em 31 de dezembro de 2025, a carteira imobiliária do FIIFT era constituída por 11 imóveis, cujo valor venal global ascendia a €42.676.500, conforme demonstrado no quadro 2. Este valor corresponde a aumento de 36% em relação ao ano anterior,

resultante das aquisições referidas. Importa mencionar que, excluindo os imóveis adquiridos, a valorização do património imobiliário foi de cerca de 1,33%.

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

	imóvel	data de aquisição	valor venal	concelho
FIIFT/10	Hotel Cristal Caldas	30/dez/97	3 546 250 €	Caldas da Rainha
FIIFT/3	Hotel Castelo de Vide	14/abr/98	1 213 500 €	Castelo de Vide
FIIFT/17	Hotel Cristal Vieira	09/mar/00	4 681 000 €	Marinha Grande
FIIFT/18	Grande Hotel da Curia	28/dez/00	2 125 500 €	Anadia
FIIFT/28	Hotel de S. Vicente	07/fev/07	2 614 500 €	Braga
FIIFT/33	Hotel Cristal Resort	19/dez/17	5 868 000 €	Marinha Grande
FIIFT/34	OMID LX HOTEL	20/jul/18	7 756 000 €	Lisboa
FIIFT/37+38	Palácio da Lousã	13/dez/18	3 980 200 €	Lousã
FIIFT/40	Hotel do Furadouro	28/jan/25	3 236 550 €	Ovar
FIIFT/41	Horta da Moura	31/mar/25	3 912 500 €	Reguengos de Monsaraz
FIIFT/42	Hotel da Pateira	19/mai/25	3 742 500 €	Ovar
	total		42 676 500 €	

Quadro 2 - carteira imobiliária em 31 de dezembro de 2025

O património imobiliário do Fundo representa cerca de 97% do respetivo ativo líquido, valor superior ao limite mínimo exigido nos termos do regulamento da CMVM que regulamenta o Regime de Gestão de Ativos (RGA) cujo rácio deve ser aferido pela média dos valores verificados nos últimos seis meses. Cumprimento que não se verificava no final de 2024 e que foi conseguido, em 2025, com a realização de novos investimentos.

O património imobiliário do FIIFT, em 31 de dezembro de 2025, encontra-se distribuído pelo território nacional continental (figura 1) com predominância na zona litoral, sendo de realçar o reforço da presença no interior alentejano, resultado da aquisição do imóvel “Horta da Moura” em 2025.

As regiões com peso mais significativo são o Centro (42%) e o Norte (27%), conforme representado na figura 2.

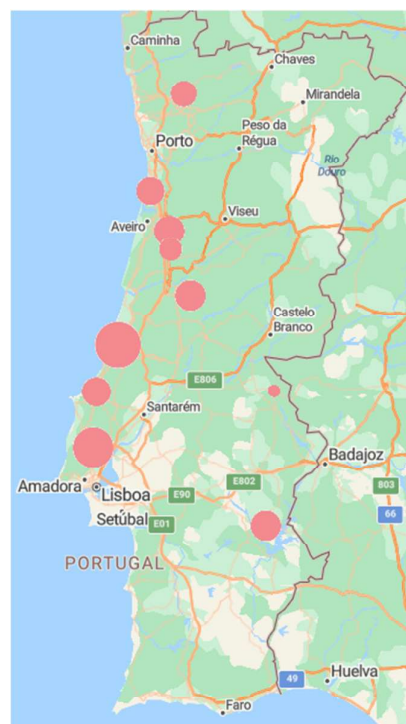


Figura 1 - valor venal por concelho

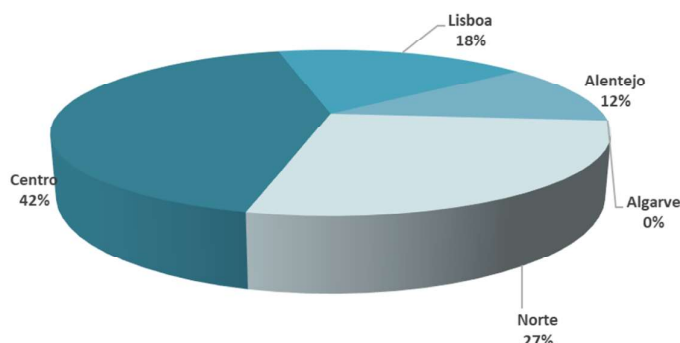


Figura 2- distribuição regional do património

Em 2025 a *yield* bruta média ponderada da carteira foi de 2,52%, o que corresponde ao terceiro valor mais elevado desde 2014

Importa referir que, em 2019 foi implementada uma alteração metodológica no cálculo da *yield* bruta, no sentido de inclusão de custos diretos até então não considerados, designadamente referentes a IMI e às avaliações. Nesta medida, os valores evidenciados no gráfico da figura 3, para os anos de 2018 e anteriores, estão sobrevalorizados, tendo-se verificado, desde 2019, que o cálculo da *yield* observando os pressupostos anteriormente adotados resultaria em valores superiores aos obtidos de acordo com a metodologia em vigor.

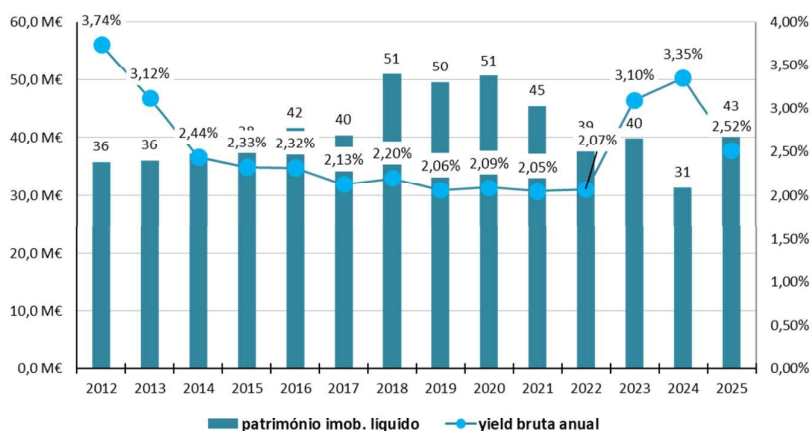


Figura 3 - evolução da carteira (valor e yield), 2012-2025

A discriminação da *yield* bruta por imóvel está espelhada na figura 4, destacando-se o crescimento generalizado para todos os imóveis com exceção do imóvel devoluto (“Grande Hotel da Curia”) e do “Hotel Castelo de Vide”.

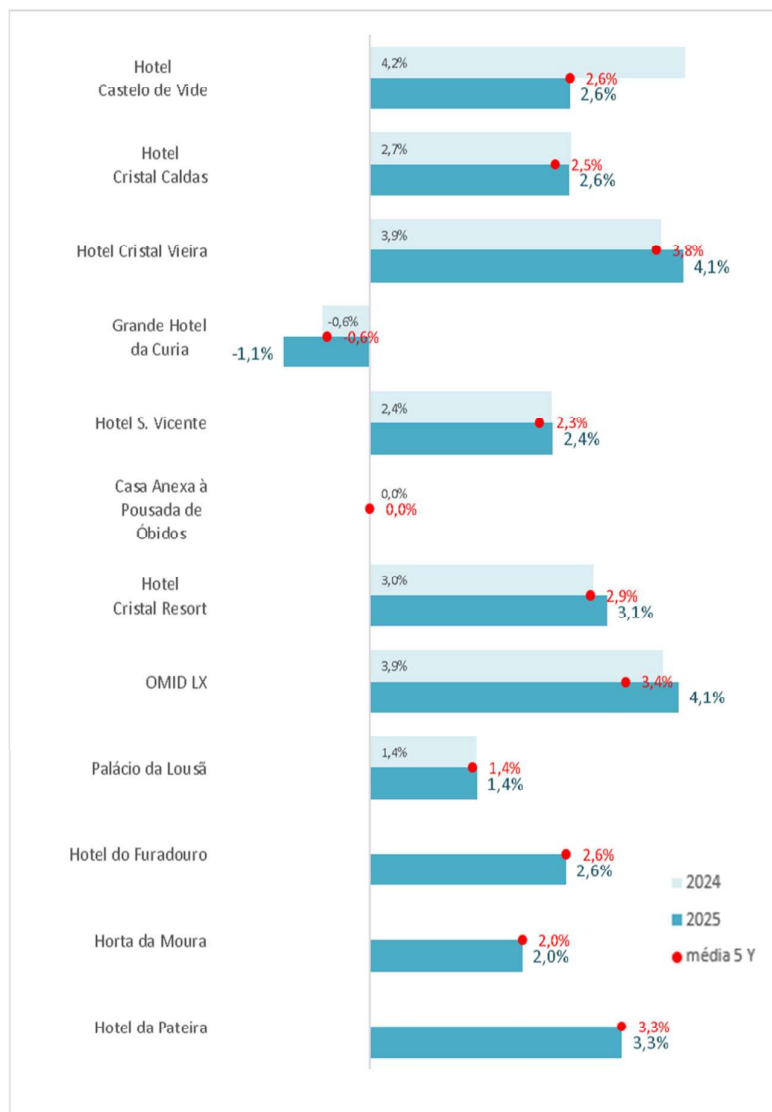


Figura 4- yield bruta por imóvel, 2024-2025 e média de 5 anos

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, em 2025, se cifrou em 89%. Este desempenho permitiu a redução de provisões sobre as dívidas a receber de 71 m€.

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

Em 2025 verificou-se a redução do capital do Fundo por via do reembolso aos participantes que se opuseram à prorrogação do prazo do Fundo.

À data de 31 de dezembro de 2025, o Valor Líquido Global do Fundo ascendia a €37.887.913, correspondendo a um decréscimo de 29,1% face a 2024.

Em 2025 a unidade de participação aumentou 12,51 cêntimos (€10,8248, no final do ano de 2025 e €10,6997, no final do ano de 2024), correspondendo a uma valorização de 1,17%.

A evolução do Valor Líquido Global do Fundo e a rentabilidade da unidade de participação nos últimos 12 anos estão patentes na figura 5.

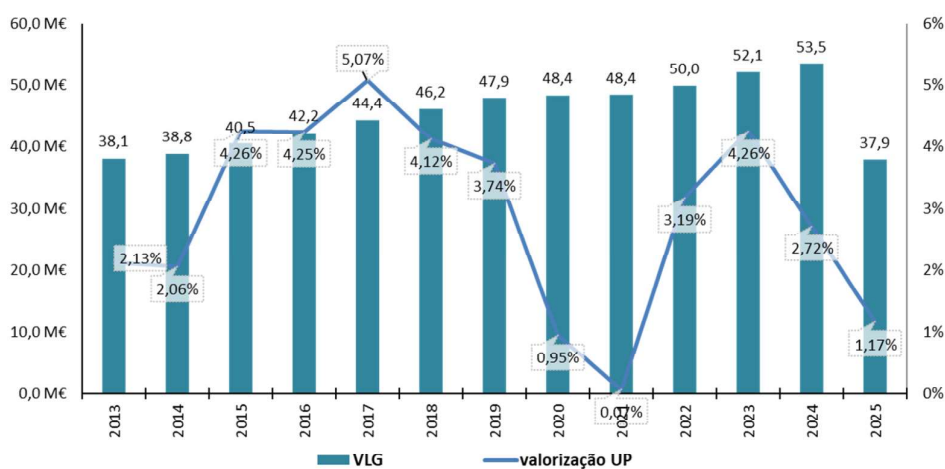


Figura 5 - evolução do Valor Líquido Global do Fundo, 2013-2025

2.3. EVOLUÇÃO ECONÓMICO-FINANCEIRA

- O ativo líquido totaliza, em 31 de dezembro de 2025, 44.061 m€, valor inferior ao de 2024 (-23%). Este decréscimo resultou da redução de capital ocorrida em novembro de 2025.
- O total das disponibilidades, em 31 de dezembro de 2025, ascendia a 1.292 m€, correspondendo a uma redução de 95% face a 31 de dezembro de 2024, explicado pelo reembolso aos participantes e pela aquisição de imóveis.

- O total de proveitos obtidos no exercício de 2025 registou um decréscimo de 34% face ao ano de 2024, tendo-se cifrado em 1.759 m€. Esta variação é explicada, maioritariamente, pela variação das dos ganhos com a valorização dos ativos imobiliários e dos juros e proveitos equiparados.
- Os ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários cifraram-se em 577 m€, correspondendo essencialmente aos ganhos com ajustamentos favoráveis dos imóveis que constituem a carteira, resultantes da valorização decorrente das avaliações realizadas em 2025. Esta rubrica corresponde a 33% do total dos proveitos e observou um decréscimo de 43% face a 2024.

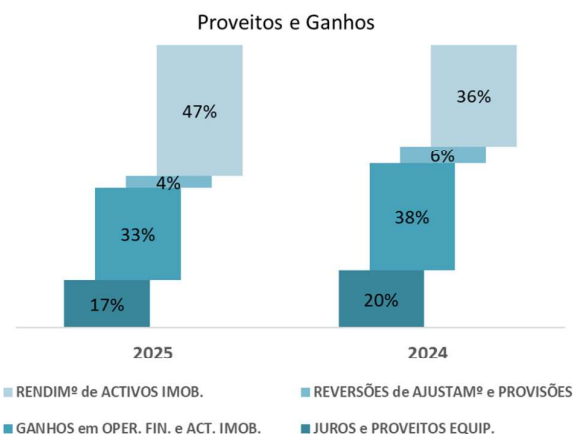


Figura 6 - distribuição de proveitos e ganhos 2024 e 2025

- Os rendimentos de ativos imobiliários ascenderam a 818 m€, representando 47% do total dos proveitos cifrando-se num valor inferior em 15% a 2024 devido essencialmente à redução das rendas com o imóvel “Hotel Martinhal”, vendido no final de 2025;
- Em 2025 destacam-se os ganhos com juros que ascenderam a 292 m€, ainda assim inferiores a 2024 devido à redução da liquidez ao longo de 2025 e a variação das taxas de juro.
- A rubrica reversões de ajustamentos e de provisões cifrou-se em 71 m€, correspondendo à anulação de provisões decorrente da regularização da dívida por rendas vencidas, produto, essencialmente, da liquidação do plano de pagamento da dívida resultante da moratória no pagamento das rendas. Esta rubrica corresponde a 4% do total dos proveitos;
- O total de custos suportados no exercício de 2025 ascendeu a 1.237 m€, correspondendo a um ligeiro decréscimo face a 2024 (-1,3%);
- A rubrica perdas em operações financeiras e ativos imobiliários representa 49% do total de custos, totalizando 609 m€. Este valor decorre da diminuição do valor venal de dois imóveis (210 m€) e dos ajustamentos nos valores das opções de compra sobre imóveis (399 m€), sempre que estes sejam inferiores ao valor venal;
- A rubrica de comissões, que representa cerca de 36% do total dos custos, cifrou-se em 444 m€, menos 1,2% do que em 2024. Importa referir que do total das comissões, cerca de 87% referem-se à comissão de gestão no montante de 388 m€ e 9% à comissão de depositário (39 m€) e 4% à taxa de supervisão devida à CMVM (16 m€);
- Os impostos, que representaram cerca de 9% do total dos custos, cresceram 17% face ao ano transato, devido, essencialmente, ao IMI.
- Nos últimos três anos não foram constituídas provisões;

	m€		
Ganhos e perdas	2025	2024	Var%
Rendimentos Imóveis	819	963	-15%
Oper.Financeiras e Ativos Imob.	-31	326	-110%
<i>Ganhos</i>	577	1 011	-43%
<i>Perdas</i>	-609	-685	-11%
Margem operacional	787	1 289	-39%
Comissões	-444	-450	-1%
FSE	-76	-27	181%
Impostos diretos e outros	-107	-91	18%
Outros ganhos/perdas	292	537	-46%
Margem bruta	451	1 257	-64%
Provisões do exercício	71	162	-56%
<i>Constituição/reforço</i>			
<i>Reversões</i>	71	162	-56%
Resultado Líquido	522	1 419	-63%

Quadro 3 - formação do resultado 2025 vs 2024

- Os fornecimentos e serviços externos cifraram-se em 76 m€, mais 181% que em 2024 devido, essencialmente, aos gastos com auditoria e seguros, estes últimos são imputados aos inquilinos, nos termos do contrato de arrendamento;
- A margem operacional decresceu 39% devido à variação das operações com ativos imobiliários;
- A margem bruta diminuiu 64% devido essencialmente à redução da margem operacional e dos ganhos com juros e ao aumento dos FSE.
- O resultado líquido do Fundo em 2025 apresenta um decréscimo face a 2024 de 63% devido à conjugação da redução dos ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários, dos rendimentos de imóveis e dos juros obtidos.

O Resultado Líquido do Fundo observou, ao longo dos últimos 13 anos, a evolução patente na figura 7.

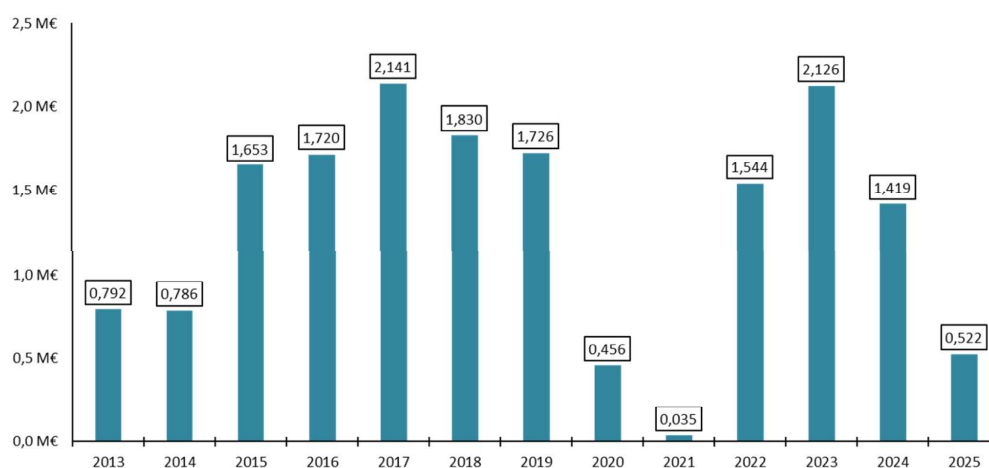


Figura 7 - evolução do resultado líquido, 2013-2025

3. PERSPETIVAS PARA 2026

A saída, em novembro de 2025, dos participantes Caixa Geral de Depósitos e Novo Banco, que representavam 30% do capital do Fundo, teve um forte impacto no Valor Líquido Global do Fundo e, sobretudo, na sua liquidez.

Nestas circunstâncias, e face à reduzida liquidez do Fundo, a realização de novas operações ficará condicionada pela eventual alienação de imóveis.

A estratégia de atuação do Fundo, em 2026, continuará a centrar-se na rigorosa gestão do património, dos contratos em vigor e no desenvolvimento das ações tendentes à alienação ou arrendamento do único imóvel devoluto.

A tempestade Kristin teve efeitos sobre dois 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, 6 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 18:36:47+00'00'

Abel Artur Cruz Torres Mascarenhas
(Presidente)

Assinado por: **RITA RIBEIRO ALVES LAVADO**

Data: 2026.03.05 19:11:49+00'00'

Rita Ribeiro Alves Lavado
(Vogal)

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

Data: 2026.03.05 19:04:22+00'00'

José Manuel Riscado dos Santos
(Vogal)

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

(valores expressos em euros)

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025
 (Comparativos a 31 de Dezembro de 2024)

CUSTOS E PERDAS					PROVEITOS E GANHOS				
Código	Designação	Nota	2025	2024	Código	Designação	Nota	2025	2024
724+...+728	CUSTOS E PERDAS CORRENTES COMISSÕES Outras, de operações correntes	14 f)	444 426	448 914	811+818	PROVEITOS E GANHOS CORRENTES JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS Outros, de operações correntes	14 i)	292 454	537 057
733	PERDAS OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS Em ativos imobiliários	1	209 500	193 250	833	GANHOS EM OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS Em ativos imobiliários	1	577 323	1 010 581
731+738	Outras, em operações correntes	1	399 242	491 593					
7412+7422	IMPOSTOS Impostos Indirectos	12	41 879	43 594					
7418+7428	Outros Impostos	12	64 852	47 526	851	REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES De ajustamentos de dívidas a receber	11	70 978	162 062
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	14 g)	76 356	27 401	86	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	3	818 452	963 038
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	14 h)	748	539					
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		1 237 003	1 283 817		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		1 759 208	2 672 737
784+...+788	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS Outras perdas eventuais		-	1 169					
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		-	1 169					
	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO TOTAL		522 204	1 417 752					
			1 759 207	2 672 737				1 759 207	2 672 737
8x3+86-7x3-76 B-A+742	Resultados de Ativos Imobiliários Resultados Correntes		1 109 919 522 204	1 752 967 1 418 920	D-C B+D-A-C+7411+7421 B+D-A-C	Resultados Eventuais Resultados Antes de Imposto s/ Rendimento Resultado Líquido do Período		- 522 204 522 204	1 169 1 417 752 1 417 752

Lisboa, 5 de março de 2026

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO
 DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS - EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025
 (Comparativos a 31 de Dezembro de 2024)

(Euros)

Descrição dos Fluxos	2025		2024	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO				
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Resgates de unidades de participação	16 132 774		-	
		16 132 774		-
Fluxos das operações sobre as unidades do fundo		-		-
OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Alienação de imóveis	-		7 303 079	
Rendimentos de imóveis	1 217 356		1 580 448	
		1 217 356		8 883 527
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Aquisição de imóveis	9 128 713			
Despesas correntes (FSE) com imóveis	70 174		29 028	
		9 198 887	-	29 028
Fluxos das operações sobre valores imobiliários		-	-	8 854 498
		7 981 531		
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Juros de depósitos bancários	348 010		519 501	
		348 010		519 501
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Comissão de gestão	398 341		392 613	
Comissão de depósito	40 062		39 019	
Impostos e taxas	109 971		217 780	
Outros pagamentos correntes	14 308		503	
		562 682		649 915
Fluxos das operações de gestão corrente		-		130 414
		214 672		
Outros pagamentos de operações eventuais	-		1 169	
		-		1 169
Fluxos das operações eventuais				
		-		1 169
Saldo dos fluxos monetários do período ... (A)		-		8 722 915
		24 328 978		
Disponibilidades no início do período ... (B)		25 620 829		16 897 913
Disponibilidades no fim do período ... (C)=(B)+-(A)		1 291 850		25 620 829

Lisboa, 5 de março de 2026

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO

NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

(Valores expressos em euros)

NOTA INTRODUTÓRIA

O Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico (FIIFT) é um fundo fechado, de subscrição particular, autorizado através da Portaria n.º 229/95, publicada no Diário da República n.º 172, II Série, de 27 de julho de 1995.

O Fundo iniciou a sua atividade em 21 de novembro de 1995, tendo sido constituído por um prazo de 20 anos. Em 8 de maio de 2015, a Assembleia de Participantes do fundo deliberou por unanimidade prorrogar a duração do FIIFT por um período de dez anos, isto é, até 20 de novembro de 2025.

Em 16 de novembro de 2023, a Assembleia de Participantes do Fundo decidiu, por maioria, prorrogar a duração do FIIFT por um período adicional de quatro anos, isto é, até 20 de novembro de 2029. Os participantes que votaram contra a prorrogação, detentores de 30% das unidades de participação, solicitaram o seu resgate (reembolso), a realizar em novembro de 2025, o que se veio a concretizar, impactando no valor do capital do fundo no final do ano.

A Sociedade Gestora do Fundo é a Fomento - Fundos de Investimento Imobiliário SGOIC, S.A. sendo as funções de Banco Depositário exercidas pela Caixa Geral de Depósitos, S.A.

BASES DE APRESENTAÇÃO

As demonstrações financeiras, compostas pelo Balanço, Demonstração dos Resultados e Demonstração dos Fluxos Monetários, foram preparadas e apresentadas com base nos registos contabilísticos mantidos em conformidade com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário (PCFII), definido pelo Regulamento nº 2/2005 de 14 de abril, emitido pela 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 Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário (PCFII), com exceção da Nota introdutória e Nota 14 incluídas com outras informações relevantes para a compreensão das demonstrações financeiras. As notas omissas não são aplicáveis por inexistência ou irrelevância de valores e/ou informações a divulgar.

PRINCÍPIOS CONTABILÍSTICOS E CRITÉRIOS VALORIMÉTRICOS

a) Imóveis

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

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

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

ajustamentos acumulados, desfavoráveis ou favoráveis, são anulados por contrapartida de resultados, nas contas de Ganhos ou Perdas em Operações Financeiras e Ativos Imobiliários, respetivamente.

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

b) Especialização dos exercícios

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

c) Despesas com imóveis

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

d) Comissões de gestão, de depositário e de supervisão

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

Esta comissão, que é cobrada mensalmente é calculada diariamente sobre o valor líquido global do Fundo, pode ser alterada mediante aprovação prévia da CMVM. O cálculo da comissão de gestão obedece ao seguinte critério: se o valor do património líquido do Fundo for inferior a 9.975.958€, a comissão de gestão será de 1,75% ao ano, se o valor do património líquido se situar entre 9.975.958€ e 19.951.916€, a comissão de gestão será de 1,25% ao ano, quando o valor do património líquido for superior a 19.951.916€ a comissão de gestão será de 0,75% ao ano. As bases e método de cálculo encontram-se descritos no regulamento de gestão do Fundo. As comissões de gestão são liquidadas mensalmente e apresentam-se registadas na rubrica de Comissões de operações correntes da demonstração de resultados.

De acordo com o regulamento de gestão o Fundo líquida à Caixa Geral de Depósitos, em base trimestral, pelo exercício das suas funções de depositário, uma comissão correspondente a 0,075% ao ano sobre o valor do património líquido do Fundo, excluindo a comissão de gestão apurada para o mesmo período.

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

e) Regime Fiscal

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

O Fundo é tributado à taxa geral do imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC) que, para o exercício de 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.

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

Os imóveis integrados no Fundo estão sujeitos a tributação em sede de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), às taxas em vigor.

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

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

f) Contas de terceiros

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

Este montante é reconhecido a deduzir ao ativo.

g) Unidades de participação

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

NOTA 1 VALIAS POTENCIAIS

Em 31 de Dezembro de 2025, o Fundo apresenta as valias potenciais, conforme quadro seguinte:

Fundo	Cod FM	Cod TF	Imóveis	Valor contabilístico	Média dos valores das avaliações	Valor da Opção de Compra	Ajustamentos em opções sobre	Valia potencial registada
FIIFT	3	FIIFT/3	Hotel Castelo de Vide	1 213 500	1 213 500	0	0	-73 846
FIIFT	10	FIIFT/10	Hotel Cristal Caldas	3 546 250	3 546 250	3 150 750	-395 500	1 817 771
FIIFT	17	FIIFT/17	Hotel Cristal Vieira Praia	4 681 000	4 681 000	4 182 200	-498 800	3 010 363
FIIFT	18	FIIFT/18	Grande Hotel da Curia	2 125 500	2 125 500	0	0	-313 790
FIIFT	28	FIIFT/28	Hotel São Vicente	2 614 500	2 614 500	2 614 500	0	131 162
FIIFT	33	FIIFT/33	Hotel Cristal Resort	5 868 000	5 868 000	7 938 080	0	953 857
FIIFT	34	FIIFT/34	OMID LX HOTEL	7 756 000	7 756 000	4 700 460	-3 055 540	4 368 830
FIIFT	37	FIIFT/37+38	Palácio da Lousã - Art. 6122	3 864 650	3 864 650	4 183 912	0	1 126 726
FIIFT	38	FIIFT/38+38	Palácio da Lousã - Art. 1848	115 550	115 550	130 720	0	30 088
FIIFT	40	FIIFT/40	Hotel do Furadouro	3 236 550	3 236 550	2 793 333	-443 217	441 346
FIIFT	41	FIIFT/41	Horta da Moura	3 912 500	3 912 500	3 380 636	-531 864	533 735
FIIFT	42	FIIFT/42	Hotel da Pateira	3 742 500	3 742 500	3 428 721	-313 779	313 779
TOTAL				42 676 500	42 676 500	36 503 313	-5 238 700	12 340 020

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

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

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
FIIFT	3	FIIFT/3	Hotel Castelo de Vide	1 185 500	1 185 500,0	0	0	-101 846
FIIFT	10	FIIFT/10	Hotel Cristal Caldas	3 278 779	3 278 778,5	3 278 779	0	1 550 300
FIIFT	17	FIIFT/17	Hotel Cristal Vieira	4 417 441	4 417 441,0	4 182 200	-235 241	2 746 804
FIIFT	18	FIIFT/18	Grande Hotel da Curia	2 335 000	2 335 000,0	0	0	-104 290
FIIFT	28	FIIFT/28	Hotel São Vicente	2 581 000	2 581 000,0	2 581 000	0	97 662
FIIFT	33	FIIFT/33	Hotel Cristal Resort	5 820 390	5 820 390,0	7 288 179	0	906 247
FIIFT	34	FIIFT/34	OMID LX HOTEL	7 967 250	7 967 250,0	4 700 460	-3 266 790	4 580 080
FIIFT	37	FIIFT/37+38	Palácio da Lousã - Art. 6122	3 669 500	3 669 500,0	3 841 369	0	931 576
FIIFT	38	FIIFT/38+38	Palácio da Lousã - Art. 1848	113 700	113 700,0	120 018	0	28 238
TOTAL				31 368 560	31 368 560	25 992 004	-3 502 031	10 634 770

* 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 balanço, no montante de -387.636 € e 12.727.656 € (que corresponde a uma mais-valia potencial líquida de 12.340.020 €), 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 1 do artigo 34.º da Regulamentação do Regime da Gestão de Ativos (Regulamento da CMVM n.º 7/2023)).

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

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

Descrição	31-12-2025	31-12-2024
Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários	608 742	684 843
Em ativos imobiliários	209 500	193 250
Outras, em operações correntes	399 242	491 593
Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários	577 323	1 010 581
Em ativos imobiliários	577 323	1 010 581
Outras, em operações correntes	0	0
Total	-31 419	325 738

NOTA 2 UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO

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

Descrição	31-12-2024	Subscrição	Resgates	Dist. Result.	Outros	Res. Período	31-12-2025
Valor base	24 939 895	-	-7 481 351	-	-	-	17 458 544
Diferença em subs. resgates	-	-	-8 651 423	-	-	-	-8 651 423
Resultados acumulados	27 140 836	-	-	-	1 417 752	-	28 558 588
Resultados do período	1 417 752	-	-	-	-1 417 752	522 204	522 204
SOMA	53 498 483	-	-16 132 774	-	-	522 204	37 887 913
Nº de unidades participação	5 000 000						3 500 100
Valor unidade participação	10,6997						10,8248

Os resultados acumulados de 28.558.588 €, correspondem à soma dos resultados acumulados de exercícios anteriores em 31 de dezembro de 2024 no valor de 27.140.836 € e do resultado líquido do exercício de 2025 no valor de 522.204 €.

Descrição	31-12-2023	Subscrição	Resgates	Dist. Result.	Outros	Res. Período	31-12-2024
Valor base	24 939 895	-	-	-	-	-	24 939 895
Resultados acumulados	25 014 627	-	-	-	2 126 209	-	27 140 836
Resultados do período	2 126 209	-	-	-	-2 126 209	1 417 752	1 417 752
SOMA	52 080 731	-	-	-	-	1 417 752	53 498 483
Nº de unidades participação	5 000 000						5 000 000
Valor unidade participação	10,4161						10,6997

Os resultados acumulados de 27.140.836 €, correspondem à soma dos resultados acumulados de exercícios anteriores em 31 de dezembro de 2023 no valor de 25.014.627 € e do resultado líquido do exercício de 2024 no valor de 1.417.752 €.

De acordo com o regulamento de gestão, sendo um fundo de capitalização, o Fundo tem como política não proceder à distribuição de rendimentos, efetuando assim em cada exercício o reinvestimento dos resultados. No entanto, e também de acordo com o regulamento de gestão, a Sociedade Gestora pode determinar que ocorra a distribuição de rendimentos líquidos nos termos, datas e valores a definir pela própria.

NOTA 3 INVENTÁRIO DOS ATIVOS DO FUNDO

O Inventário das aplicações em imóveis assim como o detalhe dos restantes ativos apresenta-se conforme segue em 31 de dezembro de 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
				Construções acabadas										
				Arrendadas										
FIIFT	3	sim	FIIFT/3	Hotel Castelo de Vide	3 215	14-04-1998	1 287 346	30-10-2025	1 190 000	30-10-2025	1 237 000	1 213 500	Portugal	Castelo de Vide
FIIFT	10	sim	FIIFT/10	Hotel Cristal Caldas	889	30-12-1997	1 728 479	28-10-2025	3 600 000	28-10-2025	3 492 500	3 546 250	Portugal	Caldas da Rainha
FIIFT	17	sim	FIIFT/17	Hotel Cristal Vieira Praia	3 100	09-03-2000	1 670 637	31-10-2025	4 590 000	30-10-2025	4 772 000	4 681 000	Portugal	Vieira de Leiria
FIIFT	28	sim	FIIFT/28	Hotel São Vicente	3 950	07-02-2007	2 483 338	31-10-2025	2 569 000	31-10-2025	2 660 000	2 614 500	Portugal	Braga
FIIFT	33	sim	FIIFT/33	Hotel Cristal Resort	2 915	19-12-2017	4 914 143	30-10-2025	5 846 000	30-10-2025	5 890 000	5 868 000	Portugal	Vieira de Leiria
FIIFT	34	sim	FIIFT/34	OMID LX HOTEL	357	20-07-2018	3 387 170	30-10-2025	7 794 000	30-10-2025	7 718 000	7 756 000	Portugal	Lisboa
FIIFT	37	sim	FIIFT/37+38	Palácio da Lousã - Art. 6122	2 133	13-12-2018	2 737 924	24-10-2025	3 732 700	24-10-2025	3 996 600	3 864 650	Portugal	Lousã
FIIFT	38	sim	FIIFT/38+38	Palácio da Lousã - Art. 1848	106	13-12-2018	85 462	24-10-2025	107 300	24-10-2025	123 800	115 550	Portugal	Lousã
FIIFT	40	sim	FIIFT/40	Hotel do Furadouro	0	28-01-2025	2 795 204	24-10-2025	3 290 000	24-10-2025	3 183 100	3 236 550	Portugal	Ovar
FIIFT	41	sim	FIIFT/41	Horta da Moura	0	31-03-2025	3 378 765	16-10-2025	4 063 000	16-10-2025	3 762 000	3 912 500	Portugal	Reguengos de Monsaraz
FIIFT	42	sim	FIIFT/42	Hotel da Pateira	0	19-05-2025	3 428 721	19-09-2025	3 800 000	19-09-2025	3 685 000	3 742 500	Portugal	Ovar
				Não Arrendadas										
FIIFT	18	não	FIIFT/18	Grande Hotel da Curia	3 212	28-12-2000	2 439 290	19-08-2025	2 080 000	19-08-2025	2 171 000	2 125 500	Portugal	Curia
				Total			30 336 480					42 676 500		

7. Liquidez	Moeda	Valor	Juros Decorridos	Valor Global
7.1. À Vista				
DO Banco CGD	EUR	517 740		517 740
DO Banco Novo Banco	EUR	774 110		774 110
TOTAL B		1 291 851		1 291 851
9. Outros Valores a Regularizar				
9.1.1 Outros ativos				92 831
9.1.2 Valores ativos				(6 173 269)
9.2.2 Valores passivos				(6 080 438)
TOTAL C				37 887 913

O total de rendimentos obtidos dos imóveis arrendados durante o exercício de 2025 e 2024 apresentava os seguintes valores.

Rendimentos de ativos imobiliários	31-12-2025	31-12-2024
Hotel Castelo de Vide	39 435	58 260
Hotel Cristal Caldas	58 071	56 843
Hotel Cristal Vieira Praia	74 523	69 963
Hotel São Vicente	68 160	64 995
Hotel Martinhal	0	377 636
Hotel Cristal Resort	161 317	151 448
OMID LX HOTEL	149 877	142 917
Palácio da Lousã - Art.º Matricial 6122	42 323	39 734
Palácio da Lousã - Art.º Matricial 1848	1 323	1 242
Hotel do Furadouro	73 520	0
Hotel Horta da Moura	59 063	0
Hotel da Pateira	78 988	0
Hotel do Furadouro	3 803	0
Hotel Horta da Moura	4 175	0
Hotel da Pateira	3 875	0
Total	818 452	963 038

Durante o exercício de 2025 foram adquiridos os seguintes imóveis: Hotel do Furadouro 2.793.333 €, Hotel Horta da Moura 3.380.636 € e Hotel da Pateira 3.428.721 €.

NOTA 5 CRITÉRIOS E PRINCÍPIOS DE VALORIZAÇÃO

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

NOTA 7 LIQUIDEZ DO FUNDO

A liquidez do fundo apresenta-se conforme segue:

Contas	31-12-2024	31-12-2025
Depósitos à ordem	5 620 829	1 291 851
Outras contas de disponibilidades	20 000 000	
Total	25 620 829	1 291 851

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
VIEIRAMAR, S.A.	61 586		61 586
João Gomes, Agostinho e Belkis, Lda.	-40		-40
Serra da Lousã, S.A.	3 709		3 709
Hotéis Zenite, S.A.		13 965	13 965
Autoridade Tributária - IMT		11 280	11 280
Total	65 255	25 245	90 500

No final de 2024 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
Vieramar S.A.	247 530		247 530
Serra da Lousã, S.A.	36 680		36 680
João Gomes, Agostinho e Belkis, Lda.	5 629		5 629
Nélson Campos, Unipessoal, Lda	-2 246		-2 246
Hotéis Zenite, S.A.		13 965	13 965
Autoridade Tributária - IMT		11 280	11 280
Total	287 594	25 245	312 839

As dívidas de cobrança duvidosa identificadas nos saldos a receber de rendas vencidas e outros devedores encontram-se provisionadas de acordo com a política referida na alínea f) da Nota Introdutória.

NOTA 11 MOVIMENTOS OCORRIDOS EM AJUSTAMENTOS DE DÍVIDAS A RECEBER

Durante o exercício de 2025, a provisão para dívidas de cobrança duvidosa teve uma redução, conforme se segue:

Contas	31-12-2024	Aumento	Redução	Utilização	31-12-2025
471 – Ajustamentos para crédito vencido					
Rendas vencidas	70 978		70 978		0
Outros valores a receber	13 965				13 965
TOTAL	84 943		70 978		13 965

No exercício de 2025 foi revertida a provisão do imóvel: “Hotel Cristal Resort”

Durante o exercício de 2024, a provisão para dívidas de cobrança duvidosa teve uma redução, conforme se segue:

Contas	31-12-2023	Aumento	Redução	Utilização	31-12-2024
471 – Ajustamentos para crédito vencido					
Rendas vencidas	233 040		162 062		70 978
Outros valores a receber	13 965				13 965
TOTAL	247 005		162 062		84 943

No exercício de 2024 foram revertidas provisões dos imóveis: “Hotel Cristal Vieira Praia”, “Hotel São Vicente”, “Hotel Cristal Resort”, “Hotel Martinhal” e “Palácio da Lousã”.

A FOMENTO, no âmbito das suas competências como sociedade gestora do FIIFT, implementou medidas excepcionais a adotar, tendo em conta o contexto único que enfrentámos no nosso país, motivado pela pandemia do COVID-19. Por deliberação de 16 de fevereiro de 2022, o Conselho de Administração, decidiu aprovar a prorrogação do prazo da moratória no pagamento da renda, por um período adicional de um mês, ou seja, até 31 de março de 2022, para os contratos celebrados pelo fundo FIIFT 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.

NOTA 12 IMPOSTOS RETIDOS

Descrição	2025		2024	
	Base incidência	Montante apurado	Base incidência	Montante apurado
Imposto do Selo - VGLF	198 322 880	24 790	210 235 840	26 279
Imposto do Selo - Comissão de gestão	388 371	15 535	393 503	15 740
Imposto do Selo - Comissão de banco Depositário	38 837	1 553	39 351	1 574
IMI / AIMI	22 514 952	62 254	20 315 181	47 526
Imposto selo - Contratos arrendamento	25 983	2 598		
Total		106 731		91 119

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

O montante apurado de IMI em 2025 resulta da provisão para 2024 e acertos efetuados, referentes a valores liquidados dos anos anteriores.

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

NOTA 13 RESPONSABILIDADES COM E DE TERCEIROS

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

Tipo de responsabilidade	31-12-2025	31-12-2024
Operações a prazo de compra imóveis	36 503 313	25 992 004
Valores recebidos em garantia	293 634	293 634
TOTAL	36 796 946	26 285 638

Os montantes apresentados no quadro, 293.634 € (2024: 293.634 €), dizem respeito às garantias bancárias e letras recebidas dos arrendatários, como forma de garantir o bom cumprimento do pagamento das rendas.

Para além das responsabilidades de terceiros acima mencionadas, o Fundo contratou com os arrendatários a opção de compra dos imóveis em carteira no final dos contratos. As opções de compra encontram-se registadas nas contas extrapatrimoniais e totalizam para os imóveis em causa 36.503.313 € (2024: 25.992.004 €).

NOTA 14 OUTRAS INFORMAÇÕES

a) Despesa com custo diferido

O saldo da rubrica Despesas com custo diferido no valor de 16.296 € refere-se na íntegra à especialização de seguros diversos existentes a 31 de dezembro de 2025.

Despesas com custo diferido	31-12-2025	31-12-2024
Seguros	16 296	0
Total	16 296	0

b) Outras contas de credores

Esta rubrica decompõe-se conforme segue:

Descrição	31-12-2025	31-12-2024
Imposto sobre o rendimento		0
IVA a pagar/receber	-1 800	-1 800
Outros Custos a Pagar (i)	761 992	131 695
Total	760 192	129 895

O saldo na rubrica “Outros Custos a Pagar” tem o seguinte desenvolvimento:

Outros Custos a Pagar	31-12-2025	31-12-2024
Caução Hotel São Vicente	30 000	30 000
Caução OIMD LX HOTEL	103 892	101 695
Retenção do preço Slow Travel, Lda.	472 848	
Caução Slow Travel, Lda.	52 000	
Caução Hotel Horta da Moura	39 375	
Caução Hotel da Pateira	63 878	
Total	761 992	131 695

c) Acréscimos de custos

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

Descrição	31-12-2025	31-12-2024
IMI	62 023	44 111
Comissão de Gestão	24 007	33 976
Comissão de Depósito	8 801	10 027
Taxa de Supervisão	985	1 391
Imposto do Selo	6 051	8 451
Auditoria	8 918	
Total	110 786	97 956

Tal como referido, os imóveis integrados em fundos de investimento imobiliário passaram a estar sujeitos a Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), desde o exercício de 2010. O IMI de 2025 é pago apenas em 2026, nos termos legais, num total de 62.023 € (2024: 44.111 €), 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” corresponde ao mês de dezembro desse ano. O saldo da rubrica “Imposto de selo” corresponde ao 4º trimestre de 2025 e 2024 da verba 29.2.

d) Receitas com proveito diferido

A rubrica Receitas com proveitos diferidos no montante de 63.591 € (2024: 44.475 €) refere-se na íntegra às rendas de janeiro de 2026 pagas em dezembro de 2025 pelos arrendatários dos imóveis, sendo que a maioria dos inquilinos pagam a renda antecipadamente, de acordo com o previsto nos contratos de arrendamento.

Receitas com proveito diferido	31-12-2025	31-12-2024
Hotel Castelo de Vide	3 755	3 218
Hotel Cristal Vieira Praia	6 333	6 199
Hotel São Vicente	5 751	5 629
Hotel Martinhal	0	0
Hotel Cristal Resort	13 709	13 419
OMID LX	12 646	12 378
Palácio da Lousã - Art.º Matricial 6122	3 597	3 521
Palácio da Lousã - Art.º Matricial 1848	112	110
Hotel Horta da Moura	6 563	0
Hotel da Pateira	11 126	0
Total	63 591	44 475

e) 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.

f) Comissões - custos

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

Comissões e taxas	31-12-2025	31-12-2024
Comissão de gestão - componente fixa	388 371	393 503
Comissão de depósito - componente fixa	38 837	39 350
Taxa de supervisão	15 884	16 417
Outras comissões	1 333	643
Total	444 426	449 914

g) Fornecimentos e serviços externos

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

Fornecimentos e serviços externos	31-12-2025	31-12-2024
Seguros	22 910	6 215
Vigilância e segurança	6 565	2 519
Auditoria	22 478	37
Aval. dos acti. imob. do fundo	24 403	15 904
Outros Serviços	0	2 726
Total	76 356	27 401

A rubrica de “Vigilância e segurança” é referente ao imóvel “Grande Hotel da Curia”.

h) Outros custos e perdas correntes

A rubrica Outros custos e perdas correntes no montante de 748 € (2024: 539 €) referem-se a encargos com despesas bancárias.

i) Juros e proveitos equiparados

A rubrica Juros e proveitos equiparados no montante de 292.454 € (2024: 537.057€) 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	Novo Banco S.A.				15 010	
Depósito a prazo	Novo Banco S.A.	21-05-2025	17-11-2025	14 000 000	133 000	1,90%
Depósito a prazo	Novo Banco S.A.	22-11-2024	21-05-2025	16 000 000	144 444	2,50%
Total					292 454	

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

Dando cumprimento ao exigido na secção 6 do Anexo IV do Regime da Gestão de Ativos, apresenta-se de seguida o montante total de remunerações do exercício de 2025 suportadas pela sociedade gestora do Fundo (Fomento – Fundos de Investimento Imobiliário, SGOIC, S.A.):

Comissões e taxas	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 trabalhadores 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

i) **Eventos após a data de balanço**

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

A tempestade Kristin teve efeitos sobre dois 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 Contabilista Certificado nº 33122

Assinado por: **Luís Filipe Frade Nogueira**

Data: 2026.03.05 15:41:43+00'00'

Certificado por: **Ordem dos Contabilistas**

Certificados

Atributos certificados: **Membro da OCC nº**

33122



Luís Filipe Nogueira



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

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico** (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 44.075.147 euros e um total de capital do OIC de 37.887.913 euros, incluindo um resultado líquido de 522.204 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 de Investimento Imobiliário Fechado Turístico** 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;
- concluimos 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 14:26:29 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)