



Plano de Atividades e Orçamento 2025

Aprovado em reunião do Conselho de Administração de 18 de setembro de 2024

Aprovado em Assembleia Geral de 21 de março de 2025

Índice

1.	Nota Introdutória	5
2.	Enquadramento da Atividade	7
2.1.	Missão, Visão e Política	7
2.2.	Estrutura de Governo	8
2.3.	Fundos sob Gestão	10
2.4.	Indicadores Económico-Financeiros da Sociedade Gestora	12
3.	Orientação Estratégica	13
3.1.	Diagnóstico - constrangimentos e oportunidades	13
3.2.	Linhas de orientação estratégica de médio prazo	16
3.3.	Objetivos para o triénio 2025/2027	19
3.3.1.	OBJ-1 Reduzir os imóveis devolutos	21
3.3.2.	OBJ-2 Alienar Imóveis	22
3.3.3.	OBJ-3 Aumentar a taxa de cobrança de rendas	22
3.3.4.	OBJ-4 Aplicar em novas operações a liquidez gerada	23
3.3.5.	OBJ-5 Nº de novos contratos celebrados (FRN)	23
3.3.6.	OBJ-6 Resultado Líquido da Fomento	24
3.3.7.	OBJ-7 Restruturação e reorganização interna.....	25
3.3.8.	Tabela geral de indicadores e metas 2025/2027	26
4.	Plano e atividades operacionais	27
4.1.	Atividades de Negócio	27
4.1.1.	Estrutura de capital dos fundos	27
4.1.2.	Investimento dos fundos.....	27
4.1.3.	Desinvestimento e arrendamento de imóveis devolutos	29
4.1.4.	Cobrança de rendas e de prestações da moratória.....	30
4.1.5.	Fundo Revive Natureza	32
4.2.	Atividades de Suporte	33
4.2.1.	AS1 - Sistemas de Informação e Tecnologias	34
4.2.2.	AS2 – Recursos Humanos	36
4.2.3.	AS3 – Organização Interna	38
5.	Contingências e autorizações necessárias	39
5.1.	Fatores contingências	39
5.2.	Autorizações necessárias	39
6.	Orçamento para 2025	40
6.1.	Pressupostos.....	40
6.2.	Plano de Investimentos.....	41
6.3.	Orçamento corrente.....	42

6.3.1.	Proveitos	42
6.3.2.	Custos	44
6.3.3.	Indicadores económicos e financeiros	47
6.3.4.	Demonstração de Resultados Previsional.....	49
6.3.5.	Balanço Previsional	50
6.3.6.	Demonstração de Fluxos de Caixa Previsional.....	51
7.	Anexos	52
7.1.	Mapa de Pessoal	52
7.2.	Demonstrações financeiras trimestrais	53

Índice de Figuras

Figura 1 - Missão, Visão e Política	7
Figura 2 – Organograma da Turismo Fundos.....	10
Figura 3 – Diagnóstico – Constrangimentos e Oportunidades	13
Figura 4 – Linhas de Orientação Estratégica e Objetivos	19

Índice de Tabelas

Tabela 1 – Estrutura Acionista da Turismo Fundos	8
Tabela 2 - Resumo dos Fundos sob Gestão da FOMENTO	11
Tabela 3 - Evolução dos Fundos sob Gestão da FOMENTO 2016-2024/jun	11
Tabela 4 - Indicadores Económico-Financeiros da Turismo Fundos	12
Tabela 5 – Objetivos e indicadores	20
Tabela 6 - Indicadores e metas para o triénio 2025/2027.....	26
Tabela 7 – Valor de resgate estimado em 2025 dos fundos FIIFT e FIIFT II	27
Tabela 8 - Resumo das Propostas no Âmbito da Call.50 e Call Tur. Interior (jun/2024)	28
Tabela 9 – Contratos com opção de compra a vencer entre 2025/2027(valores em jun/2024).....	29
Tabela 10 - Imóveis devolutos em jun/2024	29
Tabela 11 - Contratos de Arrendamento em 30 de junho de 2024 - Rendas mensais	31
Tabela 12 - Valor das prestações por fundo a vencer em 2025	31
Tabela 13 - Imóveis com Contratos Celebrados e previsão para 2025/2027	32
Tabela 14 – Plano de evolução do quadro de pessoal da Fomento.....	38
Tabela 15 – Pressupostos Orçamento 2025/2027.....	40
Tabela 16 – Investimentos	41
Tabela 17 – Comissões de Gestão	43
Tabela 18 – Gastos com o Pessoal.....	45
Tabela 19 – Gastos Gerais e Administrativos.....	46
Tabela 20 – Amortizações.....	47
Tabela 21 – Indicadores económicos e financeiros	48
Tabela 22 – Demonstração de Resultados Previsional	49
Tabela 23 – Balanço previsional em 31 de dezembro de 2024, 2025, 2026 e 2027	50
Tabela 24– Demonstração de Fluxos de Caixa Previsional	51

1. Nota Introdutória

A FOMENTO – Fundos de Investimento Imobiliário, SGOIC, SA (FOMENTO), em cumprimento do artigo 43.º, do Regime Jurídico do Setor Público Empresarial (RJSPE), regulado pelo Decreto-Lei n.º 133/2013, de 3 de outubro, elaborou o presente Plano de Atividades e Orçamento para 2025, através do qual se pretende descrever as iniciativas a realizar e os recursos a utilizar durante esse ano.

A Sociedade Gestora adotou, em 2024, uma nova designação na sequência de deliberação da Assembleia de Geral de 28 de março de 2023 que aprovou a alteração da denominação de TF – Turismo Fundos - SGOIC, SA para FOMENTO – Fundos de Investimento Imobiliário, SGOIC, SA..

Esta alteração de denominação e a criação de uma nova identidade visual e verbal, visa essencialmente adaptar o posicionamento da comunicação institucional com uma imagem mais harmonizada com aquilo que é a missão da empresa e o universo mais alargado dos seus destinatários e, em simultâneo, aproximar-se da imagem corporativa do grupo Banco Português de Fomento, atual acionista maioritário desta sociedade.

A FOMENTO vem verificando, ao longo do tempo, uma trajetória de grande crescimento ao nível do número de fundos e VLGf sob gestão, mas também ao nível da diversidade dos seus portefólios de ativos, das políticas de investimento e de novos participantes dos seus fundos sob gestão.

A Sociedade Gestora que originariamente tinha como participantes significativos do FIIFT e do FIIFT II as entidades que coincidiam com a sua estrutura acionista (Turismo de Portugal I.P, Caixa Geral de Depósitos S.A. e Novo Banco, S.A.), encontra-se, desde 2009, com a constituição do FIEAE, a gerir fundos com uma maior diversidade de participantes, designadamente o IAPMEI, em 2009, e o Estado Português e o Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, I.P. (ICNF, I.P.), em 2020, após a constituição do Revive Natureza.

Esta diversificação de participantes correspondeu igualmente a uma alteração das políticas de investimento que vêm transformando o portefólio de ativos sob gestão da Sociedade, nomeadamente, pela aquisição e gestão de ativos não turísticos no FIEAE e, no Fundo Revive Natureza, pela aquisição de direitos relativamente a mais de quatro dezenas de imóveis devolutos inseridos em património natural, pertencentes e/ou afetos ao Estado Português e ao ICNF, I.P., com o objetivo da sua recuperação e promoção.

A esta diversidade acresce a política de investimento, focada no investimento turístico em territórios de baixa densidade, do TBDT, fundo que iniciou a sua atividade em 1 de abril de 2019 e que viu, em 2023, reforçados os seus capitais em mais 15 milhões de euros.

O ano de 2025 será marcado pelo reembolso aos principais participantes minoritários dos fundos FIIFT e do FIIFT II correspondentes a 30% e 23,28% do capital, respetivamente.

Este facto resultante das deliberações das assembleias de participantes realizadas em novembro de 2023, constituem um desafio para a sociedade gestora no sentido de em simultâneo garantir a liquidez para este reembolso e o cumprimento dos rácios regulamentares, designadamente o de ativos imobiliários sobre ativos totais que tem de ser superior a dois terços.

Por outro lado, mantem-se a indefinição de linhas de orientação estratégica pelos acionistas.

Neste quadro, entende-se fundamental que seja apresentada a identificação dos principais constrangimentos e desafios que a sociedade enfrentará no médio prazo que serve de base à definição de uma estratégia de ação conducente a assegurar a manutenção do nível de resultados apresentados ao longo dos anos, pela sociedade e pelos fundos que gere.

A caracterização e rentabilização dos imóveis devolutos, a criação e gestão de liquidez para novas operações e a melhoria da gestão de cobranças dos fundos são os vetores estratégicos para os próximos anos.

Os resultados futuros nestes vetores estratégicos dependem, no entanto, da implementação de uma reorganização e fortalecimento da estrutura orgânica da sociedade, fator decisivo e determinante para assegurar uma gestão eficiente dos fundos.

2. Enquadramento da Atividade

2.1. Missão, Visão e Política

A FOMENTO – Fundos de Investimento Imobiliário, SGOIC, SA (FOMENTO) foi constituída em 28 de setembro de 1995 em resultado de uma parceria entre o atual Turismo de Portugal, I.P., a Caixa Geral de Depósitos, S.A., e o atual Novo Banco, S.A. Em novembro de 2020, a participação detida pelo Turismo de Portugal, I.P. no capital social da Turismo Fundos foi transmitida ao Banco Português de Fomento, S. A., na sequência da constituição deste último.

O capital social da FOMENTO, integralmente realizado, é de €375.000 (trezentos e setenta e cinco mil euros).

O objeto social da FOMENTO consiste, atualmente, no exercício profissional da atividade de gestão de organismos de investimento imobiliário, estando a atividade desenvolvida pela Sociedade sujeita à supervisão da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM).

Em 2023, foi aprovada a alteração da denominação social da sociedade, no quadro da sua integração no Grupo Banco Português de Fomento, para FOMENTO - Fundos de Investimento Imobiliário, SGOIC, S.A..

Figura 1 - Missão, Visão e Política



2.2. Estrutura de Governo

Atenta a sua estrutura acionista, plasmada na Tabela 2, infra, a FOMENTO tem a natureza jurídica de empresa pública nos termos das disposições conjugadas do artigo 5.º e do n.º 1 do artigo 9.º do regime jurídico do Setor Público Empresarial e das Empresas Públicas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 133/2013, de 3 de outubro.

A FOMENTO está integrada na tutela setorial do Ministério da Economia, conforme estabelecido no Anexo à Resolução do Conselho de Ministros n.º 36/2012, de 26 de março.

O despacho n.º 5905/2024, de 24 de maio, do Ministro da Economia referente à delegação de competências nos Secretários de Estado da Economia, do Turismo e do Mar, não contempla a Fomento ou os fundos sob gestão com exceção do Fundo Revive Natureza, pelo que as competências relativas à Sociedade se mantêm no Ministro da Economia.

As competências relativas ao Fundo Revive Natureza estão subdelegadas pelo Ministro da Economia no Secretário de Estado do Turismo, por força do referido Despacho n.º 5905/2024.

Tabela 1 – Estrutura Acionista da Turismo Fundos

TURISMO FUNDOS			
(Euros)	valor	nº de ações	%
Banco Português de Fomento, S.A.	199 500	39 900	53,2%
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	125 500	25 100	33,5%
Novo Banco, S.A.	50 000	10 000	13,3%
	375 000	75 000	100%

O Conselho de Administração é composto por dois administradores executivos, um dos quais o Presidente do Conselho de Administração, e por três administradores não executivos, um dos quais designado pelo Estado, em cumprimento do disposto no regime jurídico do Setor Público Empresarial e das Empresas Públicas. Pelo facto do processo de designação dos atuais membros do Conselho de Administração se ter iniciado antes da revisão do enquadramento regulatório da Sociedade em matéria de supervisão, operada pelo do Decreto-Lei n.º 144/2019, de 23 de setembro, a composição deste órgão inclui ainda um administrador não executivo independente.

Compete ao Conselho de Administração, que tem exclusivos e plenos poderes de representação da Sociedade, gerir a FOMENTO na sua globalidade, subordinando-se às deliberações dos acionistas ou do órgão de fiscalização apenas nos casos em que a lei ou o contrato de sociedade o determinarem.

Os membros do Conselho de Administração são os seguintes:

Presidente:

Vogais: Rita Ribeiro Alves Lavado (administradora executiva)

O Turismo de Portugal, I. P. que designou José Manuel Riscado dos Santos (administrador executivo)

Estado português, que designou Miguel Correia Marques dos Santos (administrador não executivo)

Isabel Cristina de Almeida Pereira da Rocha (administradora não executiva, independente)

Os atuais Órgãos Sociais foram eleitos para o triénio 2019-2021, tendo o respetivo mandato terminado em 31 de dezembro de 2021. Desde essa data que os mesmos se têm mantido em funções, nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 391.º do Código das Sociedades Comerciais.

Relativamente ao órgão de administração, o principal aspeto a destacar é o facto de, no ano de 2023, dois dos seus membros terem renunciado aos respetivos cargos e terminado as suas funções em 31 de dezembro daquele ano. Em 27 de novembro de 2023 deu entrada na Turismo Fundos, a carta do vogal não executivo, representante do Turismo de Portugal, I.P., Dr. Carlos Manuel Sales Abade, de renúncia às respetivas funções, e em 30 de novembro de 2023, o Presidente do Conselho de Administração, Prof. Doutor Pedro Miguel dos Santos Moreira, administrador executivo, comunicou a sua renúncia ao cargo.

No que se refere a este órgão, há ainda a assinalar que em 27 de novembro de 2023, o Turismo de Portugal, I.P., informou a FOMENTO ter designado como substituto do Dr. Carlos Manuel Sales Abade, o Eng.º José Manuel Riscado dos Santos. O Conselho de Administração da Turismo Fundos, por seu lado, em 30 de novembro de 2023 deliberou proceder à delegação de poderes de gestão corrente da Sociedade, para o período em que se verifique a manutenção dos membros do Conselho de Administração em funções nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 391 do Código das Sociedades Comerciais, no Eng.º José Manuel Riscado dos Santos, sendo esses poderes exercidos conjuntamente com a Administradora-executiva, Dra. Rita Ribeiro Alves Lavado, e mantendo-se inalteradas a delegação da gestão corrente nesta Administradora, deliberada pelo Conselho de Administração em 23 de abril de 2020. A este propósito refere-se, por último, que conforme estabelecido no Regime da Gestão de Ativos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de abril foi efetuada a comunicação à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) da designação do Eng.º José Manuel Riscado dos Santos, nos termos acima expostos, a qual obteve aceitação tácita confirmada por comunicação da CMVM de 14/03/2024.

A Sociedade tem, à data do presente relatório, um quadro de pessoal composto por vinte seis colaboradores (15 dos quais membros dos órgãos sociais, sendo 13 não executivos). Dos 11 postos de colaboradores, 3 prestam funções em regime de cedência por interesse público e três estavam vagos no final do 1º semestre. A sociedade estrutura-se com base no seguinte organograma:

Figura 2 – Organograma da Turismo Fundos



2.3. Fundos sob Gestão

A FOMENTO gere, atualmente, três organismos de investimento imobiliário supervisionados pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) e dois fundos imobiliários constituídos por decreto-lei. Os fundos geridos sujeitos à supervisão da CMVM são o Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico (FIIFT), constituído em novembro de 1995, o Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turístico II (FIIFT II), constituído em abril de 2000 e o Territórios de Baixa Densidade Turísticos - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado (TBDT), constituído em 1 de abril de 2019, em resultado da fusão de dois organismos especiais de investimento imobiliário fechados (Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado Turístico III e Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado Turístico IV), constituídos ambos em 30 de dezembro de 2016. Os fundos não supervisionados são o Fundo Imobiliário Especial de Apoio às Empresas (FIEAE), criado pelo Decreto-Lei n.º 104/2009, de 12 de maio, e o Fundo Revive Natureza (Revive Natureza), criado pelo Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro. A tabela infra descreve resumidamente cada um dos fundos.

Tabela 2 - Resumo dos Fundos sob Gestão da FOMENTO

Fundos	Participantes	Data de constituição	Data de término	Política de investimento	VLGF (2024/06/30)	Liquidez (2024/06/30)
FIIFT	TdP - 70% CGD - 23% NB - 7%	21/11/1995	20/11/2029 (*)	Aquisição e subsequente arrendamento de imóveis afetos à atividade turística	52 396 747 €	17 194 790 €
FIIFT II	TdP - 76,46% CGD - 16,04% NB - 7,02% Outros - 0,49%	24/04/2010	20/11/2029 (*)	Aquisição e subsequente arrendamento de imóveis afetos à atividade turística	101 324 039 €	24 715 629 €
TBDT	TdP - 100%	01/04/2019	31/03/2029	Aquisição e subsequente arrendamento de imóveis para o exercício de uma atividade turística ou com a mesma diretamente relacionada, podendo ainda realizar obras de melhoramento, ampliação e requalificação dos imóveis da carteira	38 698 680 €	15 767 498 €
FIEAE	IAPMEI - 66,66% TdP - 33,33%	12/05/2009	11/05/2026	Aquisição de imóveis integrados no património de empresas e utilizados no desenvolvimento das respetivas atividades como forma de dotação de fundos financeiros imediatos	186 592 279 €	21 009 753 €
Fundo Revive Natureza	TdP - 50,5% DGTF - 43,5% ICNF - 6,0%	15/10/2019	24/10/2049	Requalificação e valorização de imóveis públicos devolutos	13 696 333 €	4 884 119 €
Total					392 708 078 €	83 571 789 €

(*) os fundos tinham o seu término em 20/11/2025, no entanto, na assembleia de participantes realizada em novembro de 2023 foi aprovada a prorrogação por 4 anos

Os fundos são patrimónios autónomos, sem personalidade jurídica, mas dotados de personalidade judiciária. À FOMENTO cabe, no exercício das suas funções, atuar por conta dos participantes de modo independente e no interesse exclusivo destes, competindo-lhe praticar todos os atos e operações necessários à boa administração dos fundos sob gestão.

Apresenta-se, no quadro seguinte, a evolução, em número e montante, dos fundos geridos pela FOMENTO, desde 2016¹.

Tabela 3 - Evolução dos Fundos sob Gestão da FOMENTO 2016-2024/jun

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	M€ 2024 estimado
Nº fundos sob gestão	5	5	5	4	5	5	5	5	5
VLGF	294,2	302,5	310,9	321,1	332,2	335,5	350,7	386,6	399,4

¹ Apesar de o Fundo Revive Natureza ter sido constituído em outubro de 2019, o respetivo capital só foi subscrito em 2/1/2020.

2.4. Indicadores Económico-Financeiros da Sociedade Gestora

Na tabela seguinte, apresenta-se uma síntese de indicadores económico-financeiros e respetiva evolução, da Sociedade Gestora, desde 2017.

Tabela 4 - Indicadores Económico-Financeiros da Turismo Fundos

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 estimado
Comissões de gestão	2 770 343 €	2 793 233 €	2 823 477 €	3 067 849 €	3 057 331 €	3 045 274 €	3 212 165 €	3 346 598 €
Custos com pessoal	354 533 €	451 829 €	463 835 €	554 805 €	569 327 €	584 454 €	673 376 €	697 223 €
Gastos gerais administrativos	373 897 €	460 658 €	518 988 €	489 848 €	527 174 €	559 174 €	538 016 €	581 019 €
Resultado líquido	1 547 150 €	1 468 902 €	1 541 214 €	1 580 834 €	1 540 775 €	1 477 676 €	1 644 299 €	1 592 933 €
Dividendos distribuídos	1 547 150 €	1 468 902 €	1 541 214 €	0 €	770 388 €	2 992 802 €	3 069 199 €	n.a.

3. Orientação Estratégica

3.1. Diagnóstico - constrangimentos e oportunidades

Para a definição de um quadro estratégico é importante identificar os principais constrangimentos e desafios que a sociedade enfrentará no médio prazo. Para a elaboração do PAO para o triénio 2025/2027, e não existindo orientações estratégicas por parte dos acionistas, foi atualizado o diagnóstico interno que serviu de referencial para a definição das linhas de orientação estratégica para aquele período, conducentes a assegurar a manutenção do nível de resultados apresentados ao longo dos anos, pela sociedade e pelos fundos que gere.

Figura 3 – Diagnóstico – Constrangimentos e Oportunidades



Constrangimentos externos

- Reembolso aos participantes dos fundos FIIFT e FIIFT II
 - Os fundos FIIFT e FIIFT II foram prorrogados por quatro anos contados de novembro de 2025, tendo, no entanto, os participantes minoritários votado contra essa prorrogação e solicitado o reembolso das suas unidades de participação (UP's) na respetiva data de vencimento;
 - Estima-se que o valor de reembolso aos participantes em novembro de 2025 seja cerca de 41,1 milhões de euros (16,3 M€ do FIIFT e 24,8M€ do FIIFT II).
- Falta de capital para corresponder ao volume de propostas de novas operações recebidas:
 - As obrigações de reembolso aos participantes no final de 2025 condicionam a liquidez para novas operações;
 - A Fomento, ao abrigo de duas *Call* abertas, tem vindo a receber um número expressivo de propostas de operações de *Sale and Lease* que já excedem o valor das disponibilidades dos respetivos fundos pelo que são recebidas em *overbooking*;
 - A contratualização de novas operações encontra-se dependente essencialmente da concretização de operações de desinvestimento por parte dos respetivos inquilinos e/ou da alienação de imóveis devolutos.
- Taxa de incumprimento dos inquilinos com especial enfoque no setor do industrial:
 - A taxa de cobrança das rendas tem vindo a sofrer alguma degradação (83% no 1º semestre 2024) por via do efeito conjugado:
 - i) das dificuldades financeiras dos inquilinos para a liquidar as rendas mensais e as prestações resultantes das moratórias concedidas durante a crise pandémica e
 - ii) da dificuldade de ocupar, em regime de cedência, a posição no quadro de pessoal com funções de cobrança que vagou em fevereiro de 2024.
- Dificuldades dos inquilinos em exercer o direito de recompra:
 - Muitas vezes, por dificuldades financeiras ou de acesso ao crédito, os inquilinos não conseguem reunir os meios necessários para exercer o direito de recompra previsto nos contratos de arrendamento;
 - Estas dificuldades condicionam o desinvestimento e conseqüentemente a liquidez dos fundos para a contratação de novas operações.
- Incapacidade de recrutamento dentro da administração pública:
 - Não foi possível durante o primeiro semestre do ano, por via de cedência dentro da administração pública, proceder ao reforço do quadro de pessoal ao serviço previsto no PAO 2024 nem tão pouco à substituição do colaborador que saiu no final de janeiro;

- Será necessário proceder ao recrutamento fora da administração pública para suprimir as necessidades de reforço da equipa aprovadas no PAO 2024.

Constrangimentos internos

- Estrutura muito reduzida para o volume e desafios da atividade
 - A estrutura dispõe apenas de quatro elementos para assegurar a gestão operacional dos cinco fundos;
 - Dois dos elementos estão alocados ao Fundo Revive Natureza e dois aos demais fundos;
 - A dimensão atual da estrutura mostra-se claramente insuficiente para assegurar uma gestão eficaz e eficiente dos fundos e da sociedade, considerando:
 - i) a absoluta necessidade de cumprimento das obrigações legais e de supervisão;
 - ii) o acompanhamento regular dos mais de 120 inquilinos, designadamente as obras em curso e as demais situações decorrentes das obrigações contratuais;
 - iii) a gestão do incumprimento por parte dos inquilinos;
 - iv) a análise das propostas de novas operações;
 - v) a gestão e rentabilização dos 15 imóveis devolutos;
 - vi) no Revive Natureza, a gestão dos processos de regularização cadastral dos imóveis e o lançamento de novos concursos e gestão de contratos.

Oportunidades internas

- Experiência e conhecimento na gestão de fundos imobiliários fechados:
 - A estrutura reduzida obriga a uma elevada polivalência e ao conhecimento transversal por parte dos colaboradores;
 - A antiguidade média dos colaboradores da Fomento, superior a 13 anos, assegura um conhecimento já bastante amadurecido e experiente da gestão de fundos imobiliários.
- Flexibilidade de ação:
 - O enquadramento da Fomento permite algum grau de flexibilidade de gestão que em muito contribui para os resultados alcançados e as respostas que têm sido dadas aos desafios que ao longo do tempo a sociedade tem enfrentado.
- Proximidade com os clientes:
 - A dimensão da estrutura permite igualmente estabelecer relações de proximidade com os clientes em particular e com os demais stakeholders em geral, assegurando canais de comunicação ágeis e flexíveis.

Oportunidades externas

- Número crescente de propostas de novas operações no setor turístico:
 - A partir do 4º trimestre de 2023 tem-se verificado um incremento das propostas de novas operações do setor turístico, o que veio quase equilibrar o volume de operações em análise com as do setor industrial.
- Procura elevada do setor industrial por operações de venda e arrendamento:
 - Desde a abertura da *call* 50 em novembro de 2022, são rececionadas de forma regular propostas de novas operações de entidades do setor industrial.
- Número elevado de opções de compra a vencer em 2025 / 26 /27:
 - Existe um elevado número de contratos que atingem a sua maturidade entre o 2º semestre de 2024 e 2027 com opções de compra de mais de 82 milhões de euros de valor;
 - Tal como já referido, o exercício das opções de compra pelos inquilinos permitirá o aumento da liquidez do respetivo fundo e, conseqüentemente, a possibilidade de aceitar novas operações.

3.2. Linhas de orientação estratégica de médio prazo

Desde o triénio 2016/2018 que não são definidas, pelos acionistas, orientações estratégicas. Em 2024 foram propostos pelo Conselho de Administração objetivos, indicadores e metas quantitativas a alcançar durante o ano, integrados no PAO/2024 que foi aprovado pelos acionistas da sociedade na assembleia geral de 22/03/2024.

Sem prejuízo de princípios orientadores que venham a ser definidos pelos acionistas para o ano de 2025, e atendendo ao diagnóstico explicitado no ponto anterior foram identificadas quatro linhas de orientação estratégicas (LOE) para o triénio 2025/27 que deverão enquadrar a atividade a desenvolver pela FOMENTO:

LOE1 - Valorizar os fundos sob gestão

LOE2 - Alargar o número de empresas apoiadas pelos fundos

LOE3 - Reduzir os imóveis devolutos

LOE4 - Aumentar a eficiência da gestão operacional dos fundos e da sociedade

LOE1 - Valorizar os fundos sob gestão

Esta linha de orientação pretende focar a Fomento, enquanto sociedade gestora de fundos de investimento imobiliário para a defesa dos interesses dos participantes.

A valorização dos fundos sob gestão dever ter em consideração fatores chaves de atuação, designadamente:

- Valorização do património imobiliário dos fundos sob gestão e a sua adequação às políticas de investimento aprovadas pelos participantes;
- Acompanhar, de forma proativa e próxima, o desenvolvimento da atividade das empresas arrendatárias, apoiando-as, nomeadamente, no sentido de prevenir o risco de incumprimento no pagamento das rendas aos fundos sob gestão;
- Assegurar critérios de análise de rentabilidade das novas operações, consonantes com as políticas de investimento do respetivo fundo;
- Promover a valorização contínua da unidade de participação dos fundos sob gestão.

Este objetivo contribui de forma determinante para a criação de valores aos participantes e aos acionistas da Fomento, que na sua maioria pertencem à administração pública.

LOE2 - Alargar o número de empresas apoiadas pelos fundos

As políticas de investimento dos fundos sob gestão revestem um ponto comum de apoio ao tecido empresarial com potencial de desenvolvimento sustentável. Nesse quadro, é comum aos fundos geridos pela Fomento que os apoios sejam de maturidade limitada no tempo.

São fatores de atuação a considerar nesta área estratégica:

- Promover a rotação da carteira através do incentivo ao desinvestimento decorrente do exercício da opção de compra pelos arrendatários, na respetiva data ou antecipadamente
- Promover a afetação da liquidez disponível a novas operações que se enquadrem na política de investimento dos respetivos fundos;
- Colocação no mercado dos imóveis devolutos através do arrendamento;

LOE3 - Reduzir os imóveis devolutos

Considerando o universo de empresas a quem se dirigem os fundos geridos pela Fomento, seria previsível o surgimento de operações cujo desenlace fosse a entrega do imóvel, pelo arrendatário, à Fomento.

Estas situações traduziram-se, no final de 2023, à existência de um universo de 16 imóveis entregues pelos arrendatários e que se encontravam devolutos.

Apesar deste universo de imóveis vir sendo identificado em planos de atividades dos últimos anos, não tem sido possível, devido essencialmente às limitações de recursos humanos, apresentar uma evolução positiva relevante.

Trata-se de um universo de imóveis com características muito distintas e com pouca liquidez no mercado. Carecem, por esse motivo, na sua maioria, de uma densificação e uma análise profunda quanto ao seu potencial de rentabilização. Esse trabalho foi iniciado para um conjunto restrito de três imóveis que carece de ser alargado.

No final do primeiro semestre existiam 15 imóveis devolutos, com um valor venal de 18,5 milhões de euros (M€).

Conforme referido, esta orientação estratégica poderá passar por diversas ações, consoante as características de cada imóvel:

- Alienação ou arrendamento dos que, no seu estado atual, tenham procura;
- Diagnóstico técnico das características, patologias, potencial de uso, potencial de procura e um plano de atuação para estes imóveis;
- Implementação do plano de rentabilização dos devolutos, de acordo com a análise técnica prévia.

LOE4 - Aumentar a eficiência da gestão operacional dos fundos e da sociedade

Tal como referido no diagnóstico, a Fomento dispõe de um número muito limitado de recursos humanos, considerando o conjunto de dimensões que devem ser acauteladas.

A dimensão de cumprimento das normas legais e de supervisão surgem sempre em primeira linha e vêm sendo, com esforço, observadas e priorizadas.

O subdimensionamento da estrutura de recursos humanos é bem evidente considerando o número de colaboradores versus as lacunas identificadas:

- Dimensão de imóveis devolutos há vários anos (15 imóveis e 18,5M€)
- Taxa de cobrança de rendas (83% no 1º semestre de 2024)
- Acompanhamento das opções de compra a vencer (27 imóveis e 82 M€ até 2027)
- Análise de novas operações e aplicação da liquidez disponível

A proposta de atuação, nesta linha de orientação estratégica, passa pelo reforço da estrutura organizacional e pela reorganização interna.

3.3. Objetivos para o triénio 2025/2027

Tendo em consideração as LOE definidas para 2025/2027 são definidos os objetivos, indicadores e as respetivas metas que permitam focar a organização e avaliar o seu desempenho.

Figura 4 – Linhas de Orientação Estratégica e Objetivos

Objetivos:	LOE1 Valorizar os fundos sob gestão	LOE2 Alargar o número de empresas apoiadas pelos fundos	LOE3 Reduzir os imóveis devolutos	LOE4 Aumentar a eficiência da gestão operacional dos fundos e da sociedade
OBJ-1 Reduzir os imóveis devolutos (base 2024)	X	X	X	
OBJ-2 Alienar imóveis com Opções de Compra		X		
OBJ-3 Aumentar a taxa de cobrança de rendas	X			X
OBJ-4 Aplicar em novas operações a liquidez gerada (acumulada até final do 1º semestre do ano)	X	X		
OBJ-5 Nº de novos contratos do Revive Natureza	X		X	
OBJ-6 Resultado líquido da Sociedade	X			X
OBJ-7 Restruturação e reorganização interna (orgânica e recrutamento)	X	X	X	X

Para cada um dos sete objetivos foram definidos indicadores sendo os quatro primeiros setoriais aplicáveis aos fundos imobiliários FIIFT, FIIFT II, TBDT e FIEAE, os objetivos setoriais dois a cinco ao FRN e os dois últimos estratégicos e financeiros, aplicáveis à Sociedade Gestora.

Tabela 5 – Objetivos e indicadores

OBJ n°	OBJETIVOS / INDICADORES	Unidade	Ponderação 2025
1	<p>Reduzir os imóveis devolutos Soma do valor venal em 31/12/2024 em M€ dos imóveis devolutos em 31/12 arrendados ou alienados. [ponderação incide sobre o valor global definido para o total dos fundos]</p>	milhares euros	15%
2	<p>Alienar imóveis Valor de venda de imóveis arrendados no final do ano anterior [ponderação incide sobre o valor global definido para o total dos fundos]</p>	milhares euros	15%
3	<p>Aumentar a taxa de cobrança de rendas Aumentar a taxa de cobrança de rendas tendo por referência 83% em 30/06/2024 [ponderação incide sobre o valor global definido para o total dos fundos]</p>	%	15%
4	<p>Aplicar em novas operações a liquidez gerada Porcentagem da liquidez em 31/12 do ano anterior acrescida da receita de alienação de imóveis durante o 1º semestre aplicada em novas operações, incluindo os custos de aquisição e indemnizações por benfeitorias [liquidez efetivamente disponível corresponde ao total das disponibilidades dos fundos deduzido dos compromissos assumidos relativos a reembolso aos participantes, retenções de preço de compra, cauções e benfeitorias por liquidar]</p>	%	20%
5	<p>Nº de novos contratos celebrados (FRN) Número de novos contratos celebrados na sequência de concursos lançados, cujos imóveis se encontrem adjudicados [ponderação incide sobre o Fundo revive Natureza]</p>	contratos celebrados	10%
6	<p>Resultado Líquido da Fomento Valor do resultado líquido no final do exercício</p>	milhares euros	20%
7	<p>Reestruturação e reorganização interna Prazo de recrutamento dos novos recursos humanos após aprovação do PAO</p>	dias	5%
			100%

3.3.1. OBJ-1 Reduzir os imóveis devolutos

No final do 1º semestre de 2024 existem 15 imóveis devolutos (16 no final de 2023) que totalizam um valor patrimonial de 18,5 M€, dos quais 3, no valor de 2,1M€ são do setor turístico e os restantes do setor industrial.

Deste universo são excluídos os imóveis do Fundo Revive Natureza, uma vez que incorporaram o fundo por estarem devolutos, sendo o seu objetivo atribuição de direitos de exploração através de concursos.

Neste conjunto constam diversos imóveis devolutos há mais de dez anos e apenas dois imóveis devolutos nos últimos dois anos.

Tendo sido um objetivo identificado nos últimos planos de atividades, a atuação sobre estes imóveis, dada a sua complexidade, tem sofrido com a falta de recursos e disponibilidade para abordar este tema.

Trata-se de um universo de imóveis com pouca procura devido às suas características intrínsecas, marcadas, na sua maioria, pelo aspeto restritivo da atividade económica que neles se desenvolvia.

A estratégia de abordagem a este tema passa pelo incremento de disponibilidade interna para a gestão destes processos de rentabilização e pelo recurso à contratação de relatórios técnicos de diagnóstico e potencial de cada imóvel a realizar por empresas com equipas multidisciplinares de conhecimentos, que a Fomento não dispõe.

No primeiro semestre de 2024 foi já contratada a elaboração de um relatório técnico relativo a três imóveis.

OBJETIVOS / INDICADORES	Unidade	Base 2024 dez (*)	2025	2026	2027	2025/2027
OBJ-1 Reduzir os imóveis devolutos	milhares euros	17 708	4 800 (27%)	5 500	2 100	12 400 (70%)

(*) Durante o 2º semestre de 2024 estima-se a alienação de um dos imóveis devolutos com um valor venal de 761 mil euros à C. M. de Benavente que deverá realizar a escritura no decorrer do mês de outubro

3.3.2. OBJ-2 Alienar Imóveis

Os contratos de arrendamento são celebrados, na sua generalidade, por prazos de 15 anos considerando um direito de recompra ao arrendatário entre o 4º até ao 15º ano de maturidade.

A opção de compra tem associado condições específicas de preço definidas com o objetivo de incentivar e assegurar aos arrendatários condições favoráveis de recompra e à Fomento uma rotatividade de capitais que contribua para a alargar o universo de empresas apoiadas.

No período entre 2025 e 2027 existe um universo alargado de contratos que atingem a sua maturidade e, conseqüentemente, o prazo limite para o exercício da opção de compra pelos arrendatários.

Muitos dos arrendatários terão dificuldades em conseguir exercer o direito de recompra do imóvel, considerando o histórico e a dificuldade que alguns demonstram no pagamento regular das rendas.

Desta forma, será igualmente relevante a capacidade/disponibilidade da Fomento em acompanhar e apoiar, antecipadamente, os arrendatários no processo de exercício da opção de compra.

Estavam nestas condições, em junho de 2024, 27 contratos com um valor de opção de compra de 82,3 M€, (em dezembro de 2024 estimam-se 73,1 M€).

OBJETIVOS / INDICADORES	Unidade	Base 2024 dez (*)	2025	2026	2027	2025/2027
OBJ-2 Alienar Imóveis	milhares euros	73 108	10 100 (14%)	12 250	14 400	36 750 (50%)

(*) Durante o 2º semestre de 2024 estima-se a alienação de dois dos imóveis com opção de compra por um valor de 8,9M€

3.3.3. OBJ-3 Aumentar a taxa de cobrança de rendas

As dificuldades financeiras das empresas, agravadas pelas prestações resultantes da moratória concedida pela Fomento durante a crise pandémica, têm contribuído para um agravamento do incumprimento por parte dos arrendatários.

Adicionalmente, apesar dos esforços realizados nesse sentido, não foi possível a substituição do colaborador que tinha as funções de gestão do incumprimento, e que saiu no final de janeiro, apesar dos esforços realizados nesse sentido, durante o 1º semestre de 2024.

Estes fatores contribuíram para a degradação do presente indicador que se pretende inverter com o reforço do acompanhamento.

OBJETIVOS / INDICADORES	Unidade	Base 2024 jun	2025	2026	2027
OBJ-3 Aumentar a taxa de cobrança de rendas	%	83%	88%	90%	92%

Cada ponto percentual de melhoria da taxa de cobrança representa, em 2025, um acréscimo de 130 mil euros de receita, considerando o volume de rendas em vigor (832 mil euros/mês) e o valor das prestações, de moratória e de acordos de regularização, a vencer em 2025 (3M€),.

3.3.4. OBJ-4 Aplicar em novas operações a liquidez gerada

Considerando o objetivo de assegurar a maior rotatividade possível de empresas apoiadas pelos fundos sob gestão e face à reduzida disponibilidade de fundos, os novos investimentos dependem essencialmente da liquidez gerada pelas vendas.

Foi igualmente considerado o prazo de análise de novas propostas resultante das diversas fases que o processo tem e da capacidade dos promotores disponibilizarem a informação necessária e a disponibilidade da equipa da Fomento, que conforme referido é bastante reduzida.

OBJETIVOS / INDICADORES	Unidade	2025	2026	2027
OBJ-4 Aplicar em novas operações a liquidez gerada	%	65%	65%	65%

3.3.5. OBJ-5 Nº de novos contratos celebrados (FRN)

Considerando que o decreto-lei que cria o Fundo Revive Natureza, define o regime especial de afetação, rentabilização, intervenção e alienação de direitos sobre imóveis nele integrados, com vista à sua recuperação e valorização, é imperativo que um dos grandes objetivos deste fundo é ter o maior número de ativos reabilitados e em exploração.

Neste contexto, e uma vez que só após a assinatura dos contratos é possível proceder-se à reabilitação dos imóveis e, conseqüentemente, ao início das respetivas atividades, o sucesso da missão do Fundo é, assim, concretizado através do número de novos contratos assinados.

OBJETIVOS / INDICADORES	Unidade	2025	2026	2027
OBJ-5 Nº de Novos Contratos Celebrados	Contratos celebrados	6	8	9

3.3.6. OBJ-6 Resultado Líquido da Fomento

As metas de resultados líquidos para o triénio são sempre positivas, com taxas de rentabilidade entre os 35% e os 41%.

Os valores decrescentes face a 2024, com maior expressão em 2026 e 2027, devem-se a um conjunto de fatores que passamos a detalhar:

Comissões de Gestão (fator transversal ao triénio):

- Comissões do FIEAE: contrariamente aos demais fundos, as comissões de gestão deste fundo são fixas de ano para ano, uma vez que são calculadas sobre o capital do fundo e não sobre o Valor Líquido Global do Fundo (VLGF) em cada momento. Ou seja, independentemente da valorização do fundo, as comissões são inalteráveis (1.731 mil euros anualmente) enquanto se mantiver o seu capital. Em 2024 e 2025 as comissões do FIEAE representam 52% e 51% do total de comissões, respetivamente.
- Os fundos FIIFT e FIIFT II vão ter uma redução de capital, e conseqüentemente do VLGF, em novembro de 2025. Esta redução implica uma redução do valor das comissões de gestão destes fundos no triénio (20 mil € em 2025 e 246 mil euros em 2026 e 2027).
- Face ao descrito, as comissões, comparativamente ao 2024, aumentam 0,6% em 2025, decrescem 5,4% em 2026 e 4,3% em 2027, enquanto a inflação estimada (IHPC) é de 2,1% em 2025 e 2,0% em 2026 e 2027.

RL 2025:

- Os gastos com pessoal de 2025 consideram a ocupação integral dos postos de trabalho durante os 12 meses do ano e o gasto com o recrutamento de um técnico superior;
- Os gastos com pessoal estimados para 2024 não englobam:
 - Os gastos com dois novos recrutamentos aprovados, durante os primeiros nove meses do ano (47 mil €);

- Os gastos com o colaborador que saiu, e não foi substituído, durante 8 meses (entre fevereiro e setembro - 24 mil €);
- Os encargos anuais com as atualizações remuneratórias, resultantes da aplicação do Regulamento de Carreiras e Remunerações validado pelo detentor da função acionista, o Banco Português do Fomento, 61 m€ (em 2024 apenas serão pagos 3 meses – 15 mil €)

RL 2026:

- Os gastos com pessoal de 2026 consideram a ocupação integral dos postos de trabalho durante os 12 meses do ano e o gasto com o recrutamento de dois técnicos superiores;

OBJETIVOS / INDICADORES	Unidade	2024 estimado	2025	2026	2027
OBJ-6 Resultado Líquido da Fomento	milhares euros	1 593	1 473	1 187	1 183

3.3.7. OBJ-7 Restruturação e reorganização interna

Conforme identificado no diagnóstico e nas linhas de orientação estratégica, a estrutura orgânica da Fomento não se encontra dimensionada face aos desafios e aos objetivos de gestão mais eficaz dos fundos sob gestão.

Já no PAO de 2024 foi identificada a necessidade de reforço de equipa com dois recursos. Não foi, no entanto, possível até ao final do 1º semestre de 2024 ocupar essas vagas no quadro de pessoal da Fomento, em resultado das recusas de cedência por interesse público junto de entidades da Administração Pública.

Não foi igualmente possível substituir, pelos mesmos motivos, o colaborador que cessou funções no final de janeiro de 2024.

Paralelamente, com a contratação dos recursos humanos em falta, bem como do técnico superior que se propõe contratar em 2025, pretende-se proceder a uma reorganização interna com desagregação de funções, designadamente a função de controlo da atividade dos peritos avaliadores de imóveis, (nº 9 do artigo 40º do Regulamento do Regime da Gestão de Ativos), de gestão de incumprimentos e de imóveis devolutos, bem como de novos investimentos.

OBJETIVOS / INDICADORES	Unidade	2025	2026	2027
OBJ-7 Reestruturação e reorganização interna (prazo de recrutamento)	dias	120	120	n.a.

3.3.8. Tabela geral de indicadores e metas 2025/2027

Tabela 6 - Indicadores e metas para o triénio 2025/2027

OBJ n°	TRANSVERSAIS CORPORATIVOS SOLIDÁRIOS						
	OBJETIVOS / INDICADORES	Unidade	Ponderação 2025	Base 2024 dez	Objectivo 2025	Objectivo 2026	Objectivo 2027
1	Reduzir os imóveis devolutos Soma do valor venal em 31/12/2024 em M€ dos imóveis devolutos em 31/12 arrendados ou alienados. [ponderação incide sobre o valor global definido para o total dos fundos]	milhares euros	15%	17 708	4 800	5 500	2 100
2	Alienar imóveis Valor de venda de imóveis arrendados no final do ano anterior [ponderação incide sobre o valor global definido para o total dos fundos]	milhares euros	15%	73 108	10 100	12 250	14 400
3	Aumentar a taxa de cobrança de rendas Aumentar a taxa de cobrança de rendas tendo por referência 83% em 30/06/2024 [ponderação incide sobre o valor global definido para o total dos fundos]	%	15%		88%	90%	92%
4	Aplicar em novas operações a liquidez gerada Porcentagem da liquidez em 31/12 do ano anterior acrescida da receita de alienação de imóveis durante o 1º semestre aplicada em novas operações, incluindo os custos de aquisição e indemnizações por benfeitorias [liquidez efetivamente disponível corresponde ao total das disponibilidades dos fundos deduzido dos compromissos assumidos relativos a reembolso aos participantes, retenções de preço de compra, cauções e benfeitorias por liquidar]	%	20%		65%	65%	65%
5	Nº de novos contratos celebrados (FRN) Número de novos contratos celebrados na sequência de concursos lançados, cujos imóveis se encontrem adjudicados [ponderação incide sobre o Fundo revive Natureza]	contratos celebrados	10%				
6	Resultado Líquido da Fomento Valor do resultado líquido no final do exercício	milhares euros	20%	1 593	1 473	1 187	1 183
7	Reestruturação e reorganização interna Prazo de recrutamento dos novos recursos humanos após aprovação do PAO	dias	5%		120	120	n.a.
			100%				

4. Plano e atividades operacionais

4.1. Atividades de Negócio

Neste ponto apresenta-se uma descrição das atividades de negócio a desenvolver pela Fomento.

4.1.1. Estrutura de capital dos fundos

Em assembleia de participantes realizada em novembro de 2023, deliberou-se que o prazo dos fundos FIIFT e FIIFT II, que se esgotava em novembro de 2025, fosse prorrogado por 4 anos, até 2029.

No entanto, a prorrogação mereceu a oposição e decisão de saída por parte dos principais participantes minoritários na data correspondente ao término do período, novembro de 2025. Estes participantes representam 30% e 23,28% das unidades de participação dos fundos FIIFT e FIIFT II respetivamente.

Decorrente desta decisão, em 2025 haverá uma redução do capital destes dois fundos que terá de ser devidamente acautelada, facto que condiciona a gestão do fundo, com especial impacto na estratégia de investimento em 2024 e 2025.

A redução de capital corresponde a 16,25 M€ e 24,7M€ respetivamente nos fundos FIIFT e FIIFT II:

Tabela 7 – Valor de resgate estimado em 2025 dos fundos FIIFT e FIIFT II

(euros)	FIIFT		FIIFT II	
Total de UP's		5 000 000		1 030 700
UPs a resgatar	30,00%	1 499 900	23,28%	239 944
VLGF estimado à data do resgate		54 172 113		106 118 439
Valor estimado do resgate		16 250 550		24 704 068

4.1.2. Investimento dos fundos

As aquisições de imóveis para integrarem as carteiras dos fundos sob gestão são efetuadas tendo em conta a liquidez disponível para investimento e a composição de cada carteira.

Genericamente, a atividade de investimento decorre da análise das propostas recebidas no âmbito das duas *Call* abertas:

- **Call 50 | Turismo e Indústria (Call.50)** – lançada em 2022 com uma dotação de 50 milhões de euros, tem como principal objetivo disponibilizar a liquidez que permita, em particular, o investimento na adaptação, requalificação e modernização dos imóveis afetos à atividade turística ou industrial. Este instrumento financeiro caracteriza-se, essencialmente, pela venda e subsequente arrendamento de longo prazo de imóveis com salvaguarda do direito de recompra do mesmo
- **Call Fundo de Investimento para o Turismo no Interior (Call Tur. Interior)** – lançada em junho de 2023 com uma dotação de 15 milhões de euros, tem como principal objetivo disponibilizar a liquidez que permita, em particular, o investimento na adaptação, requalificação e modernização ou na reconversão à atividade turística de imóveis situados em Territórios de Baixa Densidade afetos à atividade turística que:
 - Contribuam para a redução das assimetrias regionais e para a redução da sazonalidade na procura dos territórios;
 - Contribuam para a valorização do património cultural e natural, assim como para o desenvolvimento sustentável das comunidades locais;
 - Apresentem um grau de inovação do projeto de investimento a realizar, face à oferta já existente na região.

Decorrente do número de propostas recebidas e da liquidez disponível em cada fundo, no final do 1º semestre de 2024 as propostas são recebidas em regime de *overbooking*.

De realçar, na *Call 50*, a condicionante que resulta da necessidade de acautelar um nível de liquidez dos fundos FIIFT e FIIFT II que permita o reembolso, em novembro de 2025, dos participantes minoritários que rejeitaram, nas assembleias de participantes de 16/11/2023, a prorrogação do prazo dos fundos, conforme referido no ponto anterior.

Até final do primeiro semestre de 2024, foram rececionadas 55 candidaturas que se encontravam em fases distintas:

Tabela 8 - Resumo das Propostas no Âmbito da Call.50 e Call Tur. Interior (jun/2024)

	Call.50		Call Tur. Interior	Total Geral
	indústria	turismo		
Arquivada	13	15	1	29
Em Análise	4	6	5	15
Em Carteira	7	3	1	11
Total Geral	24	24	7	42

O investimento da liquidez dos fundos contribui para os objetivos 4 e 6.

4.1.3. Desinvestimento e arrendamento de imóveis devolutos

O desinvestimento dos fundos dá-se por três motivos fundamentais: fim dos contratos de arrendamento por caducidade ou revogação; exercício da opção de compra contratualmente estabelecida e venda aos inquilinos, por iniciativa destes, ou venda a terceiros de imóveis devolutos.

No final do 1º semestre de 2024, existem 23 contratos com data-limite para o exercício da opção de compra no triénio 2025/27, sendo 8 do FIEAE e um do FIIFT.

Tabela 9 – Contratos com opção de compra a vencer entre 2025/2027(valores em jun/2024)

Fundo	Número de Imóveis	M €			
		2025	2026	2027	Total 2025/27
FIIFT	2	10,5	-	-	10,5
FIIFT II	4	15,4	8,6	-	24,0
FIEAE	17	22,5	13,5	6,6	42,6
TBDT	-	-	-	-	-
Total	23	48,4	22,1	6,6	77,1

Genericamente, os contratos celebrados no âmbito dos fundos imobiliários em apreço contemplam a opção de compra do imóvel pelo inquilino e, a maioria dos celebrados no âmbito do FIEAE, preveem a obrigação de compra do imóvel no término do arrendamento.

Em 2025, pretende-se efetuar um acompanhamento e apoio dos arrendatários com vista a que venham a reunir as condições para exercerem as opções de compra.

No que se refere a imóveis devolutos, à data de 30 de junho de 2024, no conjunto dos quatro fundos imobiliários geridos pela Fomento encontravam-se 15 imóveis devolutos:

Tabela 10 - Imóveis devolutos em jun/2024

Fundo	Número de Imóveis
FIIFT	1
FIIFT II	2
FIEAE	12
TBDT	-
Total	15

Durante o ano de 2024 foi já dado início à elaboração de diagnósticos técnicos, por entidade especializada, relativos a 3 dos imóveis do FIEAE com vista a identificar o potencial de rentabilização quer do ponto de vista do melhor uso, quer do ponto de vista das patologias que constituam entrave à sua comercialização, bem como a verificação da situação jurídica e cadastral dos imóveis.

Em 2025, será dada continuidade a este trabalho de diagnóstico dos restantes imóveis devolutos que o justifiquem, tendo como objetivo ter todos os diagnósticos concluídos no primeiro semestre do ano.

Serão igualmente analisados os relatórios técnicos com o objetivo de implementar as ações identificadas que conduzam à sua rentabilização.

O desinvestimento dos fundos, por via das alienações ou arrendamento de devolutos contribui para os objetivos 1, 2, 4 e 6.

4.1.4. Cobrança de rendas e de prestações da moratória

Cobrança de rendas

Pelos motivos identificados no presente documento, relacionados com a saída de um colaborador em janeiro de 2024 e não substituído, o acompanhamento do cumprimento dos pagamentos pelos inquilinos deixou de ser efetuado de forma sistemática. Este fator teve como consequência uma taxa de cobrança de 83% no primeiro semestre.

Esta taxa é, ainda, influenciada pelo valor das prestações relativas à moratória concedida durante a crise pandémica, uma vez que vem acrescentando um encargo adicional aos arrendatários.

Pretende-se, até final de 2024, proceder à substituição do colaborador que acompanhava esta área para que, em 2025, seja retomada a monitorização continua dos pagamentos das rendas e prestações de moratória e implementados os procedimentos de atuação junto dos inquilinos incumpridores, aprovados em 2023.

Estes procedimentos preveem, para além de um contacto inicial após o primeiro incumprimento, a análise detalhada das condições contratuais, nomeadamente quanto à possibilidade de acionar as garantias prestadas.

Assessoriamente, pretende-se retomar o acompanhamento proativo dos contratos, designadamente através de visitas regulares aos imóveis e da realização de reuniões regulares com os inquilinos.

Na tabela infra apresenta-se o número de contratos em vigor em 30 de junho de 2024 e o valor das rendas mensais, por fundo.

Tabela 11 - Contratos de Arrendamento em 30 de junho de 2024 - Rendas mensais

Fundos	Nº Contratos	Rendas mensais	%
FIIFT	8	86 730 €	10,4%
FIIFT II	21	205 967 €	24,7%
FIEAE	62	490 670 €	58,9%
TBDT	13	40 868 €	4,9%
Fundo Revive Natureza	15	8 503 €	1,0%
Total	119	832 737 €	100%

Cobrança de prestações da moratória e de acordos de regularização

Em março de 2020, com o objetivo de contribuir para a mitigação dos impactos económicos e financeiros causados pela pandemia nas empresas inquilinas dos imóveis que constituem as carteiras dos fundos sob gestão, foi decidido o afastamento de toda e qualquer penalização por incumprimento contratual, no todo ou em parte, no estritamente respeitante ao pagamento atempado e integral de rendas, para os contratos em vigor. Tendo em atenção a evolução da pandemia, esta moratória no pagamento das rendas terminou, para os ativos não turísticos sob gestão, a 30 de setembro de 2021 (duração de 18 meses) e para os ativos turísticos a 31 de março de 2022 (duração de 24 meses). Foi decidido que o reembolso, da dívida acumulada, fosse liquidado através de até 48 prestações mensais de igual valor, com início em 1 de janeiro de 2022.

No quadro a seguir apresentado indica-se o valor das prestações mensais da moratória e de outros acordos de regularização celebrados por fundo, a vencer no ano de 2025 e que totalizam 3M€.

Tabela 12 - Valor das prestações por fundo a vencer em 2025

Fundo	Prestações total anual (mil €)	%
FIEAE	1 667	55 %
FIIFT I	389	13 %
FIFT II	922	31 %
TBDT	31	1 %
Total	3 009	100,00%

A redução do incumprimento por parte dos arrendatários contribui diretamente para os objetivos 3 e 6.

4.1.5. Fundo Revive Natureza

O sucesso da missão do Fundo, que passa pela valorização do património edificado e natural e da promoção do desenvolvimento regional, através da dinamização de atividades com fins turísticos, só será possível com a entrada em exploração dos seus ativos, permitindo a criação de emprego local, a divulgação de produtos e experiências regionais, atraindo, assim, novos visitantes e fixando novos residentes nos territórios.

Em 2025, e nos anos seguintes, a atuação do Fundo Revive Natureza, centrar-se-á numa maior articulação com os Municípios e com adjudicatários por forma a otimizar o acompanhamento efetuado, tanto aos imóveis por contratar, com vista à assinatura dos respetivos contratos, como aos imóveis com contratos já assinados, por forma a acelerar as obras de recuperação e o seu início da atividade.

Deste modo, é considerado como objetivo para a Sociedade Gestora, para o triénio de 2025-2027, a «celebração de novos contratos de atribuição dos direitos de exploração relativos aos imóveis adjudicados» por ser o indicador que melhor traduz a atividade do Fundo Revive Natureza.

Tabela 13 - Imóveis com Contratos Celebrados e previsão para 2025/2027

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Imóveis com Contratos celebrados FRN	2	6	7	8	6	4	6
Imóveis com Contratos celebrados IPP			2			4	3
Total contratos	2	6	9	8	6	8	9

No caso dos imóveis com contrato assinado, será feito um follow-up contínuo do estado de execução das obras de recuperação e, nos casos em que as obras se encontram concluídas e houve início das respetivas atividades, haverá lugar a um trabalho de monitorização do cumprimento das obrigações contratuais.

Em paralelo, com a publicação das alterações ao Decreto-Lei 161/2019, de 25 de outubro, e com a integração de novos ativos propriedade dos atuais participantes, irá proceder-se à adjudicação dos procedimentos de regularização matricial e registral, dos levantamentos topográficos e arquitetónicos e das avaliações imobiliárias, com vista ao lançamento dos concursos desses imóveis. O mesmo será feito para os imóveis localizados em baldios em que as entidades administrantes já celebraram o Acordo para a sua integração no Fundo, bem como de outros ativos, propriedade de outras entidades públicas que sejam selecionados.

Também o alargamento previsto do prazo de duração do Fundo, tornando a sua vigência compatível com as necessidades de amortização dos investimentos de maior dimensão projetados para a recuperação dos imóveis por ele integrados ou geridos, permitirá uma maior adesão por parte dos concorrentes aos novos concursos que serão lançados.

Por outro lado, e dada a natureza especial deste Fundo que permite a atribuição de financiamento aos projetos de recuperação dos imóveis promovidos pelas empresas adjudicatárias e com contrato celebrado, serão efetuados todos os procedimentos associados à análise dos pedidos apresentados, respetiva contratação, acompanhamento do investimento e das obrigações contratuais, incluindo a obrigatoriedade de reembolso dos juros e do capital associados ao financiamento concedido.

Em suma, tendo em conta o indicador considerado «celebração de novos contratos», e para além das atividades operacionais necessárias ao seu cumprimento, são definidas as seguintes linhas de orientação estratégica, necessárias ao crescimento do Fundo e, conseqüentemente, da sua rentabilidade:

- i) Aumento do capital pela integração de novos ativos, consubstanciados em direitos sobre imóveis, do domínio privado ou abrangidos por regimes do domínio público e de alguns dos imóveis localizados em baldios;
- ii) Abertura de novos concursos e relançamento dos que ficaram desertos;
- iii) Divulgação e apoio no enquadramento dos projetos Revive Natureza de montante de investimento de maior dimensão, como é o caso das Estações Ferroviárias, nos instrumentos financeiros existentes, nomeadamente da Linha de Apoio à Qualificação da Oferta, para que possam beneficiar de condições mais favoráveis.

A contratualização de imóveis do Fundo revive Natureza contribui para os objetivos 5 e 6.

4.2. Atividades de Suporte

Neste ponto apresenta-se uma descrição das atividades de suporte a desenvolver pela Sociedade, com vista a assegurar o sucesso das atividades de negócio:

AS1) Sistemas de Informação e Tecnologias

AS2) Recursos Humanos

AS3) Imagem e Comunicação

AS4) Organização Interna

As necessidades que deram origem às iniciativas previstas no âmbito das atividades de suporte estão identificadas nos pontos seguintes.

4.2.1. AS1 - Sistemas de Informação e Tecnologias

A área dos sistemas de informação merece uma especial relevância no desenvolvimento da atividade da Fomento, sendo, naturalmente, um aspeto central no investimento da sociedade.

A necessidade, por um lado, de adequação das ferramentas às regras de negócio vigentes em cada momento e, por outro, de melhoria da gestão e controlo dos processos de negócio, exigem uma especial atenção a esta área e à respetiva alocação de recursos adequados.

As atividades e investimentos realizados no âmbito dos sistemas de informação contribuem transversalmente para todos os objetivos, embora com maior expressão nos objetivos 3, 6 e 7.

AS1.1. MY.FOMENTO - Portal de gestão de clientes (Alargamento do âmbito do *Backoffice*)

Durante o ano de 2024 foram realizados desenvolvimentos adicionais resultantes da experiência na utilização do sistema e da dinâmica do próprio negócio.

Para 2025 pretende-se desenvolver um interface com os arrendatários, de todos os fundos, através de uma área de gestão de faturação e pagamentos dos clientes.

Esta nova área prevê uma interoperabilidade entre o portal de cliente e a aplicação Fund-Manager em que será disponibilizado aos arrendatários a faturação das rendas, os valores pagos e em dívida, bem como um conjunto de notificações.

Deve, ainda, ser disponibilizado no *backoffice* o acesso igualmente à informação individualizada de cada cliente e globalmente da carteira global dos fundos.

AS1.2. Evolução do Fund-Manager - Sistema de Gestão de Fundos e Imóveis

Para o ano de 2025 está previsto dar continuidade aos desenvolvimentos das funcionalidades do sistema FundManager (FM) com o objetivo de incorporar um conjunto de automatismos e validações que incrementem a eficiência da gestão dos fundos e a produtividade da gestão.

Estão já em curso três alterações fundamentais:

- **Gestão das avaliações de imóveis:** pretende-se desenvolver funcionalidades de submissão automática dos elementos das avaliações efetuadas pelos avaliadores imobiliários e a sua análise e verificação, em *backoffice*, por parte dos gestores da Fomento;
- **Gestão de informação das contrapartes:** Desenvolvimento de uma área de registo e atualização dos elementos de identificação das contrapartes.

- **Interoperabilidade com o futuro portal de gestão de contratos:** automatismos de exportação de informação a consumir pelo portal de gestão de contratos;

AS1.3. Gestão da informação – ferramenta de *Business Intelligence*

A Fomento dispõe já de informação em Power BI extraída do Fund-Manager e do backoffice de candidaturas que está disponível para todos os colaboradores com atualização semanal.

O sistema de informação de negócio (FundManager) dispõe de um módulo de *business intelligence* desenvolvido sobre a ferramenta Power BI da Microsoft onde estão disponíveis os dados constantes do FM em *dashboards* de consulta dinâmica e modelável.

Estima-se, assim, que durante o ano de 2025 seja possível melhorar o Power BI da Fomento, incorporando o módulo disponibilizado pelo Fund-Manager, permitindo adicionar informação de gestão e automatizar a recolha da informação com ligação direta ao Fund-Manager.

AS1.3. Implementação e Migração de documentos para a Solução Integrada de Gestão de Documentos e Processos

Durante o ano de 2025 pretende-se alargar a utilização da gestão documental capacitando os colaboradores para as funcionalidades que a ferramenta dispõe.

Prevê-se a evolução para a nova versão disponibilizada pela Link com a implementação de ajustamentos resultantes de melhorias que venham a ser identificadas para aumentar a produtividade e usabilidade da ferramenta.

AS1.4. Equipamento informático

Integrado na política de renovação de sistemas, em 2025 será efetuada a atualização dos portáteis com 5 ou mais anos, bem como a atualização da infraestrutura.

4.2.2. AS2 – Recursos Humanos

AS2.1 – Sistema Integrado de Gestão de Recursos Humanos

Em 2023 foi aprovado pelo Conselho de Administração, o Regulamento de Carreiras e Remunerações (RCR) cuja implementação entendeu-se carecer de aprovação por parte do Banco Português de Fomento (BPF), na qualidade de detentor da função acionista.

De acordo com a comunicação de 8 de agosto de 2024 é entendimento do BPF “...que a aprovação de um regulamento de carreiras e remunerações é da competência do conselho de administração (e não dos seus acionistas). Sem prejuízo, do ponto de vista do alinhamento estratégico entre acionista maioritário e participadas, o BPF já deu nota ao Conselho de Administração da Turismo Fundos das suas preocupações nesta matéria, em particular da sua preocupação com eventuais automatismos nas progressões e remunerações e com a gestão da sua eventual impossibilidade. Em estando as preocupações veiculadas endereçadas, do ponto de vista estratégico não temos mais nada a apontar nesta matéria...”

Entende-se, desta forma, estarem reunidas as condições, naquela data, para a entrada em vigor e implementação do RCR.

Com este regulamento, a Sociedade passou a dispor de um modelo que garante a igualdade de oportunidades de progressão e promoção entre os colaboradores, independentemente do género ou da idade, assegurando um incentivo ao desenvolvimento das capacidades profissionais, técnicas e humanas e valorizando as competências e a experiência.

Sem prejuízo dos efeitos previstos no RCR estarem eventualmente dependentes da sua aprovação pelo BPF, em 2023 foi aprovada a vigência do sistema de avaliação de desempenho, limitado quanto à definição de competências específicas, uma vez que estas dependem das carreiras em que os colaboradores venham a ser colocados ao abrigo do RCR. Nesta conformidade e até ao final do ano de 2024 o peso atribuído às competências transversais é de 40% (e não 20% como previsto).

Neste enquadramento, o PAO 2025 foi elaborado tendo em consideração o seguinte:

- A entrada em vigor do RCR em outubro de 2024;
- O enquadramento de todos os colaboradores numa carreira, categoria e atividade prevista no RCR, com efeitos a outubro de 2024;
- O ajustamento remuneratório decorrente da aplicação inicial do RCR:
 - Encargos anualizados dos ajustamentos remuneratórios: 61.019€

- Encargos inscritos no PAO 2024: 76.601€ (61.900€+TSU 23,75%)
- Encargos com impacto em 2024 (outubro a dezembro): 15.255€
- Encargos apenas com impacto em 2025: 45.764€

Em 2025, pretende-se concluir o processo avaliativo de 2024 e desencadear a avaliação de desempenho de 2024 na sua plenitude.

Consideram-se, igualmente, verbas para valorizações remuneratórias e prémios de desempenho no triénio 2025/2027 a aplicar em função dos resultados da Fomento obtidos nos anos de 2024 a 2026.

AS2.2 – Formação

A formação e qualificação dos colaboradores da Turismo Fundos tem impactos diretos no desempenho profissional, pelo que durante o ano de 2025 será dada continuidade à política de levantamento das necessidades de formação dos colaboradores, não só as legalmente obrigatórias, como também as ambicionadas, auscultando as aspirações individuais para novas aquisições de conhecimento, com o objetivo de as compatibilizar com as competências de cada um dos recursos humanos.

O levantamento destas necessidades, traduz-se no apuramento de competências a adquirir e/ou a reforçar, tendo como destinatários o departamento ou, no caso de as necessidades não serem homogéneas, cada colaborador.

AS2.3 – Recrutamento

Até ao final do 4º trimestre de 2024 prevê-se o recrutamento de dois técnicos superiores, um dos quais para substituir uma saída) um técnico administrativo, conforme previsto no PAO 2024.

Em 2025 pretende-se a aprovação da contratação de um técnico superior júnior que possa reforçar a equipa da área de negócio.

O plano de entradas e saídas previsto é o seguinte:

Tabela 14 – Plano de evolução do quadro de pessoal da Fomento

	2024 1º semestre	2024 estimativa	2025	2026	2027
Quadro de pessoal	26	26	27	29	29
<i>(dos quais órgãos sociais Executivos / Não executivos)</i>	<i>2/13</i>	<i>2/13</i>	<i>2/13</i>	<i>2/13</i>	<i>2/13</i>
Lugares ocupados	23	26	27	29	29
Saídas (*)	1	1	-	-	-
Entradas por substituição (*)	-	1	-	-	-
Entradas novos colaboradores (*)	-	2	1	2	-

(*) exceto órgãos sociais

A proposta a contratação de um técnico superior em 2025 permitirá, uma vez preenchidos os lugares do quadro, criar as condições para o desenvolvimento das atividades programadas e consequentemente poderem ser atingidas as metas definidas.

De realçar que as metas definidas para os objetivos 1 e 3 permitem ganhos diretos para os fundos sob gestão, designadamente através das rendas resultantes da redução dos imóveis devolutos por imóveis arrendados e do aumento da receita por via da redução do incumprimento no valor de 130 m€ por cada ponto percentual de melhoria da taxa de cobrança.

4.2.3. AS3 – Organização Interna

Ao nível da organização interna, encontram-se programadas para 2025:

AS3.1. Revisão de manuais de procedimentos dos processos operacionais, ajustando-os às novas funcionalidades tecnológicas, às novas normas vigentes e incorporando formas de organização do trabalho mais eficientes.

AS3.2. Melhoria continua do sistema de monitorização e controlo implementado em 2023, designadamente, no alargamento do âmbito e na otimização das soluções tecnológicas de suporte disponíveis.

AS3.3 A segregação da função de gestão de avaliações imobiliárias, separando-a da gestão de fundos, sabendo que este objetivo depende da aprovação do recrutamento de um técnico superior.

Ao longo do ano, sempre que sejam identificadas necessidades de melhoria, serão desenvolvidas outras ações que permitam contribuir para a melhoria do desempenho da organização.

5. Contingências e autorizações necessárias

5.1. Fatores contingências

Apesar de ter sido aprovada, em novembro de 2023, a prorrogação, por quatro anos, da vigência dos fundos FIIFT e FIIFT II, verificar-se-á a saída de dois dos principais participantes destes fundos, a Caixa Geral de Depósitos e o Novo Banco.

Esta saída, que produzirá efeitos em novembro de 2025, exige que aqueles fundos tenham liquidez suficiente para proceder ao reembolso das Unidades de Participação daquelas duas entidades.

Estando já assegurada a liquidez para esse efeito, resultado da gestão realizada desde final de 2023 que obrigou ao condicionamento das operações de investimento.

A Fomento, por solicitação do participante maioritário de ambos os fundos, o Turismo de Portugal, tem vindo a diligenciar no sentido de encontrar soluções ou mecanismos que minimizem o impacto, desta situação, no volume de investimento previsto na área do turismo.

A redução do capital dos fundos FIIFT e FIIFT II em mais de 40 M€ vai afetar o valor das comissões de gestão da sociedade, com impacto a partir de dezembro de 2025.

Em 2023 e 2024 os acionistas decidiram distribuir 1,5 milhões de euros de resultados transitados com origem em 2020 e 2021, para 2025 prevê-se a distribuição de 100% do resultado transitado de 2024.

5.2. Autorizações necessárias

Considerando os objetivos e metas ambiciosas definidas, as contingências externas, os constrangimentos internos identificados no presente plano e a manutenção de uma rentabilidade dos capitais próprios elevadas, verifica-se alguns indicadores económicos e financeiros não evoluem no sentido positiva.

Listam-se os indicadores carecem de autorização:

- i) Contratação de um técnico superior no ano de 2025 (cfr pontos 3.1; 3.3.7; 6.3.2.1)
- ii) Evolução ligeiramente descendente dos resultados líquidos e operacionais e do rácio de rentabilidade dos recursos humanos (cfr pontos 3.1; 3.3.6; 6.3.1.1)
- iii) Evolução ascendente dos gastos operacionais e do rácio de eficiência operacional (cfr pontos 3.1; 3.3.6; 6.3.1.1; 6.3.2.1)

6. Orçamento para 2025

A Fomento elabora anualmente o seu orçamento com base nos custos históricos verificados no exercício anterior e nas medidas de alinhamento do Sector Empresarial do Estado com a Administração Pública, nos termos da Lei do Orçamento de Estado. O orçamento abrange todo o conjunto de operações anuais da empresa, através da formalização do desempenho das diversas rubricas que o compõem.

6.1. Pressupostos

Na elaboração do orçamento da Fomento para o triénio 2025/2027 foram considerados os seguintes pressupostos:

Tabela 15 – Pressupostos Orçamento 2025/2027

Ano do orçamento	2025	2026	2027
Taxa de atualização de salários	2,10%	2,00%	2,00%
IHPC	2,10%	2,00%	2,00%
Prémio de desempenho (% do vencimento base anual)	5,00%	5,00%	5,00%
Variação do nº de efetivos	1	2	0
Taxa de inflação	2,10%	2,00%	2,00%
Montante para Valorizações Remuneratórias		28 500 €	28 500 €

6.2. Plano de Investimentos

A Fomento apenas realiza investimentos de baixo valor no âmbito do desenvolvimento de sistemas de informação ou de renovação de equipamentos ou obras ligeiras na sede da sociedade.

Todos os investimentos são suportados pelas receitas próprias da sociedade.

Tabela 16 – Investimentos

Descrição de projetos	mil €		
	2025	2026	2027
Portal de gestão de contratos (evolução do Backoffice)	19 750	5 000	5 000
Evolução FundManager	59 040	35 000	40 000
FundManager (serviços instalação BI)	8 500	2 500	2 500
Equipamento de escritório	2 500	2 500	2 500
Gestão documental	5 000		
Obras no escritório sede	11 000		
Equipamento informático e atualização da infraestrutura	7 690		
Licenças software	3 850		
Atualização da infraestrutura de SI	6 410		
Outros investimentos		40 000	40 000
Total	123 740	85 000	90 000

Os investimentos identificados para 2025 correspondem aos valores decorrentes da implementação de algumas das atividades descritas no capítulo 4 do presente plano, com destaque para os investimentos em tecnologias de informação e em desenvolvimentos a realizar no sistema de gestão do negócio, o FundManager e no novo portal de gestão de contratos.

Os demais investimentos decorrem das necessidades de renovação de equipamentos e de manutenção e melhoramento de sistemas ou meios fundamentais ao desenvolvimento da atividade.

6.3. Orçamento corrente

6.3.1. Proveitos

6.3.1.1 Rendimentos de serviços e comissões

Os Regulamentos de Gestão de cada um dos fundos definem quais as comissões de gestão dos fundos. Do ponto de vista dos critérios de apuramento das comissões existem dois tipos, em função do Valor Líquido Global do Fundo (VLGF) ou do capital do fundo. Este segundo critério conduz a uma comissão fixa enquanto não se alterar o capital do fundo não gerando variação em função da performance do fundo.

Para cada fundo as comissões de gestão são calculadas com base nos seguintes critérios:

FIIFT - A comissão que é cobrada mensalmente e calculada diariamente sobre o valor líquido global do Fundo, podendo 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. Para o ano de 2025, estima-se um valor líquido global médio do Fundo de 52,3 milhões de euros e uma comissão de gestão anual de 392.163 euros.

FIIFT II - A comissão que é cobrada mensalmente e calculada diariamente sobre o valor líquido global do Fundo podendo 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. No ano de 2025, estima-se um valor líquido global médio do Fundo de cerca de 99,8 milhões de euros e uma comissão de gestão anual de 686.719 euros.

FIEAE - De acordo com o Decreto-Lei nº104/2009, de 12 de maio e o Despacho nº15600/2009, de 28 de junho, a comissão de gestão do FIEAE foi calculada com base numa taxa anual de 1,75% sobre o capital subscrito do Fundo até 31 de março de 2016. Desde 1 de agosto de 2016, deu-se uma redução da Comissão de Gestão, de 1,75% para 1,25% ao ano sobre o capital subscrito do fundo (Despacho nº9594/2016 do Secretário de Estado da Indústria, publicado em 26 de julho de 2016). A comissão de gestão anual corresponde, assim, a 1.730.963 euros.

FIETBDT - O Fundo teve início de atividade a 1 de abril de 2019 e é resultado da fusão dos organismos especiais de investimento imobiliário TURÍSTICO III – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado e TURÍSTICO IV – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado.

Pelo exercício da sua atividade, a Turismo Fundos, cobra, no primeiro dia útil do mês seguinte àquele a que respeita, uma comissão de gestão. Esta comissão de gestão é de 1%, calculada diariamente sobre o valor líquido global do Fundo. No ano de 2025, estima-se um valor líquido global médio do Fundo de 38,2 milhões de euros e uma comissão de gestão anual de 382.463 euros.

FRN – O Fundo iniciou a sua atividade em janeiro de 2020. De acordo com o Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro, pelo exercício das suas funções de sociedade gestora é devida uma comissão de gestão de 1,25 % ao ano sobre o valor líquido global do Fundo, a pagar, trimestral e postecipadamente. O valor líquido global do Fundo é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram, o montante das comissões e encargos suportados até ao momento da valorização. No ano de 2024, estima-se um valor líquido global médio do Fundo de 13,9 milhões de euros e uma comissão de gestão anual de 174.206 euros.

Tabela 17 – Comissões de Gestão

Comissões de gestão	(euros)			
	2024 estimado	2025	2026	2027
FIIFT	393 989	392 163	285 106	293 939
FIIFT II	680 619	686 719	585 179	599 014
FIEAE	1 730 963	1 730 963	1 730 963	1 730 963
TBDT	367 842	382 463	388 798	399 606
REVIVE NATUREZA	173 187	174 206	176 462	178 056
Total	3 346 598	3 366 513	3 166 507	3 201 578

Conforme referido no ponto 3.3 existem dois fatores, externo à sociedade gestora, que afetam, no próximo triénio, a variação das comissões de gestão:

- i. O fundo de maior valor líquido global, o FIEAE, cuja comissão representa mais de metade do total de comissões tem uma comissão de valor fixo, 1.731 mil euros ano;
- ii. A redução de capital e consequentemente do VLGF em novembro de 2025 dos fundos FIIFT e FIIFT II, no valor de 41 M€, provoca uma redução do valor das comissões de gestão destes fundos no triénio (20 mil € em 2025 e 246 mil euros em 2026 e 2027).

Estes fatores justificam a evolução das comissões no triénio, comparativamente a 2024, de apenas mais 0,6% em 2025, de menos 5,4% em 2026 e menos 4,3% em 2027, comparativamente a uma inflação estimada é de 2,1% em 2025 e 2,0% em 2026 e 2027.

6.3.1.2 Juros e Rendimentos Similares Obtidos

Esta rubrica inclui, essencialmente, os juros de depósitos a prazo e à ordem, estimados em 19 mil euros.

6.3.1.3 Outros Rendimentos e Receitas Operacionais

Esta rubrica compreende os rendimentos estimados sobre as avaliações faturadas com a entrada de novos projetos num montante estimado de 45 mil euros em 2025.

6.3.2. Custos

6.3.2.1 Gastos com o pessoal

Para o ano de 2025 considera-se uma taxa de atualização dos salários de 2,1% e 2,0% em 2026 e 2027.

Foi considerada uma verba para prémios de desempenho no valor de 19,8 mil € a atribuir em 2025 em função dos resultados alcançados no ano de 2024 e 51 mil euros em 2026 e 2027 para prémios e valorizações remuneratórias.

Foi igualmente considerada a contratação de um técnico superior em 2025, e 2 técnicos superiores em 2026, para as áreas de negócio e o preenchimento dos 3 lugares do quadro no final do primeiro semestre de 2024 até ao final do 4º trimestre de 2024.

Assim, prevê-se que o quadro de pessoal da Turismo Fundos conte com 27 colaboradores em 2025 e 29 em 2026 e 2027, incluindo 15 membros dos órgãos sociais (13 dos quais não executivos). A tabela seguinte sintetiza os gastos previstos com remunerações e outros gastos, quer com os membros dos órgãos sociais, quer com os restantes colaboradores, para triénio.

Tabela 18 – Gastos com o Pessoal

	euros			
Descrição	2024 estimativa	2025	2026	2027
Gastos com os Órgãos de Gestão e de Fiscalização	189 561	193 101	196 971	200 907
Gastos com os Colaboradores	371 988	506 838	604 763	616 340
Remuneração base	288 882	396 141	449 076	458 093
Subsídio de Alimentação	19 327	26 984	32 046	32 696
Abono para falhas	2 364	2 706	2 761	2 816
Férias e Subsídio de Férias	23 080	30 600	34 963	35 665
Subsídio de Natal	23 080	30 600	34 963	35 665
Prémios desempenho e Val. Remun. (*)	15 255	19 807	50 954	51 405
Encargos sociais obrigatórios	113 682	174 480	198 887	202 743
Outros custos com pessoal	21 992	33 041	33 706	34 379
TOTAL	697 223	907 460	1 034 326	1 054 368

(*) O montante das valorizações remuneratórias em 2024 corresponde apenas a três meses uma vez que resultam da implementação do Regulamento de Carreiras e Remunerações que entra em vigor em outubro de 2024, conforme referido no ponto 4.2.2

O valor orçamentado para 2025 com custos com o pessoal é superior em 210 mil € à estimativa de 2024.

Parte deste incremento resulta de encargos de 2024 apenas incorridos em parte do ano por atraso no recrutamento (47 mil€), não substituição de um colaborador (24 mil €) e por valorizações remuneratórias aplicadas apenas a partir de outubro (46 mil €). O remanescente resulta da atualização salarial de 2,1%, dos encargos com o recrutamento de um técnico superior e do valor previsto de prémios de desempenho e valorizações remuneratórias.

6.3.2.2 Gastos Gerais Administrativos

Os valores de Gastos Gerais e Administrativos para o triénio de 2025/2027 decorrem da atividade da Sociedade em todas as suas vertentes de atuação e foram apurados com base nos encargos

históricos ajustados em função das atividades planeadas e sustentados numa gestão eficiente e criteriosa ao nível dos recursos disponíveis.

Os valores para 2025 representam um decréscimo de 3% face ao previsto para 2024.

Tabela 19 – Gastos Gerais e Administrativos

(euros)				
DESCRIÇÃO	2024 estimado	2025	2026	2027
1. Com fornecimentos	19 924	19 950	20 349	20 756
1.1 Energia e combustíveis	9 634	9 650	9 843	10 040
1.2 Material de consumo corrente	2 164	2 100 ▲	2 142 ▲	2 185
1.3 Material de higiene e limpeza	0		0	0
1.4 Outros fornecimentos de terceiros	8 125	8 200	8 364	8 531
2. Com serviços	561 095	546 063	556 997	568 126
2.1 Rendas e alugueres	11 505 ▲	11 536	11 767	12 002
2.2 Comunicações	27 216	27 250	27 795	28 351
2.3 Deslocações, estadas e representação	14 838	14 900	15 198	15 502
2.4 Publicidade e edição de publicações	0	0	0	0
2.5 Conservação e reparação	28 036 ▲	26 650 ▲	27 183 ▲	27 727
2.6 Formação de pessoal	3 517	3 550	3 621	3 693
2.7 Seguros	1 155	1 250 ▲	1 275 ▲	1 301
2.8 Serviços especializados	460 705	440 927	449 758	458 742
2.8.1 Avenças e honorários	323 528	310 000	316 202	322 518
2.8.2 Judiciais, contencioso e notariado	20 437	20 000	20 400	20 808
2.8.3 Informática	28 533	29 127	29 720	30 311
2.8.4 Limpeza	1 731	1 800	1 836	1 873
2.8.5 Bancos de dados	1 064		0	0
2.8.6.1 Estudos e consultas	45 947	35 000	35 700	36 414
2.8.6.2 Consultores e auditores externos	746		0	0
2.8.6.3 Avaliadores externos	38 719	45 000 ▲	45 900 ▲	46 818
2.9 Outros serviços de terceiros	14 123	20 000 ▲	20 400 ▲	20 808
TOTAL (1. + 2.)	581 019	566 013	577 346	588 882

6.3.2.3 Amortizações do exercício

Esta rubrica refere-se às amortizações estimadas, considerando as aquisições dos ativos inscritos no plano de investimentos para o triénio 2025/2027.

Tabela 20 – Amortizações

	euros
2024	47 508
2025	53 253
2026	59 602
2027	64 682

6.3.3. Indicadores económicos e financeiros

O desempenho da Fomento mantém-se em níveis positivos com uma rentabilidade do capital Próprio entre os 35% e os 41%.

Verifica-se uma redução de alguns rácios, designadamente os que consideram agregadores de pessoal e de volume de negócio.

Estas variações encontram-se plenamente justificadas nos pontos anteriores deste PAO.

São dois os fatores que justificam esta evolução:

- i) as variações dos encargos de pessoal em 2024 com impacto apenas em três ou quatro meses do ano (recrutamentos, substituição de saída em fevereiro e reposições remuneratórias com efeitos a partir de outubro);
- ii) as comissões de gestão serem fixas no maior dos fundos (FIEAE) e a redução das comissões decorrentes do reembolso aos participantes dos fundos FIIFT e FIIFT II.

Tabela 21 – Indicadores económicos e financeiros

mil €

Rácios	Formúla	2024	2025	2026	2027
Rentabilidade das vendas	EBITDA/Volume de Negócio	63%	58%	50%	49%
Rentabilidade do Ativo	Resultado Operacional/Ativo médio	44%	49%	41%	46%
Rentabilidade do Capital Próprio	Resultado Líquido/Capital Próprio médio	36%	41%	35%	39%
Passivo total	Passivo/Ativo	8%	8%	8%	8%
Endividamento Corrente	Passivo Corrente/Ativo	5%	4%	4%	4%
Autonomia financeira	Capital Próprio/Ativo	92%	92%	92%	92%
Liquidez Geral	Ativo Corrente/Passivo Corrente	1749%	1857%	1916%	1890%
Rentabilidade dos RH	Resultado Operacional/n.º de trabalhadores	79	70	52	52
Eficiência Operacional	Gastos Operacionais/Volume de Negócio ajustado	38%	43%	46%	46%
Volume de negócios		3 347	3 367	3 167	3 202
			1%	-6%	1%
EBITDA		2 104	1 937	1 569	1 572
			-8%	-19%	0%
Resultado Operacional (EBIT)		2 057	1 883	1 509	1 508
			-8%	-20%	0%
Resultado Líquido		1 593	1 473	1 187	1 183
			-8%	-19%	0%

6.3.4. Demonstração de Resultados Previsional

As estimativas para 2025 conduzem a um resultado previsional de 1.472 mil €, valor ligeiramente inferior a estimado para o ano de 2024.

Em 2026 e 2027 os resultados mantêm-se elevados (rentabilidade de 35% e 39% em 2026 e 2027 respetivamente), registando-se, no entanto, uma redução, justificada pelos motivos expostos no ponto anterior, das comissões, devido ao reembolso aos participantes de dois dos fundos no valor de 41 M€ e o efeito da inflação prevista e dos recrutamentos previstos para 2026.

Tabela 22 – Demonstração de Resultados Previsional

	euros			
	2024 estimado	2025	2026	2027
Juros e rendimentos similares	7 194	19 176	17 258	14 380
Margem financeira	7 194	19 176	17 258	14 380
Rendimentos de serviços e comissões	3 346 598	3 366 513	3 166 507	3 201 578
Encargos com serviços e comissões	-2 441	-2 492	-2 542	-2 593
Outros resultados de exploração	38 486	45 965	16 284	16 610
Produto da Atividade	3 389 837	3 429 161	3 197 508	3 229 975
Gastos com pessoal	-697 223	-907 460	-1 034 326	-1 054 368
Gastos gerais administrativos	-581 019	-566 013	-577 346	-588 882
Amortizações do exercício	-47 508	-53 253	-59 602	-64 682
Provisões liquidas de reposições e anulações				
Total de Gastos	-1 325 749	-1 526 726	-1 671 275	-1 707 931
Resultado antes de impostos	2 064 087	1 902 435	1 526 233	1 522 043
Impostos Correntes	-471 154	-429 482	-339 654	-339 339
Resultado líquido do exercício	1 592 933	1 472 953	1 186 579	1 182 704
Número de acções ordinárias emitidas	75 000	75 000	75 000	75 000
Resultado por acção	21,2	19,6	15,8	15,8

6.3.5. Balanço Previsional

O balanço previsional para 2025 evidência uma redução, face ao previsional de 2024, de 4% no ativo e 3% nos capitais próprios devido à política de distribuição de 100% dos resultados do exercício.

Tabela 23 – Balanço previsional em 31 de dezembro de 2024, 2025, 2026 e 2027

	2024	2025			Var. %	2026	2027		2024	2025	Var. %	2026	2027
	Ativo líquido	Ativo Bruto 1	P + I + A 2	Ativo líquido 3 = 1 - 2		Ativo líquido	Ativo líquido						
Ativo								Passivo					
Caixa e disponibilidades em Bancos Centrais	250	250		250	0%	250	250						
Disponibilidades à vista sobre instituições de crédito	2 682 999	2 458 669		2 458 669	-8%	2 160 254	1 688 224	Recursos de clientes e outros empréstimos	9 512	9 512	0%	9 512	9 512
Outros Ativos tangíveis	590 976	1 271 485	610 022	661 463	12%	686 861	712 179	Passivos por impostos correntes	94 231	94 231	0%	94 231	94 231
Outros Ativos	666 643	677 861		677 861	2%	641 860	648 173	Provisões	121 109	121 109	0%	121 109	121 109
								Outros passivos	87 796	65 152	-26%	42 508	19 864
								Total do Passivo	312 648	290 004	-7%	267 360	244 716
								Capitais Próprios					
								Capital	375 000	375 000	0%	375 000	375 000
								Outras reservas e resultados transitados	1 660 287	1 660 287	0%	1 660 287	1 246 406
								Resultado do exercício	1 592 933	1 472 953	-8%	1 186 579	1 182 704
								Total dos Capitais Próprios	3 628 220	3 508 239	-3%	3 221 866	2 804 110
Total do Ativo	3 940 868	4 408 266	610 022	3 798 243	-4%	3 489 226	3 048 826	Total Passivo + Capitais Próprios	3 940 868	3 798 243	-4%	3 489 226	3 048 826

6.3.6. Demonstração de Fluxos de Caixa Previsional

Tabela 24– Demonstração de Fluxos de Caixa Previsional

	euros			
Rubrica	2024	2025	2026	2027
ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Recebimentos de Juros e rendimentos similares	7 194	19 176	17 258	14 380
Recebimento Comissão de Gestão FIIFT	395 877	392 163	285 106	293 939
Recebimento Comissão de Gestão FIIFT II	680 957	686 719	585 179	599 014
Recebimento Comissão de Gestão FIEAE	1 719 193	1 719 745	1 766 963	1 724 650
Recebimento Comissão de Gestão Territórios de Baixa Densidade	385 671	382 463	388 798	399 606
Recebimento Comissão de Gestão Revive Natureza	154 789	174 206	176 462	178 056
Recebimento Provisão das Avaliações e Outros Rendimentos	49 700	45 000	15 300	15 606
Outros recebimentos/pagamentos relativos à atividade operacional	-15 149	-1 527	-1 558	-1 589
Pagamentos de Gastos Gerais Administrativos	-710 572	-566 013	-577 346	-588 882
Pagamentos de Gastos com pessoal	-676 388	-907 460	-1 034 326	-1 054 368
Pagamento/Recebimento do imposto sobre o rendimento	-457 925	-429 482	-339 654	-339 339
Fluxos das atividades operacionais (1)	1 533 347	1 514 988	1 282 182	1 241 073
ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Pagamentos respeitantes a:				
Ativos tangíveis	0	-123 740	-85 000	-90 000
Fluxos das atividades de investimento (2)		-123 740	-85 000	-90 000
ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Pagamentos respeitantes a:				
Contratos de LF e AOV	-13 988	-22 644	-22 644	-22 644
Dividendos	-3 069 199	-1 592 933	-1 472 953	-1 600 460
Fluxos das atividades de financiamento (3)	-3 083 187	-1 615 577	-1 495 597	-1 623 104
VARIAÇÃO DE CAIXA E SEUS EQUIVALENTES (4)=(1)+(2)+(3)	-1 549 840	-224 330	-298 415	-472 031
CAIXA E SEUS EQUIVALENTES NO INÍCIO DO PERÍODO	4 233 088	2 683 249	2 458 919	2 160 504
CAIXA E SEUS EQUIVALENTES NO FIM DO PERÍODO	2 683 248	2 458 919	2 160 504	1 688 474

7. Anexos

7.1. Mapa de Pessoal

CARREIRA	CATEGORIA	ATIVIDADE	situação a 31/12/2024	Saídas 2025	Entradas 2025	situação a 31/12/2025	Saídas 2026	Entradas 2026	situação a 31/12/2026	Saídas 2027	Entradas 2027	situação a 31/12/2027
ORGÃOS SOCIAIS			15	1	1	15			15			15
		Presidente do Conselho de Administração executivo			1	1			1			1
		Vogal do Conselho de Administração executivo	2	1		1			1			1
		Vogal do Conselho de Administração não executivo	2			2			2			2
Conselho de Administração			4	1	1	4			4			4
		Presidente do Conselho Fiscal	1			1			1			1
		Vogal do Conselho Fiscal	2			2			2			2
Conselho Fiscal			3			3			3			3
		Presidente da Mesa da Assembleia Geral	1			1			1			1
		Vise-Presidente da Mesa da Assembleia Geral	1			1			1			1
		Secretário da Mesa da Assembleia Geral	1			1			1			1
Mesa da Assembleia Geral			3			3			3			3
		Presidente do Conselho Estratégico	1			1			1			1
		Vogal do Conselho Estratégico	4			4			4			4
Conselho Estratégico			5			5			5			5
CARGOS DE DIREÇÃO			2			2			2			2
Gestão	Diretor	Diretor	1			1			1			1
Gestão	Diretor	Gestor de Área de Suporte	1			1			1			1
COLABORADORES			9		1	10		2	12			12
Gestão	Diretor	Gestor de Área de Suporte	1			1			1			1
Técnica	Técnico Superior	Técnico Superior Coordenador de Gestão de Fundos	2			2			2			2
Técnica	Técnico Superior	Técnico Superior Coordenador de Suporte	1			1			1			1
Técnica	Técnico Superior	Técnico Superior Sénior de Gestão de Fundos	1			1			1			1
Administrativa	Técnica	Secretária de Administração	1			1			1			1
Técnica	Técnico Superior	Técnico Superior de Gestão de Fundos	2		1	3		2	5			5
Administrativa	Administrativa	Secretária	1			1			1			1
Colaboradores e cargos de direção			11		1	12		2	14			14
Total			26	1	2	27		2	29			29

7.2. Demonstrações financeiras trimestrais

Balanço previsional trimestral 2025 (euros)

	2024	2025 1ºTrim.	2025 2ºTrim.	2025 3ºTrim.	2025 4ºTrim.	2026	2027
Ativo Líquido							
Caixa e disponibilidades em Bancos Centrais	250	250	250	250	250	250	250
Disponibilidades à vista sobre instituições de crédito	2 682 999	3 165 539	1 946 295	2 170 317	2 458 669	2 160 254	1 688 224
Outros Ativos tangíveis	590 976	608 504	626 094	643 747	661 463	686 861	712 179
Outros Ativos	666 643	669 448	672 252	675 057	677 861	641 860	648 173
Total do Ativo	3 940 868	4 443 740	3 244 891	3 489 371	3 798 243	3 489 226	3 048 826
Capitais Próprios							
Capital	375 000	375 000	375 000	375 000	375 000	375 000	375 000
Outras reservas e resultados transitados	1 660 287	3 253 220	1 660 287	1 660 287	1 660 287	1 660 287	1 246 406
Resultado do exercício	1 592 933	358 425	722 715	1 094 208	1 472 953	1 186 579	1 182 704
Total dos Capitais Próprios	3 628 220	3 986 645	2 758 002	3 129 494	3 508 239	3 221 866	2 804 110
Passivo							
Recursos de clientes e outros empréstimos	9 512	13 665	15 049	13 665	9 512	9 512	9 512
Passivos por impostos correntes	94 231	207 777	274 257	121 880	94 231	94 231	94 231
Provisões	121 109	121 109	121 109	121 109	121 109	121 109	121 109
Outros passivos	87 796	114 544	76 474	103 222	65 152	42 508	19 864
Total do Passivo	312 648	457 095	486 890	359 876	290 004	267 360	244 716
Total Passivo + Capitais Próprios	3 940 868	4 443 740	3 244 891	3 489 371	3 798 243	3 489 226	3 048 826

Demonstração de Resultados Previsional trimestral 2025 (euros)

	2024 estimado	2025 1ºTrim	2025 2ºTrim	2025 3ºTrim	2025 4ºTrim	2026	2027
Juros e rendimentos similares	7 194	5 403	9 723	14 297	19 176	17 258	14 380
Margem financeira	7 194	5 403	9 723	14 297	19 176	17 258	14 380
Rendimentos de serviços e comissões	3 346 598	837 313	1 677 503	2 520 569	3 366 513	3 166 507	3 201 578
Encargos com serviços e comissões	-2 441	-623	-1 246	-1 869	-2 492	-2 542	-2 593
Outros resultados de exploração	38 486	11 491	22 983	34 474	45 965	16 284	16 610
Produto da Atividade	3 389 837	853 584	1 708 962	2 567 471	3 429 161	3 197 508	3 229 975
Gastos com pessoal	-697 223	-226 865	-453 730	-680 595	-907 460	-1 034 326	-1 054 368
Gastos gerais administrativos	-581 019	-141 341	-282 790	-424 348	-566 013	-577 346	-588 882
Amortizações do exercício	-47 508	-13 407	-26 752	-40 034	-53 253	-59 602	-64 682
Provisões líquidas de reposições e anulações							
Total de Gastos	-1 325 749	-381 613	-763 272	-1 144 977	-1 526 726	-1 671 275	-1 707 931
Resultado antes de impostos	2 064 087	471 971	945 690	1 422 494	1 902 435	1 526 233	1 522 043
Impostos Correntes	-471 154	-113 546	-222 975	-328 287	-429 482	-339 654	-339 339
Resultado líquido do exercício	1 592 933	358 425	722 715	1 094 208	1 472 953	1 186 579	1 182 704
Número de ações ordinárias emitidas	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000
Resultado por ação	21,2	4,8	9,6	14,6	19,6	15,8	15,8

Demonstração de Fluxos de Caixa Previsional trimestral 2025 (euros)

Rubrica	2024	1ºT / 2025	2ºT / 2025	3ºT / 2025	4ºT / 2025	2026	2027
ATIVIDADES OPERACIONAIS							
Recebimentos de Juros e rendimentos similares	7 194	5 403	9 723	14 297	19 176	17 258	14 380
Recebimento Comissão de Gestão FIIIFT	395 877	98 041	196 081	294 122	392 163	285 106	293 939
Recebimento Comissão de Gestão FIIIFT II	680 957	171 680	343 360	515 039	686 719	585 179	599 014
Recebimento Comissão de Gestão FIEAE	1 719 193	429 936	859 872	1 289 808	1 719 745	1 766 963	1 724 650
Recebimento Comissão de Gestão Territórios de Baixa Densidade	385 671	95 616	191 231	286 847	382 463	388 798	399 606
Recebimento Comissão de Gestão Revive Natureza	154 789	43 551	87 103	130 654	174 206	176 462	178 056
Recebimento Provisão das Avaliações e Outros Rendimentos	49 700	11 250	22 500	33 750	45 000	15 300	15 606
Outros recebimentos/pagamentos relativos à atividade operacional	-15 149	-382	-764	-1 145	-1 527	-1 558	-1 589
Pagamentos de Gastos Gerais Administrativos	-710 572	-141 503	-283 007	-424 510	-566 013	-577 346	-588 882
Pagamentos de Gastos com pessoal	-676 388	-194 456	-453 730	-648 186	-907 460	-1 034 326	-1 054 368
Pagamento/Recebimento do imposto sobre o rendimento	-457 925	0	-42 948	-300 638	-429 482	-339 654	-339 339
Fluxos das atividades operacionais (1)	1 533 347	519 136	929 422	1 190 039	1 514 988	1 282 182	1 241 073
ATIVIDADES DE INVESTIMENTO							
Pagamentos respeitantes a:							
Ativos tangíveis	0	-30 935	-61 870	-92 805	-123 740	-85 000	-90 000
Fluxos das atividades de investimento (2)		-30 935	-61 870	-92 805	-123 740	-85 000	-90 000
ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO							
Pagamentos respeitantes a:							
Contratos de LF e AOV	-13 988	-5 661	-11 322	-16 983	-22 644	-22 644	-22 644
Dividendos	-3 069 199		-1 592 933	-1 592 933	-1 592 933	-1 472 953	-1 600 460
Fluxos das atividades de financiamento (3)	-3 083 187	-5 661	-1 604 255	-1 609 916	-1 615 577	-1 495 597	-1 623 104
VARIAÇÃO DE CAIXA E SEUS EQUIVALENTES (4)=(1)+(2)+(3)	-1 549 840	482 540	-736 703	-512 682	-224 330	-298 415	-472 031
CAIXA E SEUS EQUIVALENTES NO INÍCIO DO PERÍODO	4 233 088	2 683 249	2 683 249	2 683 249	2 683 249	2 458 919	2 160 504
CAIXA E SEUS EQUIVALENTES NO FIM DO PERÍODO	2 683 248	3 165 789	1 946 545	2 170 567	2 458 919	2 160 504	1 688 474