

TERRITÓRIOS DE BAIXA DENSIDADE TURÍSTICOS
FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO FECHADO

Relatório e Contas | Exercício de 2025

ÍNDICE

RELATÓRIO DE GESTÃO

1.	INTRODUÇÃO.....	4
2.	ATIVIDADE EM 2025	6
2.1.	EVOLUÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA DO FUNDO.....	6
2.2.	EVOLUÇÃO E RENTABILIDADE DO VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO E DA UP	9
2.3.	EVOLUÇÃO ECONÓMICO-FINANCEIRA	10
3.	PERSPETIVAS PARA 2026.....	12
	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....	13
	NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....	17

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

RELATÓRIO DE AUDITORIA

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1: carteira imobiliária em 31 de dezembro de 2025.....	7
Quadro 2: formação do resultado 2024/25	11

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: valor venal por concelho	7
Figura 2: distribuição património por tipo de operação	8
Figura 3: evolução da carteira (valor e yield), 2020-2025	8
Figura 4: yield bruta por imóvel 2024/2025 e média de 5 anos	9
Figura 5: evolução da carteira (valor e yield), 2016-2025	9
Figura 6: distribuição de proveitos e ganhos 2024-2025	10
Figura 7: evolução do resultado líquido, 2019-2025.....	11

1. INTRODUÇÃO

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

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

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

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

CAPITAL

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

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

Em 21 de junho de 2023, por deliberação da Assembleia de Participantes foi aprovado novo aumento do capital do Fundo. Nesse âmbito, em 28 de junho de 2023, mediante a emissão de 136.846 novas unidades de participação subscritas pelo Turismo de Portugal, I.P., o capital foi aumentado para 346.326 unidades de participação, ou seja, para € 34.145.936,11 (considerando o valor base da unidade de participação). O preço de subscrição foi de €109,6124, correspondendo à liquidação financeira €15.000.018,49 e dando origem a uma variação patrimonial positiva no valor total de €1.507.714.

POLÍTICA DE INVESTIMENTO

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

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

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

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

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

2. ATIVIDADE EM 2025

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

A *Call* turismo no interior tem como objetivo a valorização económica dos ativos imobiliários afetos ou a afetar à atividade turística, tendo em vista o desenvolvimento sustentável do turismo, assim como a dinamização e a sustentabilidade das economias locais dos territórios de baixa densidade identificados no Anexo III à Resolução do Conselho de Ministros n.º 72/2016, de 20 de outubro, no contexto do Programa de Valorização do Interior (PVI).

Os novos investimentos em 2025 ascenderam a 720 milhares de euros (m€), tendo-se verificado uma reduzida procura de operadores para a realização de operações no âmbito do Fundo.

Foi dada continuidade ao pagamento, por parte dos arrendatários, das prestações moratórias decorrentes das medidas excecionais adotadas durante a pandemia e que se prolongará até abril de 2026.

Recorde-se que no quadro da pandemia Covid-19, o Conselho de Administração da 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, para o único contrato celebrado em data anterior a 19 de março de 2020, referente ao imóvel "Hotel do Caramulo". Esta medida veio a ser reforçada ao longo dos anos de 2020 e 2021 e até ao primeiro trimestre de 2022. Assim, foi decidido que:

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

Esta medida apenas abrangeu um dos arrendatários que observou um grau de cumprimento muito satisfatório com uma taxa de cobrança de 90%.

A atividade desenvolvida permitiu ao Fundo apresentar um resultado positivo em 2025 (1.207 m€), o segundo maior da sua história, praticamente igual ao maior resultado alcançado, em 2022, 1.208 m€.

2.1. EVOLUÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA DO FUNDO

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

No que respeita a investimento, durante o ano de 2025 foi adquirido um imóvel com um valor de aquisição de 624 m€ ("Aldeia da Pedralva - 4 casas") e libertadas verbas relativas a benfeitorias no "Story Studio Monsanto" (95 m€) perfazendo um investimento global de 719 m€.

Não houve alienação de imóveis durante o ano.

Em 31 de dezembro de 2025, o património imobiliário do TBDT era constituído por 14 imóveis, cujo valor venal global ascendia a €31.032.762, conforme demonstrado no quadro 1.

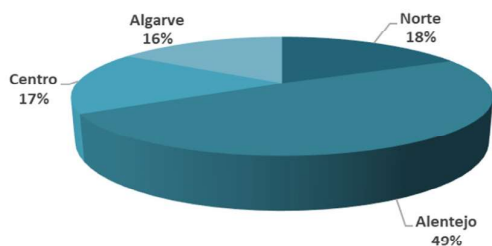
	imóvel	data de aquisição	valor venal	concelho	tipo de operação
TBDT/1	Hotel do Caramulo	27/fev/20	2 960 800 €	Tondela	sale & lease
TBDT/2	Hotel de Serpa	17/jul/20	3 904 000 €	Serpa	sale, investment & lease
TBDT/4	Casa de campo em Celorico	07/set/20	253 750 €	Celorico da Beira	sale, investment & lease
TBDT/5	Hotel & Spa Alfandega da Fé	29/dez/20	5 320 518 €	Alfândega da Fé	sale, investment & lease
TBDT/6	Quinta de Santo António do Espinheiro	28/jan/21	1 066 250 €	Évora	sale, investment & lease
TBDT/7	Greenarea	23/abr/21	2 114 865 €	Grândola	sale & lease
TBDT/8a11	Casa da Vigia	17/jan/22	786 400 €	Portalegre, Portugal	sale, investment & lease
TBDT/12	Évora Farm Hotel	24/fev/22	6 241 481 €	Évora	sale & lease
TBDT/13	Historic Moura Palace	15/mar/22	1 095 250 €	Moura, Portugal	sale, investment & lease
TBDT/14a22	Story Studio Sortelha	22/mar/22	1 784 200 €	Sabugal	sale, investment & lease
TBDT/23	Story Studio Piodão	26/mai/23	112 550 €	Arganil	sale, investment & lease
TBDT/24	Story Studio Monsanto	26/jan/24	417 750 €	Idanha-a-Nova	sale, investment & lease
TBDT/25	Aldeia da Pedralva 22 casas	31/jul/24	4 144 530 €	Vila do Bispo	lease & investment
TBDT/26	Aldeia da Pedralva 4 casas	07/fev/25	830 419 €	Vila do Bispo	lease & investment
	total		31 032 762 €		

Quadro 1: carteira imobiliária em 31 de dezembro de 2025

O património imobiliário do Fundo representa 72% do respetivo ativo líquido, considerando o disposto no regulamento da CMVM que regulamenta o RGA, de que este rácio deve ser aferido tendo como referência a média dos valores verificados nos últimos seis meses e cumprindo o limite mínimo de dois terços.

Os imóveis do fundo localizam-se, por inerência do seu âmbito, no interior do país verificando-se, no entanto, algumas exceções em Grândola e em Vila do Bispo por estarem localizados em concelhos constantes da lista de territórios de baixa densidade.

O património imobiliário do TBDT, em 31 de dezembro de 2025, encontra-se distribuído de forma dispersa por todo o território nacional continental, com exceção da região de Lisboa (figuras 1 e 2).



A região com peso mais significativo é o Alentejo (49%), as demais regiões têm pesos entre os 16% e os 18%.

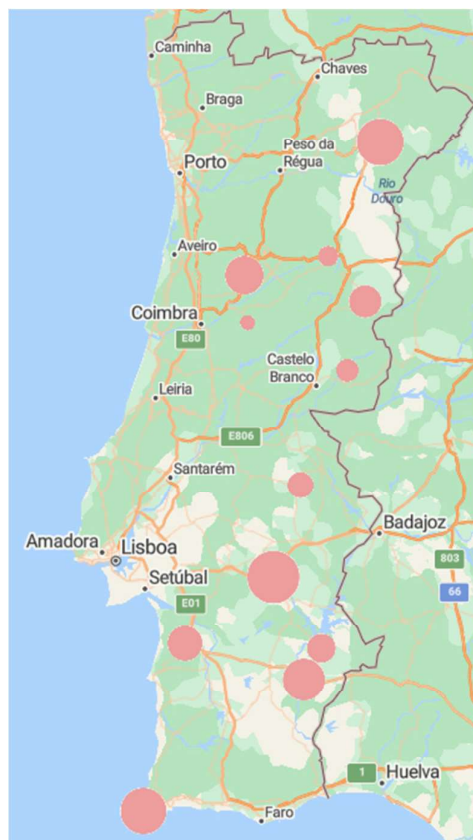


Figura 1: valor venal por concelho

No que concerne ao tipo de operação, 75% das operações realizadas são do tipo *sale, investment & lease* (figura 3) a que corresponde 48% do valor.

Em 2024 a *yield* bruta média ponderada da carteira foi 2,09%, ligeiramente inferior à verificada em 2023 (2,21%), sendo a segunda maior desde a constituição do Fundo (figura 4).

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

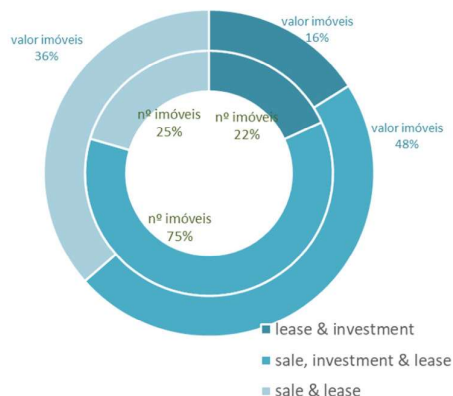


Figura 2: distribuição património por tipo de operação

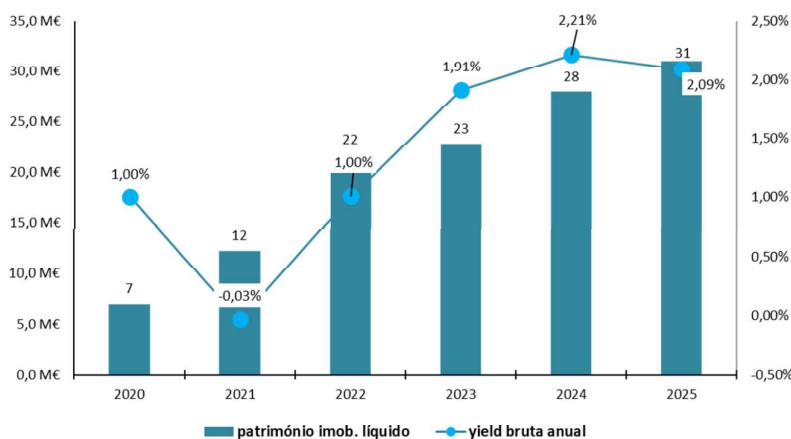


Figura 3: evolução da carteira (valor e yield), 2020-2025

A discriminação da *yield* bruta por imóvel encontra-se espelhada na figura 5, sobressaindo uma generalizada estabilização das taxas face a 2025 com a exceção de alguns casos de redução da taxa face a 2024, designadamente o “Historic Moura Palace” e o “Aldeia da Pedralva – 22 casas”.

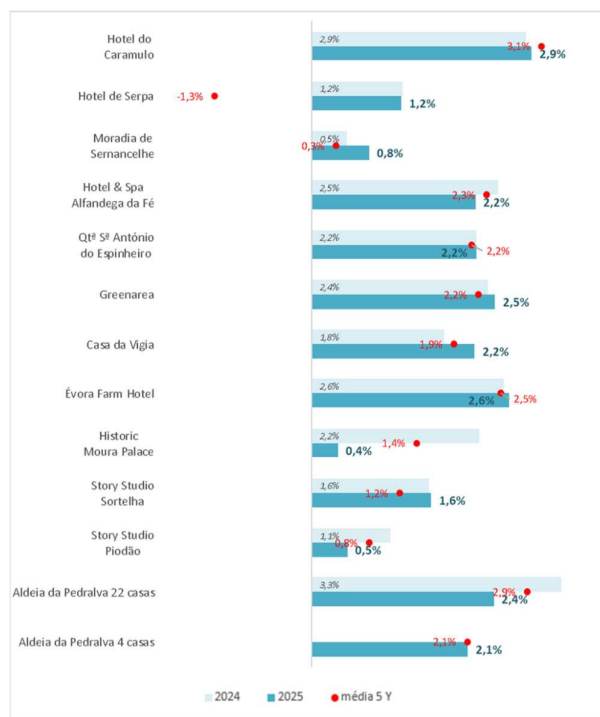


Figura 4: yield bruta por imóvel 2024/2025 e média de 5 anos

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

À data de 31 de dezembro de 2025, o Valor Líquido Global do Fundo ascendia a €39.994 m€, correspondendo a um acréscimo de 3,1% face a 2024.

A unidade de participação aumentou €3,485 em 2025 (€115,4799 no final do ano de 2025; €111,9945 no final do ano de 2024), observando-se uma valorização de 3,1% face ao ano transato.

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

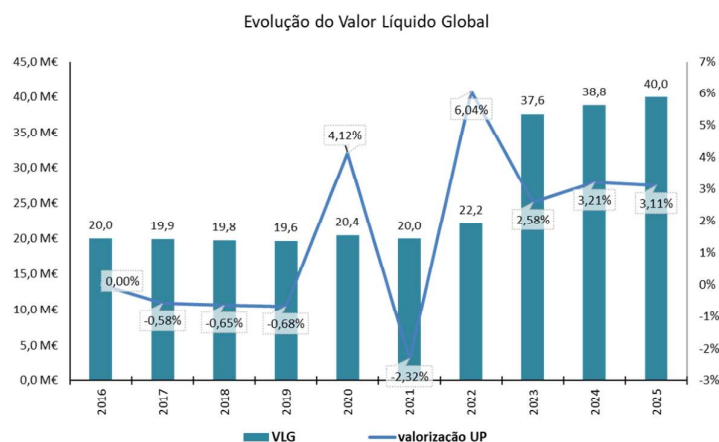


Figura 5: evolução da carteira (valor e yield), 2016-2025

2.3. EVOLUÇÃO ECONÓMICO-FINANCEIRA

- O ativo líquido cifrou-se, em 31 de dezembro de 2025, em 43.194 m€, o que representa um acréscimo de 6,1% face a 2024.
- O crescimento do ativo líquido decorre exclusivamente do aumento dos ativos imobiliários em 3,1 M€ (11%).
- O total das disponibilidades, em 31 de dezembro de 2025, ascendia a 11.955 m€, correspondendo a uma redução de cerca de 4,6% face a 31 de dezembro de 2024 (3.476 m€), resultado dos novos investimentos.
- Os proveitos verificados em 2025 totalizaram o valor de 3.285 m€, evidenciando um acréscimo de 53% face ao valor alcançado em 2024 (2.150 m€), devido essencialmente aos ganhos com ativos imobiliários.
- Os ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários cifraram-se em 2.514 m€, tendo sido superiores em 98% aos ganhos verificados em 2024 (1.268 m€). Esta rubrica reflete os ajustamentos favoráveis dos imóveis que constituem a carteira, resultantes da valorização decorrente das avaliações realizadas em 2025 (2.335 m€), e os ajustamentos, para menos, em opções de compra sobre imóveis (179 m€). Esta rubrica corresponde a cerca de 77% do total dos proveitos.
- Os rendimentos de ativos imobiliários ascenderam a 543 m€, representando cerca de 17% do total dos proveitos e um aumento de 3% face ao ano transato.
- Os juros e proveitos equiparados registaram um valor de 220 m€, menos 35% do que 2024, devido à redução das do saldo médio de disponibilidades e das taxas de remuneração das aplicações financeiras.
- O total de custos suportados no exercício de 2025 ascendeu a 2.078 m€, valor muito superior ao de 2024 (+120%). A variação deve-se essencialmente à variação das perdas em operações financeiras e ativos imobiliários (+1.026 m€ face a 2024) relativas a ajustamentos no valor das opções de compra. Esta variação resulta da valorização dos imóveis com opções de compra registados em ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários que tiveram um incremento de 1.246 m€ face a 2024.
- A rubrica de comissões, que representa 21% do total dos custos, cifrou-se em 427 m€, valor superior em 3% ao de 2024.
- Importa referir que do total das comissões, cerca de 92% referem-se à comissão de gestão, no montante de 394 m€, 4,6% à comissão de depósito, no valor de 20 m€, e o remanescente diz respeito à taxa de supervisão e Interbolsa, que totalizam 12 m€;
- As provisões para rendas vencidas atingiram um valor de 120 m€, valor superior ao de 2024 (58 m€);
- As perdas em operações financeiras e ativos imobiliários cifraram-se em 1.389 m€, o que representa um acréscimo de 284% relativamente a 2024. Estas perdas correspondem essencialmente aos ajustamentos resultante do valor das opções de compra quando estes estão abaixo do valor venal dos imóveis e que em 2025 foi de 1.385 m€;

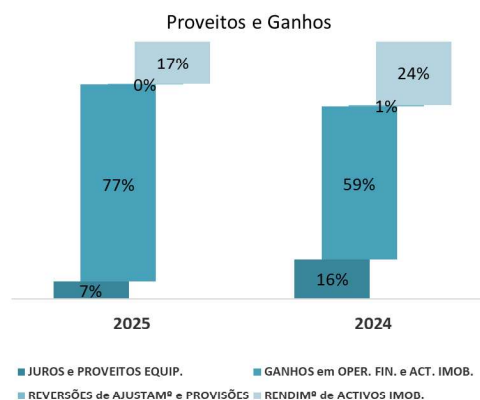


Figura 6: distribuição de proveitos e ganhos 2024-2025

- A margem operacional do fundo cresceu 17% resultado essencialmente dos ganhos líquidos com as operações financeiras e ativos imobiliários (1.126 m€) superiores às de 2024 em 24%.
- A variação dos impostos, fornecimentos e serviços externos, das rubricas de custos e perdas correntes e de custos e perdas eventuais contribuíram para a margem bruta que se situa 6% acima da de 2024;
- A variação das provisões traduz-se num gasto líquido de 113 m€, superior ao de 2024 (+69 m€);
- O resultado líquido do Fundo em 2025 foi de 1.207 m€, valor praticamente igual ao de 2024. É o segundo resultado mais alto da história do fundo e praticamente idêntico ao mais alto, em 2022.

		m€		
Ganhos e perdas	2025	2024		Var%
Rendimentos Imóveis	544	527		3%
Oper.Financeiras e Ativos Imob.	1 126	905		24%
<i>Ganhos</i>	<i>2 514</i>	<i>1 268</i>		<i>98%</i>
<i>Perdas</i>	<i>-1 389</i>	<i>-362</i>		<i>284%</i>
Margem operacional	1 669	1 432		17%
Comissões	-427	-415		3%
FSE	-73	-46		59%
Impostos diretos e outros	-67	-61		10%
Outros ganhos/perdas	219	338		-35%
Margem bruta	1 320	1 248		6%
Provisões do exercício	-113	-44		
<i>Constituição/reforço</i>	<i>-120</i>	<i>-58</i>		<i>107%</i>
<i>Reversões</i>	<i>7</i>	<i>14</i>		<i>-50%</i>
Resultado Líquido	1 207	1 205		0%

Quadro 2: formação do resultado 2024/25

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

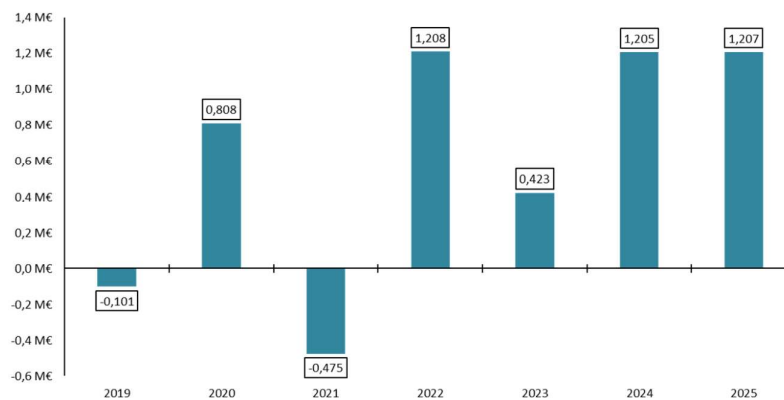


Figura 7: evolução do resultado líquido, 2019-2025

3. PERSPETIVAS PARA 2026

A estratégia de ação do TBDT em 2026 centrar-se-á na realização de novos investimentos, aplicando a liquidez disponível em novas operações que se enquadrem nos objetivos específicos do fundo.

Nesse âmbito, durante o ano de 2026, será feita uma aposta na divulgação do Fundo e da *Call*.turismo no interior, designadamente, através da realização de sessões de apresentação em parceria com entidades relevantes no setor.

A atuação do TBDT em 2026 incidirá ainda no acompanhamento da carteira, em particular das operações do tipo *sale, investment & lease*.

A tempestade Kristin não teve efeitos sobre os imóveis do fundo.

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 18:39:21+00'00'

Abel Artur Cruz Torres Mascarenhas
(Presidente)

Assinado por: **RITA RIBEIRO ALVES LAVADO**

Data: 2026.03.05 19:14:29+00'00'

Rita Ribeiro Alves Lavado
(Vogal)

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

Data: 2026.03.05 19:03:19+00'00'

José Manuel Riscado dos Santos
(Vogal)

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

(valores expressos em euros)

TERRITÓRIOS DE BAIXA DENSIDADE TURÍSTICOS - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO
Balanco em 31 de Dezembro de 2025
(Comparativos a 31 de Dezembro de 2024)

(euros)

Código	Designação	Nota	ATIVO				Código	Designação	Nota	PASSIVO		
			2025							2024	2025	2024
			Bruto	Mv/ Af	mv/ad	Líquido				(Líquido)		
31	ATIVOS IMOBILIÁRIOS	1,3					CAPITAL DO FUNDO					
	Terrenos	1,3	647 222	51 350	887	697 686	61	Unidades de Participação	2	34 145 936	34 145 936	
32	Construções	1,3	23 128 433	7 230 353	23 710	30 335 076	62	Variações Patrimoniais	2	1 573 047	1 573 047	
							64	Resultados transitados	2	3 067 628	1 862 945	
							66	Resultado Líquido do Período	2	1 207 088	1 204 683	
	TOTAL DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS		23 775 655	7 281 704	24 597	31 032 762		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		39 993 700	38 786 611	
412	CONTAS DE TERCEIROS						AJUSTAMENTOS E PROVISÕES					
	Devedores por rendas vencidas	8	179 552	-	-	179 552	47	Ajustamentos de dívidas a receber	11	176 394	63 043	
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		179 552	-	-	179 552		TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS		176 394	63 043	
12	DISPONIBILIDADES						CONTAS DE TERCEIROS					
	Depósitos à ordem	7	1 254 509	-	-	1 254 509	42	Outras contas de credores	14 c)	151 036	203 458	
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	7	10 700 000	-	-	10 700 000		TOTAL DOS VALORES A PAGAR		151 036	203 458	
	TOTAL DE DISPONIBILIDADES		11 954 509	-	-	11 954 509						
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS						ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS					
51	Acréscimos de proventos	14 a)	26 750	-	-	26 750	53	Acréscimos de custos	14 d)	88 958	70 362	
52	Despesas com custo diferido	14 b)	-	-	-	-	56	Recetas com proveito diferido	14 e)	25 132	30 918	
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFER, ATIVOS		26 750	-	-	26 750	58	Outros acréscimos e diferimentos	14 f)	2 758 354	1 553 016	
								TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFER, PASSIVOS		2 872 444	1 654 296	
	TOTAL DO ATIVO		35 936 466	7 281 704	24 597	43 193 573		TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL		43 193 573	40 707 400	
	Total do Número de Unidades de Participação					346 326	346 326	Valor Unitário da Unidade de Participação		115,4799	111,9945	

Abreviaturas: MV - mais valias; mv - menos valias; Af - ajustamentos favoráveis; ad - ajustamentos desfavoráveis

Lisboa, 5 de março de 2026

TERRITÓRIOS DE BAIXA DENSIDADE TURÍSTICOS - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO
Demonstração dos Resultados em 31 de Dezembro de 2025
(Comparativos a 31 de Dezembro de 2024)

(euros)

CUSTOS E PERDAS					PROVEITOS E GANHOS				
Código	Designação	Nota	2025	2024	Código	Designação	Nota	2025	2024
CUSTOS E PERDAS CORRENTES					PROVEITOS E GANHOS CORRENTES				
724+...+728	COMISSÕES Outras, de operações correntes	14 g)	427 285	414 821	811+818	JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS Outros, de operações correntes	14 k)	220 174	337 487
733	PERDAS OPER, FINANCEIRAS E ACT. IMOBILIÁRIOS Em activos imobiliários	1	3 770	85 007	833	GANHOS EM OPER, FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS Em activos imobiliários	1	2 334 681	1 204 348
731+738	Outras, em operações correntes	1	1 384 681	277 368	831+838	Outros, de operações correntes	1	179 343	63 414
7412+7422	IMPOSTOS Impostos Indirectos	12	36 326	35 272	851	REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES De ajustamentos de dívidas a receber	11	7 045	14 044
7418+7428	Outros Impostos	12	30 998	26 047					
751	PROVISÕES DO EXERCÍCIO Ajustamentos de dívidas a receber	11	120 396	57 551	86	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	3	543 479	526 726
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	14 h)	73 193	45 647					
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	14 i)	983	1 096					
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		2 077 632	942 808		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		3 284 720	2 146 018
784+...+788	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS Outras perdas eventuais	14 j)		2 808	884+...+888	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS Outras ganhos eventuais		-	4 281
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		-	2 808		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)		-	4 281
	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		1 207 088	1 204 683					
	TOTAL		3 284 720	2 150 299		TOTAL		3 284 720	2 150 299
8x3+86-7x3-76 B=A+742	Resultados de Ativos Imobiliários Resultados Correntes		2 770 199 1 207 088	1 600 421 1 264 529	D=C B+D-A-C+74 B+D-A-C	Resultados Eventuais Resultados Antes de Imposto s/ Rendimento Resultado Líquido do Período		- 1 207 088 1 207 088	1 473 1 204 683 1 204 683

Lisboa, 5 de março de 2026

TERRITÓRIOS DE BAIXA DENSIDADE - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
 DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS - EXERCÍCIO DE 2025 (€)
 (Comparativos a 31 de Dezembro de 2024)

(Euros)

Descrição dos Fluxos	2025	2024
OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Rendimentos de imóveis	474 848	512 882
	474 848	512 882
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Aquisição de imóveis	719 416	3 799 102
Despesas correntes (FSE) com imóveis	46 544	51 073
	765 960	3 850 175
Fluxos das operações sobre valores imobiliários	-291 112	-3 337 294
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Juros de depósitos bancários	220 403	336 263
	220 403	336 263
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Comissão de gestão	393 267	381 787
Comissão de depósito	19 568	19 005
Impostos e taxas	81 503	73 194
Outros pagamentos correntes	11 110	2 836
	505 448	476 821
Fluxos das operações de gestão corrente	-285 045	-140 559
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Outros recebimentos de operações eventuais		4 281
		4 281
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Outros pagamentos de operações eventuais		2 808
		2 808
Fluxos das operações eventuais		1 473
Saldo dos fluxos monetários do período ... (A)	-576 156	-3 476 379
Disponibilidades no início do período ... (B)	12 530 665	16 007 045
Disponibilidades no fim do período ... (C) = (B) + (A)	11 954 509	12 530 665

Lisboa, 5 de março de 2026

TERRITÓRIOS DE BAIXA DENSIDADE TURÍSTICOS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

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

NOTA INTRODUTÓRIA

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

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

BASES DE APRESENTAÇÃO

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

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

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

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

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

para posterior contrato a realizar com o promitente inquilino, sendo considerado desde logo o seu reconhecimento no ativo imobiliário.

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

b) Especialização dos exercícios

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

c) Despesas com imóveis

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

d) Comissões de gestão, de depositário e de supervisão

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

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

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

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

e) Regime Fiscal

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

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

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

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

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

f) Contas de terceiros

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

Este montante é reconhecido a deduzir ao ativo.

g) Unidades de participação

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

NOTA 1 VALIAS POTENCIAIS

Em 31 de dezembro de 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 imóveis	Valia potencial registada
TBDT	1	TBDT/1	Hotel do Caramulo	2 960 800	2 960 800	2 205 784	-755 016	2 117 292
TBDT	2	TBDT/2	Bento Gemas - Hotel Serpa	3 904 000	3 904 000	4 446 230	0	733 151
TBDT	4	TBDT/4	Semana Tática	253 750	253 750	262 438	0	59 431
TBDT	5	TBDT/5	Hotel & Spa Alfandega da Fé - Hotel	5 320 518	5 320 518	6 000 092	0	796 722
TBDT	6	TBDT/6	Quinta de Santo António do Espinheiro	1 066 250	1 066 250	1 217 485	0	153 741
TBDT	7	TBDT/7	Greenarea	2 114 865	2 114 865	1 551 021	-563 844	987 134
TBDT	8	TBDT/8a11	Casas da Vigia	786 400	786 400	842 278	0	26 279
TBDT	12	TBDT/12	Évora Farm Hotel	6 241 481	6 241 481	5 718 490	-522 991	1 210 607
TBDT	13	TBDT/13	Historic Moura Palace	1 095 250	1 095 250	1 123 760	0	75 857
TBDT	14	TBDT/14a22	Story Studio Sortelha	1 784 200	1 784 200	1 819 525	0	2 098
TBDT	23	TBDT/23	Story Studio Piodão	112 550	112 550	85 377	-27 173	27 961
TBDT	24	TBDT/24	Story Studio Monsanto	417 750	417 750	0	0	82 916
TBDT	25	TBDT/25	Aldeia da Pedralva	4 144 530	4 144 530	3 446 717	-697 813	777 609
TBDT	26	TBDT/26	Aldeia da Pedralva	830 419	830 419	638 903	-191 516	206 308
TOTAL				31 032 762	31 032 762	29 358 099	-2 758 354	7 257 107

* 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 -24.597 € e 7.281.704 € (que corresponde a uma mais-valia potencial líquida de 7.257.107), 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.

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
TBDT	1	TBDT/1	Hotel do Caramulo	2 624 800	2 624 800,0	2 151 145	-480 045	1 781 292
TBDT	2	TBDT/2	Bento Gemas - Hotel Serpa	3 791 736	3 791 735,5	4 082 212	0	620 886
TBDT	4	TBDT/4	Semana Tática	251 000	251 000,0	240 952	-10 048	56 681
TBDT	5	TBDT/5	Hotel & Spa Alfandega da Fé - Hotel	5 127 870	5 127 870,0	5 508 857	-15 046	604 074
TBDT	6	TBDT/6	Quinta de Santo António do Espinheiro	986 000	986 000,0	1 124 514	0	73 491
TBDT	7	TBDT/7	Greenarea	1 767 500	1 767 500,0	1 424 036	-343 464	639 769
TBDT	8	TBDT/8a11	Casas da Vigia	780 450	780 450,0	817 667	-1 151	20 329
TBDT	12	TBDT/12	Évora Farm Hotel	6 243 500	6 243 500,0	5 576 838	-675 882	1 212 626
TBDT	13	TBDT/13	Historic Moura Palace	1 050 500	1 050 500,0	1 123 760	0	31 107
TBDT	14	TBDT/14a22	Story Studio Sortelha	1 703 112	1 703 111,5	1 782 101	0	-78 990
TBDT	23	TBDT/23	Story Studio Piodão	111 000	111 000,0	83 621	-27 379	26 411
TBDT	24	TBDT/24	Story Studio Monsanto	177 900	177 900,0	239 382	0	-61 482
TBDT	25	TBDT/25	Aldeia da Pedralva	3 366 921	3 923 200,0	3 433 282	0	0
TOTAL				27 982 288	28 538 567	27 588 365	-1 553 016	4 926 195

* O valor contabilístico corresponde ao preço constante no CPCV, conforme dispõe o n.º 8 do art.º 34.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023.

Os montantes acumulados de ajustamentos potenciais desfavoráveis e favoráveis registados em balanço, no montante de - 134.408 € e 5.060.604 € (que corresponde a uma mais-valia potencial líquida de 4.926.195 €), respetivamente, correspondem ao reconhecimento para cada imóvel da diferença entre o respetivo valor contabilístico e o valor correspondente da média aritmética simples das avaliações periciais.

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

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

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

Descrição	31-12-2025	31-12-2024
Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários	1 388 450	362 376
Em ativos imobiliários	3 770	85 007
Outras, em operações correntes	1 384 681	277 368
Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários	2 514 023	1 267 762
Em ativos imobiliários	2 334 681	1 204 348
Outras, em operações correntes	179 343	63 414
Total	1 125 573	905 387

NOTA 2 UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO

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

Descrição	31-12-2024	Subscrição	Resgates	Dist.		Res.		31-12-2025
				Result.	Outros	Período		
Valor base	35 718 983	-	-	-	-	-	-	35 718 983
Resultados acumulados	1 862 945	-	-	-	-	1 204 683	-	3 067 628
Resultados do período	1 204 683	-	-	-	-	-1 204 683	1 207 088	1 207 088
SOMA	38 786 611	-	-	-	-	1 207 088	1 207 088	39 993 700
Nº de unidades participação	346 326							346 326
Valor unidade participação	111,9945							115,4799

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

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										
TBDT	1	sim	TBDT/1	Hotel do Caramulo	11 192	27-02-2020	843 508	17-05-2025	2 903 800	17-05-2025	3 017 800	2 960 800	Portugal	Caramulo
TBDT	4	sim	TBDT/4	Semana Tática	246	07-09-2020	194 319	17-05-2025	253 500	17-05-2025	254 000	253 750	Portugal	Delorico da Beira
TBDT	5	sim	TBDT/5	Hotel & Spa Alfundega da Fé - Hote	165 483	29-12-2020	4 523 796	19-05-2025	5 214 472	19-05-2025	5 426 564	5 320 518	Portugal	Tapadão
TBDT	7	sim	TBDT/7	Greenarea	7 269	23-04-2021	1 127 731	20-05-2025	2 016 000	20-05-2025	2 213 730	2 114 865	Portugal	Grândola
TBDT	8	sim	TBDT/8a11	Casas da Vigia	254	17-01-2022	760 121	30-05-2025	738 300	30-05-2025	834 500	786 400	Portugal	Portalegre
TBDT	12	sim	TBDT/12	Évora Farm Hotel	262	24-02-2022	5 030 874	20-05-2025	6 204 717	20-05-2025	6 278 244	6 241 481	Portugal	Portalegre
TBDT	13	sim	TBDT/13	HistoricMoura Palace	369	15-03-2022	1 019 393	29-05-2025	1 088 000	29-05-2025	1 102 500	1 095 250	Portugal	Moura
TBDT	14	sim	TBDT/14a22	Story Studio Sortelha	500	22-03-2022	1 782 102	30-05-2025	1 757 199	30-05-2025	1 811 200	1 784 200	Portugal	Guarda
TBDT	23	sim	TBDT/23	Story Studio Piodão	77	26-05-2023	84 589	20-03-2025	105 100	20-03-2025	120 000	112 550	Portugal	Arganil
TBDT	24	sim	TBDT/24	Story Studio Monsanto	0	26-01-2024	334 834	10-11-2025	406 000	10-11-2025	429 500	417 750	Portugal	Idanha-a-Nova
TBDT	25	sim	TBDT/25	Aldeia da Pedralva	0	31-07-2024	3 366 921	29-05-2025	3 963 213	29-05-2025	4 325 846	4 144 530	Portugal	Vila do Bispo
TBDT	26	sim	TBDT/26	Aldeia da Pedralva	0	07-02-2025	624 111	29-05-2025	816 013	29-05-2025	844 826	830 419	Portugal	Vila do Bispo
				Construções em curso										
				Proj. de construção de reabilitação										
TBDT	2	sim	TBDT/2	Bento Gemas - Hotel Serpa	13 500	17-07-2020	3 170 849	19-05-2025	3 866 000	19-05-2025	3 942 000	3 904 000	Portugal	Serpa
TBDT	6	sim	TBDT/6	Quinta de Santo António do Espinh	380	28-01-2021	912 509	19-05-2025	997 000	19-05-2025	1 135 500	1 066 250	Portugal	Évora
				Total			23 775 656					31 032 762		

7. Liquidez	Moeda	Valor	Juros Decorridos	Valor Global
7.1. À Vista				
7.1.2. Depósitos à Ordem				
DO Banco ABanca	EUR	386 767		386 767
DO Banco Novo Banco	EUR	867 742		867 742
7.2.1 Depósitos com Pré-Aviso e a Prazo				
DP Banco ABanca	EUR	10 700 000		10 700 000
TOTAL B		11 954 509		11 954 509
9. Outros Valores a Regularizar				
9.1.1 Outros ativos				
9.1.2 Valores ativos				29 909
9.2.2 Valores passivos				(3 023 480)
TOTAL C				(2 993 571)
Valor Líquido Global do Fundo: (A)+(B)+(C)				39 993 700

Em 2025 e 2024 o total de rendimentos obtidos nos imóveis arrendados foi o seguinte:

Rendimentos de ativos imobiliários	31-12-2025	31-12-2024
De construção		
Hotel do Caramulo	32 819	31 890
Hotel Serpa	47 446	47 446
Semana Tática	2 643	2 883
Hotel & Spa Alfandega da Fé	107 098	120 177
Quinta de Santo António do Espinheiro	22 682	22 680
Greenarea	30 814	29 831
BeyondTejo - Casa da Vigia 1	13 267	12 498
BeyondTejo - Casa da Vigia 2	2 722	1 305
BeyondTejo - Casa da Vigia 3	2 739	3 588
BeyondTejo - Casa da Vigia Terreno	134	326
Évora Farm Hotel	138 617	135 190
Historic Moura Palace	6 626	25 866
Story Studio Sortelha Artº 6	5 873	7 619
Story Studio Sortelha Artº 13	4 201	5 450
Story Studio Sortelha Artº 14	1 985	2 574
Story Studio Sortelha Artº 53	3 512	4 556
Story Studio Sortelha Artº 66	3 398	4 408
Story Studio Sortelha Artº 69	1 338	1 953
Story Studio Sortelha Artº 70	1 106	1 218
Story Studio Sortelha Artº 81	2 818	3 656
Story Studio Sortelha Artº 695	7 140	9 262
Story Studio Piodão	1 656	2 128
Story Studio Monsanto	5 614	0
Aldeia da Pedralva	79 746	41 908
Aldeia da Pedralva 4 Casas	11 354	0
Outros		
De Construção		
Hotel do Caramulo	3 060	3 162
Aldeia da Pedralva	2 687	5 152
Aldeia da Pedralva 4 Casas	383	0
Total	543 479	526 726

No decorrer do exercício de 2025 foi adquirido o imóvel “Aldeia da Pedralva” no montante de 624.111 €.

NOTA 7 LIQUIDEZ DO FUNDO

A liquidez do fundo apresenta-se como segue:

Contas	31-12-2024	31-12-2025
Depósitos à ordem	2 030 665	1 254 509
Depósitos a prazo e com pré-aviso	10 500 000	10 700 000
Total	12 530 665	11 954 509

NOTA 8 DEVEDORES POR RENDAS VENCIDAS

A rubrica Devedores por rendas vencidas em 2025 e 2024 refere-se às rendas em atraso dos seguintes imóveis:

Devedores por rendas vencidas	31-12-2025
Alfandegatur, Lda.	154 439
Quinta de Santo António do Espinheir	9 452
Stamina Unique Hotels, S.A.	8 622
Pausa do Costume, Lda.	5 634
Impactmelody, Lda.	3 067
Beyondtejo Turismo, Lda.	1 572
Semana Tática	721
Greenarea, Lda.	0
Perdiganita, S.A.	0
NOS, S.A.	0
Bento Gemas, Lda.	-3 954
Total	179 552

Devedores por rendas vencidas	31-12-2024
Alfandegatur, Lda.	114 240
Impactmelody, Lda.	13 799
Stamina Unique Hotels, S.A.	13 789
Perdiganita, S.A.	11 327
Quinta de Santo António do Espinheiro, Lda.	10 619
Pausa do Costume, Lda.	377
Semana Tática	240
Bento Gemas, Lda.	0
Greenarea, Lda.	0
Beyondtejo Turismo, Lda.	0
NOS, S.A.	-288
Total	164 104

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

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

NOTA 11 MOVIMENTOS OCORRIDOS EM AJUSTAMENTOS DE DÍVIDAS A RECEBER

Contas	31-12-2024	Aumento	Redução	Utilização	31-12-2025
471 – Ajustamentos para crédito vencido					
Rendas vencidas	63 043	120 396	7 045		176 394
TOTAL	63 043		7 045		176 394

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

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

NOTA 12 IMPOSTOS RETIDOS

Descrição	2025		2024	
	Base incidência	Montante apurado	Base incidência	Montante apurado
Imposto do Selo - VGLF	158 116 080	19 765	153 556 640	19 195
Imposto do Selo - Comissão de gestão	394 316	15 773	382 789	15 312
Imposto do Selo - Comissão de banco Depositário	19 716	789	19 140	766
Imposto do Selo - Outros				8 334
IMI / AIMI	9 212 290	30 998	8 078 451	17 713
Total		67 324		61 319

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

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

NOTA 13 RESPONSABILIDADES COM E DE TERCEIROS

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

Tipo de responsabilidade	31-12-2025	31-12-2024
Operações a prazo de compra imóveis	29 358 100	27 588 365
Valores recebidos em garantia	267 821	267 821
TOTAL	29 625 920	27 856 186

O Fundo contratou com os arrendatários a opção de compra dos imóveis em carteira no final dos contratos. Os montantes apresentados no quadro acima dizem respeito, às opções de compra registadas nas contas extrapatrimoniais e totalizam para os imóveis em causa 29.358.100 € (2024: 27.588.365 €).

Os valores constantes da rubrica "Valores recebidos em garantia" no montante de 267.821 € (2024: 267.821 €) dizem respeito a valores para garantia de rendas.

NOTA 14 OUTRAS INFORMAÇÕES

a) Acréscimo de proveitos

A rubrica de Acréscimo de proveitos no valor de 26.750 € refere-se a juros de aplicações financeiras.

Aplicações financeiras	Instituição	Data constituição	Data término	Valor	Juros	Taxa
Depósito a prazo	ABANCA, S.A.	17-11-2025	17-11-2026	10 700 000	26 750	2,00%
Total					26 750	

b) Despesas com custo diferido

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

c) Outras contas de credores

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

Descrição	31-12-2025	31-12-2024
IVA a pagar/receber	-5 027	0
Outros Custos a Pagar (i)	156 063	203 458
Total	151 036	203 458

Outros Custos a Pagar	31-12-2025	31-12-2024
Caução - Impactmelody	9 812	9 812
Caução - Alfandegatur	0	56 189
Caução - Greanarea, Lda.	13 899	13 899
Caução - Perdiganito	62 305	62 305
Caução - Historic Moura Palace	12 933	12 933
Caução Pausa do Costume Story Studio Piodão	1 023	1 023
Retenção do preço Story Studio Monsanto	5 614	5 614
Caução HUB, S.A. Aldeia da Pedralva	41 684	41 684
Caução HUB, S.A. Aldeia da Pedralva - 4 Casas	8 793	0
Total	156 063	203 458

d) Acréscimo de custos

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

Descrição	31-12-2025	31-12-2024
Comissão de Gestão	33 960	32 912
Comissão de Depósito	5 018	4 871
Taxa de Supervisão	1 040	1 008
Imposto do Selo	6 559	6 360
Auditoria	13 100	0
IMI	29 281	25 212
Total	88 958	70 362

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 29.281 €, pelo que se encontra registado na rubrica de Acréscimos de Custos e o montante da comissão de gestão é referente ao acréscimo mensal efetuado.

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

e) Receitas com proveito diferido

A rubrica Receitas com proveito diferido refere-se na íntegra às rendas de janeiro de 2026 e janeiro de 2025 pagas antecipadamente em dezembro de 2025 e dezembro de 2024 pelos arrendatários dos imóveis, de acordo com os respetivos contratos de arrendamento.

Receitas com proveito diferido	31-12-2025	31-12-2024
Hotel do Caramulo	2 745	2 687
Hotel & Spa Alfandega da Fé	0	10 710
Quinta de Santo António do Espinheiro	1 890	0
Greenarea	2 581	2 527
Évora Farm Hotel	11 572	11 327
Historic Moura Palace	2 156	0
Story Studio Sortelha Artº 6	0	653
Story Studio Sortelha Artº 13	0	467
Story Studio Sortelha Artº 14	0	221
Story Studio Sortelha Artº 53	0	390
Story Studio Sortelha Artº 66	0	378
Story Studio Sortelha Artº 69	0	167
Story Studio Sortelha Artº 70	0	104
Story Studio Sortelha Artº 81	0	313
Story Studio Sortelha Artº 695	0	793
Story Studio Piodão	0	182
Aldeia da Pedralva	4 189	0
Total	25 132	30 918

f) Outros Acréscimos e Diferimentos

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

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

g) Comissões - Custos

A rubrica de “Comissões - 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	394 315	382 789
Comissão de depósito - componente fixa	19 716	19 139
Taxa de supervisão	12 327	11 977
Outras comissões	927	915
Total	427 285	414 821

h) 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	21 813	2 450
Auditoria	23 277	37
Aval. dos acti. imob. do fundo	25 240	28 708
Outros Serviços	2 863	14 452
Total	73 193	45 647

i) Outros custos e perdas correntes

A rubrica outros custos e perdas correntes no montante de 983 € (2024: 1.096 €), refere-se a despesas bancárias.

j) Outras perdas eventuais

A rubrica de outras perdas eventuais no montante de 2.808€ em 2024 são referentes a custas judiciais.

k) Juros e proveitos equiparados

A rubrica de juros e proveitos equiparados no montante de 220.174 € (2024: 337.487 €) são referentes à remuneração da liquidez aplicada aos depósitos à ordem e a prazo.

Aplicações financeiras	Instituição	Data constituição	Data término	Valor	Taxa
Depósito a prazo	ABANCA, S.A.	17-11-2025	17-11-2026	10 700 000	2,00%
Depósito a prazo	ABANCA, S.A.	26-05-2025	17-11-2025	10 700 000	1,70%
Depósito a prazo	ABANCA, S.A.	25-11-2024	25-05-2025	10 500 000	2,50%
Total				220 174	

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

Dando cumprimento ao exigido na secção 6 do Anexo IV do RGA, apresenta-se de seguida o montante total de remunerações do exercício de 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

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 não teve efeitos sobre nenhum dos imóveis do fundo.

Lisboa, 5 de março de 2026

O Contabilista Certificado nº 33122

Assinado por: **Luís Filipe Frade Nogueira**

Data: 2026.03.05 15:46:41+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 **Territórios de Baixa Densidade Turísticas - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado** (o OIC) gerido pela Fomento – Fundos de Investimento Imobiliário, SGOIC, S.A. (“Entidade Gestora”), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2025 (que evidência um total de 43.193.573 euros e um total de capital do OIC de 39.993.700 euros, incluindo um resultado líquido de 1.207.088 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 **Territórios de Baixa Densidade Turísticas - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado** 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 14:23:11 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)