FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO

(FIIFT)

Relatório e Contas | Exercício de 2024

ÍNDICE

RELATÓRIO DE GESTÃO

1. INTRODUÇÃO 4
2. EVOLUÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO 5
3. ATIVIDADE EM 2024 6
3.1. EVOLUÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA DO FUNDO 6
3.2. EVOLUÇÃO E RENDIBILIDADE DO VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO E DA UP 10
3.3. EVOLUÇÃO ECONÓMICO-FINANCEIRA 10
4. PERSPETIVAS PARA 2025 13
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 14
NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 18

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1 - distribuição do capital por participante 4
Quadro 2 - carteira imobiliária em 31 de dezembro de 2024 7
Quadro 3 - formação do resultado 2024 vs 2023 11

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 - valor venal por concelho 7
Figura 2- distribuição regional do património 8
Figura 3 - evolução da carteira (valor e yield), 2012-2024 8
Figura 4- yield bruta por imóvel, 2023-2024 e média de 5 anos 9
Figura 5 - evolução do Valor Líquido Global do Fundo, 2013-2024 10
Figura 6 - distribuição de proveitos e ganhos 2023 e 2024 11
Figura 7 - evolução do resultado líquido, 2013-2024 12

1. INTRODUÇÃO

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

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

Em 16 de novembro de 2023, a Assembleia de Participantes do Fundo decidiu, por maioria, prorrogar a duração do FIIFT por um período adicional de quatro anos, isto é, até 20 de novembro de 2029. Os participantes que votaram contra a prorrogação, detentores de 30% das unidades de participação, solicitaram o seu resgate (reembolso), a realizar em novembro de 2025.

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

CAPITAL

O capital do FIIFT, em 31 de dezembro de 2024, é de €24.939.895, encontrando-se totalmente subscrito e realizado. A distribuição do capital é a patente no quadro 1.

(Euros)	valor	nº de UP's	%
Turismo de Portugal, I.P.	17 458 425	3 500 100	70%
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	5 736 924	1 150 150	23%
Novo Banco, S.A.	1 744 546	349 750	7%
	24 939 895	5 000 000	100%

Quadro 1 - distribuição do capital por participante

POLÍTICA DE INVESTIMENTO

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

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

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 2024, 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

No ano de 2024, o Fundo consolidou a recuperação pós pandemia, registando resultados positivos de 1,4 M€, a que corresponde uma valorização de 2,72% das unidades de participação.

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

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

A antecipação do exercício da opção de compra pela arrendatária do imóvel "Hotel do Martinhal", originou um fluxo financeiro no final do ano que apenas era expectável em novembro de 2025. Esta operação permitiu, por um lado, assegurar desde já a liquidez destinada a reembolsar os participantes que se opuseram à prorrogação do fundo e, por outro, criar liquidez adicional que permitirá, em 2025, concretizar o investimento em novas operações. Esta liquidez adicional, no entanto, originou que o valor mínimo para o rácio do património imobiliário sobre o ativo líquido, fixado no regulamento da CMVM n.º 7/2023, de 29 de dezembro, fosse incumprido.

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 pandemia por Covid-19) fosse reembolsada através de 48 prestações mensais de igual valor, com início em 1 de maio de 2022. Para contratos, cujo término ocorra antes de 30 de abril de 2026, o pagamento será efetuado através de prestações mensais de igual valor, com início em 1 maio de 2022, e em número igual ao número de meses que decorrem entre maio de 2022 e o término do contrato.

3.1. EVOLUÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA DO FUNDO

Durante o ano de 2024, a atividade do FIIFT centrou-se na gestão e rentabilização da carteira imobiliária, tendo em atenção as condições dos mercados financeiros, imobiliário e turístico, e os constrangimentos já referidos, resultantes da necessidade de reembolsar os participantes que se opuseram à prorrogação do Fundo

No que respeita a investimento e desinvestimento, o ano de 2024, ficou marcado pela alienação de um imóvel ("Hotel Martinhal"), não tendo havido aquisições de imóveis. O preço da alienação, que resultou do exercício da opção de compra pela arrendatária, foi de 7.303 m€.

No final de 2024, encontram-se em fase formalização duas operações com um valor total de 5,9 M€ que permitirão a aplicação de parte do excedente de liquidez gerado pela venda antecipada do "Hotel do Martinhal".

Em 31 de dezembro de 2024, a carteira imobiliária do FIIFT era constituída por 8 imóveis, cujo valor venal global ascendia a €31.368.560, conforme demonstrado no quadro 2. Este valor corresponde a um decréscimo de 21,2% em relação ao ano anterior, resultante da venda referida. Importa mencionar que, excluindo o imóvel alienado, a valorização do património imobiliário foi de cerca de 2,7%.

Com exceção do Grande Hotel da Curia, cujo contrato de arrendamento foi resolvido no final de 2021, em 31 de dezembro de 2024, os restantes imóveis que constituem a carteira de ativos do FIIFT encontravam-se arrendados.

	imóvel	data de aquisição	valor venal	concelho
FIIFT/10	Hotel Cristal Caldas	30/dez/97	3 278 779 €	Caldas da Rainha
FIIFT/3	Hotel Castelo de Vide	14/abr/98	1 185 500 €	Castelo de Vide
FIIFT/17	Hotel Cristal Vieira	09/mar/00	4 417 441 €	Marinha Grande
FIIFT/18	Grande Hotel da Curia	28/dez/00	2 335 000 €	Anadia
FIIFT/28	Hotel de S. Vicente	07/fev/07	2 581 000 €	Braga
FIIFT/33	Hotel Cristal Resort	19/dez/17	5 820 390 €	Marinha Grande
FIIFT/34	OMID LX HOTEL	20/jul/18	7 967 250 €	Lisboa
FIIFT/37+38	Palácio da Lousã	13/dez/18	3 783 200 €	Lousã
	total		**31 368 560 €**	

Quadro 2 - carteira imobiliária em 31 de dezembro de 2024

A assinalar que, como referido, o património imobiliário do Fundo representa cerca de 54,8% do respetivo ativo líquido, valor inferior ao fixado no regulamento da CMVM n.º 7/2023, 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.

Esta situação, que deverá ser colmatada com a contratação de novos investimentos, decorre da referida antecipação do exercício de opção de compra por parte do inquilino Sagrimar conjugada com a necessidade de assegurar a liquidez para o reembolso aos participantes em 2025.

O património imobiliário do FIIFT em 31 de dezembro de 2024 encontra-se distribuído pelo território nacional continental (figura 1) com predominância na zona litoral.

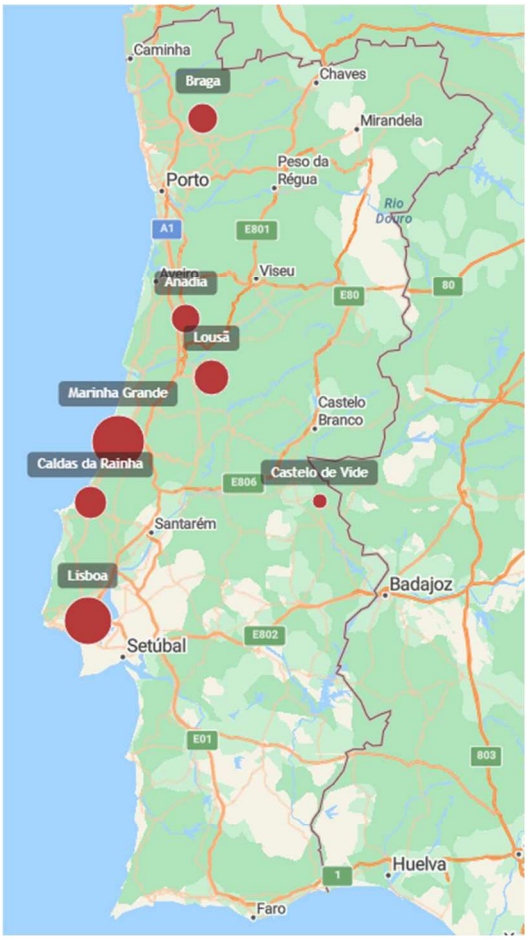


Figura 1 - valor venal por concelho

As regiões com peso mais significativo são o Centro (55%) e Lisboa (25%), conforme representado na figura 2.

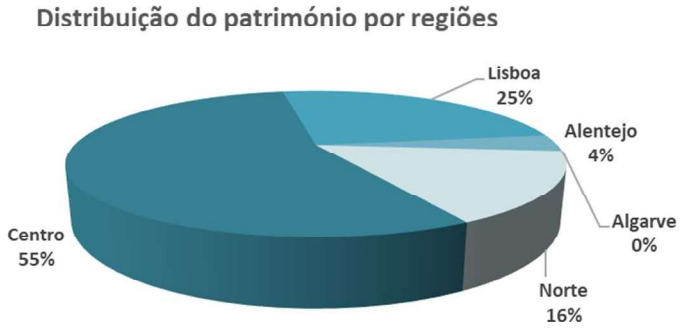


Figura 2- distribuição regional do património

Em 2024 a *yield* bruta média ponderada da carteira foi de 3,35%, o que corresponde ao valor mais elevado desde 2013.

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

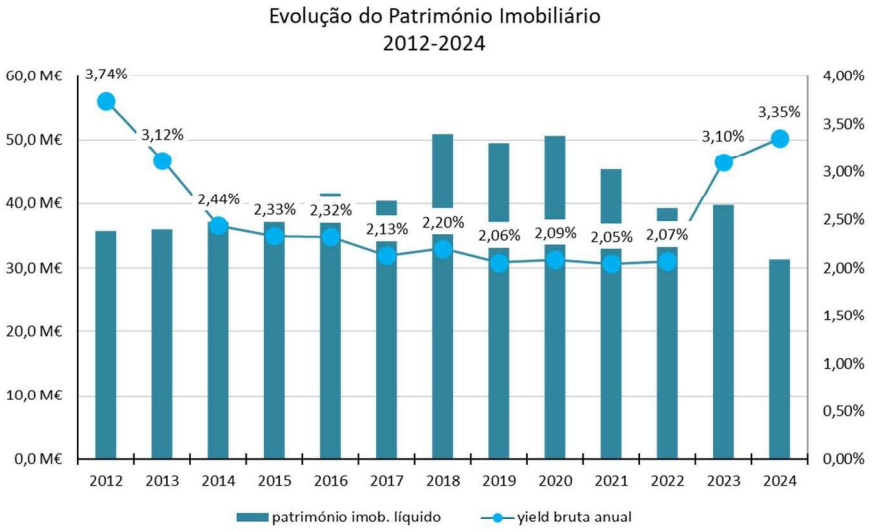


Figura 3 - evolução da carteira (valor e yield), 2012-2024

A discriminação da *yield* bruta por imóvel está espelhada na figura 4, destacando-se o crescimento generalizado para todos os imóveis com exceção do imóvel devoluto ("Grande Hotel da Curia"). Esta variação deve-se essencialmente à diminuição dos custos.

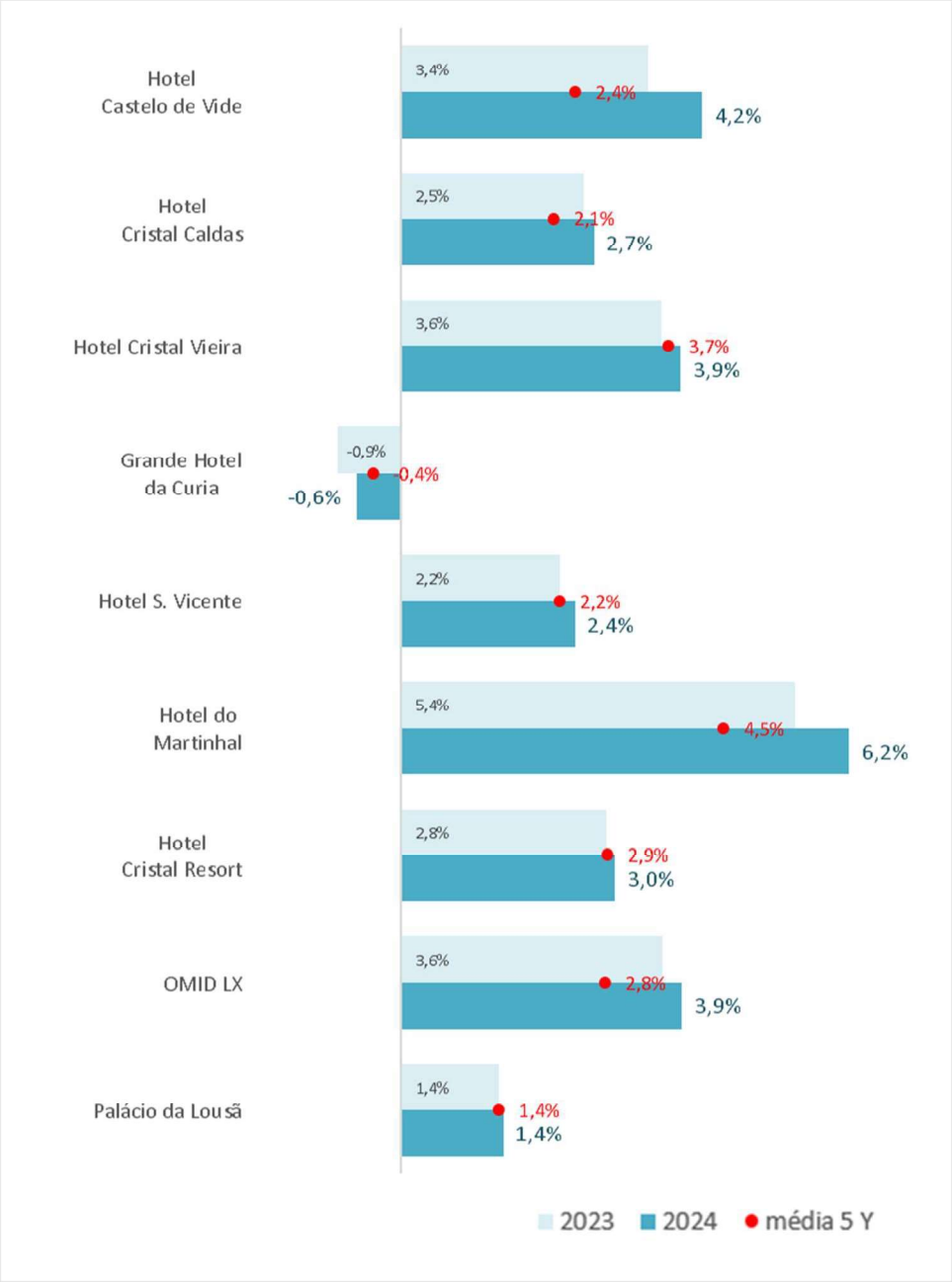


Figura 4- yield bruta por imóvel, 2023-2024 e média de 5 anos

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, em 2024, se cifrou em 117%, devido ao pagamento antecipado de prestações de moratória futuras. Este bom desempenho traduziu-se no aumento dos recebimentos de rendas comparativamente a 2023 em 239 m€ (+15%).

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 Fundo ascendia a €53.498.483, correspondendo a um acréscimo de 2,7% face a 2023.

Em 2024 a unidade de participação valorizou 28,36 cêntimos (€10,6997, no final do ano de 2024 e €10,41615, no final do ano de 2023).

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

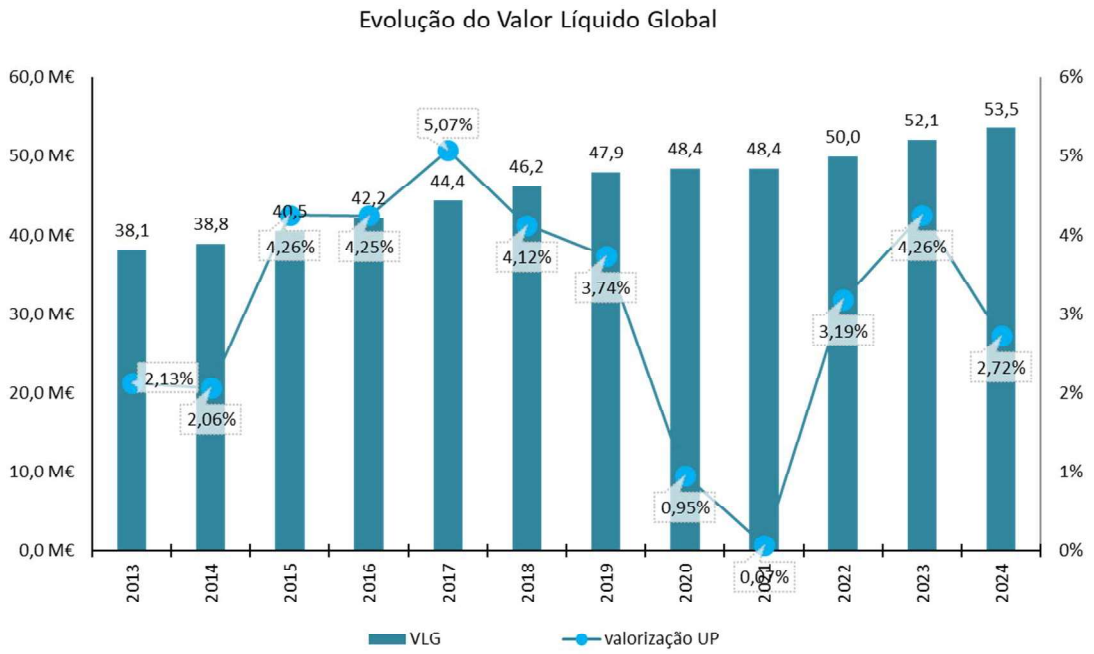


Figura 5 - evolução do Valor Líquido Global do Fundo, 2013-2024

3.3. Evolução Económico-Financeira

- O ativo líquido, em 31 de dezembro de 2024, totaliza 57.273 m€, valor muito próximo ao de 2023 (57.395 m€ , -0,21%).
- O total das disponibilidades, em 31 de dezembro de 2024, ascendia a 25.621 m€, correspondendo a um acréscimo de 52% face a 31 de dezembro de 2023, explicado, maioritariamente, pela alienação acima referida do imóvel "Hotel Martinhal".

- O total de proveitos obtidos no exercício de 2024 registou um decréscimo de cerca de 6% face ao ano de 2023 (2.852 m€), tendo-se cifrado em 2.673 m€. Esta variação é explicada, maioritariamente, pelo menor valor da reversão de provisões sobre dívidas a receber e dos ganhos com a valorização dos ativos imobiliários.

- Os ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários cifraram-se em 1.011 m€, correspondendo essencialmente aos ganhos com ajustamentos favoráveis dos imóveis que constituem a carteira, resultantes da valorização decorrente das avaliações realizadas em 2024. Esta rubrica corresponde a 38% do total dos proveitos e observou um decréscimo de 31% face a 2023.

- Os rendimentos de ativos imobiliários, correspondentes às rendas emitidas, ascenderam a 963 m€, representando 36% do total dos proveitos cifrando-se num valor próximo do de 2023 (-1%).

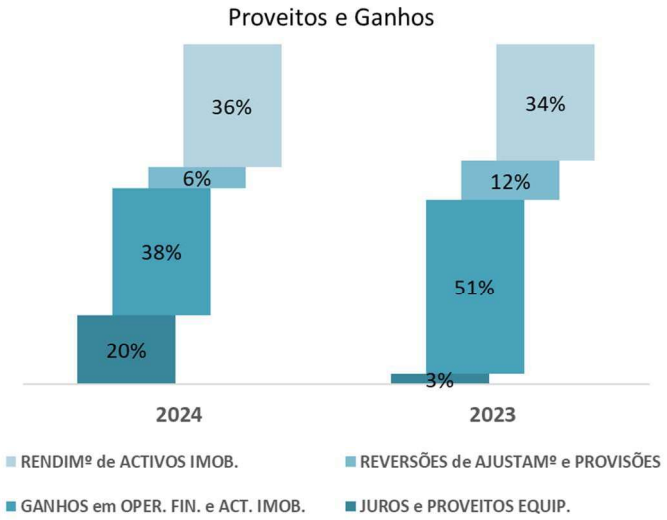


Figura 6 - distribuição de proveitos e ganhos 2023 e 2024

- Em 2024 destacam-se os ganhos com juros que ascenderam a 537 m€, resultado conjugado do incremento da liquidez e da evolução das taxas de juro.

- A rubrica reversões de ajustamentos e de provisões cifrou-se em 162 m€, correspondendo a anulação de provisões decorrente da regularização da dívida por rendas vencidas, produto, essencialmente, da liquidação do plano de pagamento da dívida resultante da moratória no pagamento das rendas. Esta rubrica corresponde a 6% do total dos proveitos.

- O total de custos suportados no exercício de 2024 ascendeu a 1.254 m€, correspondendo a um acréscimo de 73% face a 2023. Este aumento é explicado, essencialmente, pelas perdas em operações financeiras e ativos imobiliários.

- A rubrica perdas em operações financeiras e ativos imobiliários representa 55% do total de custos, totalizando 685 m€. Este valor decorre da diminuição do valor venal de dois imóveis (193 m€) e dos ajustamentos nos valores das opções de compra sobre imóveis (492 m€), sempre que estes sejam inferiores ao valor venal.

- A rubrica de comissões, que representa cerca de 36% do total dos custos, cifrou-se em 450 m€, mais 4% do que em 2023. Importa referir que do total das comissões, cerca de 87,5% referem-se à comissão de gestão no montante de 394 m€ e 8,8% à comissão de depositário (39 m€) e 3,6% à taxa de supervisão devida à CMVM (16 m€).

FORMAÇÃO DO RESULTADO

m€

Ganhos e perdas	2024	2023	Var%
Rendimentos Imóveis	963	973	-1%
Oper.Financeiras e Ativos Imob.	326	1 331	-76%
Ganhos	*1 011*	*1 458*	*-31%*
Perdas	*-685*	*-126*	*442%*
Margem operacional	**1 289**	**2 304**	**-44%**
Comissões	-450	-433	4%
FSE	-27	-52	-48%
Impostos diretos e outros	-91	-114	-20%
Outros ganhos/perdas	535	86	522%
Margem bruta	**1 256**	**1 792**	**-30%**
Provisões do exercício	162	335	-52%
Constituição/reforço			
Reversões	*162*	*335*	*-52%*
Resultado Liquído	**1 418**	**2 126**	**-33%**

Quadro 3 - formação do resultado 2024 vs 2023

- Os impostos, que representaram cerca de 7% do total dos custos, diminuíram cerca de 20% face ao ano transato, devido à dispensa de retenção nos juros de depósitos a prazo.
- Em 2023 e 2024 não foram constituídas provisões.
- Os fornecimentos e serviços externos cifraram-se em 27 m€, menos 48% que em 2023 devido, essencialmente à diminuição dos gastos com avaliações.
- A margem operacional decresceu 44% devido à variação das operações com ativos imobiliários.
- A margem bruta diminuiu apenas 30% beneficiando, essencialmente, do aumento de ganhos com juros e proveitos equiparados.
- O resultado líquido do Fundo em 2024 manteve-se em níveis elevados, 1.419 m€, apesar das condicionantes ao investimento, resultantes da necessidade de assegurar o reembolso aos participantes em 2025.

O Resultado Líquido do Fundo observou, ao longo dos últimos 12 anos, a evolução patente na figura 7.

Figura 7 - evolução do resultado líquido, 2013-2024

4. PERSPETIVAS PARA 2025

A saída, em novembro de 2025, dos participantes Caixa Geral de Depósitos e Novo Banco, que representam 30% do capital do Fundo, e a consequente obrigação de reembolso das respetivas unidades de participação, obriga a gestão do fundo a garantir a liquidez suficiente para cumprir com essa obrigação.

Por outro lado, a liquidez de mais de 7 M€, gerada no final de 2024 pela antecipação do exercício de opção de compra por parte de um dos maiores inquilinos do fundo, gerou a oportunidade de realizar investimentos em 2025 que permitam alargar o apoio às empresas do setor, permitindo que o FIIFT se posicione como um instrumento de dinamização do setor, mediante 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.

Uma vez que se encontra assegurada, no final de 2024, a liquidez para o reembolso dos participantes em novembro, 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.

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 11:49:56+00'00'

Rita Ribeiro Alves Lavado
(Vogal)

Assinado por: **José Manuel Riscado dos Santos**
Num. de Identificação: 08321379
Data: 2025.02.27 11:59:08+00'00'

José Manuel Riscado dos Santos
(Vogal)

Assinado por: **MIGUEL CORREIA MARQUES DOS SANTOS**
Num. de Identificação: 05195387
Data: 2025.02.27 12:14:11+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 13:11:10 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
BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024
(Comparativos a 31 de Dezembro de 2023)

(euros)

ATIVO								PASSIVO				
Código	Designação	Nota	2024				2023	Código	Designação	Nota	2024	2023
			Bruto	Mv/Af	mv/ad	Liquido	(Liquido)					
	ATIVOS IMOBILIÁRIOS								**CAPITAL DO FUNDO**			
32	Construções	1, 3	20 733 790	10 840 906	206 136	31 368 560	39 815 729	61	Unidades de Participação	2	24 939 895	24 939 895
35	Outros activos	3	23 985		23 985			64	Resultados Transitados	2	27 140 836	25 014 627
	TOTAL DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS		20 757 775	10 840 906	230 121	31 368 560	39 815 729	66	Resultado Líquido do Período	2	1 417 752	2 126 209
									TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		53 498 483	52 080 731
	CONTAS DE TERCEIROS								**CONTAS DE TERCEIROS**			
412	Devedores por rendas vencidas	8, 11	287 594		70 978	216 616	631 225	424+...+429	Outras contas de credores	14 b)	129 895	152 492
413+...+419	Outras contas de devedores	8, 11	25 245		13 965	11 280	11 280					
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		312 839		84 943	227 896	642 505		TOTAL DOS VALORES A PAGAR		129 895	152 492
	DISPONIBILIDADES											
12	Depósitos à ordem	7	5 620 829			5 620 829	4 897 913					
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	7	20 000 000			20 000 000	12 000 000					
	TOTAL DE DISPONIBILIDADES		25 620 829			25 620 829	16 897 913					
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS								**ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS**			
51	Acréscimos de proveitos	14 a)	55 556			55 556	38 000	53	Acréscimos de custos	14 c)	97 956	107 621
52	Despesas com custo diferido						550	56	Receitas com proveito diferido	14 d)	44 475	81 993
								58	Outros acréscimos e diferimentos	14 e)	3 502 031	4 971 859
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFER. ATIVOS		55 556			55 556	38 550		TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFER. PASSIVOS		3 644 462	5 161 473
	TOTAL DO ATIVO		46 746 999	10 840 906	315 064	57 272 840	57 394 696		**TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL**		57 272 840	57 394 696
Total do Número de Unidades de Participação						5 000 000	5 000 000	**Valor Unitário da Unidade de Participação**			10,6997	10,4161

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

Lisboa, 27 fevereiro de 2025

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO
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	Outras, de operações correntes	14 f)	449 914	432 971	811+818	Outros, de operações correntes	14 j)	537 057	86 692
	PERDAS OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS					GANHOS EM OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS			
733	Em ativos imobiliários	1	193 250	126 313	833	Em ativos imobiliários	1	1 010 581	1 385 396
731+738	Outras, em operações correntes	1	491 593		831+838	Outros, de operações correntes	1		72 308
	IMPOSTOS								
7411+7421	Impostos sobre os rendimentos	12		18 065					
7412+7422	Impostos Indirectos	12	43 594	42 018					
7418+7428	Outros Impostos	12	47 526	53 644					
						REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES			
					851	De ajustamentos de dívidas a receber	11	162 062	334 752
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	14 g)	27 401	52 192	86	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	3	963 038	972 861
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	14 h)	539	597					
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		1 253 817	725 799		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		2 672 737	2 852 009
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS								
784+...+788	Outras perdas eventuais	14 i)	1 169						
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		1 169						
	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		1 417 752	2 126 209					
	TOTAL		2 672 737	2 852 009		**TOTAL**		2 672 737	2 852 009
					D-C	Resultados Eventuais		-1 169	
8x3+86-7x3-76	Resultados de Ativos Imobiliários		1 752 967	2 179 751	B+D-A-C+7411+7421	Resultados Antes de Imposto s/ Rendimento		1 417 752	2 144 274
B-A+742	Resultados Correntes		1 418 920	2 126 209	B+D-A-C	Resultado Líquido do Período		1 417 752	2 126 209

Lisboa, 27 fevereiro de 2025

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

(euros)

Descriminação dos Fluxos	2024		2023	
OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS				
RECEBIMENTOS:				
Alienação de imóveis	7 303 079		1 500 000	
Rendimentos de imóveis	1 580 448		1 341 142	
		8 883 527		2 841 142
PAGAMENTOS:				
Despesas correntes (FSE) com imóveis	29 028		44 901	
		29 028		44 901
Fluxos das operações sobre valores imobiliários		8 854 499		2 796 241
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE				
RECEBIMENTOS:				
Juros de depósitos bancários	519 501		36 026	
		519 501		36 026
PAGAMENTOS:				
Comissão de gestão	392 613		377 482	
Comissão de depósito	39 019		37 593	
Impostos e taxas	217 780		190 181	
Outros pagamentos correntes	503		7 530	
		649 915		612 786
Fluxos das operações de gestão corrente		-130 414		-576 761
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
PAGAMENTOS:				
Outros pagamentos de operações eventuais	1 169			
		1 169		
Fluxos das operações eventuais		-1 169		
Saldo dos fluxos monetários do período … (A)		8 722 915		2 219 480
Disponibilidades no início do período … (B)		16 897 913		14 678 433
Disponibilidades no fim do período … (C)=(B)+-(A)		25 620 829		16 897 913

Lisboa, 27 fevereiro de 2025

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO TURÍSTICO

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

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

Em 16 de novembro de 2023, a Assembleia de Participantes do Fundo decidiu, por maioria, prorrogar a duração do FIIFT por um período adicional de quatro anos, isto é, até 20 de novembro de 2029. Os participantes que votaram contra a prorrogação, detentores de 30% das unidades de participação, solicitaram o seu resgate (reembolso), a realizar em novembro de 2025.A Sociedade Gestora do Fundo é a Fomento - Fundos de Investimento Imobiliário SGOIC, S.A. sendo as funções de Banco Depositário exercidas pela Caixa Geral de Depósitos, S.A.

BASES DE APRESENTAÇÃO

As demonstrações financeiras, compostas pelo Balanço, Demonstração dos Resultados e Demonstração dos Fluxos Monetários, foram preparadas e apresentadas com base nos registos contabilísticos mantidos em conformidade com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário (PCFII), definido pelo Regulamento nº 2/2005 de 14 de abril, emitido pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários e de acordo com os princípios contabilísticos fundamentais da continuidade, da consistência, da especialização de exercícios, da prudência, da substância sobre a forma e da materialidade.

Os valores de 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.

PRINCÍPIOS CONTABILÍSTICOS E CRITÉRIOS VALORIMÉTRICOS

a) Imóveis

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

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

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

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

b) Especialização dos exercícios

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

c) Despesas com imóveis

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

d) Comissões de gestão, de depositário e de supervisão

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

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

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

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

e) Regime Fiscal

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

O Fundo é tributado à taxa geral do imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC) que, para o exercício de 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, assim como os rendimentos, incluindo os descontos e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões. As mais-valias de imóveis adquiridos pelo Fundo antes de 1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015 na proporção correspondente ao período de detenção daqueles ativos até 30 de junho de 2015, já as mais-valias apuradas com os restantes ativos adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015, considerando-se para este efeito, como valor de realização, o valor de mercado a 30 de junho de 2015.

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

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

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

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

f) Contas de terceiros

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

Este montante é reconhecido a deduzir ao ativo.

g) Unidades de participação

O valor de cada unidade de participação é calculado dividindo o valor líquido global do Fundo pelo número de unidades de participação em circulação. O valor líquido do património corresponde ao somatório das rúbricas 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
Hotel Castelo de Vide	1 185 500	1 185 500	0	0	-101 846
Hotel Cristal Caldas	3 278 779	3 278 779	3 278 779	0	1 550 300
Hotel Cristal Vieira	4 417 441	4 417 441	4 182 200	-235 241	2 746 804
Grande Hotel da Curia	2 335 000	2 335 000	0	0	-104 290
Hotel São Vicente	2 581 000	2 581 000	2 581 000	0	97 662
Hotel Cristal Resort	5 820 390	5 820 390	7 288 179	0	906 247
OMID LX HOTEL	7 967 250	7 967 250	4 700 460	-3 266 790	4 580 080
Palácio da Lousã - Art. 6122	3 669 500	3 669 500	3 841 369	0	931 576
Palácio da Lousã - Art. 1848	113 700	113 700	120 018	0	28 238
TOTAL	**31 368 559,50**	**31 368 559,50**	**25 992 004,47**	**-3 502 031,20**	**10 634 769,91**

Em 31 de Dezembro de 2023, 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
Hotel Castelo de Vide	1 257 750	1 257 750	1 506 182	0	-29 596
Hotel Cristal Caldas	3 215 500	3 215 500	3 215 500	0	1 487 021
Hotel Cristal Vieira	4 201 098	4 201 098	4 182 200	-18 898	2 530 461
Grande Hotel da Curia	2 456 000	2 456 000	0	0	16 710
Hotel São Vicente	2 570 500	2 570 500	2 570 500	0	87 162
Hotel Martinhal	9 264 500	9 264 500	7 303 079	-1 961 421	2 252 850
Hotel Cristal Resort	5 742 181	5 742 181	6 963 108	0	828 037
OMID LX HOTEL	7 692 000	7 692 000	4 700 460	-2 991 540	4 304 830
Palácio da Lousã - Art. 6122	3 314 900	3 314 900	3 670 035	0	576 976
Palácio da Lousã - Art. 1848	101 300	101 300	114 665	0	15 838
TOTAL	**39 815 729**	**39 815 729**	**34 225 729**	**-4 971 859**	**12 070 289**

Os montantes acumulados de ajustamentos potenciais desfavoráveis e favoráveis registados em balanço, no montante de -206.136 € e 10.840.906 € (que corresponde a uma mais-valia potencial líquida de 10.634.770 €), 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. 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:

Descrição	31-12-2024	31-12-2023
Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários	**684 843**	**126 313**
Em ativos imobiliários	193 250	126 313
Outras, em operações correntes	491 593	
Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários	**1 010 581**	**1 457 703**
Em ativos imobiliários	1 010 581	1 385 396
Outras, em operações correntes		72 308
Total	**325 738**	**1 331 391**

NOTA 2 UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO

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

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

Os resultados acumulados de 27.140.836 €, correspondem à soma dos resultados acumulados de exercícios anteriores em 31 de dezembro de 2023 no valor de 25.014.627 € e do resultado líquido do exercício de 2023 no valor de 2.126.209 €.

Descrição	31-12-2022	Subscrição	Resgates	Dist. Result.	Outros	Res. Período	31-12-2023
Valor base	24 939 895	-	-	-	-	-	24 939 895
Resultados acumulados	23 471 039	-	-	-	1 543 588	-	25 014 627
Resultados do período	1 543 588	-	-	-	-1 543 588	2 126 209	2 126 209
SOMA	**49 954 522**	-	-	-	-	**2 126 209**	**52 080 731**
Nº de unidades	5 000 000						5 000 000
Valor unidade participação	9,9909						10,4161

Os resultados acumulados de 25.014.627 €, correspondem à soma dos resultados acumulados de exercícios anteriores em 31 de dezembro de 2022 no valor de 23.471.039 € e do resultado líquido do exercício de 2022 no valor de 1.543.588 €.

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.

Descrição	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)	Localização País	Localização Município
1. Imóveis situados em Portugal										
1.2 Construções Acabadas										
1.2.1 Arrendadas										
Serviços										
Hotel Castelo de Vide	3 215	14/04/1998	1 287 346	10/11/2024	1 140 000	10/11/2024	1 231 000	1 185 500	Portugal	Castelo de Vide
Hotel Cristal Caldas	889	30/12/1997	1 728 479	28/10/2024	3 273 000	28/10/2024	3 284 557	3 278 779	Portugal	Caldas da Rainha
Hotel Cristal Vieira	3 100	09/03/2000	1 670 637	15/11/2024	4 042 882	15/11/2024	4 792 000	4 417 441	Portugal	Vieira de Leiria
Grande Hotel da Curia	3 212	28/12/2000	2 439 290	16/05/2024	2 328 000	16/05/2024	2 342 000	2 335 000	Portugal	Curia
Hotel São Vicente	3 950	07/02/2007	2 483 338	10/11/2024	2 572 000	29/11/2024	2 590 000	2 581 000	Portugal	Braga
Hotel Cristal Resort	2 915	19/12/2017	4 914 143	10/11/2024	5 770 780	10/11/2024	5 870 000	5 820 390	Portugal	Vieira de Leiria
OMID LX HOTEL	357	20/07/2018	3 387 170	15/11/2024	7 720 500	15/11/2024	8 214 000	7 967 250	Portugal	Lisboa
Palácio da Lousã - Art. 6122	2 133	13/12/2018	2 737 924	25/10/2024	3 471 400	24/10/2024	3 867 600	3 669 500	Portugal	Lousã
Palácio da Lousã - Art. 1848	106	13/12/2018	85 462	25/10/2024	107 600	24/10/2024	119 800	113 700	Portugal	Lousã
TOTAL A			**20 733 790**					**31 368 560**		
7. Liquidez	**Moeda**			**Valor**	**Jurros Decorridos**			**Valor Global**		
7.1. À Vista										
7.1.2. Depósitos à Ordem										
DO Banco CGD	EUR			1 187 130	-			1 187 130		
DO Banco Novo Banco	EUR			4 433 699	-			4 433 699		
7.2.1 Depósitos com Pré-Aviso e a Prazo										
DP Banco Novo Banco	EUR			20 000 000				20 000 000		
TOTAL B				**25 620 829**	-			**25 620 829**		
9. Outros Valores a Regularizar										
9.1.2 Valores ativos	EUR				-			283 451		
9.2.2 Valores passivos	EUR				-			(3 774 357)		
TOTAL C					-			**(3 490 905)**		
alor Líquido Global do Fundo: (A)+(B)+(C)								**53 498 483**		

O total de rendimentos obtidos dos imóveis arrendados durante o exercício de 2024 e 2023 apresentava os seguintes valores.

Rendimentos de ativos imobiliários	31-12-2024	31-12-2023
Hotel Castelo de Vide	58 260	49 023
Hotel Cristal Caldas	56 843	53 154
Hotel Cristal Vieira Praia	69 963	68 311
Hotel São Vicente	64 995	62 446
Hotel Martinhal	377 636	398 272
Casa Anexa - Pousada de Óbidos		16 466
Hotel Cristal Resort	151 448	147 871
OMID LX HOTEL	142 917	137 311
Palácio da Lousã - Art.º Matricial 6122	39 734	38 795
Palácio da Lousã - Art.º Matricial 1848	1 242	1 212
Total	**963 038**	**972 861**

Durante o exercício de 2024 foi alienado o imóvel "Martinhal" (7.303.079 €).

NOTA 5 CRITÉRIOS E PRINCÍPIOS DE VALORIZAÇÃO

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

NOTA 7 LIQUIDEZ DO FUNDO

A liquidez do fundo apresenta-se conforme segue:

Contas	31-12-2023	31-12-2024
Depósitos à ordem	4 897 913	5 620 829
Outras contas de disponibilidades	12 000 000	20 000 000
TOTAL	**16 897 913**	**25 620 829**

NOTA 8 DÍVIDAS DE COBRANÇA DUVIDOSA

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

Contas / Entidades	Devedores por rendas vencidas	Outros devedores	Soma
Vieramar S.A.	247 530		247 530
Serra da Lousã, S.A.	36 680		36 680
Hotéis Zenite, S.A.		13 965	13 965
Autoridade Tributária - IMT		11 280	11 280
João Gomes, Agostinho e Belkis, Lda.	5 629		5 629
Nélson Campos, Unipessoal, Lda	-2 246		-2 246
Total	**287 594**	**25 245**	**312 839**

No final de 2023 as dívidas de cobrança duvidosa incluídas em cada uma das rúbricas das contas de terceiros apresenta-se conforme segue:

Contas / Entidades	Devedores por rendas vencidas	Outros devedores	Soma
Sagrimar, S.A.	391 364		391 364
Vieramar S.A.	367 695		367 695
João Gomes, Agostinho e Belkis, Lda.	53 437		53 437
Serra da Lousã, S.A.	51 768		51 768
Hotéis Zenite, S.A.		13 965	13 965
Autoridade Tributária - IMT		11 280	11 280
Nélson Campos, Unipessoal, Lda	1		1
Total	**864 265**	**25 245**	**889 510**

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

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

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

No exercício de 2024 foram revertidas provisões dos imóveis: “Hotel Cristal Vieira Praia”, “Hotel São Vicente”, “Hotel Cristal Resort”, “Hotel Martinhal”;

Durante o exercício de 2023, a provisão para dívidas de cobrança duvidosa teve uma redução, conforme se segue:

Contas	31-12-2022	Aumento	Redução	Utilização	31-12-2023
471 – Ajustamentos para crédito vencido					
Rendas vencidas	567 793		334 752		233 040
Outros valores a receber	13 965				13 965
TOTAL	**581 758**		**334 752**		**247 005**

No exercício de 2023 foram revertidas provisões dos imóveis: “Hotel Cristal Vieira Praia”, “Hotel São Vicente”, “Hotel Cristal Resort”, “Hotel Martinhal” e “Palácio da Lousã”.

A FOMENTO, no âmbito das suas competências como sociedade gestora do FIIFT, implementou medidas 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 e em data anterior a 19 de março de 2020, mantendo-se as condições do plano de regularização da dívida aprovado a 20 de maio de 2021. Ou seja, que o pagamento mensal e integral da renda, nos termos definidos contratualmente, se inicie a partir de 1 de abril de

2022 e o pagamento das prestações devidas nos termos do plano de regularização, em 1 de maio de 2022, e terminando em abril de 2026.

NOTA 12 IMPOSTOS RETIDOS

Descrição	31-12-2024		31-12-2023	
	Base incidência	Montante apurado	Base incidência	Montante apurado
Imposto sobre o rendimento				18 065
Imposto do Selo - VGLF	210 235 840	26 279	202 850 880	25 356
Imposto do Selo - Comissão de gestão	393 503	15 740	378 676	15 147
Imposto do Selo - Comissão de banco Depositário	39 351	1 574	37 868	1 515
IMI / AIMI	20 315 181	47 526	20 251 073	53 644
Total		**91 119**		**113 727**

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

O montante apurado de IMI em 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

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

Tipo de responsabilidade	Montantes	
	2024	2023
Operações a prazo de compra - Imóveis	25 992 004	34 225 728
Valores recebidos em garantia	293 634	632 434
Total	**26 285 638**	**34 858 162**

Os montantes apresentados no quadro, 293.634 € (2023: 632.434 €), dizem respeito às garantias bancárias e letras recebidas dos arrendatários, como forma de garantir o bom cumprimento do pagamento das rendas.

Para além das responsabilidades de terceiros acima mencionadas, o Fundo contratou com os arrendatários a opção de compra dos imóveis em carteira no final dos contratos. As opções de compra encontram-se registadas nas contas extrapatrimoniais e totalizam para os imóveis em causa 25.992.004 € (2023: 34.225.728 €).

NOTA 14 OUTRAS INFORMAÇÕES

a) Acréscimo de proveitos

A rubrica de Acréscimo de proveitos no valor de 55.556 € refere-se a juros de aplicações financeiras.

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

b) Outras contas de credores

Esta rubrica decompõe-se conforme segue:

Descrição	31-12-2024	31-12-2023
Imposto sobre o rendimento	0	5 398
IVA a pagar/receber	-1 800	15 399
Outros Custos a Pagar	131 695	131 695
Total	**129 895**	**152 492**

O saldo na rubrica "Outros Custos a Pagar", no valor de 131.695 €, refere-se às cauções prestadas pelos imóveis: "Hotel São Vicente" e "OMID LX Hotel".

c) Acréscimos de custos

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

Descrição	31-12-2024	31-12-2023
IMI	44 111	53 139
Comissão de Gestão	33 976	33 087
Comissão de Depósito	10 027	9 695
Taxa de Supervisão	1 391	1 354
Imposto do Selo	8 451	8 206
Outros Custos a Pagar	0	2 140
Total	**97 956**	**107 621**

Tal como referido, os imóveis integrados em fundos de investimento imobiliário passaram a estar sujeitos a Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), desde o exercício de 2010. O IMI de 2024 é pago apenas em 2025, nos termos legais, num total de 44.111 € (2023: 53.139 €), 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" corresponde ao mês de dezembro desse ano. O saldo da rúbrica "Imposto de selo" corresponde ao 4º trimestre de 2024 e 2023 da verba 29.2.

d) Receitas com proveito diferido

A rubrica Receitas com proveitos diferidos no montante de 44.475 € (2023: 81.993 €) refere-se na íntegra às rendas de janeiro de 2025 pagas em dezembro de 2024 pelos arrendatários dos imóveis, sendo que a maioria dos inquilinos pagam a renda antecipadamente, de acordo com o previsto nos contratos de arrendamento.

e) 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.

f) Comissões - custos

A rubrica de "Acréscimos de custos" nos anos de 2024 e 2023 apresenta a seguinte composição:

Comissões e taxas	31-12-2024	31-12-2023
Comissão de gestão - componente fixa	393 503	378 676
Comissão de depósito - componente fixa	39 350	37 868
Taxa de supervisão	16 417	15 799
Outras comissões	643	628
Total	**449 914**	**432 971**

g) Fornecimentos e serviços externos

A rubrica de "Fornecimentos e serviços externos" nos anos de 2024 e 2023 apresenta a seguinte composição:

Fornecimentos e serviços externos	31-12-2024	31-12-2023
Avalliação dos ativos. imob. do fundo	15 904	28 321
Seguros	6 215	5 785
Outros Serviços	2 726	4 486
Vigilância e segurança	2 519	2 221
Auditoria	37	7 171
Certificação Energética	0	4 209
Total	**27 401**	**52 192**

A rúbrica de "Vigilância e segurança" é referente ao imóvel "Grande Hotel da Curia".

h) Outros custos e perdas correntes

A rubrica Outros custos e perdas correntes no montante de 539 € (2023: 597 €) referem-se a encargos com despesas bancárias.

i) Outros perdas eventuais

A rubrica Outras perdas eventuais 1.169 € referem-se a obras de manutenção realizadas no imóvel "Grande Hotel da Curia"

j) Juros e proveitos equiparados

A rubrica Juros e proveitos equiparados no montante de 537.057 € (2023: 86.692 €) referem-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	Novo Banco S.A.	22-11-2024	21-05-2025	20 000 000	2,50%
Depósito a prazo	Novo Banco S.A.	05-06-2024	22-11-2024	3 000 000	3,28%
Depósito a prazo	Novo Banco S.A.	22-11-2023	22-11-2024	12 000 000	3,80%

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

Dando cumprimento ao exigido na secção 6 do Anexo IV do Regime da Gestão de Ativos, apresenta-se de seguida o montante total de remunerações do exercício de 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**

i) Eventos após a data de balanço

À data de preparação das presentes demonstrações financeiras pelo Conselho de Administração não se verifica nenhum acontecimento subsequente a 31 de dezembro de 2024 que exigisse ajustamentos ou divulgações suplementares às demonstrações financeiras.

Lisboa, 27 fevereiro de 2025

O Contabilista Certificado nº 33122

Assinado por: **Luís Filipe Frade Nogueira**
Num. de Identificação: 08999374
Data: 2025.02.27 09:08:13+00'00'

Luís Filipe Nogueira

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

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico** (o OIC) gerido pela Fomento – Fundos de Investimento Imobiliário, SGOIC, S.A. ("Entidade Gestora"), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2024 (que evidencia um total de 57.272.840 euros e um total de capital do OIC de 53.498.483 euros, incluindo um resultado líquido de 1.417.752 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** 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.

KPMG & Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A., sociedade anónima portuguesa e membro da rede global KPMG, composta por firmas membro independentes associadas com a KPMG International Limited, uma sociedade inglesa de responsabilidade limitada por garantia.

KPMG & Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A.
Capital Social: 3.916.000 Euros – Pessoa Colectiva Nº PT 502 161 078 – Inscrito na O.R.O.C. Nº 189 – Inscrito na C.M.V.M. Nº 20161489
Matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o Nº PT 502 161 078

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

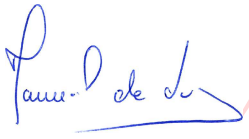
Sobre o relatório de gestão

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.

3 de março de 2025



Digitally signed by [Assinatura Qualificada] Manuel Alexandre Veríssimo da Luz
Date: 2025.03.03 11:14:05 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)