

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

Relatório e Contas | Exercício de 2025

ÍNDICE

RELATÓRIO DE GESTÃO

1.	INTRODUÇÃO.....	4
2.	EVOLUÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO	6
3.	ATIVIDADE EM 2025	8
3.1.	EVOLUÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA DO FUNDO.....	8
3.2.	EVOLUÇÃO E RENTABILIDADE DO VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO E DA UP	11
3.3.	EVOLUÇÃO ECONÓMICO-FINANCEIRA	12
4.	PERSPETIVAS PARA 2026.....	15
	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....	16
	NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	20

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

RELATÓRIO DE AUDITORIA

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1 - distribuição do capital por participante.....	5
Quadro 2 - carteira imobiliária em 31 de dezembro de 2025	9
Quadro 3 - formação do resultado 2024/25	13

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 - distribuição regional do património	9
Figura 2 - valor venal por concelho.....	10
Figura 3 - evolução da carteira (valor e yield), 2012-2025	10
Figura 4 - yield bruta por imóvel 2023/2025 e média de 5 anos.....	11
Figura 5 - evolução do Valor Líquido Global do Fundo, 2013-2025.....	12
Figura 6 - distribuição de proveitos e ganhos 2024 e 2025	12
Figura 7 - evolução do resultado líquido, 2013-2025.....	14

1. INTRODUÇÃO

O Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico II (FIIFT II) é um fundo fechado de subscrição particular, autorizado por deliberação do Conselho Diretivo da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) de 20 de janeiro de 2000.

O FIIFT II iniciou a sua atividade em 24 de abril de 2000, tendo sido constituído por um prazo de 10 anos.

No término do prazo inicial, o FIIFT II foi prorrogado por um período adicional de 10 anos, isto é, até 23 de abril de 2020. Em 8 de maio de 2015, a Assembleia de Participantes do Fundo deliberou, por maioria, prorrogar a duração do FIIFT II até 20 de novembro de 2025, podendo os participantes que votaram contra a prorrogação, terminado o prazo de duração anteriormente previsto, exigir o resgate (reembolso) das respetivas unidades de participação. Nessa medida, em 23 de abril de 2020, data que corresponde ao último dia do período anteriormente previsto para a duração do FIIFT II, procedeu-se ao resgate de 26.496 unidades de participação, detidas pelo Grupo Visabeira-SGPS, S.A. (2.534), pela Accor Hotéis e Serviços, SGPS, S.A. (15.342) e pela Fundação Oriente (8.620).

Em 16 de novembro de 2023, a Assembleia de Participantes do Fundo decidiu, por maioria, prorrogar a duração do FIIFT II por um período adicional de quatro anos, isto é, até 20 de novembro de 2029. Os participantes que votaram contra a prorrogação, detentores de cerca de 23,3% 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 II 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 Fundo foi constituído com um capital de 499.000 unidades de participação, a que correspondia, considerando o valor inicial de subscrição de €50, o montante de €24.950.000.

O FIIFT II foi objeto de dois aumentos de capital:

- em 2003, em 364.007 unidades de participação para o valor correspondente a 863.007 unidades de participação, ou seja, €43.150.350 (considerando o valor base da unidade participação).
- em 2005, mediante a emissão de 194.189 novas unidades de participação, para 1.057.196 unidades de participação, a que corresponde o valor de €52.859.800;

Em 2020, como acima referido o capital foi reduzido, através do reembolso de 26.496 unidades de participação, para 1.030.700 unidades de participação, a que corresponde o montante de €51.535.000, considerando o valor inicial de subscrição.

Em novembro de 2025, o capital foi novamente reduzido, através do reembolso de 239.944 unidades de participação, para 790.756 unidades de participação, a que corresponde o valor de €39.537.800. Após esta redução de capital, por reembolso aos participantes que não votaram favoravelmente a prorrogação o capital do fundo, o Fundo passou a ter a distribuição do capital patente no quadro 1.

(Euros)	valor	nº de UP's	%
Turismo de Portugal, I.P.	39 404 500	788 090	99,7%
Sociedade Concessionária do Hotel Ron	66 650	1 333	0,2%
Porto Bay, SGPS, S.A.	66 650	1 333	0%
	<u>39 537 800</u>	<u>790 756</u>	<u>100%</u>

Quadro 1 - distribuição do capital por participante

POLÍTICA DE INVESTIMENTO

A política de investimento do Fundo 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, incidindo designadamente sobre:

- imóveis de empreendimentos hoteleiros que pretendam a separação da parte imobiliária do negócio hoteleiro;
- imóveis hoteleiros que necessitem de modernização e redimensionamento;
- imóveis de animação turística com carácter inovador;
- 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.

2. 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.

3. ATIVIDADE EM 2025

O Fundo em 2025 apresenta o maior resultado de sempre, 5.150 m€ (milhares de euros) a que corresponde uma valorização da UP de 5,15%, igualmente a maior taxa de valorização. Estes valores enquadram-se nos valores registados antes da pandemia.

A estratégia de investimento do FIIFT II enquadra-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 II em 23,3%, ocorrida em novembro de 2025 e que obrigou a sociedade gestora a manter, ao longo do ano, a liquidez necessária para assegurar esse compromisso.

De salientar que no final de 2024 já se encontrava assegurada a liquidez necessária ao reembolso dos participantes que não aprovaram a prorrogação do fundo e solicitaram o resgate das sua UP's.

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 107%, facto que teve um impacto expressivo nos resultados do ano.

Recorde-se que, no quadro da pandemia Covid-19, o Conselho de Administração da Turismo Fundos, 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 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.

3.1. EVOLUÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA DO FUNDO

Durante o ano de 2025, a atividade do FIIFT II centrou-se na gestão e rentabilização da sua carteira imobiliária, tendo em atenção as condições dos mercados financeiro, imobiliário e turístico.

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

Durante o ano de 2025 não foram realizadas novas operações.

Em 31 de dezembro de 2025, o património imobiliário do FIIFT II era constituído por 18 imóveis, cujo valor venal global ascendia a €82.086.160 (quadro 2). Este valor corresponde a um decréscimo de 7,42% em relação ao ano transato,

resultante da venda dos imóveis (11,1%) compensado pelo efeito da valorização do património imobiliário decorrente das avaliações e do reforço do adiantamento ao contrato de promessa de venda referido.

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

	imóvel	data de aquisição	valor venal	concelho
FIIFT II/2	Vilamoura Garden Hotel	26/jun/01	7 625 500 €	Loulé
FIIFT II/3	Grd. Hotel das Cldas. da Felgueira	30/jul/01	3 927 300 €	Nelas
FIIFT II/8	Hotel Páteo dos Solares	24/mar/03	2 969 000 €	Estremoz
FIIFT II/10	Hotel da Aldeia	03/set/03	9 050 500 €	Albufeira
FIIFT II/11	Imóvel Campo Pequeno	09/dez/03	864 400 €	Lisboa
FIIFT II/13	Hotel Termas de Monção	15/mar/05	3 078 587 €	Monção
FIIFT II/17	Campo Real	01/mar/06	3 454 850 €	Torres Vedra
FIIFT II/14	Imóvel Miguel Bombarda	28/jun/07	1 738 850 €	Lisboa
FIIFT II/27	Hotel Lux Fátima	27/jun/08	5 464 500 €	Ourém
FIIFT II/29	Altis Suites	28/set/16	5 857 323 €	Lisboa
FIIFT II/30+39a4	The Prime Energize Hotel Monte Gordo	21/dez/16	9 162 900 €	Vila Real de Santo António
FIIFT II/31	Hotel Amazônia Jamor	14/dez/17	6 899 550 €	Oeiras
FIIFT II/32a34	Hotel Meliá Setúbal	28/dez/17	8 911 500 €	Setúbal
FIIFT II/35	Hotel Castrum Villae	17/dez/18	1 118 000 €	Melgaço
FIIFT II/36+37+4	Hotel Dom Vasco	26/dez/18	3 082 000 €	Sines
FIIFT II/38	Hotel Miramar	29/jan/20	4 483 000 €	Nazaré
FIIFT II/45	Hotel Casablanca	06/jul/22	3 589 500 €	Vila Real de Santo António
FIIFT II/36+37+4	Hotel Dom Vasco - Terreno Lote C03	28/dez/22	808 900 €	Sines
	total		82 086 160 €	

Quadro 2 - carteira imobiliária em 31 de dezembro de 2025

Em 31 de dezembro de 2025, o património imobiliário do Fundo encontrava-se distribuído pela totalidade do território nacional continental, nas proporções evidenciadas na figura 2, sendo as regiões com maior concentração o Algarve e Lisboa.

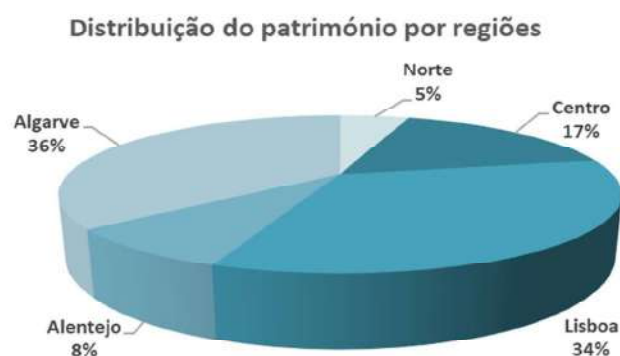


Figura 1 - distribuição regional do património

O património imobiliário representa cerca de 86% do ativo líquido do Fundo, valor superior ao limite mínimo exigido nos termos do regulamento da CMVM que regulamenta o Regime de Gestão de Ativos (RGA). Este rácio deve ser aferido pela média dos valores verificados nos últimos seis meses e apresentar um valor mínimo de dois terços.

A distribuição por concelho dos imóveis (figura 2) apresenta uma concentração no litoral e na zona centro e Algarve.

Em 2025 a yield bruta média ponderada da carteira foi de 3,46%, valor mais elevado desde 2013.

Importa referir que, em 2019 foi implementada uma alteração metodológica no cálculo da yield bruta, no sentido de inclusão de custos até então não considerados, designadamente referentes a IMI e às avaliações. 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.

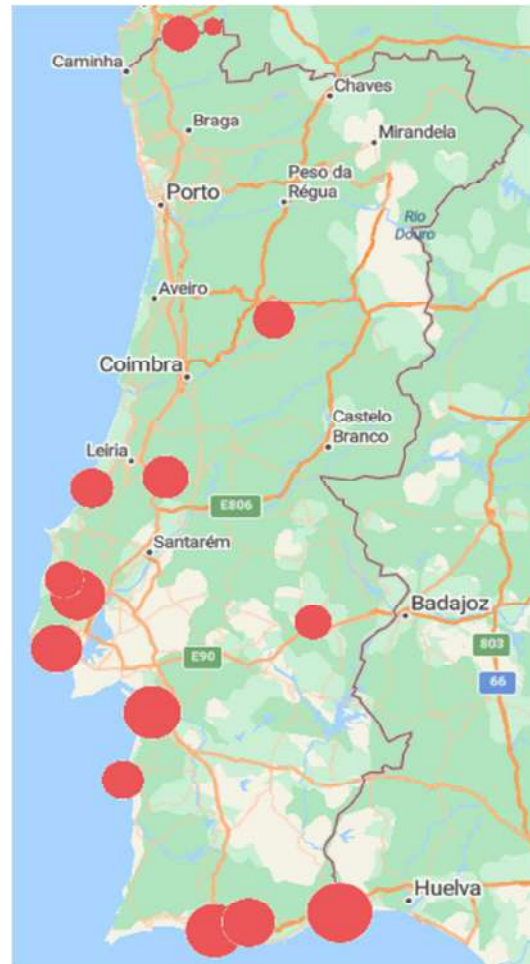


Figura 2 - valor venal por concelho

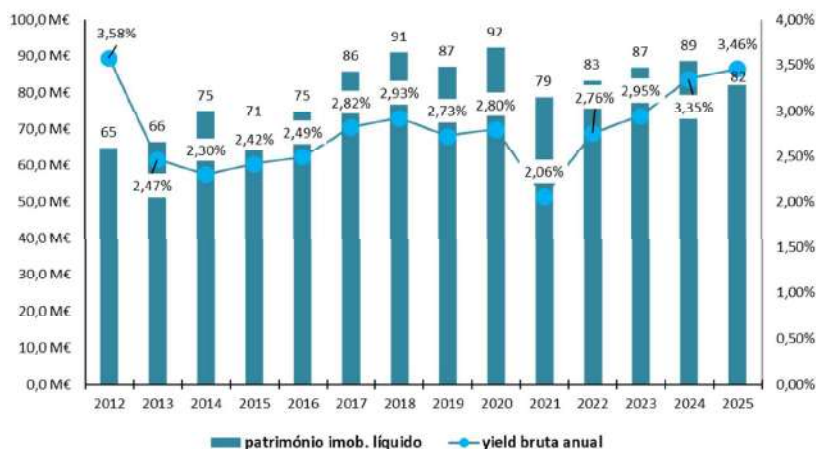


Figura 3 - evolução da carteira (valor e yield), 2012-2025

A discriminação da *yield* bruta por imóvel encontra-se espelhada na figura 4, verifica-se uma tendência de subida das *yields* da maioria dos imóveis, face a 2024, espelhando também a variação da *yield* bruta do Fundo que subiu de 3,35% para 3,46%. Apenas um imóvel apresenta uma *yield* negativa, correspondendo ao imóvel devoluto.

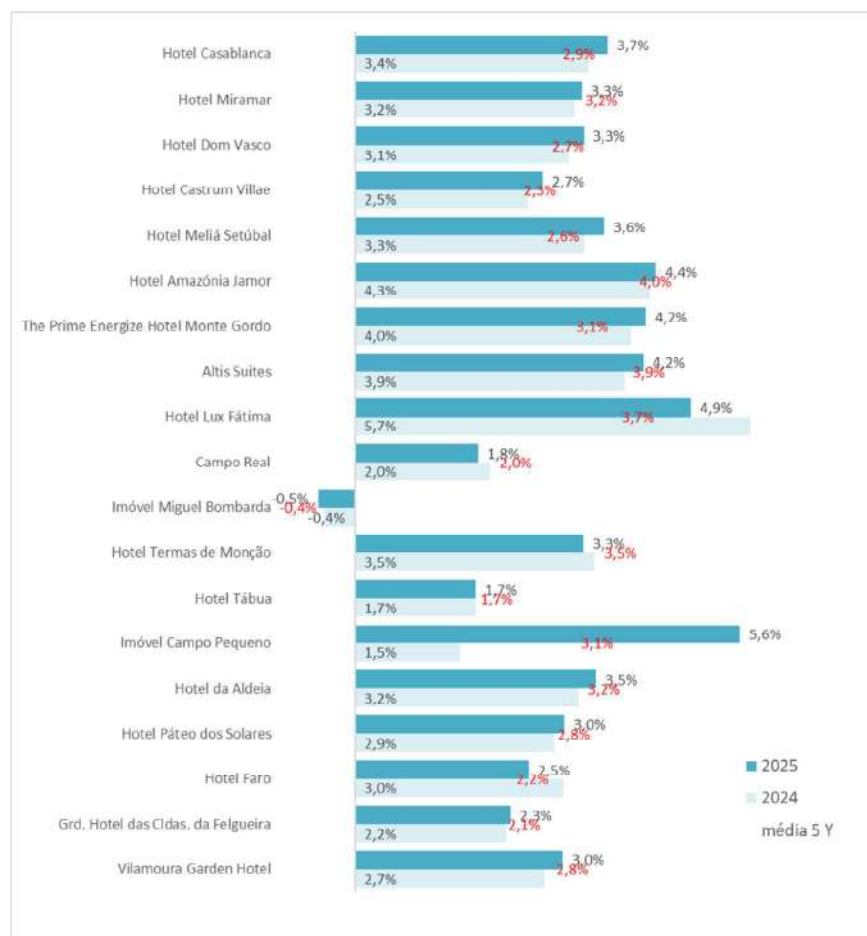


Figura 4 - *yield* bruta por imóvel 2023/2025 e média de 5 anos

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 das rendas, em 2025, se cifrou em 107% decorrente de uma forte recuperação de rendas em atraso no final de 2024.

3.2. 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 não aprovaram a prorrogação dos fundos.

À data de 31 de dezembro de 2025 o Valor Líquido Global do FIIFT II ascendia a 83,6 M€, correspondendo a um decréscimo de 19,3% face a 2024.

Em 2025 a unidade de participação valorizou-se €5,19 (5,15%), cifrando-se em €105,7725 (2023: €100,5873).

O Valor Líquido Global do Fundo e a rentabilidade da unidade de participação, no final de cada exercício, apresentam a evolução patente na figura 5.



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

3.3. EVOLUÇÃO ECONÓMICO-FINANCEIRA

- O ativo líquido registou um decréscimo de 18% face ao ano transato, fixando-se, em 31 de dezembro de 2025, em 95.903 m€.
- O total das disponibilidades ascendeu, em 31 de dezembro de 2025, a 13.255 m€, correspondendo a um decréscimo de 51% face a 31 de dezembro de 2024 (27.099 m€), resultado do efeito conjugado do reembolso de capital aos participantes em novembro e das alienações de imóveis.
- O total de proveitos obtidos no exercício de 2025 atingiu o valor de 7.175 m€, traduzindo um acréscimo de 39% face ao ano anterior (5.157 m€), explicado, essencialmente, pelos ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários e da reposição de provisões.
- Os rendimentos de imóveis ascenderam a 2.382 m€, representando cerca de 34% do total dos proveitos e um decréscimo de 3% (-70 m€) face ao ano anterior. Esta variação deve-se essencialmente à redução de rendas relativas aos imóveis alienados ao longo do ano.
- Os ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários cifraram-se em 3.292 m€, correspondendo aos ajustamentos favoráveis em imóveis que constituem a carteira, resultante da valorização decorrente das avaliações realizadas em 2025 (3.141

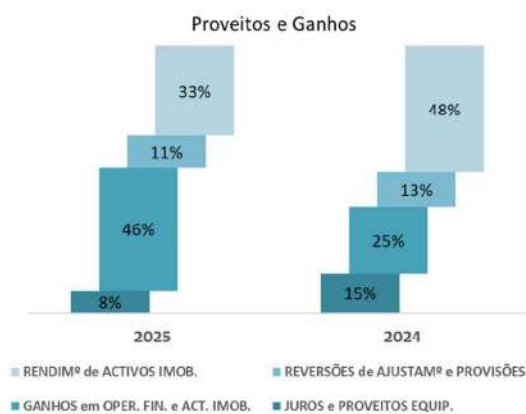


Figura 6 - distribuição de proveitos e ganhos 2024 e 2025

m€) e dos ajustamentos em opções de compra sobre os imóveis (151 m€). Esta rubrica corresponde a 47% do total dos proveitos e observou um incremento de 157% face a 2024, com destaque para a valorização dos imóveis “Hotel Tryp Setúbal”, “Altis Suites”, Hotel Miramar” e “Hotel Amazônia Jamor” que totalizam 2.170 m€ de valorização.

- A rubrica “reversões de ajustamentos e de provisões”, cifrou-se em 824 m€ e corresponde à anulação de provisões decorrente da regularização da dívida por rendas vencidas.
- O total de custos suportados no exercício de 2025 cifrou-se em 2.024 m€, correspondendo a um acréscimo de 37% face ao ano anterior. Este acréscimo é explicado pelas perdas com ativos imobiliários (808 m€).
- A rubrica “comissões”, que corresponde às comissões de gestão e de depositário, representa cerca de 39% do total dos custos, e ascendeu, em 2025, a 785 m€, o que significa um acréscimo de cerca de 1% face ao ano transato. Importa referir que, do total das comissões, cerca de 89% (700 m€) referem-se à comissão de gestão, 6,5% (51 m€) à comissão de depositário e 4% a taxas de supervisão e Interbolsa (€34 m€).
- A rubrica “perdas em operações financeiras e ativos imobiliários”, que se refere a ajustamentos desfavoráveis nos imóveis decorrentes das avaliações realizadas, cifrou-se em 808 m€, representando 40% do total dos custos e um acréscimo de 527 m€ face a 2024. Esta rubrica decorre essencialmente dos ajustamentos em opções de compra de imóveis (803 m€) e da variação do valor venal de imóveis (6 m€).
- Os impostos, que representaram 11% do total dos custos, observaram um decréscimo face ao ano anterior de 13%, cifrando-se em 120 m€.
- Em 2025 foram constituídas provisões no valor de 3 m€, relativas a rendas vencidas, representando uma redução de 90% face a 2024;

- A rubrica “fornecimentos e serviços externos” cifrou-se em 206 m€, registando um acréscimo de 56% face ao ano anterior, destacando-se os encargos com condomínios (63 m€) e com avaliações (46 m€);

- A margem operacional aumentou 41% devido à ao aumento dos ganhos com operações financeiras e ativos imobiliários (+149%);

- A margem bruta situou-se acima dos 4,2 M€, mais 39% do que em 2024, apesar do crescimento dos FSE e dos impostos e a redução dos outros ganhos;

- A variação das provisões (+821 m€) contribuíram para o resultado líquido do Fundo que em 2024 foi muito positivo, ascendendo a 5.052 m€, +37% do que em 2024 e o maior de sempre para o fundo.

	m€		
Ganhos e perdas	2025	2024	Var%
Rendimentos Imóveis	2 382	2 452	-3%
Oper.Financeiras e Ativos Imob.	2 484	997	149%
<i>Ganhos</i>	<i>3 292</i>	<i>1 278</i>	<i>158%</i>
<i>Perdas</i>	<i>-808</i>	<i>-282</i>	<i>187%</i>
Margem operacional	4 866	3 449	41%
Comissões	-785	-777	1%
FSE	-206	-132	56%
Impostos diretos e outros	-220	-252	-13%
Outros ganhos/perdas	576	762	-24%
Margem bruta	4 231	3 050	39%
Provisões do exercício	821	633	30%
<i>Constituição/reforço</i>	<i>-3</i>	<i>-29</i>	<i>-90%</i>
<i>Reversões</i>	<i>824</i>	<i>662</i>	<i>24%</i>
Resultado Líquido	5 052	3 683	37%

Quadro 3 - formação do resultado 2024/25

O Resultado Líquido do Fundo ao longo dos últimos 10 anos observou a evolução patente na figura 7.

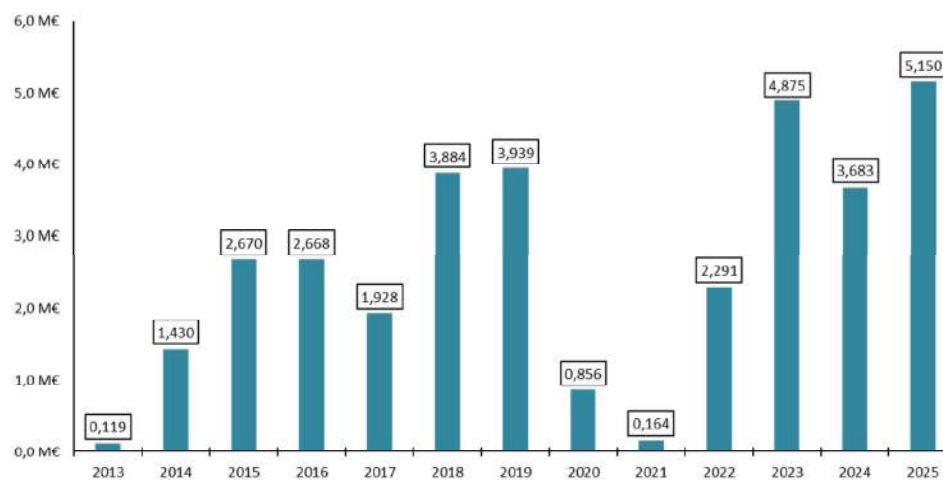


Figura 7 - evolução do resultado líquido, 2013-2025

4. PERSPETIVAS PARA 2026

Apesar do impacto da redução do capital na liquidez, o Fundo mantém um nível de disponibilidades que permitirá a realização de novas operações durante o ano de 2026.

A estratégia de atuação do Fundo, em 2026, incidirá, essencialmente, na procura de oportunidades de investimento que se enquadrem na sua política de investimento e permitam alargar o número de empresas apoiadas, mantendo-se rigorosa gestão do património.

A disponibilidade para novos investimentos poderá ainda ser reforçada caso se concretize a venda dos imóveis “Miguel Bombarda” e “Hotel Amazônia Jamor”, possibilitando que o FIIFT II continue a ser um instrumento de dinamização do setor, permitindo a separação entre a propriedade (imobiliária) e a gestão (hoteleira)..

Esta separação permite a concentração dos gestores nos fatores de competitividade da empresa, nomeadamente através da adoção de novos conceitos de gestão e de boas práticas nas áreas de inovação, formação dos recursos humanos e qualidade, possibilitando a melhoria e o redimensionamento da oferta hoteleira.

A tempestade Kristin teve efeitos sobre um dos imóveis situados na região centro do país que ainda não é possível quantificar na sua plenitude. No entanto, o inquilino do imóvel afetado iniciou de imediato a reposição das condições de funcionamento do imóvel a par da ativação do respetivo seguro, pelo que não se antecipam, para já, impactos substantivos no valor do imóvel afetado.

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 18:37:58+00'00'

Abel Artur Cruz Torres Mascarenhas
(Presidente)

Assinado por: **RITA RIBEIRO ALVES LAVADO**

Data: 2026.03.05 19:12:43+00'00'

Rita Ribeiro Alves Lavado
(Vogal)

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

Data: 2026.03.05 18:57:21+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 II (FIIFT II)
Relatório e Contas 2025

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO II
BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025
(Comparativos a 31 de Dezembro de 2024)

(euros)

Codigo	Designação	Nota	ATIVO					Codigo	Designação	Nota	PASSIVO	
			2025								2024	2025
			Bruto	Mv/AF	mv/Ad	Líquido	(Líquido)					
31	Terrenos	1, 3	1 324 437	455 887	10 273	1 770 050	1 723 033	61	Unidades de Participação	2	39 537 800	51 535 000
32	Construções	1, 3	57 256 912	24 644 357	1 585 160	80 316 110	86 938 307	62	Variações Patrimoniais	2	10 197 190	2 991 068
	TOTAL DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS		58 581 349	25 100 244	1 595 433	82 086 160	88 661 340	64	Resultados Transmigrados	2	49 149 294	45 488 122
								66	Resultado Líquido do Período	2	5 150 302	3 883 172
									TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		83 640 205	103 675 362
412	CONTAS DE TERCEIROS							47	AJUSTAMENTOS E PROVISÕES			
	Devedores por rendas vencidas	8, 11	532 524	-	-	532 524	1 803 548		Ajustamentos de dívidas a receber	11	356 872	1 177 724
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		532 524	-	-	532 524	1 803 548		TOTAL PROMISSÕES ACUMULADAS		356 872	1 177 724
12	DISPONIBILIDADES							424+...+429	CONTAS DE TERCEIROS			
	Depósitos à ordem	7	3 255 400	-	-	3 255 400	2 099 223	44	Outras contas de credores	14 c)	560 219	537 212
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	7	10 000 000	-	-	10 000 000	25 000 000		Adiantamentos por venda de imóveis	14 d)	1 657 100	657 100
	TOTAL DE DISPONIBILIDADES		13 255 400	-	-	13 255 400	27 099 223		TOTAL DOS VALORES A PAGAR		2 217 319	1 194 312
51	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							53	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
	Acrescimos de proventos	14 a)	25 000	-	-	25 000	68 403	56	Acrescimos de custos	14 e)	225 901	239 386
52	Despesas com custo diferido	14 b)	4 284	-	-	4 284	732	58	Receltas com provento diferido	14 f)	146 834	157 081
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFER. ATIVOS		20 716	-	-	20 716	69 135		Outros acrescimos e diferimentos	14 g)	9 316 236	11 189 381
	TOTAL DO ATIVO		72 388 557	25 100 244	1 595 433	95 903 368	117 633 246		TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFER. PASSIVOS		9 688 971	11 585 847
									TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL		95 903 368	117 633 246
Total do Número de Unidades de Participação							790 756	1 030 700	Valor Unitário da Unidade de Participação		105,7726	100,5873

Abreviaturas: M.V.- mais-valias; m.v.- menos-valias; AF- ajustamentos favoráveis; ad- ajustamentos desfavoráveis

Lisboa, 5 de março de 2026

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico II (FIIFT II)
Relatório e Contas 2025

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

CUSTOS E PERDAS					PROVEITOS E GANHOS					(euros)
Código	Designação	Nota	2025	2024	Código	Designação	Nota	2025	2024	
724+...+728	CUSTOS E PERDAS CORRENTES COMISSÕES Outras, de operações correntes	14 h)	785 349	777 338	811+818	PROVEITOS E GANHOS CORRENTES JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS Outros, de operações correntes	14 k)	577 186	764 083	
733	PERDAS OPER. FINANCEIRAS E ACT. IMOBILIÁRIOS Em activos imobiliários	1	5 850	123 250	833	GANHOS EM OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS Em activos imobiliários	1	3 141 701	835 615	
731+738	Outras, em operações correntes	1	802 536	158 328	831+838	Outros, de operações correntes	1	150 559	442 826	
7412+7422	IMPOSTOS Impostos Indirectos	12	79 798	80 509	851	REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES De ajustamentos de dívidas a receber	8, 11	822 632	661 940	
7416+7428	Outros Impostos	12	140 129	170 955	86	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	3	2 382 157	2 452 371	
751	PROVISÕES DO EXERCÍCIO Ajustamentos de dívidas a receber	8, 11	1 779	29 132						
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	14 i)	206 368	131 939						
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	14 j)	886	2 213						
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		2 022 895	1 473 663		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		7 074 235	5 156 835	
	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		5 150 302	3 683 172	863	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS Ganhos de exercícios anteriores		98 761	-	
	TOTAL		7 172 997	5 156 835		TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		98 761	-	
B+C+86-7+9-76 B-A-742	Resultados de Activos Imobiliários Resultados Correntes		5 311 640 5 051 540	3 032 797 3 683 172	D-C B+D-A-C+7411+7421 B+D-A-C	Resultados Eventuais Resultados Antes do Imposto de Rendimento Resultado Líquido do Período		98 761 5 150 302 5 150 302	- 3 683 172 3 683 172	

Lisboa, 5 de março de 2026

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado II (FIIFT II)
Relatório e Contas 2025

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO II
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
PAGAMENTOS:		
Resgates de unidades de participação	25 185 458	
	25 185 458	
Fluxos das operações sobre as unidades do fundo	-25 185 458	
OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS		
RECEBIMENTOS:		
Alienação de imóveis	7 336 687	
Rendimentos de imóveis	3 609 887	3 156 240
Adiantamentos por conta de venda de imóveis	1 000 000	657 100
	11 946 574	3 813 340
PAGAMENTOS:		
Despesas correntes (FSE) com imóveis	186 430	133 303
	186 430	133 303
Fluxos das operações sobre valores imobiliários	11 760 144	3 680 036
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE		
RECEBIMENTOS:		
Juros de depósitos bancários	620 589	755 445
	620 589	755 445
PAGAMENTOS:		
Comissão de gestão	708 813	692 221
Comissão de depósito	52 116	50 048
Impostos e taxas	358 853	392 898
Outros pagamentos correntes	15 824	764
	1 135 606	1 136 931
Fluxos das operações de gestão corrente	-515 018	-380 487
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	96 508	
	96 508	
Fluxos das operações eventuais	96 508	
Saldo dos fluxos monetários do período ... (A)	-13 843 824	3 299 550
Disponibilidades no início do período ... (B)	27 099 223	23 799 674
Disponibilidades no fim do período ... (C)=(B)+(-A)	13 255 400	27 099 223

Lisboa, 5 de março de 2026

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO II

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 II (FIIFT II) é um fundo fechado de subscrição particular, autorizado por deliberação do Conselho Diretivo da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) de 20 de janeiro de 2000. O FIIFT II iniciou a sua atividade em 24 de abril de 2000, tendo sido constituído por um prazo de 10 anos.

No término do prazo inicial, o FIIFT II foi prorrogado por um período adicional de 10 anos, isto é, até 23 de abril de 2020.

Em 8 de maio de 2015, a Assembleia de Participantes do fundo deliberou, por maioria, prorrogar a duração do FIIFT II até 20 de novembro de 2025, tendo sido reservado aos participantes que votaram contra a prorrogação a possibilidade de, terminado o prazo de duração anteriormente previsto, exigir o resgate (reembolso) das respetivas unidades de participação. Nessa medida, em 23 de abril de 2020, data que corresponde ao último dia do período anteriormente previsto para a duração do FIIFT II, procedeu-se ao resgate de 26.496 unidades de participação, detidas pelo Grupo Visabeira-SGPS, S.A. (2.534), pela Accor Hotéis e Serviços, SGPS, S.A. (15.342) e pela Fundação Oriente (8.620).

Em 16 de novembro de 2023, a Assembleia de Participantes do Fundo decidiu, por maioria, prorrogar a duração do FIIFT II por um período adicional de quatro anos, isto é, até 20 de novembro de 2029. Os participantes que votaram contra a prorrogação, detentores de cerca de 23,3% 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 pelo Novo Banco, S.A.

BASES DE APRESENTAÇÃO

As demonstrações financeiras, compostas pelo Balanço, Demonstração dos Resultados e Demonstração dos Fluxos Monetários, foram preparadas e apresentadas com base nos registos contabilísticos mantidos em conformidade com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário, 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 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.

PRINCIPAIS PRINCÍPIOS CONTABILÍSTICOS E CRITÉRIOS VALORIMÉTRICOS:

a) Imóveis

O valor dos bens que constituem o património do Fundo 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 acrescentar 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 DEPÓSITO 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 e 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: (i) se o valor do património líquido do Fundo for inferior a 75€milhões, a comissão de gestão será de 0,75% ao ano; (ii) se o valor do património líquido se situar entre 75€milhões e 150€milhões, dividir-se-á este valor em duas partes, uma igual a 75€milhões à qual se aplicará a taxa de 0,75% ao ano e outra igual ao excedente a que se aplicará uma taxa de 0,5% ao ano; e (iii) quando o património líquido do Fundo for superior a 150€ milhões, dividir-se-á este valor em duas partes, uma igual a 150€ milhões à qual se aplicará a taxa de 0,625% ao ano e outra igual ao excedente, a que se aplicará uma taxa de 0,25% 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 ao Novo Banco, S.A., em base trimestral, pelo exercício das suas funções de depositário, uma comissão correspondente a 0,05% 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, 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.

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico II (FIIFT II)
Relatório e Contas 2025

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 contábilístico	Média dos valores das avaliações	Valor da Opção de Compra	Ajustamentos em opções sobre imóveis	Valia potencial registrada
FIIFT II	2	FIIFT II/2	Aparthotel Ocean View	7 625 500	7 625 500	4 300 000	-3 325 500	4 100 687
FIIFT II	3	FIIFT II/3	Hotel Caldas da Felgueira	3 927 300	3 927 300	3 430 000	-497 300	1 643 480
FIIFT II	8	FIIFT II/8	Estalagem Pátio dos Solares	2 969 000	2 969 000	2 700 000	-269 000	796 193
FIIFT II	10	FIIFT II/10	Hotel da Aldeia	9 050 500	9 050 500	8 698 447	-352 053	4 260 437
FIIFT II	11	FIIFT II/11	Campo Pequeno (Restaurante)	742 800	742 800	0	0	36 432
FIIFT II	11	FIIFT II/11	Campo Pequeno (Estacionamentos BM e BN)	36 300	36 300	0	0	7 795
FIIFT II	11	FIIFT II/11	Campo Pequeno (Estacionamentos BI, BJ, BL e	85 300	85 300	0	0	17 092
FIIFT II	13	FIIFT II/13	Hotel Termas de Monção	3 078 587	3 078 587	3 250 000	0	-130 384
FIIFT II	14	FIIFT II/14	Miguel Bombarda	1 738 850	1 738 850	0	0	830 142
FIIFT II	17	FIIFT II/17	Campo Real (Fracção A + B + D)	3 454 850	3 454 850	5 876 127	0	-1 203 625
FIIFT II	27	FIIFT II/27	Hotel Lux Fátima	5 464 500	5 464 500	7 315 820	0	-83 035
FIIFT II	29	FIIFT II/29	Altis Suites	5 857 323	5 857 323	4 774 558	-1 082 765	1 519 771
FIIFT II	30 a 44	FIIFT II/30+39a44	The Prime Energize Hotel Monte Gordo	9 162 900	9 162 900	6 014 516	-3 148 384	4 220 291
FIIFT II	31	FIIFT II/31	Hotel Amazónia Jamor	6 899 550	6 762 000	6 571 000	0	1 531 326
FIIFT II	32	FIIFT II/32a34	Hotel Meliá Setúbal (Hotel + Art. 1019 + Art. 1C	8 911 500	8 911 500	8 956 246	0	3 546 500
FIIFT II	35	FIIFT II/35	Hotel Castrum Villae	1 118 000	1 118 000	1 148 859	0	364 389
FIIFT II	36	FIIFT II/36+37+46+4	Hotel Dom Vasco	3 082 000	3 082 000	3 232 964	0	246 087
FIIFT II	36	FIIFT II/36+37+46+4	Hotel Dom Vasco - Terreno	808 900	808 900	757 329	-41 298	51 571
FIIFT II	38	FIIFT II/38	Hotel Miramar	4 483 000	4 483 000	5 192 950	0	908 091
FIIFT II	45	FIIFT II/45	Casablanca	3 589 500	3 589 500	2 989 564	-599 936	841 570
TOTAL				82 086 160	81 948 610	75 208 379	-9 316 236	23 504 810

* O valor contábilístico 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 -1.595.433 € e 25.100.244 €, (que corresponde a uma mais-valia potencial líquida de 23.504.810 €) respetivamente, correspondem ao reconhecimento para cada imóvel da diferença entre o respetivo valor contábilístico e o valor correspondente da média aritmética simples das avaliações periciais.

O valor contábilístico do imóvel “Hotel Amazónia Jamor” difere da média das avaliações e corresponde ao preço constante no contrato promessa de compra e venda, conforme dispõe o nº 8 do art.º 34º do Regulamento da CMVM nº 7/2023.

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

Fundo	Cod FM	Cod TF	Imóveis	Valor contábilístico	Média dos valores das avaliações	Valor da Opção de Compra	Ajustamentos em opções sobre imóveis	Valia potencial registrada
FIIFT II	2	FIIFT II/2	Aparthotel Ocean View	7 608 000	7 608 000	4 300 000	-3 308 000	4 083 187
FIIFT II	3	FIIFT II/3	Hotel Caldas da Felgueira	3 775 000	3 775 000	3 430 000	-345 000	1 491 180
FIIFT II	6	FIIFT II/6	Hotel Faro	6 700 000	6 700 000	5 860 982	-839 018	2 658 099
FIIFT II	8	FIIFT II/8	Estalagem Pátio dos Solares	2 963 840	2 963 840	2 700 000	-263 840	791 033
FIIFT II	10	FIIFT II/10	Hotel da Aldeia	8 902 000	8 902 000	8 655 171	-246 829	4 111 937
FIIFT II	11	FIIFT II/11	Campo Pequeno (Restaurante)	733 300	733 300	0	0	26 932
FIIFT II	11	FIIFT II/11	Campo Pequeno (Estacionamentos BM e BN)	35 600	35 600	0	0	7 095
FIIFT II	11	FIIFT II/11	Campo Pequeno (Estacionamentos BI, BJ, BL e BO)	84 150	84 150	0	0	15 942
FIIFT II	12	FIIFT II/12	Hotel Tábuca	3 140 000	3 140 000	1 453 897	-1 686 103	1 374 760
FIIFT II	13	FIIFT II/13	Hotel Termas de Monção	2 907 000	2 907 000	3 238 305	0	-151 193
FIIFT II	14	FIIFT II/14	Miguel Bombarda	1 695 100	1 695 100	0	0	786 392
FIIFT II	17	FIIFT II/17	Campo Real (Fracção A + B + D)	3 402 650	3 402 650	5 876 127	0	-1 255 825
FIIFT II	27	FIIFT II/27	Hotel Lux Fátima	5 463 400	5 463 400	7 243 385	0	-84 133
FIIFT II	29	FIIFT II/29	Altis Suites	5 431 500	5 431 500	4 703 998	-759 225	1 093 948
FIIFT II	30 a 44	FIIFT II/30+39a44	The Prime Energize Hotel Monte Gordo	9 026 250	9 026 250	5 925 631	-3 220 624	4 083 641
FIIFT II	31	FIIFT II/31	Hotel Amazónia Jamor	6 571 000	6 915 366	0	0	1 202 776
FIIFT II	32	FIIFT II/32a34	Hotel Meliá Setúbal (Hotel + Art. 1019 + Art. 1022)	7 895 000	7 895 000	8 222 986	0	2 530 000
FIIFT II	35	FIIFT II/35	Hotel Castrum Villae	1 083 500	1 083 500	1 054 800	-28 700	329 889
FIIFT II	36	FIIFT II/36+37+46+47	Hotel Dom Vasco	2 995 000	2 995 000	3 163 060	0	159 087
FIIFT II	36	FIIFT II/36+37+46+47	Hotel Dom Vasco - Terreno	789 050	789 050	757 329	-42 394	31 721
FIIFT II	38	FIIFT II/38	Hotel Miramar - equipamº (Artº 10707)	408 800	408 800	443 613	0	76 178
FIIFT II	38	FIIFT II/38	Hotel Miramar - hotel (Artº 9134)	3 681 200	3 681 200	4 324 183	0	438 913
FIIFT II	45	FIIFT II/45	Casablanca	3 370 000	3 370 000	2 920 352	-449 648	622 070
TOTAL				88 661 340	89 005 706	74 273 819	-11 189 381	24 423 627

* O valor contábilístico 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 – 1.742.026 € e 26.165.653 €, 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.

O valor contabilístico do imóvel “Hotel Amazônia Jamor” difere da média das avaliações e corresponde ao preço constante no contrato promessa de compra e venda, conforme dispõe o n.º 8 do art.º 34.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023.

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	808 386	281 578
Em ativos imobiliários	5 850	123 250
Outras, em operações correntes	802 536	158 328
Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários	3 292 260	1 278 441
Em ativos imobiliários	3 141 701	835 615
Outras, em operações correntes	150 559	442 826
Total	2 483 874	996 863

Foram realizadas duas operações de desinvestimento na sequência do exercício da opção de compra pelos inquilinos do “Hotel Faro”, com um valor de venda de 5.860.982 € e “Hotel Tábua”, com um valor de 1.475.705 €.

NOTA 2 UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO

O número de unidades de participação emitidas e em circulação em 2025 e 2024 e os movimentos no Capital do Fundo no exercício de 2025 e 2024 apresentam-se como segue:

Descrição	31-12-2024	Subscrição	Resgates	Díst.		Res. Período	31-12-2025
				Result.	Outros		
Valor base	51 535 000	-	-11 997 200	-	-	-	39 537 800
Diferença em subs. resgates	2 991 068	-	-13 188 258	-	-	-	-10 197 190
Resultados acumulados	45 466 122	-	-	-	3 683 172	-	49 149 294
Resultados do período	3 683 172	-	-	-	-3 683 172	5 150 302	5 150 302
SOMA	103 675 362	-	-25 185 458	-	-	5 150 302	83 640 206
Nº de unidades participação	1 030 700	-	-	-	-	-	790 756
Valor unidade participação	100,5873	-	-	-	-	-	105,7725

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico II (FIIFT II)
Relatório e Contas 2025

Os resultados acumulados de 49.149.294 € correspondem à soma dos resultados acumulados de exercícios anteriores a 31 de dezembro de 2024 no valor de 45.466.122 € e do resultado líquido do exercício de 2024 no valor de 3.683.172 €.

Descrição	31-12-2023	Subscrição	Resgates	Dist. Result.	Outros	Res. Período	31-12-2024
Valor base	51 535 000	-	-	-	-	-	51 535 000
Diferença em subs. resgates	2 991 068	-	-	-	-	-	2 991 068
Resultados acumulados	40 591 350	-	-	-	4 874 772	-	45 466 122
Resultados do período	4 874 772	-	-	-	-4 874 772	3 683 172	3 683 172
SOMA	99 992 190	-	-	-	-	3 683 172	103 675 362
Nº de unidades participação	1 030 700						1 030 700
Valor unidade participação	97,0139						100,5873

Os resultados acumulados de 45.466.122 € correspondem à soma dos resultados acumulados de exercícios anteriores a 31 de dezembro de 2023 no valor de 40.591.350 € e do resultado líquido do exercício de 2023 no valor de 4.874.772 €.

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 II	2	sim	FIIFT II/2	Aperthotel Ocean View	6 255	26-06-2001	3 524 813	31-10-2025	7 381 000	31-10-2025	7 870 000	7 625 500	Portugal	Vilamoura
FIIFT II	3	sim	FIIFT II/3	Hotel Caldas da Felgueira	1 472	30-07-2001	2 283 820	31-10-2025	3 906 000	31-10-2025	3 948 600	3 927 300	Portugal	Nelas
FIIFT II	8	sim	FIIFT II/8	Estalagem Páteo dos Solares	4 816	24-03-2003	2 172 807	30-10-2025	2 926 000	30-10-2025	3 012 000	2 969 000	Portugal	Estremoz
FIIFT II	10	sim	FIIFT II/10	Hotel da Aldeia	11 200	03-09-2003	4 790 063	31-10-2025	8 909 000	31-10-2025	9 192 000	9 050 500	Portugal	Areia de S. João
FIIFT II	11	sim	FIIFT II/11	Campo Pequeno (Restaurante)	171	09-12-2003	706 368	31-10-2025	740 000	31-10-2025	745 600	742 800	Portugal	Lisboa
FIIFT II	11	sim	FIIFT II/11	Campo Pequeno (Estac. BM e BN)	26	08-06-2006	28 505	31-10-2025	35 600	31-10-2025	37 000	36 300	Portugal	Lisboa
FIIFT II	13	sim	FIIFT II/13	Hotel Termas de Monção	10 000	15-03-2005	3 208 971	30-10-2025	3 109 000	30-10-2025	3 048 174	3 078 587	Portugal	Monção
FIIFT II	14	não	FIIFT II/14	Miguel Bombarda	560	28-06-2007	908 708	30-10-2025	1 740 000	30-10-2025	1 737 700	1 738 850	Portugal	Lisboa
FIIFT II	17	sim	FIIFT II/17	Campo Real (Fracção A + B + D)	514 239	01-03-2006	4 658 475	30-10-2025	5 595 500	30-10-2025	5 314 200	3 454 850	Portugal	Turcifal
FIIFT II	27	sim	FIIFT II/27	Hotel Lux Fátima	4 441	28-09-2008	5 547 535	30-10-2025	5 462 000	30-10-2025	5 467 000	5 464 500	Portugal	Fátima
FIIFT II	29	sim	FIIFT II/29	Altis Suites	1 047	28-09-2016	4 337 552	02-07-2025	5 812 285	02-07-2025	5 902 360	5 857 323	Portugal	Lisboa
FIIFT II	30 a 44	sim	FIIFT II/30+39+44	The Prime Energize Hotel Monte Gordo	6 389	21-12-2016	4 942 609	31-10-2025	9 100 800	31-10-2025	9 225 000	9 162 900	Portugal	Monte Gordo
FIIFT II	31	sim	FIIFT II/31	Hotel Amazônia Jamor	6 495	14-12-2017	5 368 224	18-09-2025	6 724 000	18-09-2025	6 800 000	6 899 550	Portugal	Oeiras
FIIFT II	32	sim	FIIFT II/32+34	Hotel Meliá Setúbal (Hotel Art.1019 +Art.1022)	6 171	28-12-2017	5 365 000	30-10-2025	8 800 000	30-10-2025	9 023 000	8 911 500	Portugal	Setúbal
FIIFT II	35	sim	FIIFT II/35	Hotel Castrum Villae	502	17-12-2018	753 611	30-10-2025	1 087 000	30-10-2025	1 149 000	1 118 000	Portugal	Melgaço
FIIFT II	36	sim	FIIFT II/36+37+46+47	Hotel Dom Vasco	1 924	28-12-2018	2 835 913	29-08-2025	3 020 000	29-08-2025	3 144 000	3 082 000	Portugal	Sines
FIIFT II	36	sim	FIIFT II/36+37+46+47	Hotel Dom Vasco - Terreno	3 728	28-12-2022	757 329	29-08-2025	795 500	29-08-2025	822 300	808 900	Portugal	Sines
FIIFT II	38	sim	FIIFT II/38	Hotel Miramar	2 544	29-01-2020	3 574 909	30-10-2025	4 176 000	30-10-2025	4 790 000	4 483 000	Portugal	Nazaré
FIIFT II	45	sim	FIIFT II/45	Casablanca	1 773	06-07-2022	2 747 930	31-10-2025	3 519 000	31-10-2025	3 660 000	3 589 500	Portugal	Faro
				Não arrendadas										
FIIFT II	11	não	FIIFT II/11	Campo Pequeno (Estac. BJ, BJ, BL e BO)	51	08-06-2006	68 208	31-10-2025	83 660	31-10-2025	87 000	85 300	Portugal	Lisboa
				Total			58 581 949					82 086 160		

7. Líquidez	Moeda	Valor	Juros Decorridos	Valor Global
7.1. À Vista				
7.1.2. Depósitos à Ordem				
DO Banco Abanca	EUR	406 621		406 621
DO Banco Millennium BCP				
DO Banco Novo Banco	EUR	2 848 779		2 848 779
7.2.1 Depósitos com Pré-Aviso e a Prazo				
DP Banco Abanca	EUR	5 000 000		5 000 000
DP Banco Novo Banco	EUR	5 000 000		5 000 000
TOTAL B		13 255 400		13 255 400
9. Outros Valores a Regularizar				
9.1.1 Outros ativos				
9.1.2 Valores ativos				561 808
9.2.2 Valores passivos				(12 263 161)
TOTAL C				(11 701 353)
Valor Líquido Global do Fundo: (A)+(B)+(C)				83 640 205

Rendimentos de ativos imobiliários	31-12-2025	31-12-2024
De terrenos		
Hotel Dom Vasco - terreno Lote C03	26 800	17 867
Hotel Dom Vasco - Lote 3	885	590
De construção		
Ocean View	114 010	108 297
G. Hotel das Caldas da Felg.	55 596	54 421
Hotel Faro	38 992	132 400
Estalagem Pátio dos Solares	72 978	70 649
Hotel da Aldeia	188 397	178 958
Imóvel Campo Pequeno (Fracção A)	47 244	40 485
Hotel Tábua	29 908	37 720
Hotel Termas de Monção	110 000	110 000
Golfe Campo Real (Fracção A)	169 225	169 225
Hotel Lux Fátima	279 366	329 107
Altis Suites	187 283	177 210
The Prime Energize Hotel Monte Gordo	200 826	198 185
Hotel Amazónia Jamor	253 894	253 238
Hotel Tryp Setúbal	209 463	196 649
Hotel Tryp Setúbal - Art.º 1019	506	475
Hotel Tryp Setúbal - Art.º 1022	1 821	1 710
Hotel Castrum Villae	24 191	22 621
Hotel Dom Vasco - terreno	20 723	20 288
Hotel Dom Vasco	82 907	81 151
Hotel Miramar	125 858	122 746
The Prime Energize Hotel Monte Gordo - Art.º 318€	583	565
The Prime Energize Hotel Monte Gordo - Art.º 319€	421	408
The Prime Energize Hotel Monte Gordo - Art.º 3191	505	490
The Prime Energize Hotel Monte Gordo - Art.º 318€	1 985	1 924
The Prime Energize Hotel Monte Gordo - Art.º 366€	1 805	1 750
The Prime Energize Hotel Monte Gordo - Art.º 368€	16 507	14 603
Casablanca	110 404	105 681
Outros		
De construção		
Hotel Tábua	2 880	2 960
Hotel Casablanca	6 195	0
Total	2 382 157	2 452 371

Em 2025 o total de rendimentos obtidos dos imóveis arrendados é de 2.382.157 € (2024: 2.452.371 €).

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	2 099 223	3 255 400
Outras contas de disponibilidades	25 000 000	10 000 000
Total	27 099 223	13 255 400

NOTA 8 DÍVIDAS DE COBRANÇA DUVIDOSA

No final de 2025 e 2024 as dívidas de cobrança duvidosa incluídas na rubrica de devedores por rendas vencidas detalham-se como segue:

Contas / Entidades	Devedores por rendas vencidas
Companhia das Águas Medicinais da Felgueira, S.A.	164 486
Criva, Lda.	146 239
Algarve Developments, Lda.	60 949
Gexploral, S.A.	33 699
Principal Segmento, Lda.	26 505
Rotunda dos Sabores, Lda.	25 277
Serafim Silva, Lda.	18 788
Lux Mundi, Lda.	18 635
Summer Camp I, S.A.	17 302
Hoti Star, S.A.	14 744
Lux Sines / Efusióasis, Lda.	12 751
WarriorTalent, Lda.	3 310
Summer Camp II, S.A.	425
A Padaria Portuguesa, Lda.	9
OMTEL, S.A.	-960
MouraStock, Lda.	-9 637
Total	532 524

Contas / Entidades	Devedores por rendas vencidas
Advancesfera-Unipessoal, Lda.	328 315
Summer Camp I, S.A.	261 038
Algarve Developments, Lda.	231 342
Companhia das Águas Medicinais da Felgueira, S.A.	207 812
Criva, Lda.	183 771
Gexploral, S.A.	134 796
Lux Sines / Efusióasis, Lda.	85 450
Lux Mundi, Lda.	82 390
Serafim Silva, Lda.	75 154
Hoti Star, S.A.	58 977
Sun House II Property, Unipessoal, Lda.	55 741
Rotunda dos Sabores, Lda.	25 277
Principal Segmento, Lda.	24 893
NewPalm, S.A.	20 233
Casablanca, Lda.	18 204
Hotmanagement, Lda.	12 804
WarriorTalent, Lda.	1 709
Summer Camp II, S.A.	425
A Padaria Portuguesa, Lda.	9
OMTEL, S.A.	-1 040
MouraStock, Lda.	-3 753
Total	1 803 548

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.

NOTA 11 MOVIMENTOS OCORRIDOS EM AJUSTAMENTOS DE DÍVIDAS A RECEBER

Em 2025 e 2024 a rubrica de ajustamentos de dívidas a receber teve o seguinte movimento:

Contas	31-12-2024	Aumento	Redução	Utilização	31-12-2025
471 – Ajustamentos para crédito vencido					
Rendas vencidas	1 177 724	1 779	822 632		356 872
TOTAL	1 177 724	1 779	822 632		356 872

Contas	31-12-2023	Aumento	Redução	Utilização	31-12-2024
471 – Ajustamentos para crédito vencido					
Rendas vencidas	1 810 533	29 132	661 940		1 177 724
TOTAL	1 810 533	29 132	661 940		1 177 724

Durante o exercício de 2025, a provisão total para dívidas de cobrança duvidosa teve uma redução justificado pela reversão de provisões para rendas vencidas sobre o imóvel: “Grande Hotel Caldas da Felgueiras”; “Criva”; “Algarve Developments”; “Advancesfera”; “Summer Camp”; “Altis Suites”; “Hotel Dom Vasco – Terreno”.

A FOMENTO, no âmbito das suas competências como sociedade gestora do FIIFT II, 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 II 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	397 855 838	49 732	405 892 080	50 737
Imposto do Selo - Comissão de gestão	700 356	28 014	693 699	27 748
Imposto do Selo - Comissão de banco Depositário	51 281	2 051	50 620	2 025
IMI / AIMI	40 010 230	140 129	41 631 461	168 798
Outros impostos				2 157
Total		219 928		251 464

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

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

O montante 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	75 208 379	74 273 820
Valores recebidos em garantia	2 324 128	2 458 148
TOTAL	77 532 507	76 731 968

Os montantes apresentados no quadro acima dizem respeito às garantias bancárias recebidas dos arrendatários, como forma de garantir o bom cumprimento do pagamento das rendas no montante de 2.324.128 € (2024: 2.458.148 €).

Para além das responsabilidades de terceiros acima referidas, 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 75.208.379 € (2024: 74.273.820 €).

NOTA 14 OUTRAS INFORMAÇÕES

a) Acréscimos de proveitos

O valor da rubrica Acréscimo de proveitos no montante de 25.000 € refere-se a juros de aplicações financeiras.

Aplicações financeiras	Instituição	Data constituição	Data término	Valor	Juro	Taxa
Depósito a prazo	Novo Banco S.A.	17-11-2025	14-11-2026	5 000 000	12 500	2,00%
Depósito a prazo	ABANCA, S.A.	17-11-2025	16-11-2026	5 000 000	12 500	2,00%
TOTAL					25 000	

b) Despesas com custo diferido

O saldo da rubrica Despesas com custo diferido no valor de 4.284 € refere-se na íntegra à especialização de seguros diversos existentes a 31 de dezembro de 2025.

c) Outras contas de credores

Esta rubrica decompõe-se conforme segue:

Descrição	31-12-2025	31-12-2024
IVA a pagar/receber	-97 116	-59 874
Outros Custos a Pagar	657 335	597 086
Total	560 219	537 212

O saldo da rubrica “Outros” refere-se essencialmente a cauções de vários imóveis, conforme o quadro abaixo.

Outros Custos a Pagar	31-12-2025	31-12-2024
Hotel Turismo de Abrantes, S.A.		2 253
Caução Campo Real - Summer Camp I, S.	42 200	42 200
Caução Altis	95 150	32 648
Caução Padaria Portuguesa, Lda.	5 550	5 550
Caução Hoti Star, S.A.	93 888	93 888
Caução Hotel da Aldeia	70 000	70 000
Caução Summer Camp II	425	425
Caução Castrum Villae	6 885	6 885
Caução Serafim Silva, Lda.	77 402	77 402
Caução The Prime Energize Hotel Monte	99 465	99 465
Caução Casablanca	51 144	51 144
Investimento Casablanca	3 813	3 813
Caução Lux Mundi	47 428	47 428
Caução New Palm	63 985	63 985
Total	657 335	597 086

d) Adiantamentos por venda de imóveis

A rubrica de Adiantamentos por venda de imóveis refere-se ao adiantamento por conta da venda do imóvel “Hotel Amazónia Jamor” no montante de 1.657.100 €.

e) Acréscimo de custos

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

Descrição	31-12-2025	31-12-2024
IMI	136 929	146 046
Comissão de Gestão	51 264	59 720
Comissão de Depósito	12 084	12 915
Taxa de Supervisão	2 175	2 696
Imposto do Selo	12 994	15 870
Auditoria	10 455	2 140
Total	225 901	239 386

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 136.929 € (2023: 146.046 €), 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.

f) Receitas com proveito diferido

A rubrica Receitas com proveito diferido refere-se na íntegra às rendas de janeiro de 2026 no montante de 146.834 € (2024: 157.081€) pagas antecipadamente em dezembro de 2025 pelos arrendatários dos imóveis, de acordo com os respetivos contratos de arrendamento.

Receitas com proveito diferido	31-12-2025	31-12-2024
Ocean View	9 637	9 433
G. Hotel das Caldas da Felg.	4 737	4 850
Estalagem Páteo dos Solares	6 114	5 985
Hotel da Aldeia	15 924	15 588
Imóvel Campo Pequeno (Fracção A)	0	3 478
Hotel Termas de Monção	9 167	9 167
Golfe Campo Real (Fracção A)	14 067	14 067
Hotel Lux Fátima	19 527	27 034
The Prime Energize Hotel Monte Gordo	17 105	17 662
Hotel Tryp Setúbal	17 800	17 424
Hotel Tryp Setúbal - Artº 1019	43	42
Hotel Tryp Setúbal - Artº 1022	155	151
Hotel Castrum Villae	2 061	2 016
Hotel Dom Vasco - terreno	1 766	1 808
Hotel Dom Vasco	7 064	7 232
Hotel Miramar	10 507	10 284
The Prime Energize Hotel Monte Gordo - Ar	49	50
The Prime Energize Hotel Monte Gordo - Ar	36	36
The Prime Energize Hotel Monte Gordo - Ar	43	44
The Prime Energize Hotel Monte Gordo - Ar	169	171
The Prime Energize Hotel Monte Gordo - Ar	153	156
The Prime Energize Hotel Monte Gordo - Ar	1 413	1 301
Casablanca	9 299	9 102
Total	146 834	157 081

g) Outros Acréscimos e Diferimentos

Os imóveis são valorizados pela média simples dos valores atribuídos por dois peritos avaliadores de imóveis (cf. n. 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. Na Nota 1 encontra-se o detalhe do efeito acima descrito.

h) 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	700 357	693 699
Comissão de depósito - componente fixa	51 286	50 620
Taxa de supervisão	31 694	31 705
Outras comissões	2 012	1 314
Total	785 349	777 338

i) Fornecimentos e serviços externos

Fornecimentos e serviços externos	31-12-2025	31-12-2024
Seguros	4 301	854
Condomínio	62 769	85 487
Auditoria	23 422	2 177
Aval. dos acti. imob. do fundo	45 768	41 882
Outros Serviços	70 108	1 540
Total	206 368	131 939

A rubrica de “seguros” refere-se aos imóveis “Miguel Bombarda” e “Campo Pequeno”, a rúbrica de “condomínio” é relativo aos imóveis “Golfe Campo Real” e “Miguel Bombarda”.

j) Outros custos e perdas correntes

A rubrica de outros custos e perdas correntes no montante de 886 € (2024: 2.213 €), refere-se a despesas bancárias.

k) Juros e proveitos equiparados

O valor desta rúbrica refere-se à remuneração da liquidez aplicada aos depósitos à ordem e a prazo, o valor total dos juros em 2025 foi de 577.186 € (2024: 764.083 €).

Aplicações financeiras	Instituição	Data constituição	Data término	Valor	Juro	Taxa
Depósito à ordem	Novo Banco S.A.				19 422	
Depósito a prazo	Novo Banco S.A.	17-11-2025	14-11-2026	5 000 000	12 500	2,00%
Depósito a prazo	ABANCA, S.A.	17-11-2025	16-11-2026	5 000 000	12 500	2,00%
Depósito a prazo	ABANCA, S.A.	26-05-2025	17-11-2025	5 000 000	41 319	1,70%
Depósito a prazo	Novo Banco S.A.	21-05-2025	17-11-2025	26 000 000	247 000	1,90%
Depósito a prazo	ABANCA, S.A.	25-11-2024	25-05-2025	5 000 000	50 000	2,50%
Depósito a prazo	Novo Banco S.A.	22-11-2024	21-05-2025	20 000 000	194 444	2,50%
TOTAL					577 186	

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

Dando cumprimento ao exigido no nº 2 do art.º 161.º do RGOIC, 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):

Custos com pessoal da sociedade gestora	31-12-2025	31-12-2024
Remunerações		
Orgãos 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

m) Eventos após a data de balanço

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

A tempestade Kristin teve efeitos sobre um dos imóveis situados na região centro do país que ainda não é possível quantificar na sua plenitude. No entanto, o inquilino do imóvel afetado iniciou de imediato a reposição das condições de funcionamento do imóvel a par da ativação do respetivo seguro, pelo que não se antecipam, para já, impactos substantivos no valor do imóvel afetado.

Lisboa, 5 de março de 2026

O Contabilista Certificado nº 33122

Assinado por: **Luís Filipe Frade Nogueira**

Data: 2026.03.05 15:42:49+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 II** (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 95.903.368 euros e um total de capital do OIC de 83.640.205 euros, incluindo um resultado líquido de 5.150.302 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 II** 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 14:25:42 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)