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

Relatório e Contas | Exercício de 2024

# ÍNDICE

# RELATÓRIO DE GESTÃO

1.	Introdução	4
2.	Evolução do Mercado Imobiliário	6
3.	Atividade em 2024	7
	3.1. EVOLUÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA DO FUNDO	7
	3.2. EVOLUÇÃO E RENDIBILIDADE DO VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO E DA UP	11
	3.3. EVOLUÇÃO ECONÓMICO-FINANCEIRA	11
4.	Perspetivas para 2025	14
DE	EMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	15
Νc	OTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	19

# ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1 - distribuição do capital por participante	4
Quadro 2 - carteira imobiliária em 31 de dezembro de 2024	8
Quadro 3 - formação do resultado 2024/23	12
ÍNDICE DE FIGURAS	
Figura 1 - distribuição regional do património	8
Figura 2 - valor venal por concelho	9
Figura 3 - evolução da carteira (valor e yield), 2012-2024	9
Figura 4 - yield bruta por imóvel 2023/2024 e média de 5 anos	10
Figura 5 - evolução do Valor Líquido Global do Fundo, 2013-2024	11
Figura 6 - distribuição de proveitos e ganhos 2023 e 2024	12
Figura 7 - evolução do resultado líquido, 2013-2024	13

# 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, procedeuse 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 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 valor de €51.535.000.

A distribuição atual do capital é a patente no quadro 1.

(Euros)	valor	nº de UP's	%
Turismo de Portugal, I.P.	39 404 500	788 090	76,5%
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	8 265 350	165 307	16,0%
Novo Banco, S.A.	3 615 200	72 304	7,0%
Salvor-Sociedade de Investimento Hoteleiro, S.A.	66 650	1 333	0,1%
Sociedade Concessionária do Hotel Roma, S.A.	66 650	1 333	0,1%
Porto Bay, SGPS, S.A.	66 650	1 333	0,1%
The Editory. Collection Hotels, S.A.	50 000	1 000	0,1%
	51 535 000	1 030 700	100%

Quadro 1 - distribuição do capital por participante

# **POLÍTICA DE INVESTIMENTO**

A política de investimento do Fundo é norteada por princípios de rigor, segurança, rendibilidade 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.

Excecionalmente, 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

O ano de 2024 foi marcado por dois períodos distintos, um primeiro semestre com um contexto de incerteza ao nível político interno e a estagnação da tendência de descida das taxas de juro. Uma segunda parte do ano em que o ajustamento das taxas de juro e o contexto de clarificação política permitiram o relançamento da atividade.

Segundo alguns dos principais agentes do mercado imobiliário, o ano de 2024 deverá ter fechado com um crescimento do investimento imobiliário. A JLL no Outlook de 2024 aponta para um crescimento na ordem dos 20%, regressando a valores próximos dos 2.000 M€.

O setor de hotelaria e retalho manteve a tendência de crescimento, muito sustentada no crescimento do setor do turismo, quer em termos de dormidas, quer de receitas. Na Indústria e logística, o crescimento foi na ordem dos 20%, estando previstos mais de 1 milhão de metros quadrados de novos projetos para os 2 próximos anos.

Para 2025, de acordo com o Outlook de 2024 da CBRE, espera-se um crescimento quer das transações quer do investimento, na ordem dos 8%. Estas expetativas são fundadas num cenário de crescimento económico e condições de financiamento mais favoráveis.

#### **HOTELARIA E TURISMO**

O setor do turismo manteve em 2024 a tendência de crescimento verificada desde o período pós pandemia. Todos os principais indicadores apresentam crescimento, considerando o referencial entre janeiro e novembro.

De acordo com os dados disponibilizados pelo INE, para o período de janeiro a novembro de 2024, o número de dormidas registou um crescimento homólogo de 4,1% com mais de 76 milhões de dormidas, antecipando-se um total para o ano de 2024 superior o valor de 2023 (77,2 milhões). De realçar o peso dos não residentes com 70,7% do total de dormidas até novembro.

O número de hóspedes aumentou 5,3% atingindo 29,7 milhões, os não residentes representam 62% e registaram um crescimento de 6,3%, taxa acima da média do setor.

As receitas turísticas, até novembro de 2024, cresceram 8,8% face ao período homólogo e superam já em 2,6% o total de 2023.

O mesmo ocorre com as receitas por quarto disponível (RevPar) e por quarto ocupado (ADR) que, até novembro de 2024, cresceram 6,9% e 6,4% respetivamente.

Todas as regiões do país registaram crescimento no número de dormidas, com destaque para a Região Autónoma dos Açores com 9,5%, devido essencialmente aos não residentes com um crescimento de 14,3%. No sentido oposto, o Algarve foi a região com o crescimento mais baixo (1,9%).

O Reino Unido manteve-se como principal mercado emissor em 2023, representando 18% das dormidas de não residentes. Neste universo, merece especial destaque o crescimento do mercado da Améria do Norte, com os Estados Unidos a ultrapassarem a França e quase igualarem a Espanha e o Canadá com um crescimento de mais 253 mil dormidas (+18%). A par destas proveniências, merece referência o mercado polaco com um crescimento de 218 mil dormidas (+20%) e o dos Países Baixos com mais 201 mil dormidas (+9%).

Apesar do abrandamento do crescimento em 2024 (em 2023 as dormidas cresceram 10,8%), as espectativas para 2025 são positivas, merecendo especial atenção os mercados da América do Norte e dos países do centro e leste da Europa.

#### 3. ATIVIDADE EM 2024

Os resultados do fundo em 2024 votaram a situar-se em valores muito positivos, 3.683 m€ (milhares de euros) a que corresponde uma valorização da UP de 3,68%. 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 que ocorrerá em novembro de 2025, de 23,3% que obrigou a sociedade gestora a priorizar a constituição da liquidez necessária para assegurar esse compromisso.

No final de 2024 encontra-se já assegurada a liquidez necessária ao reembolso dos participantes que não aprovaram a prorrogação do fundo e solicitaram o resgate das sua UP.

Em 2024 manteve-se o esforço, iniciado em 2022, de cobrança das rendas e das prestações de dívida decorrente da moratória no pagamento da renda durante a pandemia.

Recorde-se que, no quadro da pandemia Covid-19, o Conselho de Administração da FOMENTO, por deliberação de 19 de março de 2020, e com o objetivo de mitigar os impactos económicos e financeiros nas empresas inquilinas dos imóveis que constituem a carteira do Fundo decidiu implementar, entre outras medidas excecionais, a moratória no pagamento da renda. Esta medida veio a ser 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 2024, a atividade do FIFT II centrou-se gestão e rentabilização da sua carteira imobiliária, tendo em atenção as condições dos mercados financeiro, imobiliário e turístico.

As operações de investimento foram afetadas pela referida necessidade de assegurar a liquidez para o reembolso dos participantes, bem como os compromissos com operações contratualizadas em anos anteriores que em 2024 não originaram libertação de verbas.

Quanto a operações de desinvestimento, foi celebrado um contrato promessa de compra e venda relativo ao imóvel "Hotel Amazónia Jamor" pelo valor de 6.571 m€, tendo sido recebidos 657 m€, a título de adiantamento, a escritura deverá realizar-se até setembro de 2025.

Em 31 de dezembro de 2024, o património imobiliário do FIIFT II era constituído por 21 imóveis, cujo valor venal global ascendia a €88.661.340 (quadro 2). Este valor corresponde a um acréscimo de 2,15% em relação ao ano transato, resultante do efeito da valorização do património imobiliário decorrente das avaliações e da promessa de venda referida.

Com exceção do imóvel "Miguel Bombarda", cuja venda deverá ocorrer no início de 2025, 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 2024, encontravam-se arrendados.

	imóvel	data de aquisição	valor venal	concelho
FIIFT II/2	Vilamoura Garden Hotel	26/jun/01	7 608 000 €	Loulé
FIIFT II/3	Grd. Hotel das Cldas. da Felgueira	30/jul/01	3 775 000 €	Nelas
FIIFT II/6	Hotel Faro	23/jul/02	6 700 000 €	Faro
FIIFT II/8	Hotel Páteo dos Solares	24/mar/03	2 963 840 €	Estremoz
FIIFT II/10	Hotel da Aldeia	03/set/03	8 902 000 €	Albufeira
FIIFT II/11	Imóvel Campo Pequeno	09/dez/03	853 050 €	Lisboa
FIIFT II/12	Hotel Tábua	15/abr/04	3 140 000 €	Tábua
FIIFT II/13	Hotel Termas de Monção	15/mar/05	2 907 000 €	Monção
FIIFT II/17	Campo Real	01/mar/06	3 402 650 €	Torres Vedra
FIIFT II/15	Imóvel Miguel Bombarda	28/jun/07	1 695 100 €	Lisboa
FIIFT II/27	Hotel Lux Fátima	27/jun/08	5 463 400 €	Ourém
FIIFT II/29	Altis Suites	28/set/16	5 431 500 €	Lisboa
FIIFT II/30+39a44	The Prime Energize Hotel Monte Gordo	21/dez/16	8 552 220 €	Vila Real de Santo António
FIIFT II/31	Hotel Amazónia Jamor	14/dez/17	6 571 000 €	Oeiras
FIIFT II/32a34	Hotel Meliá Setúbal	28/dez/17	7 895 000 €	Setúbal
FIIFT II/35	Hotel Castrum Villae	17/dez/18	1 083 500 €	Melgaço
FIIFT II/36+37+46+4	17 Hotel Dom Vasco	26/dez/18	2 995 000 €	Sines
FIIFT II/38	Hotel Miramar	29/jan/20	4 090 000 €	Nazaré
FIIFT II/30+39a44	The Prime Energize Hotel Monte Gordo	09/abr/21	474 030 €	Vila Real de Santo António
FIIFT II/45	Hotel Casablanca	06/jul/22	3 370 000 €	Vila Real de Santo António
FIIFT II/36+37+46+4	17 Hotel Dom Vasco - Terreno Lote C03	28/dez/22	789 050 €	Sines
	total		88 661 340 €	

Quadro 2 - carteira imobiliária em 31 de dezembro de 2024

Em 31 de dezembro de 2024, 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.

# Distribuição do património por regiões

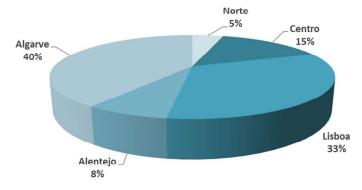


Figura 1 - distribuição regional do património



Figura 2 - valor venal por concelho

O património imobiliário representa cerca de 76,1% do ativo líquido do Fundo, valor superior ao mínimo fixado no Regulamento da CMVM n.º7/2023, de 29 de dezembro, que regulamenta o Regime de Gestão de Ativos, cujo 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 2024 a *yield* bruta média ponderada da carteira foi de 3,35%, valor mais elevado desde 2012.

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

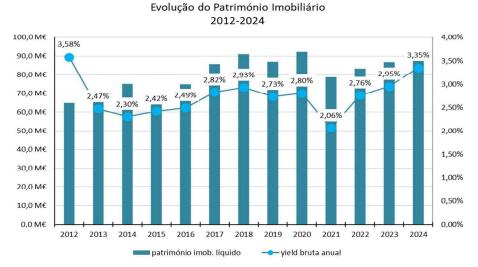


Figura 3 - evolução da carteira (valor e yield), 2012-2024

A discriminação da *yield* bruta por imóvel encontra-se espelhada na figura 4, destacando-se, pelo valor e variação face a 2023, os imóveis "Hotel Lux Fátima" (5,7%) e "Hotel Amazónia Jamor" (4,3%). Merecem igualmente referência os imóveis "Hotel Prime Energize Monte Gordo" (4,0%) e "Altis Suites" (3,9%).

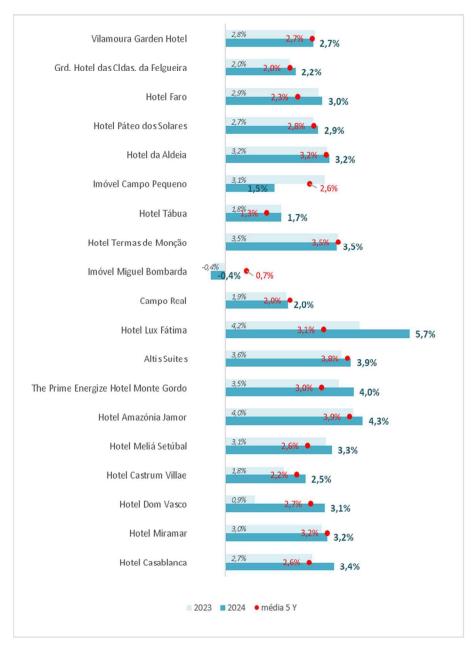


Figura 4 - yield bruta por imóvel 2023/2024 e média de 5 anos

No que respeita à gestão do pagamento 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 2024, se cifrou em 94% a que correspondem recebimentos de 3.156 m€. Este desempenho é positivo sendo, no entanto, inferior em 240 m€ aos recebimentos de 2023.

# 3.2. EVOLUÇÃO E RENDIBILIDADE DO VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO E DA UP

Em 2024 não houve aumentos ou diminuições do capital base do Fundo. À data de 31 de dezembro de 2024 o Valor Líquido Global do FIIFT II superou os 100 M€, correspondendo a um acréscimo de 3,68% face a 2023, ascendendo a 103.675 m€.

Em 2024 a unidade de participação valorizou-se €3,57, cifrando-se em €100,5873 (2023: €97,0139).

O Valor Líquido Global do Fundo e a rendibilidade 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, 2013-2024

# 3.3. EVOLUÇÃO ECONÓMICO-FINANCEIRA

- O ativo líquido registou um acréscimo de 4,52% face ao ano transato, fixando-se, em 31 de dezembro de 2024, em 116.456 m€.
- O total das disponibilidades ascendia, em 31 de dezembro de 2024, a 27.099 m€, correspondendo a um acréscimo de 13,9% face a 31 de dezembro de 2023 (23.800 m€). Em grande parte, explicado pela inexistência de novos investimentos, pelo incremento de juros de depósitos bancários e pelo sinal recebido decorrente do contrato-promessa de compra e venda de um imóvel, já acima referido.

- O total de proveitos obtidos no exercício de 2024 atingiu o valor de 5.157 m€, traduzindo um decréscimo de 17,5% face ao ano anterior (6.254 m€), explicado, essencialmente, pela diminuição dos ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários e da reposição de provisões e compensado pelo incremento dos juros e proveitos equiparados.
- Os rendimentos de imóveis ascenderam a 2.452 m€, representando cerca de 48% do total dos proveitos e um acréscimo de 12% (+261 m€) face ao ano anterior.
- Os ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários cifraram-se em 1.278 m€, correspondendo aos ajustamentos favoráveis em imóveis que constituem a carteira, resultante da valorização decorrente das avaliações realizadas em 2024 (836 m€) e dos ajustamentos em opções de compra sobre os imóveis (443 m€). Esta rubrica corresponde a 25% do total dos proveitos e observou uma redução de 56% face a 2023.

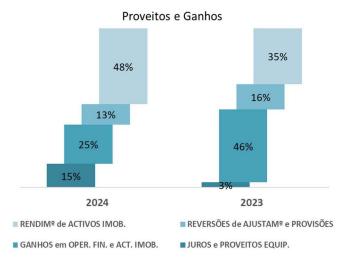


Figura 6 - distribuição de proveitos e ganhos 2023 e 2024

- Os outros ganhos e perdas englobam os juros e proveitos equiparados que aumentaram 93% (+570 m€), face a 2023, resultado do aumento das disponibilidades e das taxas de remuneração das aplicações financeiras.
- A rubrica "reversões de ajustamentos e de provisões", cifrou-se em 662 m€ e corresponde à anulação de provisões decorrente da regularização da dívida por rendas vencidas por efeito do início, em maio de 2022, da liquidação do plano de pagamento da dívida resultante da moratória ao pagamento das rendas.
- O total de custos suportados no exercício de 2024 cifrou-se em 1.474 m€, correspondendo a um acréscimo de 6,8%

face ao ano anterior. Este acréscimo é explicado pelo aumento das perdas com ativos imobiliários (282 m€ vs 149m€).

- A rubrica "comissões", que corresponde às comissões de gestão e de depositário, representa cerca de 53% do total dos custos, e ascendeu, em 2024, a 777 m€, o que significa um acréscimo de cerca de 4% face ao ano transato. Importa referir que, do total das comissões, cerca de 89% (694 m€) referem-se à comissão de gestão, 6,5% (51 m€) à comissão de depositário e 4% a taxas de supervisão e Interbolsa (€33 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 282 m€, representando 19% do total dos custos e um acréscimo de 132 m€ face a 2023. Esta rubrica

			m€		
2024		2023		Var%	
	2 452		2 191	12%	
	997		2 727	-63%	
1 278		2 876		-56%	
-282		-149		89%	
	3 449		4 918	-30%	
	<del>-</del> 777		-749	4%	
	<del>-</del> 132		-144	-8%	
	<del>-</del> 252		<del>-</del> 282	-11%	
	762		191	299%	
	3 050		3 933	-22%	
	633		942	-33%	
-29		-51		-43%	
662		993		-33%	
	3 683		4 875	-24%	
	1 278 -282 -29	2 452 997 1 278 -282 3 449 -777 -132 -252 762 3 050 633 -29 662	2 452 997  1 278 2 876 -282 -149  3 449 -777 -132 -252 762 3 050 633 -29 -51 662 993	2024         2023           2 452         2 191           997         2 727           1 278         2 876           -282         -149           3 449         4 918           -777         -749           -132         -144           -252         -282           762         191           3 050         3 933           633         942           -29         -51           662         993	

Quadro 3 - formação do resultado 2024/23

decorre essencialmente dos ajustamentos em opções de compra de imóveis (158 m€) e da variação do valor venal de imóveis (123 m€).

- Os impostos, que representaram 17% do total dos custos, observaram um decréscimo face ao ano anterior de 11%, cifrando-se em 252 m€.
- Em 2024 foram constituídas provisões no valor de 29 m€, relativas a rendas vencidas, representando uma redução de 43% face a 2023;
- A rubrica "fornecimentos e serviços externos" cifrou-se em 132 m€, registando um decréscimo de 9% face ao ano anterior, destacando-se os encargos com condomínios (52 m€) e com avaliações (42 m€);
- A margem operacional decresceu 30% devido à redução dos ganhos com ativos imobiliários, apesar do crescimento dos rendimentos de imóveis;
- Apesar das condicionantes ao investimento, resultantes da necessidade de assegurar o reembolso aos participantes em 2025, o resultado líquido do Fundo em 2024 foi muito positivo, ascendendo a 3.683 m€.

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

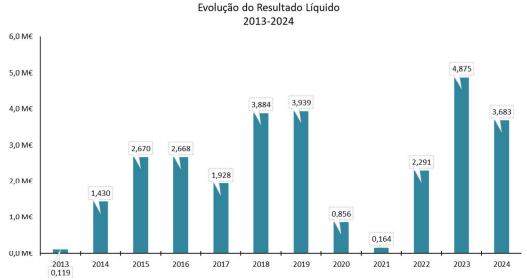


Figura 7 - evolução do resultado líquido, 2013-2024

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado II (FIIFT II) Relatório e Contas 2024

### 4. Perspetivas para 2025

O reembolso aos participantes que não aprovaram a prorrogação do fundo e solicitaram o reembolso da sua participação, que representam 23,3%, obriga a manter os níveis de liquidez muito elevados, fator que restringe a rentabilidade desses capitais a operações de tesouraria.

Uma vez que se encontra assegurada, no final de 2024, a liquidez para o reembolso dos participantes em novembro de 2025, a estratégia de atuação no âmbito deste Fundo, em 2025, continuará a centrar-se na rigorosa gestão do património e na procura de oportunidades de investimento que se enquadrem na política de investimento do fundo e permitam alargar o número de empresas apoiadas.

Concretizando-se a venda do imóvel "Miguel Bombarda" e a escritura do imóvel prometido vender, o "Hotel Amazónia Jamor", será gerada liquidez adicional entre 2 e 8 M€, o que permitirá retomar o investimento alargando, assim, o apoio às empresas do setor, 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.

Lisboa, 27 de fevereiro de 2025

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

Assinado por: **RITA RIBEIRO ALVES LAVADO** Num. de Identificação: 10511255 Data: 2025.02.27 11:50:34+00'00'

Rita Ribeiro Alves Lavado (Vogal)

Assinado por: **José Manuel Riscado dos Santos** Num. de Identificação: 08321379 Data: 2025.02.27 12:00:16+00'00'

José Manuel Riscado dos Santos (Vogal)

Assinado por: MIGUEL CORREIA MARQUES DOS SANTOS Num. de Identificação: 05195387

Data: 2025.02.27 12:14:31+00'00'

Miguel Correia Marques dos Santos (Vogal)

ISABEL CRISTINA DE ALMEIDA PEREIRA DA ROCHA

Assinado de forma digital por ISABEL CRISTINA DE ALMEIDA PEREIRA DA ROCHA Dados: 2025.02.27 13:11:58 Z

Isabel Cristina de Almeida Pereira da Rocha (Vogal)

# **DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

# EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024

(valores expressos em euros)

# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO II BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 (Comparativos a 31 de Dezembro de 2023)

			ATIVO						DAGGNO			(euros)
								PASSIVO				
Código	Designação	Nota	_				2023	Código Designação Nota		2024	2023	
			Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido	(Líquido)					
	ATNOS IMODILIÁDIOS								CARTAL DO FUNDO			
	ATIVOS IMOBILIÁRIOS	l l							CAPITAL DO FUNDO	١.		
31	Terrenos	1, 3	1 324 437	409 269	10 673	1 723 033	1 620 800	61	Unidades de Participação	2	51 535 000	51 535 000
32	Construções	1, 3	62 913 276	25 756 384	1 731 352	86 938 307	85 170 579	62	Variações Patrimoniais	2	2 991 068	2 991 068
								64	Resultados Transitados	2	45 466 122	40 591 350
	TOTAL DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS		64 237 712	26 165 653	1 742 026	88 661 340	86 791 379	66	Resultado Líquido do Período	2	3 683 172	4 874 772
									TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		103 675 362	99 992 190
	CONTAS DE TERCEIROS								CONTAS DE TERCEIROS			
412	Devedores por rendas vencidas	8, 11	1 803 548		1 177 724	625 824	771 160	424++429	Outras contas de credores	14 c)	537 212	697 286
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		1 803 548		1 177 724	625 824	771 160	44	Adiantamentos por venda de imóveis	14 d)	657 100	
								İ	'	l '		
	DISPONIBILIDADES								TOTAL DOS VALORES A PAGAR		1 194 312	697 286
12	Depósitos à ordem	7	2 099 223			2 099 223	3 799 674					
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	7	25 000 000			25 000 000	20 000 000					
	TOTAL DE DISPONIBILIDADES	li	27 099 223			27 099 223	23 799 674	1				
		l i						Ī	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							53	Acréscimos de custos	14 e)	239 386	235 102
51	Acréscimos de proveitos	14 a)	68 403			68 403	59 764	56	Receitas com proveito diferido	14 f)	157 081	181 849
52	Despesas com custo diferido	14 b)	732			732	732	58	Outros acréscimos e diferimentos	14 g)	11 189 381	10 316 283
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFER. ATIVOS		69 135	-	-	69 135	60 496		TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFER. PASSIVOS	"	11 585 847	10 733 233
	TOTAL DO ATIVO		93 209 618	26 165 653	2 919 750	116 455 521	111 422 709	ĺ	TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL		116 455 521	111 422 709
	•								•			
	Total do Número de Unidades de Partic	ipação				1 030 700	1 030 700	Va	Valor Unitário da Unidade de Participação 100,5873			97,0139

Abreviaturas: Mv - Mais valias; mv - Menos valias; Af - Ajustamentos favoráveis ad - ajustamentos desfavoráveis

Lisboa, 27 fevereiro de 2025

#### FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO II DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 (Comparativos a 31 de Dezembro de 2023)

(euros) CUSTOS E PERDAS PROVEITOS E GANHOS Código Designação Nota 2024 2023 Código Designação Nota 2024 2023 CUSTOS E PERDAS CORRENTES PROVEITOS E GANHOS CORRENTES COMISSÕES JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS 724+...+728 14 h) 777 338 749 328 811+818 14 k) 764 083 194 302 Outras, de operações correntes Outros, de operações correntes PERDAS OPER. FÍNANCEIRAS E ACT. IMOBILIÁRIOS GANHOS EM OPER, FINANCEIRAS E AT, IMOBILIÁRIOS 123 250 149 279 Em activos imobiliários 833 Em ativos imobiliários 731+738 Outras, em operações correntes 158 328 831+838 Outros, de operações correntes 442 826 602 869 MPOSTOS REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES 7411+7421 37 810 851 8,11 661 940 992 713 Impostos sobre o rendimento De ajustamentos de dívidas a receber 7412+7422 7418+7428 77 124 166 695 Impostos Indirectos 12 12 80 509 Outros Impostos 170 955 RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS 2 452 371 2 191 136 PROVISÕES DO EXERCÍCIO 751 51 183 Ajustamentos de dívidas a receber 76 FORNEC**I**MENTOS E SERV**I**ÇOS EXTERNOS 14 i) 131 939 144 41: 77 OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES 2 213 742 TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES ( A TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES ( B CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS Outras perdas eventuais TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUA**I**S ( C 784+...+788 2 64 RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO 3 683 17 4 874 773 5 156 835 TOTAL 5 156 835 6 253 98 TOTAL 6 253 989 Resultados Eventuais -2 645 8x3+86-7x3-76 Resultados de Ativos Imobiliários 3 032 797 4 170 414 B+D-A-C+7411+7421 B+D-A-C Resultados Antes de Imposto s/ Rendimento 3 683 173 4 912 582 4 874 772 B-A+742 Resultados Correntes 3 683 172 4 877 41 Resultado Liquido do Periodo 3 683 172

Lisboa, 27 fevereiro de 2025

#### FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO II DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS - EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 (Comparativos a 31 de Dezembro de 2023)

				(euros
Descriminação dos F <b>l</b> uxos	2024		202	23
OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS  RECEBIMENTOS: Alenação de imóveis Rendimentos de imóveis Adiantamentos por conta de venda de imóveis  PAGAMENTOS: Aquisição de imóveis Despesas correntes (FSE) com imóveis  Fluxos das operações sobre valores imobiliários	3 156 240 657 100 133 303	3 813 340 133 303 3 680 036	589 505 3 396 266 1 205 063 137 241	3 985 7; 1 342 3( 2 643 4(
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE RECEBIMENTOS: Juros de depósitos bancários	755 445	755 445	96 727	96 72
PAGAMENTOS: Comissão de gestão Comissão de depósito Impostos e taxas Outros pagamentos correntes	692 221 50 048 392 898 764	1 135 931	667 247 47 687 394 785 11 082	1 120 80
Fluxos das operações de gestão corrente		-380 487		-1 024 07
Saldo dos fluxos monetários do período (A)		3 299 550		1 619 39
Disponibilidades no início do periodo (B)		23 799 674		22 180 28
Disponibilidades no fim do período (C)=(B)+-(A)		27 099 223		23 799 6

Lisboa, 27 fevereiro de 2025

# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO II

Notas às Demonstrações Financeiras

EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024

(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.

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 2024 encontram-se expressos em euros e são comparáveis em todos os aspetos significativos com os valores de 2023.

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 acrescer ou a deduzir ao valor do imóvel, por contrapartida das rubricas de ganhos ou perdas em operações financeiras e ativos imobiliários da Demonstração dos Resultados. Na data da alienação dos imóveis os ajustamentos acumulados, desfavoráveis ou favoráveis, são anulados por contrapartida de resultados, nas contas de Ganhos ou Perdas em Operações Financeiras e Ativos Imobiliários, respetivamente.

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

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

#### c) Despesas com imóveis

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

#### d) Comissões de gestão, de 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 2024, 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.

#### NOTA 1 VALIAS POTENCIAIS

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

Imóveis	Valor contabilístico	Média dos valores das avaliações	Valor da Opção de Compra	Ajustamentos em opções sobre imóveis	Valia potencial registada
Aparthotel Ocean View	7 608 000	7 608 000	4 300 000	-3 308 000	4 083 187
Hotel Caldas da Felgueira	3 775 000	3 775 000	3 430 000	-345 000	1 491 180
Hotel Faro	6 700 000	6 700 000	5 860 982	-839 018	2 658 099
Estalagem Páteo dos Solares	2 963 840	2 963 840	2 700 000	-263 840	791 033
Hotel da Aldeia	8 902 000	8 902 000	8 655 171	-246 829	4 111 937
Campo Pequeno					
Restaurante	733 300	733 300	0	0	26 932
Estacionamentos (Frações:	35 600	35 600	0	0	7 095
BM, BN)					
Estacionamentos (Frações:	84 150	84 150	0	0	15 942
BL, BI, BJ, BO)					
Hotel Tábua	3 140 000	3 140 000	1 453 897	-1 686 103	1 374 760
Hotel Termas de Monção	2 907 000	2 907 000	3 238 305	0	-151 193
Campo Real (Fracção A + B + D)	3 402 650	3 402 650	5 876 127	0	-1 255 825
Miguel Bombarda					
Fracções A+B	1 695 100	1 695 100	0	0	786 392
Hotel Lux Fátima	5 463 400	5 463 400	7 243 385	0	-84 135
Altis Suites	5 431 500	5 431 500	4 703 998	-759 225	1 093 948
The Prime Energize Hotel Monte Gordo	9 026 250	9 026 250	5 925 631	-3 220 624	4 083 641
Hotel Amazónia Jamor	6 571 000	6 915 366	0	0	1 202 776
Hotel Meliá Setúbal (Hotel + Art. 1019 + Art. 102	7 895 000	7 895 000	8 222 986	0	2 530 000
Hotel Castrum Villae	1 083 500	1 083 500	1 054 800	-28 700	329 889
Hotel Dom Vasco	2 995 000	2 995 000	3 163 060	0	159 087
Hotel Dom Vasco - Terreno	789 050	789 050	757 329	-42 394	31 721
Hotel Miramar - equipamº (Artº 10707)	408 800	408 800	443 613	0	76 178
Hotel Miramar - hotel (Artº 9134)	3 681 200	3 681 200	4 324 183	0	438 913
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

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 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.

Os ganhos em ativos imobiliários e as perdas em ativos imobiliários, na demonstração de resultados, apresentam valores de 835.615 € e 123.250 €, respetivamente que correspondem aos ajustamentos favoráveis e desfavoráveis do exercício decorrentes das avaliações dos imóveis em carteira.

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo apresenta as valias potenciais, conforme quadro seguinte:

lmóveis	Valor conta bilístico	Média dos valores das avaliações	Valor da Opção de Compra	Ajustamentos em opções sobre imóveis	Valia potencial registada
Aparthotel Ocean View	7 453 000	7 453 000	4 300 000	-3 153 000	3 928 187
Hotel Caldas da Felgueira	3 725 000	3 725 000	3 430 000	-295 000	1 441 180
Hotel Faro	6 537 500	6 537 500	5 774 367	-763 134	2 495 599
Estalagem Páteo dos Solares	2 900 659	2 900 659	2 700 000	-200 659	727 852
Hotel da Aldeia	8 883 000	8 883 000	8 612 111	-270 889	4 092 937
Campo Pequeno					
Restaurante	721 200	721 200	0	0	14 832
Estacionamentos (Frações:	35 988	35 988	0	0	7 483
BM, BN)					
Estacionamentos (Frações:	82 075	82 075	0	0	13 867
BL, BI, BJ, BO)					
Hotel Tábua	2 961 000	2 961 000	1 432 411	-1 528 589	1 195 760
Hotel Termas de Monção	2 848 500	2 848 500	3 225 490	0	-209 693
Campo Real (Fracção A + B + D)	3 325 000	3 325 000	5 625 776	0	-1 333 475
Miguel Bombarda					
Fracções A+B	1 711 850	1 711 850	0	0	803 142
Hotel Lux Fátima	5 451 908	5 451 908	7 171 669	0	-95 627
Altis Suites	5 534 400	5 534 400	4 634 481	-904 053	1 196 848
Gordo	8 942 750	8 942 750	5 838 060	-3 104 690	4 000 141
Hotel Amazónia Jamor	6 571 000	6 571 000	6 571 000	0	1 202 776
Hotel Meliá Setúbal (Hotel+Art. 1019+A	7 516 500	7 516 500	7 856 220	0	2 151 500
Hotel Castrum Villae	1 046 500	1 046 500	1 007 753	-38 747	292 889
Hotel Dom Vasco	2 959 000	2 959 000	3 086 816	0	123 087
Hotel Dom Vasco - Terreno	698 050	698 050	0	0	-59 279
Hotel Miramar	4 088 000	4 088 000	4 555 141	-57 522	513 091
Casablanca	2 798 500	2 798 500	2 841 085	0	50 570
TOTAL	86 791 379	86 791 379	78 662 381	-10 316 283	22 553 667

Os montantes acumulados de ajustamentos potenciais desfavoráveis e favoráveis registados em balanço, no montante de −1.974.071 € e 24.527.737 €, 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 ganhos em ativos imobiliários e as perdas em ativos imobiliários, na demonstração de resultados, apresentam valores de 2.272.968 € e 149.279 €, respetivamente que correspondem aos ajustamentos favoráveis e desfavoráveis do exercício decorrentes das avaliações dos imóveis em carteira.

Os imóveis são valorizados pela média simples dos valores atribuídos por dois peritos avaliadores de imóveis (cf. n. º1 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 2024 e 2023 os resultados em operações financeiras e ativos imobiliários apresentam a seguinte composição:

Perdas e Ganhos em opearações financeiras e ativos imobiliários	31-12-2024	31-12-2023
Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários	281 578	149 279
Em ativos imobiliários	123 250	149 279
Outras, em operações correntes	158 328	0
Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários	1 278 441	2 875 838
Em ativos imobiliários	835 615	2 272 968
Outras, em operações correntes	442 826	602 869
Total	996 863	2 726 558

## NOTA 2 UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO

O número de unidades de participação emitidas e em circulação em 2024 e 2023 e os movimentos no Capital do Fundo no exercício de 2024 e 2023 apresentam-se como segue:

							(€)
Descrição	31-12-2023	Subscrição	Resgates	Dist. Result.	Outros	Res. Período	31-12-2024
Valor base	54 526 068						54 526 068
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
TOTAL	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 €.

							(€)
Descrição	31-12-2022	Subscrição	Resgates	Dist. Result.	Outros	Res. Período	31-12-2023
Valor base	54 526 068						54 526 068
Resultados acumulados	38 300 206				2 291 144		40 591 350
Resultados do período	2 291 144				-2 291 144	4 874 772	4 874 772
TOTAL	95 117 418					4 874 772	99 992 190
Nº de unidades participação	1 030 700						1 030 700
Valor unidade participação	92,2843						97,0139

Os resultados acumulados de 40.591.350 € correspondem à soma dos resultados acumulados de exercícios anteriores a 31 de dezembro de 2022 no valor de 38.300.206 € e do resultado líquido do exercício de 2022 no valor de 2.291.144 €.

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 2024:

1. Imóvels situados em Portugal   1. I			Data de		Data da	Valor da	Data da	Valor da	Valor do Imóvel	Lo	calização
1.2 Contruções Acabados   1.2.1 Airrendios   2.2.1   2	Descrição	Area (m2)	Aquisição	Valor de Custo	Avaliação 1	Avaliação 1	Avaliação 2	Avaliação 2	(em euros)	País	Município
1.1.1 Arrendeds   1.1.2   1.	1. Imóveis situados em Portugal										
Agranthote  Coran View	1.2 Construções Acabadas										
Aparthorel Ocean View Horite Caldas de Religueira 1,472 30-10.0 1,07nov24 7847000 7,000 70 60000 Portugal Vilamourh Hotel Caldas de Religueira 1,472 30-10.0 1,07nov24 3,010.0 1,07nov24 7875000 Portugal Nelas Reliance 1,000 3,000	1.2.1 Arrendadas										
Hotel Caldas da Felgueira   1,472   30;1-0.1   2,283 820   09;nov;74   3,700.00   00;nov;74   3,800.00   3,775.000   00;nov;74   3,800.000   3,775.000   00;nov;74   3,800.000   3,775.000   00;nov;74   3,900.000   3,775.000   00;nov;74   3,900.000   1,500.0	Serviços										
Hotel Faro	Aparthotel Ocean View	6 255	26-jun-01	3 524 813	10/nov/24	7 369 000	10/nov/24	7 847 000	7 608 000	Portugal	Vilamoura
Estralagem Páteo dos Solares   4 816	Hotel Caldas da Felgueira	1 472	30-jul-01	2 283 820	09/nov/24	3 700 000	09/nov/24	3 850 000	3 775 000	Portugal	Nelas
Hotel   Garda   Aldeia   12 200   3-set-03   4.790 063   25/nov/24   8.867 000   25/nov/24   745 600   733 300   Portugal   Usboa   Campo Pequeno (Estacionamentos BM e B   26   8-jun-06   28 505   10/nov/24   34 700   10/nov/24   36 500   35 600   Portugal   Usboa   Campo Requeno (Estacionamentos BM e B   26   8-jun-06   28 505   10/nov/24   34 700   10/nov/24   36 500   35 600   Portugal   Usboa   Usboa   Campo Requeno (Estacionamentos BM e B   26   8-jun-06   46 58 475   30/nov/24   30 20 200   30/nov/24   36 500   30 20 200   30/nov/24   30 20 20 20   30/nov/24   30 20 20   30 20 20   30/nov/24   30	Hotel Faro	3 220	23-jul-02	4 041 901	15/nov/24	6 580 000	15/nov/24	6 820 000	6 700 000	Portugal	Faro
Campo Pequeno (Restaurante) Campo Pequeno (Restaurante) Campo Pequeno (Estacionamentos BM e B Campo Real Hotel Termas de Monção 10 000 15-mar-05 30 83 193 15/nov/24 275 4000 15/nov/24 30 00000 29 07000 Portugal Uisboa Hotel Lux Fátima 441 27-ju-n8 5547 353 03/nov/24 350 000 30/nov/24 355 100 30 30/nov/24 350 000 30/nov/24 350 00	Estalagem Páteo dos Solares	4 816	24-mar-03	2 172 807	10/nov/24	2 916 000	10/nov/24	3 011 680	2 963 840	Portugal	Estremoz
Campo Requeno (Estacionamentos BM e B 100 00 15-mar-05 3 058 193 15/nov/24 3 4700 10/nov/24 3 0500 2 35 600 Portugal Libboa Montel Termas de Monção 10 000 15-mar-05 3 058 193 15/nov/24 2 754 000 15/nov/24 3 3515 100 3 407 650 Portugal Turcifal Rotel Lux fátima 4 441 27-jun-08 6 5547 35 03/nov/24 5 462 000 09/nov/24 5 468 799 5 463 400 Portugal Libboa Monção 14 dote Lux fátima 4 441 27-jun-08 6 5 547 335 03/nov/24 5 862 000 09/nov/24 5 468 799 5 463 400 Portugal Libboa Monção 14 dote Libratima 5 167 7 28-set-16 4 337 552 03/jul/24 5 869 00 5 643 500 Portugal Libboa Monção 14 dote Libratima 5 167 128-dez-17 5 365 000 10/nov/24 4 939 100 00 10/nov/24 8 8090 000 5 485 000 Portugal Sibboa Monção 14 dote 17 28-dez-17 5 365 000 10/nov/24 7 7000 00 10/nov/24 8 8090 000 7 885 000 Portugal Setúbal Hotel Tábua 5 960 15-ab-04 1 765 240 10/nov/24 3 1800 00 10/nov/24 8 8090 000 7 885 000 Portugal Setúbal Hotel Castrum Villae 5 20 17-dez-18 73 361 11/nov/24 1070 000 10/nov/24 8 8090 000 3 140 000 Portugal Setúbal Hotel Castrum Villae 5 20 17-dez-18 2835 913 31/ago/24 8 8875 000 13/ago/24 9 175 000 1 085 000 Portugal Melgaço	Hotel da Aldeia	11 200	3-set-03	4 790 063	25/nov/24	8 867 000	25/nov/24	8 937 000	8 902 000	Portugal	Areia de S. João
Hotel Termas de Monção	Campo Pequeno (Restaurante)	171	9-dez-03	706 368	10/nov/24	721 000	10/nov/24	745 600	733 300	Portugal	Lisboa
Campo Real   S14 239   1-mar-06   4 658 475   30/nov/24   3.290 200   30/nov/24   3.515 100   3.402 650   Portugal   Turcifal Hotel Lux Fátima   4.441   27-jun-08   5.547 535   0.9/nov/24   5.462 000   0.9/nov/24   5.464 799   5.463 400   Portugal   Fátima   4.185 10   4.185 10   4.185 10   5.475 10   5.4	Campo Pequeno (Estacionamentos BM e B	26	8-jun-06	28 505	10/nov/24	34 700	10/nov/24	36 500	35 600	Portugal	Lisboa
Hotel Lux fatima	Hotel Termas de Monção	10 000	15-mar-05	3 058 193	15/nov/24	2 754 000	15/nov/24	3 060 000	2 907 000	Portugal	Monção
Altis Sultes   1 047   28-set-16   4 337 552   03/jul/24   4 993 100   02/jul/24   5 869 900   5 431 500   Portugal   Uisboa	Campo Real	514 239	1-mar-06	4 658 475	30/nov/24	3 290 200	30/nov/24	3 515 100	3 402 650	Portugal	Turcifal
Hotel Amazónia Jamor Hotel Amazónia Jamor Hotel Amazónia Jamor Hotel Meliá Setúbal Hotel Tábua 5 960 15-8b-04 1765 240 10/nov/24 31000 01/nov/24 810000 7895 000 Portugal Setúbal The Prime Energize Hotel Monte Gordo Hotel Castrum Villae 502 17-der-18 753 611 11/nov/24 1070 000 11/nov/24 9175 000 9026 250 Portugal Melgaço Hotel Dom Vasco 1924 26-der-18 2835 913 31/ago/24 2950 00 31/ago/24 9175 000 9026 250 Portugal Melgaço Hotel Dom Vasco - Terreno 3 728 28-der-22 757 329 31/ago/24 2950 00 31/ago/24 850 600 789 500 Portugal Sines Hotel Miramar - hotel (Art® 9134) Hotel Miramar - hotel (Art® 9134) 2 137 29-jan-20 3242 287 25/nov/24 3000 02/nov/24 426 600 408 800 Portugal Sines Hotel Miramar - hotel (Art® 9134) 1.2.2 Não arrendadas Serviços Miguel Bombarda (Fração A + B) Campo Pequeno (Estacionamentos B), BJ, E 51 8-jun-06 68 208 10/nov/24 82 500 05/nov/24 85 800 84 150 Portugal Lisboa Campo Pequeno (Estacionamentos B), BJ, E 51 8-jun-06 68 208 10/nov/24 82 500 05/nov/24 85 800 84 150 Portugal Lisboa Campo Pequeno (Estacionamentos B), BJ, E 51 8-jun-06 68 208 10/nov/24 82 500 10/nov/24 85 800 84 150 Portugal Lisboa Campo Pequeno (Estacionamentos B), BJ, E 51 8-jun-06 68 208 10/nov/24 82 500 10/nov/24 85 800 84 150 Portugal Lisboa Campo Pequeno (Estacionamentos B), BJ, E 51 8-jun-06 68 208 10/nov/24 82 500 10/nov/24 85 800 84 150 Portugal Lisboa Campo Pequeno (Estacionamentos B), BJ, E 51 8-jun-06 68 208 10/nov/24 82 500 10/nov/24 85 800 84 150 Portugal Lisboa Campo Pequeno (Estacionamentos B), BJ, E 51 8-jun-06 68 208 10/nov/24 82 500 10/nov/24 85 800 84 150 Portugal Lisboa Campo Pequeno (Estacionamentos B), BJ, E 51 8-jun-06 68 208 10/nov/24 82 500 10/nov/24 85 800 84 150 Portugal Lisboa Campo Pequeno (Estacionamentos B), BJ, E 51 8-jun-06 68 208 10/nov/24 82 500 10/nov/24 85 800 84 150 Portugal Lisboa Do Banco Nova Banco	Hotel Lux Fátima	4 441	27-jun-08	5 547 535	09/nov/24	5 462 000	09/nov/24	5 464 799	5 463 400	Portugal	Fátima
Hotel Meliá Setúbal   6 171   28-dez-17   5 365 000   10/nov/24   7 700 000   10/nov/24   8 809 000   7 895 000   Portugal   Setúbal   Tábua	Altis Suites	1 047	28-set-16	4 337 552	03/jul/24	4 993 100	02/ju1/24	5 869 900	5 431 500	Portugal	Lisboa
Hotel Tábua   5 960   15-abr-04   1 765 240   10/nov/24   3 100 000   10/nov/24   3 180 000   3 140 000   Portugal   Tábua	Hotel Amazónia Jamor	6 495	14-dez-17	5 368 224	18/set/24	6 700 000	18/set/24	7 130 732	6 571 000	Portugal	Oeiras
The Prime Energize Hotel Monte Gordo Hotel Castrum Villae   502   17-dez-18   753 611   11/nov/24   1070 000   11/nov/24   1097 000   1083 500   Portugal   Monte Gordo Hotel Castrum Villae   502   17-dez-18   753 611   11/nov/24   1070 000   11/nov/24   1097 000   1083 500   Portugal   Sines Hotel Dom Vasco - Terreno   3 728   28-dez-22   757 329   31/ago/24   2727 500   31/ago/24   805 600   789 050   Portugal   Sines Hotel Miramar - equipame (Art 9 10707)   407   29-jan-20   332 623   25/nov/24   335 7000   29/nov/24   436 600   408 800   Portugal   Nazaré Hotel Miramar - hotel (Art 9 9134)   2137   29-jan-20   32 242 287   25/nov/24   335 7000   29/nov/24   38 25 40   3681 200   Portugal   Nazaré Casablanca   1773   6-jul-22   2 747 930   31/jan/24   3 125 000   31/jan/24   3 615 000   3 370 000   Portugal   Nazaré Miguel Bombarda (Fração A + B)   560   28-jun-07   908 708   05/nov/24   1652 500   05/nov/24   8 25 800   8 4 150   Portugal   Lisboa  TOTAL A	Hotel Meliá Setúbal	6 171	28-dez-17	5 365 000	10/nov/24	7 700 000	10/nov/24	8 090 000	7 895 000	Portugal	Setúbal
Hotel Castrum Villae	Hotel Tábua	5 960	15-a br-04	1 765 240	10/nov/24	3 100 000	10/nov/24	3 180 000	3 140 000	Portugal	Tábua
Hote  Dom Vasco	The Prime Energize Hotel Monte Gordo	6 389	21-dez-16	4 942 609	15/out/24	8 877 500	31/out/24	9 175 000	9 026 250	Portugal	Monte Gordo
Hote  Dom Vasco	Hotel Castrum Villae	502	17-dez-18	753 611	11/nov/24	1 070 000	11/nov/24	1 097 000	1 083 500	Portugal	Melgaço
Hotel Dom Vasco - Terreno   3 728   28-dez-22   757 329   31/ago/24   727 500   31/ago/24   850 600   789 050   Portugal   Sines   Hotel Miramar - equipam² (Art² 10707)   407   29-jan-20   332 623   25/nov/24   393 000   29/nov/24   424 600   408 800   Portugal   Nazaré	Hotel Dom Vasco	1 924	26-dez-18	2 835 913	31/ago/24	2 959 000		3 031 000	2 995 000	Portugal	Sines
Hotel Miramar - equipam® (Art® 10707)	Hotel Dom Vasco - Terreno	3 728	28-dez-22	757 329	31/ago/24	727 500	31/ago/24	850 600	789 050	Portugal	Sines
Hotel Miramar - hotel (Art² 9134)	Hotel Miramar - equipam <sup>o</sup> (Art <sup>o</sup> 10707)	407	29-jan-20	332 623		393 000		424 600		_	Nazaré
Casablanca   1,773   6-jul-22   2,747,930   31/jan/24   3,125,000   3,1/jan/24   3,615,000   3,370,000   Portugal   Faro			29-jan-20	3 242 287	25/nov/24	3 537 000	29/nov/24	3 825 400	3 681 200	Portugal	Nazaré
Serviços   Miguel Bombarda (Fração A + B)   560   28-jun-07   908 708   05/nov/24   1 652 500   05/nov/24   1 737 700   1 695 100   Portugal   Lisboa   Campo Pequeno (Estacionamentos BI, BJ, E   51   8-jun-06   68 208   10/nov/24   82 500   10/nov/24   85 800   84 150   Portugal   Lisboa   Lisboa   Campo Pequeno (Estacionamentos BI, BJ, E   51   8-jun-06   68 208   10/nov/24   82 500   10/nov/24   85 800   84 150   Portugal   Lisboa   Campo Pequeno (Estacionamentos BI, BJ, E   51   R-jun-06   68 208   10/nov/24   82 500   10/nov/24   85 800   84 150   Portugal   Lisboa   Campo Pequeno (Estacionamentos BI, BJ, E   51   R-jun-06   68 208   10/nov/24   82 500   10/nov/24   85 800   84 150   Portugal   Lisboa   Campo Pequeno (Estacionamentos BI, BJ, E   Total B   Tota	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	1 773				3 125 000		3 615 000		Portugal	Faro
Miguel Bombarda (Fração A + B)	1.2.2 Não arrendadas										
Campo Pequeno (Estacionamentos BI, BJ, E 51 8-jun-06 68 208 10/nov/24 82 500 10/nov/24 85 800 84 150 Portugal Lisboa  TOTAL A 64 237 712 88 661 340  7. Liquidez Moeda Valor Juros Decorridos Valor Global  7.1. À Vista 7.1. 2. Depósitos à Ordem  DO Banco Novo Banco  DO Banco ABANCA EUR 1796 646 - 1796 646  DO Banco Novo Banco  DP Banco Novo Banco  DP Banco Novo Banco  DP Banco Novo Banco  DP Banco ABANCA EUR 20 000 000 - 20 000 000  DP Banco ABANCA EUR 5 000 000 - 5 000 000  TOTAL B 27 099 223 - 27 099 223  9. Outros Valores a Regularizar  9.1.1 Valores Ativos  BUR  G44 237 712  TOTAL C EUR  G44 237 712  TUROS Decorridos  Valor Global  Total C G44 237 712  TUROS Decorridos  Valor Global  TOTAL C G46 G4 G58  TUROS Decorridos  TOTAL C G46 G54 G58  TOTAL C G44 G58  TOTAL C G47 G58  TUROS Valores Ativos  G47 G58  G48 G58  TOTAL C G12 G85 201)	Serviços										
TOTAL A 64 237 712 88 661 340  7. Liquidez Moeda Valor Juros Decorridos Valor Global  7.1. À Vista 7.1. 2. Depósitos à Ordem  DO Banco Novo Banco	Miguel Bombarda (Fração A + B)	560	28-jun-07	908 708	05/nov/24	1 652 500	05/nov/24	1 737 700	1 695 100	Portugal	Lisboa
7. Liquidez Moeda Valor Juros Decorridos Valor Global 7.1. À Vista 7.1. 2. Depósitos à Ordem DO Banco Novo Banco EUR 1796 646 DO Banco ABANCA EUR 302 578 7.2.1 Depósitos com Pré-Aviso e a Prazo DP Banco Novo Banco EUR 20 000 000 DP Banco ABANCA EUR 5 000 000 TOTAL B 27 099 223 - 27 099 223 9.1.1 Valores Ativos EUR 694 958 9.1.2 Valores Passivos EUR (12 085 201)	Campo Pequeno (Estacionamentos BI, BJ, E	51	8-jun-06	68 208	10/nov/24	82 500	10/nov/24	85 800	84 150	Portugal	Lisboa
7.1. À Vista 7.1.2. Depósitos à Ordem DO Banco Novo Banco EUR 1796 646 DO Banco ABANCA EUR 302 578 7.2.1 Depósitos com Pré-Aviso e a Prazo DP Banco Novo Banco EUR 20 000 000 - 20 000 000 DP Banco ABANCA EUR 5 000 000 - 20 000 000 - 5 000 000 TOTAL B 27 099 223 - 27 099 223 9.1.1 Valores Ativos EUR 694 958 9.1.2 Valores Passivos EUR (12 780 159)	TOTAL A		l	64 237 712					88 661 340		
7.1. À Vista 7.1.2. Depósitos à Ordem DO Banco Novo Banco EUR 1796 646 DO Banco ABANCA EUR 302 578 7.2.1 Depósitos com Pré-Aviso e a Prazo DP Banco Novo Banco EUR 20 000 000 DP Banco ABANCA EUR 5 000 000 TOTAL B 27 099 223 9.0utros Valores a Regularizar 9.1.1 Valores Ativos EUR 694 958 9.1.2 Valores Passivos EUR (12 085 201)	7. Liquidez		Moeda		Valor		Juros Decorrido	os	Valor Global		
7.1.2. Depósitos à Ordem  DO Banco Novo Banco EUR 1796 646 DO Banco ABANCA EUR 302 578 - 302 578 - 302 578 - 7.2.1 Depósitos com Pré-Aviso e a Prazo DP Banco Novo Banco EUR 20 000 000 - EUR 5 000 000 - TOTAL B 27 099 223 - 27 099 223 - 27 099 223 - 30 27	7.1. À Vista										
DO Banco Novo Banco											
DO Banco ABANCA	· ·		EUR		1 796 646		-		1 796 646		
7.2.1 Depósitos com Pré-Aviso e a Prazo  DP Banco Novo Banco  EUR  20 000 000  EUR  5 000 000  - 5 000 000  TOTAL B  27 099 223  9. Outros Valores a Regularizar  9.1.1 Valores Ativos  EUR  694 958  9.1.2 Valores Passivos  EUR  (12 780 159)  TOTAL C											
DP Banco Novo Banco     EUR     20 000 000     -     20 000 000       DP Banco ABANCA     EUR     5 000 000     -     5 000 000       TOTAL B     27 099 223     -     27 099 223       9. Outros Valores a Regularizar       9.1.1 Valores Ativos     EUR     694 958       9.1.2 Valores Passivos     EUR     (12 780 159)       TOTAL C	1				552 570				552 570		
DP Banco ABANCA         EUR         5 000 000         -         5 000 000           TOTAL B         27 099 223         -         27 099 223           9. Outros Valores a Regularizar         9.1.1 Valores Ativos         EUR         694 958           9.1.2 Valores Passivos         EUR         (12 780 159)           TOTAL C         (12 085 201)	-		EUR		20 000 000		_		20 000 000		
TOTAL B 27 099 223 - 27 099 223 9. Outros Valores a Regularizar 9.1.1 Valores Ativos EUR 694 958 9.1.2 Valores Passivos EUR (12 780 159) TOTAL C (12 085 201)											
9.1.1 Valores Ativos     EUR     694 958       9.1.2 Valores Passivos     EUR     (12 780 159)       TOTAL C     (12 085 201)							-				
9.1.2 Valores Passivos         EUR         (12 780 159)           TOTAL C         (12 085 201)	9. Outros Valores a Regularizar										
TOTAL C (12 085 201)	9.1.1 Valores Ativos		EUR						694 958		
	9.1.2 Valores Passivos		EUR						(12 780 159)		
	TOTAL C								(12 085 201)		
1 103 D/3 302 I	Valor Líquido Global do Fundo: (A)+(B)+(C)								103 675 362		

Em 2024 o total de rendimentos obtidos dos imóveis arrendados é de 2.452.371 € (2023: 2.191.136 €).

Descritivo	31-12-2024	31-12-2023
De terrenos		
Hotel Dom Vasco - terreno Lote CO3	17 867	
Hotel Dom Vasco - Lote 3	590	
De construção		
Ocean View	108 297	104 465
G. Hotel das Caldas da Felg.	54 421	50 889
Hotel Faro	132 400	126 705
Estalagem Páteo dos Solares	70 649	66 825
Hotel da Aldeia	178 958	172 625
Imóvel Campo Pequeno (Fracção A)	40 485	27 773
Hotel Tábua	37 720	35 678
Hotel Termas de Monção	110 000	110 000
Golfe Campo Real (Fracção A)	169 225	169 225
Hotel Lux Fátima	329 107	240 872
Altis Suites	177 210	184 488
The Prime Energize Hotel Monte Gordo	198 185	185 323
Hotel Amazónia Jamor	253 238	236 478
Hotel Tryp Setúbal	196 649	192 004
Hotel Tryp Setúbal - Artº 1019	475	464
Hotel Tryp Setúbal - Artº 1022	1 710	1 669
Hotel Castrum Villae	22 621	21 153
Hotel Dom Vasco - terreno	20 288	7 905
Hotel Dom Vasco	81 151	31 619
Hotel Miramar	122 746	115 216
The Prime Energize Hotel Monte Gordo - Art.º 3189	565	528
The Prime Energize Hotel Monte Gordo - Art.º 3190	408	381
The Prime Energize Hotel Monte Gordo - Art.º 3191	490	458
The Prime Energize Hotel Monte Gordo - Art.º 3188	1 924	1 799
The Prime Energize Hotel Monte Gordo - Art.º 3664	1 750	1 636
The Prime Energize Hotel Monte Gordo - Art.º 3680	14 603	13 655
Casablanca	105 681	86 503
Outros		
De construção		
Hotel Tábua	2 960	4 800
Total	2 452 371	2 191 136

# 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	31-12-2023	31-12-2024
Depósitos à ordem	3 799 674	2 099 223
Outras contas de disponibilidades	20 000 000	25 000 000
TOTAL	23 799 674	27 099 223

# NOTA 8 DÍVIDAS DE COBRANÇA DUVIDOSA

No final de 2024 e 2023 as dívidas de cobrança duvidosa incluídas na rubrica de devedores por rendas vencidas detalham-se como segue:

Contas / Entidades	31-12-2024
Advancesfera-Unipessoal, Lda.	328 315
Summer Camp I, S.A.	261 038
Algarve Developments, Lda.	231 342
Companhia das Águas Medicinais da Felgueira,	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

Contas / Entidades	31-12-2023
Advancesfera-Unipessoal, Lda.	362 140
Algarve Developments, Lda.	310 592
Summer Camp I, S.A.	284 492
Edmée, Lda.	270 508
Criva, Lda.	263 002
Gexploral, S.A.	235 893
Companhia das Águas Medicinais da Felgueira, S	175 132
Serafim Silva, Lda.	131 519
Lux Mundi, Lda.	130 452
Efusióasis, Lda.	117 521
Hoti Star, S.A.	103 784
MouraStock, Lda.	82 830
Principal Segmento, Lda.	29 480
Rotunda dos Sabores, Lda.	25 277
Hotmanagement, Lda.	22 406
Sun House II Property, Unipessoal, Lda.	18 160
Casablanca, Lda.	17 023
Summer Camp II, S.A.	1 274
WarriorTalent, Lda.	333
A Padaria Portuguesa, Lda.	275
OMTEL, S.A.	-400
Total	2 581 693

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

#### NOTA 11 MOVIMENTOS OCORRIDOS EM AJUSTAMENTOS DE DÍVIDAS A RECEBER

Em 2024 e 2023 a rubrica de ajustamentos de dívidas a receber teve o seguinte movimento:

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

Contas	31-12-2022	Aumento	Redução	Utilização	31-12-2023
471 – Ajustamentos para crédito vencido	2 752 063	51 183	992 713		1 810 533
	2 752 063	51 183	992 713		1 810 533

Durante o exercício de 2024, a provisão total para dívidas de cobrança duvidosa teve um aumento justificado pela constituição de provisões para rendas vencidas sobre o imóvel: "Grande Hotel Caldas da Felgueiras", "A Padaria Portuguesa, Lda/Warrior Talent – Campo pequeno" e "Hotel Dom Vasco – Terreno".

Durante o exercício de 2024 houve a reversão da provisão para rendas vencidas sobre os imóveis: "Criva, Lda", "Algarve Developments, Lda", "Principal Segmento, Lda", "Summer Camp, S.A.", "Advancesfera — Unipessoal, Lda", "Gexploral, S.A.", "Edmée, Lda", "Hoti Star, Lda", "Hotel Dom Vasco", "Serafim Silva, Lda".

A FOMENTO, no âmbito das suas competências como sociedade gestora do FIIFT II, implementou medidas excecionais 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**

	200	24	2023		
Descrição	Base incidência	Montante apurado	Base incidência	Montante apurado	
Impostos sobre o rendimento				37 810	
Imposto do Selo - VGLF	405 892 080	50 737	387 280 960	48 410	
Imposto do Selo - Comissão de gestão	693 699	27 748	669 640	26 786	
Imposto do Selo - Comissão do banco Depositário	50 620	2 025	48 214	1 929	
IMI / AIMI	41 631 461	168 798	41 286 035	164 444	
Outros impostos		2 157		2 251	
Total		251 464		281 630	

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 2024 resulta da provisão para 2023 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	31-12-2024	31-12-2023
Operações a prazo de compra - Imóveis	74 273 820	78 662 381
Valores recebidos em garantia	2 458 148	667 264
Total	76 731 968	79 329 645

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 2.458.148 € (2023: 667.264 €).

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 74.273.820 € (2023: 78.662.381 €).

# **NOTA 14 OUTRAS INFORMAÇÕES**

# a) Acréscimos de proveitos

O valor da rúbrica Acréscimo de proveitos no montante de 68.403 € refere-se a juros de aplicações financeiras.

Aplicações Financeiras	Instituição	Data constituição	Data término	Valor	Taxa
Depósito a prazo	Novo Banco S.A.	25-11-2024	25-05-2025	20 000 000	2,50%
Depósito a prazo	ABANCA, S.A.	22-11-2024	21-05-2025	5 000 000	2,50%
Total				25 000 000	

# b) Despesas com custo diferido

O saldo da rubrica Despesas com custo diferido no valor de 732 € refere-se na íntegra à especialização de seguros diversos existentes a 31 de dezembro de 2024.

# c) Outras contas de credores

Esta rubrica decompõe-se conforme segue:

Descrição	31-12-2024	31-12-2023
IVA a pagar/receber	-59 874	-57 770
Outros	597 086	755 056
Total	537 212	697 286

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

Descrição	31-12-2024	31-12-2023
Hotel Turismo de Abrantes,S.A.	2 253	2 253
Caução Campo Real - Summer Camp I,	42 200	42 200
Caução Altis	32 648	32 648
Caução Padaria Portuguesa, Lda.	5 550	5 550
Caução Edmée, Lda.		107 328
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 Mon	99 465	99 465
Caução Casablanca	51 144	51 144
Investimento   Casablanca	3 813	3 813
Caução Lux Mundi	47 428	
Caução Lux Mundi   Hotel Dom Vasco	63 985	162 056
Total	597 086	755 056

#### 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 657.100€ com data de venda prevista para setembro de 2025 por um valor de 6.571.000€.

#### e) Acréscimo de custos

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

Descrição	31-12-2024	31-12-2023
IMI	146 046	144 512
Comissão de Gestão	59 720	58 241
Comissão de Depósito	12 915	12 343
Taxa de Supervisão	2 696	2 600
Imposto do Selo	15 870	15 265
Outros Custos a Pagar	2 140	2 140
Total	239 386	235 102

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 2024 é pago apenas em 2025, nos termos legais, num total de 146.046€ (2023: 144.512€), pelo que se encontra registado na rubrica de Acréscimos de Custos.

O saldo das rúbricas "Comissões de gestão", Comissão de depósito" e "Taxa de supervisão" correspondem ao mês de dezembro desse ano. O saldo da rúbrica "Imposto de selo" corresponde ao 4º trimestre de 2024 e 2023 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 2025 no montante de 157.081 € (2023: 181.849 €) pagas antecipadamente em dezembro de 2024 pelos arrendatários dos imóveis, de acordo com os respetivos contratos de arrendamento.

# g) Outros Acréscimos e Diferimentos

Os imóveis são valorizados pela média simples dos valores atribuídos por dois peritos avaliadores de imóveis (cf. n. º1 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 2024 e 2023 apresenta a seguinte composição:

Descrição	31-12-2024	31-12-2023
Comissão de gestão - componente fixa	693 699	669 640
Comissão de depósito - componente fixa	50 620	48 214
Taxa de supervisão	31 705	30 190
Outras comissões	1 314	1 284
Total	777 338	749 328

# i) Fornecimentos e serviços externos

Descrição	31-12-2024	31-12-2023
Seguros	854	853
Condomínio	85 487	58 534
Auditoria	2 177	7 171
Avalliação dos ativos. imob. do fundo	41 882	60 590
Outros Serviços	1 540	17 264
Total	131 939	144 412

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 2.213 € (2023: 742€), 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.

Aplicações Financeiras	Instituição	Data constituição	Data término	Valor	Taxa
Depósito a prazo	ABANCA, S.A.	25-11-2024	25-05-2025	5 000 000	2,50%
Depósito a prazo	Novo Banco, S.A.	22-11-2024	21-05-2025	20 000 000	3,28%
Depósito a prazo	ABANCA, S.A.	24-11-2023	24-11-2024	5 000 000	3,15%
Depósito a prazo	Novo Banco, S.A.	22-11-2023	22-11-2024	15 000 000	3,80%

### I) 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 2024 suportadas pela sociedade gestora do Fundo Fomento - Fundos de Investimento Imobiliário SGOIC, S.A):

	31/12/2024	31/12/2023
Remunerações		
Orgãos de Gestão e de Fiscalização	155 389	185 094
Empregados	375 204	351 408
TOTAL	530 593	536 502

O efetivo de trabalhadores remunerados, distribuído por grandes categorias profissionais ao serviço da Sociedade Gestora em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 era o seguinte:

	31/12/2024	31/12/2023
Conselho de Administração	3	3
Conselho Fiscal	2	2
Direcção	1	1
Específicos/Técnicos	7	7
Secretariado	2	1
TOTAL	15	14

# 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 2024 que exigisse ajustamentos ou divulgações suplementares às demonstrações financeiras.

Lisboa, 27 de fevereiro de 2025

O Contabilista Certificado nº 33122

Assinado por: **Luís Filipe Frade Nogueira**Num. de Identificação: 08999374

Data: 2025.02.27 09:12:02+00'00'

Luís Filipe Nogueira



KPMG & Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A. Edifício FPM41 – Avenida Fontes Pereira de Melo, 41 – 15° 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 2024 (que evidencia um total de 116.455.521 euros e um total de capital do OIC de 103.675.362 euros, incluindo um resultado líquido de 3. 683.172 euros), a demonstração dos resultados e a demonstração dos fluxos monetários relativas 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 2024 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para 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.



#### Outras matérias

As demonstrações financeiras referentes ao ano findo em 31 de dezembro de 2023, apresentadas para fins comparativos, foram auditadas por outra Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, que sobre elas emitiu um Relatório de Auditoria sem reservas e sem ênfases, datado de 7 de março de 2024. A nossa aceitação como revisores oficiais de contas ocorreu a 18 de setembro de 2024 para efetuarmos a revisão legal das contas do ano findo em 31 de dezembro de 2024.

# 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.

Digitally signed by [Assinatura Qualificada] Manuel Alexandre

Date: 2025.03.03 11:13:01 Z

Veríssimo da Luz

3 de março de 2025

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)