



# Florestas de Portugal FIIF

## RELATÓRIO E CONTAS 2025

**FIDELIDADE**  
SOCIEDADE GESTORA

# ÍNDICE



<b>RELATÓRIO DE GESTÃO .....</b>	<b>3</b>
<b>DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS .....</b>	<b>11</b>
BALANÇO .....	12
DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS .....	13
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA .....	14
<b>ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS .....</b>	<b>15</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink.

# RELATÓRIO DE GESTÃO

Ex.<sup>mos</sup> Participantes,

Nos termos do nº1 do artigo 92.º do RGA e no disposto no Regulamento de Gestão, submetemos à vossa apreciação o Relatório e Contas relativo a 31 de dezembro de 2025 do Florestas de Portugal - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado (adiante designado por "Florestas de Portugal" ou "Fundo").

## ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO

O ano de 2025 ficou marcado por um contexto de elevada incerteza e volatilidade na economia mundial, onde as alterações na política comercial assumiram um papel central, com a introdução de novas tarifas e renegociações de acordos entre parceiros comerciais.

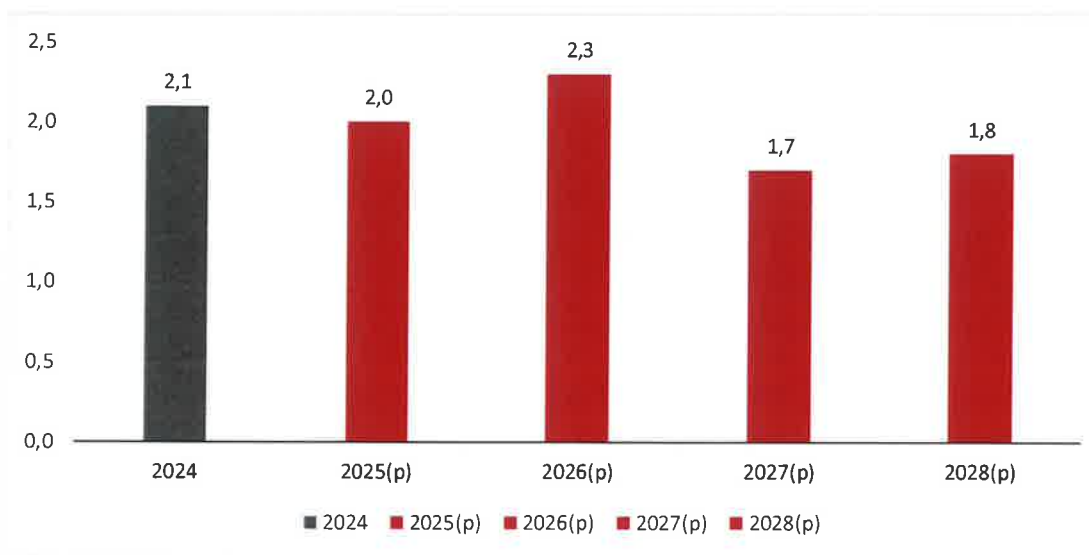
Em paralelo, foram implementados cortes na ajuda internacional ao desenvolvimento, com impacto significativo em países de baixo rendimento, e definidas novas restrições à imigração, em algumas economias avançadas.

Contudo, apesar de medidas comerciais mais protecionistas, a economia global manteve-se resiliente, prevendo-se assim um crescimento global de aproximadamente 3,2% em 2025, semelhante ao registado em 2024 (-0,1 p.p.).

Por sua vez, a inflação global continuou a sua trajetória de desaceleração, fixando-se em 4,2% em 2025, após ter atingido 5,8% em 2024. Esta evolução é, sobretudo, resultado de políticas monetárias orientadas para a reposição da estabilidade dos preços.

Em Portugal, o crescimento económico registou um abrandamento para 2,0%, uma redução de 0,1p.p. face a 2024, reflexo do menor contributo das exportações e das componentes de investimento.

### I – PRODUTO INTERNO BRUTO (PIB) | VARIAÇÃO ANUAL, EM PERCENTAGEM



(p) Projetado

Também a inflação apresentou uma redução face ao ano anterior, passando de 2,7% em 2024 para 2,2% em 2025, em linha com a tendência verificada na Zona Euro, como resultado do abrandamento do preço dos serviços.

Por sua vez, a taxa de desemprego registou uma redução de 0,2pp face a 2024, fixando-se nos 6,2% em 2025.

## II – PROJEÇÃO DO BANCO DE PORTUGAL 2025-2028 | VARIAÇÃO ANUAL, EM PERCENTAGEM

	Pesos 2024	BE dezembro 2025				
		2024	2025 (p)	2026 (p)	2027 (p)	2028 (p)
Produto Interno Bruto	100,0	2,1	2,0	2,3	1,7	1,8
Consumo Privado	60,9	3,0	3,6	2,3	2,0	1,7
Consumo Público	16,9	1,5	1,6	1,2	1,0	0,7
Formação bruta de capital fixo	20,4	4,2	4,0	6,0	0,9	2,7
Procura interna	98,2	2,9	4,0	2,8	1,6	1,7
Exportações	45,8	3,1	1,1	2,6	2,8	2,8
Importações	43,9	4,8	5,3	3,5	2,4	2,5
Emprego		0,7	2,2	1,1	0,5	0,3
Taxa de desemprego		6,4	6,2	6,3	6,3	6,3
Balança corrente e de capital (%PIB)		3,1	2,8	3,2	2,0	1,8
Balança de bens e serviços (%PIB)		2,3	1,1	0,9	1,1	1,2
Índice harmonizado de preços no consumidor		2,7	2,2	2,1	2,0	2,0
Excluindo bens energéticos e alimentares		2,7	2,2	2,3	2,1	2,0

Fonte: Banco de Portugal e INE

(p) Projetado

## MERCADO IMOBILIÁRIO

De acordo com a projeção da JLL, o mercado imobiliário português terminou o ano de 2025 com um crescimento na ordem dos 25% do volume de investimento face a 2024, superando a atividade média anual dos últimos anos.

De acordo com a consultora imobiliária JLL, este crescimento foi impulsionado pelo forte interesse de investidores internacionais por imóveis em Portugal. Mesmo com o aumento generalizado dos preços, Portugal continua a destacar-se pela sua qualidade de vida, estabilidade política, segurança jurídica e pelo acesso facilitado à União Europeia.

De acordo com a mesma fonte, o retalho voltou a ser líder das transações, tendo concentrado 40% do volume total, enquanto os ativos hoteleiros e de escritórios obtiveram este ano quotas de 20% cada, no montante transacionado.

As rendas prime alcançaram valores máximos nas localizações prime de escritórios de Lisboa e nos vários formatos do retalho, mesmo em contextos de absorção mais moderada, devido à limitada oferta adequada.

Para 2026, os especialistas do setor antecipam uma moderação nos preços, com possibilidade de estabilização em alguns segmentos, mas sem quebra significativa da procura. As recentes medidas anunciadas pelo Governo, como a redução da taxa do IVA da construção para 6%, em determinadas condições, deverão ter um efeito de estímulo da oferta, com o reforço da aposta dos promotores em projetos de larga escala em zonas limítrofes, podendo gerar maior interesse na habitação construída de raiz.

A sustentabilidade continuará a estar no centro das preocupações do mercado imobiliário, os investidores valorizam cada vez mais a procura de imóveis que integrem práticas ESG, havendo uma maior procura por imóveis com certificação energética mais elevada.

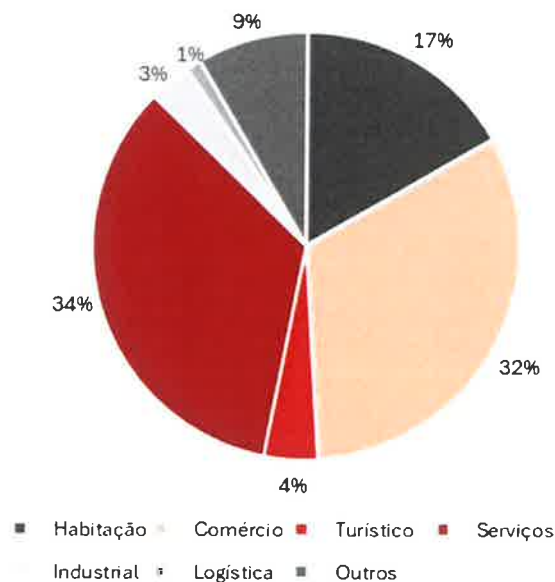
## FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

De acordo com os dados divulgados pela CMVM, em 31 de dezembro de 2025, o valor sob gestão dos fundos de investimento imobiliário (FII), dos fundos especiais de investimento imobiliário (FEII) e dos fundos de gestão de património imobiliário (FUNGEPI) totalizaram os 20.028,5 milhões de euros, mais 3.642,7 milhões de euros face a 31 de dezembro de 2024, traduzindo-se num aumento de cerca de 22,23%.

De acordo com a mesma fonte, verificamos que a categoria de fundos com maior valor sob gestão continua a ser a dos fundos fechados, tendo atingindo 14.747,2 milhões de euros em 31 de dezembro de 2025, comparado com os 5.281,2 milhões de euros dos fundos abertos.

No decorrer do exercício de 2025, o número de fundos de investimento imobiliário em atividade aumentou para 373, comparativamente com os 297 em atividade no final do ano de 2024.

No que toca ao património detido pelos fundos de investimento imobiliário e relativamente ao período em análise, a totalidade do investimento encontra-se aplicado nos países da União Europeia, correspondendo 34,23% ao sector de Serviços, 32,32% ao sector de Comércio e 16,68% ao sector da Habitação.



Fonte: CMVM – Estatística periódica dos F.I.I. – dezembro de 2025

## FLORESTAS DE PORTUGAL – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

A constituição do Florestas de Portugal foi autorizada pela Comissão do Mercado de Valores mobiliários (“CMVM”) em 24 de março de 2023, tendo sido constituído em 21 de junho de 2023 com um capital inicial de 6.000.000 euros e com uma duração de 20 anos, prorrogável por períodos de 5 anos.

De acordo com a sua Política de Investimento, o Fundo tem como objetivo alcançar uma valorização do capital investido através da gestão ativa dos recursos florestais e agrícolas, da gestão dos ativos vivos que integram os recursos florestais, da gestão do património imobiliário envolvente e do investimento em participações sociais de sociedades imobiliárias que atuem no setor florestal. A gestão é baseada em critérios de rentabilidade, risco e liquidez, acautelando e valorizando os interesses dos seus Participantes, tendo em consideração, para além da valorização do capital investido, o cumprimento de critérios e gestão dos riscos ambientais, sociais e de melhores práticas de governação (Environmental, Social and Corporate Governance, ou ESG).

O Fundo enquadra-se no artigo 9.º do Regulamento (UE) 2019/2088 (com designação em inglês Sustainable Finance Disclosure Regulation ou SFDR) e no artigo 5.º do Regulamento (UE) 2020/852 (Taxonomia Europeia), adotando práticas de gestão florestal sustentáveis que contribuam para melhorar

a biodiversidade ou para travar ou prevenir a degradação dos ecossistemas, a desflorestação e a perda de habitats, empenhando-se sempre em manter a biodiversidade, produtividade, capacidade de regeneração, vitalidade e potencial das florestas investidas para desempenhar funções ecológicas, económicas e sociais importantes, ao nível local, nacional e mundial, sem prejudicar outros ecossistemas. O Fundo submete a sua atividade à análise dos benefícios climáticos, de acordo com os Critérios Técnicos de Avaliação previstos no Regulamento (UE) 2020/852.



## ATIVIDADE DO FUNDO

No exercício a que se reporta o presente relatório, o Fundo concluiu o processo de aquisição de uma propriedade com c. 372 ha localizada em Avis, Portalegre através de um investimento de 3.750.000 euros acrescido de custos de aquisição (e.g., impostos, avaliações, consultoria e despesas administrativas).

A propriedade possui atualmente áreas ocupadas por sobreiros e oliveiras em produção, evidenciando já nesta fase condições para se posicionar como um ativo natural com elevado valor ecológico e potencial de valorização. O plano de investimento para este ativo prevê a manutenção e melhoramento das áreas produtivas existentes (montado e olival), a introdução de novas espécies produtivas em áreas não ocupadas ou com ocupação insipiente (e.g. amendoeiras) e o investimento nas áreas de elevado capital natural. Estas áreas, que incluem linhas de água, galerias ripícolas e manchas de vegetação natural bem conservadas, serão alvo de intervenções assentes em Soluções Baseadas na Natureza, com o objetivo de reforçar a funcionalidade ecológica dos ecossistemas e potenciar serviços de ecossistema de elevado valor.

As ações previstas incluem a gestão responsável da vegetação, através de práticas de gestão florestal melhorada, onde se inclui o controlo seletivo de espécies invasoras, a promoção da diversidade estrutural e o reforço da regeneração natural com espécies autóctones. Estas práticas permitirão não só o aumento da biodiversidade e da resiliência dos ecossistemas, como também o aumento do sequestro e armazenamento de carbono, contribuindo para a redução da pegada carbónica do ativo.

Este sequestro adicional de carbono, resultante de uma gestão melhorada face ao cenário de referência, poderá, numa fase posterior, ser enquadrado em mecanismos de certificação e valorização de créditos de carbono, desde que se encontrem verificados os critérios de adicionalidade, permanência e monitorização. Adicionalmente, está prevista a implementação de estruturas de abrigo para a fauna existente, onde se incluem 30 espécies com interesse de conservação (c. 22% das espécies identificadas).

Neste período e em paralelo à gestão do seu portfólio atual, o Fundo continuou com a atividade de angariação e análise de novas oportunidades de investimento enquadráveis na sua Política de Investimento e consonantes com os seus objetivos de gestão ambiental e economicamente sustentável, com o propósito de prosseguir com a construção do seu património imobiliário.

## AVALIAÇÃO DO DESEMPENHO

Em 31 de Dezembro de 2025, o Valor Líquido Global do Fundo (VLGF) atingiu os 5.782.470 euros.

O valor do seu Ativo Total ascendeu a 6.042.167 euros, dos quais 1.994.637 euros corresponde a disponibilidades e 4.047.530 euros aos ativos imobiliários.

Os proveitos do Fundo atingiram os 80.567 euros, correspondendo maioritariamente ao montante dos rendimentos dos juros das aplicações a prazo contratadas durante o exercício de 2025. Os custos suportados atingiram os 384.298 euros. Tendo apurado, nesta data, um Resultado Líquido negativo de 303.731 euros.

## DADOS HISTÓRICOS

Ano	Valor Líquido	Nº de UP's	Valor UP	Valores em euros
				Rendibilidade
2023 *	6.004.238,00 €	1.200.000	5,0035 €	0,13%
2024	6.086.201,53 €	1.200.000	5,0718 €	1,37%
2025	5.782.470,06 €	1.200.000	4,8187 €	-4,99%

\* Rendibilidade calculada com base nos seis meses de atividade de Fundo

	Valores em euros		
	2023	2024	2025
PROVEITOS	94.137	185.598	80.567
CUSTOS	89.898	103.635	384.298
RESULTADO LÍQUIDO	4.238	81.963	-303.731

DISCRIMINAÇÃO DE ALGUNS CUSTOS SUPORTADOS	Valores em euros		
	2023	2024	2025
IMPOSTOS	2.489	5.059	5.846
COMISSÃO DE GESTÃO	15.985	46.242	61.050
COMISSÃO DE DEPÓSITO	2.500	4.572	4.336
TAXA DE SUPERVISÃO	1.400	2.400	2.400
AUDITORIA	7.872	7.872	7.872

A

W D

## PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS

O Resultado líquido negativo do exercício de 2025, no montante de 303.731 euros, será integralmente transferido para Resultados Transitados.

## EVENTOS SUBSEQUENTES

A 31 de dezembro de 2025, não obstante o Fundo cumprir mensalmente o referido rácio, mantinha-se, do ponto de vista legal, em situação de incumprimento nos termos do n.º 4 do artigo 19.º do RRG (relativo à média dos últimos seis meses), tendo 30 de dezembro de 2025 sido solicitado à CMVM o prolongamento do prazo concedido. A 31 de janeiro de 2026, o Fundo encontra-se em cumprimento com todos os rácios.

A prossecução do objetivo de aumentar o portfólio imobiliário do Fundo, não descurando as suas obrigações de curto e médio prazo e o plano de investimento previsto para a propriedade que atualmente integra o seu portfólio, deverá ser financiada com recursos provenientes de um aumento de capital do Fundo. Neste sentido, sujeita à definição e aprovação pelo seu atual Participante único, equaciona-se a realização de uma operação de aumento de capital do fundo Florestas de Portugal durante o primeiro trimestre do ano de 2026.

Para além do exposto, à data de aprovação das demonstrações financeiras, o Fundo não tem conhecimento de quaisquer eventos subsequentes relevantes a divulgar com impacto nas demonstrações financeiras referentes ao período findo em 31 de dezembro de 2025.

Lisboa, 19 de fevereiro 2026

### CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO





# DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS



# BALANÇO

BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

(Montantes expressos em Euros)

DESIGNAÇÃO	NOTAS	ACTIVO				DESIGNAÇÃO	NOTAS	PASSIVO	
		31-12-2025			31-12-2024			Periodos	
		Bruto	Mv/At	mv/ad	Líquido			Líquido	31-12-2025
<b>ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</b>									
Terrenos	1 e 3	4.047.530	-	-	4.047.530	CAPITAL DO FUNDO			
Construções		-	-	-	-	Unidades de Participação	2	6.000.000	6.000.000
Direitos		-	-	-	-	Variações Patrimoniais		-	-
Adiantamentos por compra de imóveis		-	-	-	-	Resultados Transitados	2	86.202	4.238
Outros ativos		-	-	-	-	Resultados Distribuídos		-	-
<b>TOTAL ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</b>		<b>4.047.530</b>	-	-	<b>4.047.530</b>	Resultados Líquidos do Período	2	(303.731)	81.963
<b>CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES</b>						<b>TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO</b>		<b>5.782.470</b>	<b>6.086.202</b>
<b>OBRIGAÇÕES</b>						<b>AJUSTAMENTOS E PROVISÕES</b>			
Títulos da Dívida Pública		-	-	-	-	Ajustamentos de dívidas a receber		-	-
Outros Fundos Públicos Equiparados		-	-	-	-	Provisões Acumuladas	11	189.590	-
Obrigações diversas		-	-	-	-	<b>TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS</b>		<b>189.590</b>	-
Participações em Soc. Imobiliárias		-	-	-	-	<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>			
Unidades de Participação		-	-	-	-	Resgates a Pagar a Participantes		-	-
Outros títulos		-	-	-	-	Rendimentos a Pagar a Participantes		-	-
<b>TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PART.</b>		-	-	-	-	Comissões e outros encargos a Pagar	15	200	200
<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>						Outras Contas de Credores	15	46.125	-
Devedores por crédito vencido		-	-	-	-	Empréstimos Titulados		-	-
Devedores por rendas vencidas		-	-	-	-	Empréstimos Não Titulados		-	-
Outras Contas de Devedores		-	-	-	-	Adiantamentos por venda de imóveis		-	-
<b>TOTAL DOS VALORES A RECEBER</b>		-	-	-	-	<b>TOTAL DOS VALORES A PAGAR</b>		<b>46.325</b>	<b>200</b>
<b>DISPONIBILIDADES</b>						<b>ACRESCIMOS E DIFERIMENTOS</b>			
Caixa		-	-	-	-	Acrescimos de Custos		-	-
Depósitos a ordem	7	-	-	-	-	Recetas com Provelo Diferido	16	23.782	19.855
Depósitos a prazo e com pre-aviso	7	1.994.637	-	-	1.994.637	Outros Acrescimos e Diferimentos		-	-
Certificados de depósito		-	-	-	-	Contas Transitórias Ativas		-	-
Outros meios monetários		-	-	-	-	Contas Transitórias Passivas		-	-
<b>TOTAL DAS DISPONIBILIDADES</b>		<b>1.994.637</b>	-	-	<b>1.994.637</b>	<b>TOTAL DOS ACRESCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS</b>		<b>23.782</b>	<b>19.855</b>
<b>ACRESCIMOS E DIFERIMENTOS</b>						<b>TOTAL DO PASSIVO</b>		<b>259.697</b>	<b>20.055</b>
Acrescimos de proventos	14	-	-	-	-	<b>TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO</b>		<b>6.042.168</b>	<b>6.106.256</b>
Despesas com custo diferido		-	-	-	-	<b>TOTAL DO PASSIVO</b>		<b>259.697</b>	<b>20.055</b>
Outros acrescimos e diferimentos		-	-	-	-	<b>TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO</b>		<b>6.042.168</b>	<b>6.106.256</b>
Contas Transitórias Ativas		-	-	-	-	Valor Unitário da Unidade de Participação	2	4.8187	5.0718
<b>TOTAL DOS ACRESCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS</b>		-	-	-	<b>67.028</b>				
<b>TOTAL DO ACTIVO</b>		<b>6.042.168</b>	-	-	<b>6.042.168</b>				
Total do N.º de Unidades de Participação	7				1.200.000				

CC 83559

CONTABILISTA CERTIFICADO

Es. Isabelte Martins

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

# DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

CUSTOS E PERDAS				PROVEITOS E GANHOS			
DESIGNAÇÃO	NOTAS	31-12-2025	31-12-2024	DESIGNAÇÃO	NOTAS	31-12-2025	31-12-2024
<b>CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b>				<b>PROVEITOS E GANHOS CORRENTES</b>			
JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS				JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS			
De Operações Correntes		-	-	Da Carteira de Títulos e Participações		-	-
De Operações Extrapatrimoniais		-	-	Outros, de Operações Correntes	19	75.107	185.598
COMISSOES				De Operações Extrapatrimoniais		-	-
Da Carteira de Títulos e Participações		-	-	RENDIMENTO DE TITULOS			
Em Activos Imobiliários		-	-	Da Carteira de Títulos e Participações		-	-
Outras de Operações Correntes	17	68.691	53.804	De Outras Operações Correntes		-	-
De Operações Extrapatrimoniais		-	-	De Operações Extrapatrimoniais		-	-
PERDAS OPER. FINAN. e ACT. IMOBILIÁRIOS				GANHOS OPER. FINAN. e ACT. IMOBILIÁRIOS			
Na Carteira de Títulos e Participações		-	-	Da Carteira de Títulos e Participações		-	-
Em Activos Imobiliários		-	-	Em Activos Imobiliários		-	-
Outros, em Operações Correntes		-	-	Outros, em Operações Correntes		-	-
Em Operações Extrapatrimoniais		-	-	Em Operações Extrapatrimoniais		-	-
IMPOSTOS				REVERSOES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES			
Impostos sobre o rendimento		-	-	De Ajustamentos de dívidas a receber		-	-
Impostos Indirectos	12	5.846	5.059	De Provisões para Encargos		-	-
Outros impostos		-	-	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS			
PROVISOES DO EXERCÍCIO				<b>OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES</b>			
Ajustamentos de dívidas a receber		-	-	<b>TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES</b>		<b>75.107</b>	<b>185.598</b>
Provisões para Encargos	11	189.590	-				
FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	18	120.171	44.772	<b>PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS</b>			
<b>OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b>				Recuperação de Incobráveis		-	-
<b>TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b>		<b>384.298</b>	<b>103.635</b>	Ganhos Extraordinários		-	-
				Ganhos de Exercícios Anteriores	20	5.460	-
<b>CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS</b>				Outros Ganhos Eventuais		-	-
Valores Incobráveis		-	-	<b>TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS</b>		<b>5.460</b>	
Perdas extraordinárias		-	-				
Perdas de exercícos anteriores		-	-				
Outras perdas eventuais		-	-				
<b>TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS</b>							
<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se &gt; 0)</b>	2	-	81.963	<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se &lt; 0)</b>	2	303.731	-
<b>TOTAL</b>		<b>384.298</b>	<b>185.598</b>	<b>TOTAL</b>		<b>384.298</b>	<b>185.598</b>
Resultados da Carteira de Títulos		-	-	Resultados Eventuais		5.460	-
Resultados de Activos Imobiliários		(120.171)	(44.772)	Resultados Antes de Imposto s/ o Rendimento		(303.731)	81.963
Resultados das Operações Extrapatrimoniais		-	-	Resultados Líquidos do Período		(303.731)	81.963
Resultados Correntes		(309.191)	81.963				

CONTABILISTA CERTIFICADO

CC 83559

Eusabete Martins

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

# DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	NOTAS	31-12-2025	31-12-2024
<b>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</b>			
Recebimentos			
Subscrição de unidades de participação		-	-
Pagamentos			
Resgates / Reembolsos de unidades de participação		-	-
Rendimentos pagos aos participantes		-	-
<b>Fluxo das operações sobre as unidades do fundo</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIO</b>			
Recebimentos			
Alienação de ativos imobiliários		-	-
Rendimento de ativos imobiliários		-	-
Adiantamentos por conta de venda de ativos imobiliários		-	-
Outros recebimentos de valores imobiliários		-	-
Pagamentos			
Aquisição de ativos imobiliários	(3 967 500)	-	-
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	(58 056)	(48 977)	
Adiantamento por conta de compra de ativos imobiliários	-	-	-
Outros pagamentos de ativos imobiliários	(80 030)	(4 105 586)	(48 977)
<b>Fluxo das operações sobre ativos imobiliários</b>		<b>(4 105 586)</b>	<b>(48 977)</b>
<b>OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE</b>			
Recebimentos			
Juros de depósitos bancários	142 135		205 002
Reembolso de impostos e taxas	-		-
Financiamentos	-		-
Outros recebimentos correntes	-	142 135	205 002
Pagamentos			
Comissão de gestão	(63 527)	(45 374)	
Comissão de depósito	(4 747)	(2 600)	
Impostos e taxas	(3 081)	(3 016)	
Taxa supervisão	(2 400)	(2 400)	
Financiamentos	-	-	-
Juros de financiamento	-	-	-
Outros pagamentos correntes	(7 384)	(81 140)	(452)
<b>Fluxo das operações de gestão corrente</b>		<b>60 995</b>	<b>151 160</b>
<b>OPERAÇÕES EVENTUAIS</b>			
Recebimentos			
Ganhos extraordinários	-	-	-
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	-	-	-
Recuperação de incobráveis	-	-	-
Outros recebimentos de operações eventuais	-	-	-
Pagamentos			
Perdas extraordinárias	-	-	-
Perdas imputáveis a exercícios anteriores	-	-	-
Outros pagamentos de operações eventuais	-	-	-
<b>Fluxo das operações eventuais</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Saldo dos fluxos monetários do período</b>	7	<b>4 044 591</b>	<b>102 183</b>
<b>Disponibilidades no início do período</b>	7	<b>6 039 228</b>	<b>5 937 045</b>
<b>Disponibilidades no fim do período</b>	7	<b>1.994.637</b>	<b>6.039.228</b>

CONTABILISTA CERTIFICADO  
CC 83559 *Eusabete Martins*

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

*[Handwritten signatures]*



# ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

# ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

A constituição do Florestas de Portugal – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, foi autorizada por comunicação da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (“CMVM”) datada de 24 de março de 2023. O Fundo foi constituído em 21 de junho de 2023, como organismo de investimento coletivo alternativo, imobiliário, fechado, de subscrição particular, sob a forma contratual de fundo de investimento (fundo de investimento imobiliário fechado de subscrição particular).

O Fundo tem uma duração inicial de 20 (vinte) anos, com início na data da respetiva constituição, e com duração até 21 de junho de 2043, sem prejuízo de a sua duração poder ser prorrogada uma ou mais vezes por períodos de 5 (cinco) anos.

A atividade e funcionamento do Fundo enquadra-se no Regime da Gestão de Ativos (RGA), aprovado pelo Decreto-Lei nº 27/2023 de 28 de abril.

O Fundo é administrado, gerido e representado desde a sua constituição pela Fidelidade – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (adiante designada por “Sociedade Gestora”). As funções de banco depositário são exercidas pela Caixa Geral de Depósitos, S.A. (adiante designado por “Banco Depositário”).

## BASES DE APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

### BASES DE APRESENTAÇÃO

As demonstrações financeiras foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações, com base nos registos contabilísticos do Fundo, mantidos de acordo com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário, estabelecido pelo Regulamento nº2/2005 da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, e regulamentação complementar emitida por esta entidade.

As notas que se seguem respeitam a numeração sequencial definida no Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário. As notas cuja numeração se encontra ausente não são aplicáveis ou a sua apresentação não é relevante para a leitura das demonstrações financeiras anexas.

### Principais políticas contabilísticas

As políticas contabilísticas mais significativas, utilizadas na preparação das demonstrações financeiras, foram as seguintes:

#### Comissão de gestão

A Comissão de gestão constitui um encargo do Fundo, a título de remuneração dos serviços de gestão do seu património que lhe são prestadas pela Sociedade Gestora, sendo registada na rubrica de “Comissões”. A entidade responsável pela gestão tem direito a cobrar uma Comissão de Gestão mensal e postecipadamente, que será liquidada e paga em duodécimos, calculada diariamente para efeitos do apuramento do valor da unidade de participação do Fundo através da aplicação de uma taxa nominal anual de 1% sobre o valor global dos ativos do Fundo.

Não existe componente variável da comissão de gestão.

### **Comissão de depositário**

O depositário tem direito a cobrar uma Comissão de Depósito, que será liquidada anualmente e paga até ao final do mês de janeiro do ano subsequente, sendo calculada no último dia de cada ano, nos seguintes termos:

(i) À parcela do valor líquido global do Fundo inferior ou igual a 20.000.000 euros, aplicar-se-á uma taxa nominal anual de 0,075%;

(ii) À parcela do valor líquido global do Fundo superior a 20.000.000 euros, aplicar-se-á uma taxa nominal anual de 0,050%.

### **Taxa de Supervisão**

A Taxa de supervisão devida à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários constitui um encargo do Fundo. Este encargo é calculado por aplicação de uma taxa sobre o valor global do Fundo no final de cada mês. Sempre que o montante calculado seja inferior a 200 euros ou superior a 20.000 euros, a taxa mensal devida corresponderá a um destes limites.

### **Ativos imobiliários**

Os imóveis que integrem a carteira do Fundo são registados de acordo com o respetivo custo de aquisição, acrescidos das despesas relativas a escrituras, registos e poderão integrar ativos fixos tangíveis, ativos biológicos, mercadorias ou ativos do ecossistema.

De acordo com a legislação em vigor, os imóveis não serão amortizados. A valorização de cada um dos imóveis será definida pela Sociedade Gestora, no contexto do RRG (Regulamento nº7/2023 da CMVM), e reanalisada periodicamente por comparação do seu valor contabilístico com o resultante das avaliações dos citados peritos independentes, correspondendo a valorização de cada imóvel à média aritmética simples dos valores indicados nos relatórios de avaliação.

De acordo com o disposto no Regulamento de gestão do fundo e na demais legislação aplicável, está estabelecida uma periodicidade mínima de 12 meses para a avaliação e valorização dos imóveis. As mais ou menos-valias que resultam do ajustamento do custo dos imóveis ao seu valor venal são reconhecidas nas rubricas “Ganhos e perdas em operações financeiras e ativos imobiliários – Ajustamentos favoráveis/desfavoráveis” da demonstração de resultados, tendo como contrapartida as rubricas “Mais-valias” e “Menos-valias” do ativo.

Na data da escritura as mais ou menos-valias geradas na alienação de imóveis são refletidas na demonstração dos resultados desse exercício, sendo determinadas com base na diferença entre o valor de venda e o seu valor de balanço, o qual reflete as valorizações efetuadas até essa data.

O fundo, sendo um fundo de investimento imobiliário, consiste em alcançar, uma valorização do capital investido através da gestão ativa dos recursos florestais e agrícolas, a gestão dos ativos vivos que integram os recursos florestais, a gestão do património imobiliário envolvente e o investimento em participações sociais de sociedades imobiliárias que atuem no setor florestal, baseada em critérios de rentabilidade, risco e liquidez, acautelando e valorizando os interesses dos seus Participantes, tendo em consideração, para além da valorização do capital investido, o cumprimento de critérios e gestão dos riscos ambientais, sociais e de melhores práticas de governação.

O Fundo opera igualmente com o objetivo ambiental de proteção e restauro da biodiversidade e dos ecossistemas através do investimento em florestas situadas em território português. O Fundo adota práticas de gestão florestal sustentáveis que contribuam para melhorar a biodiversidade ou para travar ou prevenir a degradação dos ecossistemas, a desflorestação e a perda de habitats, empenhando-se sempre em manter a biodiversidade, produtividade, capacidade de regeneração, vitalidade e potencial das florestas investidas para desempenhar, agora e no futuro, funções ecológicas, económicas e sociais importantes, ao nível local, nacional e mundial, sem prejudicar outros ecossistemas.

Para além das atividades indicadas, o fundo poderá ainda: investir e explorar ativos de natureza florestal, agroflorestal, agro-silvo-pastoril, incluindo ativos diretamente afetos à exploração florestal e agrícola e em diversas etapas da cadeia de valor e/ou desenvolvam atividades complementares incluindo atividades de turismo de natureza, turismo cultural em meio rural, desporto ao ar livre, atividades cinegéticas, apícolas ou outras equivalentes e/ou conexas e acessoriamente atividades complementares, gerindo as suas operações de uma forma sustentável assente na aplicação das melhores práticas florestais e procurando a promoção dos serviços do ecossistema.

### Unidades de participação

O valor de cada unidade de participação é calculado dividindo o valor líquido global do Fundo, pelo número de unidades de participação subscritas. O valor líquido do património corresponde ao somatório das rubricas do capital do Fundo, nomeadamente, unidades de participação, resultados transitados e resultado líquido do exercício.

### Política de rendimentos

A Sociedade Gestora poderá, em função da evolução dos investimentos e das aplicações do Fundo, proceder à capitalização, total ou parcial, dos rendimentos distribuíveis do Fundo, ou proceder à sua distribuição, total ou parcial, tendo sempre presente os interesses dos Participantes do Fundo.

## 1. DIFERENÇA ENTRE O VALOR CONTABILÍSTICO E O VALOR MÉDIO DAS AVALIAÇÕES DOS IMÓVEIS

Imóveis	31-12-2025				
	Custo de aquisição	Mais e menos valias potenciais	Valor Contabilístico (A)	Médias dos valores das avaliações (B)	Diferença (B) - (A)
Herdade de Vale de Figueiras	4.047.530	-	4.047.530	3.849.152	(198.378)
	<b>4.047.530</b>	-	<b>4.047.530</b>	<b>3.849.152</b>	<b>(198.378)</b>

O ativo imobiliário do Fundo encontra-se contabilizado ao custo de aquisição, em conformidade com o disposto no Regime de Gestão de Ativos (RGA), aprovado pelo Decreto-Lei nº. 27/2023, de 28 de abril, e com o Regulamento da CMVM nº.7/2023 (RRGA).

Este imóvel será objeto de reavaliação a 15 de fevereiro de 2026, passando, a partir dessa data, a cumprir com o regime aplicável aos ativos imobiliários dos OIC, nos termos do RGA e respetiva regulamentação da CMVM, ficando o ativo registado pelo valor correspondente à média das duas avaliações realizadas por peritos avaliadores independentes.

*Em A*

*17*

No dia 10 de julho de 2025, o Fundo realizou a sua primeira aquisição, sendo celebrada a escritura de compra do terreno “Herde de Vale de Figueiras” pelo valor de 3.750.000 euros.

Em 07 de agosto de 2025, foi deliberado pelo Conselho de Administração da CMVM deferir, nos termos do artigo 19.º, n.º. 8 do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, o pedido apresentado pela Sociedade Gestora, para que o Fundo pudesse deter, até 31 de dezembro de 2025, uma estrutura patrimonial distinta à que se encontra prevista no artigo 19.º n.º.1, alínea a) (em concreto: (i) o rácio mínimo de 2/3 do valor dos ativos imobiliários sobre o ativo total do Fundo), aplicável por remissão do artigo 21.º, n.º.1, alínea a), ambos do Regulamento da CMVM n.º 7/2023.

A 31 de dezembro de 2025, não obstante o Fundo cumprir mensalmente o referido rácio, mantinha-se, do ponto de vista legal, em situação de incumprimento nos termos do n.º. 4 do artigo 19.º do RRG (relativo à média dos últimos seis meses), tendo 30 de dezembro de 2025 sido solicitado à CMVM o prolongamento do prazo concedido. A 31 de janeiro de 2026, o Fundo encontra-se em cumprimento com todos os rácios.

## **2. NÚMERO DE UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO**

O património do Fundo está formalizado através de unidades de participação iguais com um valor base de 5,0000 euros cada, conferindo aos seus titulares um direito de propriedade sobre os valores do Fundo, proporcional ao número de unidades de participação detidas.

O Fundo constituiu-se com um capital inicial de 6.000.000,00 euros, dividido em 1.200.000 unidades de participação com o valor unitário de 5,0000 euros cada.

O movimento ocorrido no capital do Fundo durante o exercício de 2025 foi o seguinte:

	No início 31-12-2024	Subscrição	Resgates	Resultados distribuidos	Outros	Resultados do período	No fim 31-12-2025
Valor base	6.000.000	-	-	-	-	-	6.000.000
Dif. Em subs. Resgates	-	-	-	-	-	-	-
Resultados acumulados	4.238	-	-	-	81.963	-	86.202
Resultados distribuidos	-	-	-	-	-	-	-
Resultados do período	81.963	-	-	-	(81.963)	(303.731)	(303.731)
	6.086.202	-	-	-	-	(303.731)	5.782.470
Número de unidades de participação	1.200.000	-	-	-	-	-	1.200.000
Valor da unidade de participação	5,0718	-	-	-	-	-	4,8187

A 31 de dezembro de 2025 e 2024, as unidades de participação eram detidas pelos seguintes titulares:

Titular	31-12-2025		31-12-2024	
	Unidades de participação	% Capital do Fundo	Unidades de participação	% Capital do Fundo
Fidelidade - Companhia de Seguros, S.A.	1.200.000	100,00%	1.200.000	100,00%
	<b>1.200.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.200.000</b>	<b>100,00%</b>

### 3. INVENTÁRIO DOS ATIVOS DO FUNDO

A 31 de dezembro de 2025, a carteira do Fundo decompõe-se da seguinte forma:

	Município	Área (m2)	Data Aquisição	Preço Aquisição	Data Avaliação 1	Valor Avaliação 1	Data Avaliação 2	Valor Avaliação 2	Valor do Imóvel
1 - TERRENOS NÃO URBANIZADOS									
Herdade de Vale de Figueiras	Avis	3764000	10-07-2025	4 047 530	22-04-2025	3 813 257	28-03-2025	3 885 047	4 047 530
<b>Sub Total</b>				<b>4 047 530</b>		<b>3 813 257</b>		<b>3 885 047</b>	<b>4 047 530</b>
<b>A - Composição discriminada da Carteira de Ativos (continuação):</b>									
		<b>Quantidade</b>	<b>Moeda</b>	<b>Preço</b>	<b>Data Aval.</b>	<b>Valor Aval.</b>	<b>Método</b>	<b>Juros</b>	<b>Valor Global</b>
LIQUIDEZ									
CC02 LIQUIDEZ - Depósitos à Ordem									
PRT11200001-DO 1001 CGD			EUR						30 341
PRT11200001-DO 2001			EUR						1 964 296
Valores passivos a regularizar									
CC19 VALORES PASSIVOS A REGULARIZAR - Outros									
Outros			EUR						(259 697)
									<b>1 734 940</b>
<b>B - Valor Líquido Global do Fundo (VLGF)</b>									<b>5 782 470</b>
<b>C - Informação relativa às Unidades de Participação (quantidade em circulação)</b>									<b>1 200 000</b>

### 6. IDENTIFICAÇÃO DOS CRITÉRIOS E PRÍNCIPIOS DE VALORIZAÇÃO

#### 6.1 Momento de referência da valorização

O valor da unidade de participação é calculado mensalmente e determina-se pela divisão do valor líquido global do Fundo pelo número de unidades de participação em circulação. O valor líquido global do Fundo é apurado deduzindo, à soma dos valores que o integram, o montante de comissões e encargos até ao momento da valorização da carteira.

#### 6.2. Regras de valorimetria e cálculo do valor da unidade de participação

Valorização dos imóveis

- Os imóveis que integram a carteira do Fundo serão avaliados em conformidade com as regras definidas pelos RGA e em regulamento da CMVM.
- Os imóveis supra referidos integram ou podem integrar ativos fixos tangíveis, ativos biológicos, mercadorias ou ativos do ecossistema.
- Os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde que passem a integrar o património do Fundo e até que ocorra uma avaliação posterior nos termos das alíneas seguintes;
- Os imóveis que integrem o património do Fundo estão sujeitos a avaliações com uma periodicidade mínima de 12 (doze) meses, por 2 (dois) peritos avaliadores, sem prejuízo das situações que exigem avaliações com menor periodicidade, designadamente:
  - Previamente à aquisição e alienação de imóveis, não podendo a data do contrato em que é fixado o preço da transação ser superior a 6 (seis) meses relativamente à data de referência das avaliações do imóvel;

(ii) Sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, nomeadamente a alteração da classificação do solo, e nos demais casos previstos na lei;

(iii) Imóveis sujeitos (i) a quaisquer projetos de construção ou (ii) a projetos de reabilitação ou a obras de melhoramento, ampliação e requalificação que representem pelo menos 50% (cinquenta por cento) do valor final do imóvel, nas seguintes instâncias:

1) Previamente ao início do projeto;

2) Com uma periodicidade mínima de 12 (meses) e sempre que o auto de medição da situação da obra elaborado pela empresa de fiscalização apresente um valor correspondente a uma incorporação de valor superior a 20% (vinte por cento) do valor inicial estimado e contratado para o investimento total, no período que ocorrer primeiro;

3) Sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel;

4) Em caso de aumento e redução de capital, de fusão, de cisão ou de liquidação do Fundo, com uma antecedência máxima de 3 (três) meses;

(iv) Previamente à fusão e cisão do Fundo, caso a última avaliação dos imóveis que integrem os respetivos patrimónios tenha sido realizada há mais de 6 (seis) meses relativamente à data de produção de efeitos da operação;

(v) Previamente aos aumentos e reduções de capital do Fundo, caso a última avaliação dos imóveis que integram o património do Fundo tenha sido realizada há mais de 6 (seis) meses relativamente à data de concretização da operação;

(vi) Previamente à liquidação em espécie do Fundo, com uma antecedência não superior a 6 (seis) meses relativamente à data da realização da liquidação.

e) Os imóveis devem ser valorizados pela média simples dos valores atribuídos por 2 (dois) peritos avaliadores.

f) Caso os valores atribuídos difiram entre si mais de 20% (vinte por cento) por referência ao menor dos 2 (dois) valores, o imóvel em causa será avaliado por um terceiro perito avaliador.

g) Sempre que ocorra uma terceira avaliação, o imóvel é valorizado pela média simples dos 2 (dois) valores de avaliação mais próximos entre si ou pelo terceiro valor caso este corresponda ao valor da média dos restantes valores.

h) Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no ativo do Fundo na proporção da parte por este adquirido, respeitando as regras constantes nas alíneas c) a f) anteriores.

Salienta-se que a recuperabilidade do valor pelo qual os imóveis se encontram registados nas demonstrações financeiras está dependente da concretização dos pressupostos de avaliação utilizados na determinação desse valor, os quais podem ser afetados pela falta de liquidez no mercado.

## **7. DISCRIMINAÇÃO DA LIQUIDEZ DO FUNDO**

O movimento ocorrido nas rubricas de disponibilidades durante o exercício de 2025 foi o seguinte:

	<b>31-12-2024</b>	<b>Aumentos</b>	<b>Reduções</b>	<b>31-12-2025</b>
Numerário				
Depósitos à Ordem	89.228			1.994.637
Depósitos a prazo e com pré-aviso	5.950.000	6.950.000	12.900.000	-
	<b>6.039.228</b>	<b>6.950.000</b>	<b>12.900.000</b>	<b>1.994.637</b>

Os depósitos à ordem encontram-se domiciliados na Caixa Geral de Depósitos, SA (CGD) e Banco Sabadell – Sucursal em Portugal.

## **11. AJUSTAMENTOS DE DÍVIDAS A RECEBER E PROVISÕES ACUMULADAS**

No exercício de 2025 as provisões acumuladas apresentam o seguinte movimento:

	<b>31-12-2024</b>	<b>Aumentos</b>	<b>Reduções</b>	<b>31-12-2025</b>
Provisões acumuladas				
IMI - Imposto Municipal sobre Imóveis	-	3.619	1.529	2.090
IMT - Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis	-	187.500	-	187.500
	<b>-</b>	<b>191.119</b>	<b>1.529</b>	<b>189.590</b>

Os valores registados nesta rubrica correspondem ao agravamento do IMI e do IMT relativo ao exercício de 2025.

Este encargo resulta essencialmente do agravamento das taxas do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), fixadas em 7,5% e 10%, respetivamente, aplicável a entidades dominadas ou controladas, direta ou indiretamente, por entidades com domicílio fiscal em país, território ou região sujeito a um regime fiscal mais favorável, constante de lista aprovada por Portaria do Ministro das Finanças.

Com base na informação disponível à data de encerramento do exercício de 2025, designadamente nas conclusões e determinações resultantes de pedidos de informação vinculativa apresentados por entidades similares (OIC), a Entidade Gestora concluiu, em 2025, que o Florestas de Portugal poderá enquadrar-se na referida situação, ficando assim sujeito ao agravamento das taxas de IMI e IMT.

## **12. IMPOSTOS E TAXAS**

### **12.1. Imposto sobre o rendimento**

Em 13 de janeiro de 2015 foi publicado o Decreto-Lei nº 7/2015 que aprovou o novo regime fiscal aplicável aos organismos de investimento coletivo (OIC).

O novo regime assenta no sistema de tributação “à saída”, passando a ser efetuado essencialmente na esfera dos participantes. Assim, o Fundo é tributado à taxa geral de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC), sobre o seu lucro tributável, o qual corresponde ao resultado líquido do exercício deduzido dos rendimentos de capitais, prediais e mais-valias e dos gastos associados a esses rendimentos, bem como dos rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a seu favor.

O Fundo está, ainda, sujeito às taxas de tributação autónoma em IRC legalmente previstas, mas encontra-se isento de qualquer derrama estadual ou municipal.

## **12.2. Impostos sobre o património**

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

Com a publicação da Lei nº42/2016, de 28 de dezembro, foi introduzida uma taxa adicional de IMI, para as pessoas coletivas, sobre os valores patrimoniais tributários dos prédios urbanos (exceto os classificados como “comerciais, industriais ou para serviços”).

A liquidação deste imposto é efetuada em setembro, com referência aos valores constantes nas matrizes a 1 de janeiro de cada ano.

## **12.3. Imposto sobre o valor líquido global do fundo**

O mencionado Decreto-Lei nº 7/2015, de 13 de janeiro, veio instituir, a partir de 1 de julho de 2015, uma tributação em sede de Imposto do Selo, correspondente a 0,0125% da média do valor líquido global do fundo comunicado à CMVM ou divulgado pela entidade gestora em cada trimestre, sendo que o imposto é liquidado trimestralmente pelo Fundo, até ao último dia do mês subsequente ao do nascimento da obrigação tributária.

Os impostos suportados pelo Fundo durante o período de referência foram os seguintes:

	<b>31-12-2025</b>	<b>31-12-2024</b>
Impostos indirectos		
Imposto Selo (Verba 29)	2.981	3.026
Imposto Selo (Verba 17 3 4)	2.616	2.033
	<b>5.846</b>	<b>5.059</b>

## **14. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVO**

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 a rubrica de acréscimos e diferimentos do lado do ativo têm a seguinte composição:

	<b>31-12-2025</b>	<b>31-12-2024</b>
Acréscimos de proveitos		
De disponibilidades - Depósitos a Prazo	-	67.028
	-	<b>67.028</b>

A variação registada na rubrica em apreço decorre da reversão do acréscimo de juros associados a depósitos a prazo, em virtude do vencimento do depósito que se encontrava em vigor. Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo não detinha qualquer depósito a prazo ativo, pelo que o saldo desta conta era nulo.

### **15. CONTAS DE TERCEIROS - PASSIVO**

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 estas rubricas têm a seguinte composição:

	<b>31-12-2025</b>	<b>31-12-2024</b>
Outras Contas de Credores		
Comissões e outros encargos	200	200
Outros valores a pagar	46.125	-
	<b>46.325</b>	<b>200</b>

A variação registada na rubrica “Outros valores a pagar” decorre do aumento do montante de faturas de fornecedores em dívida à data de 31 de dezembro de 2025, comparativamente a 2024.

### **16. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVO**

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 a rubrica de acréscimos e diferimentos do lado do passivo tem a seguinte composição:

	<b>31-12-2025</b>	<b>31-12-2024</b>
Comissões e outros encargos a liquidar		
Comissão de Gestão	5.138	5.172
Comissão de Depósito	4.344	4.572
Imposto de Selo (Verba 29)	723	761
Taxa de supervisão	200	200
	<b>10.405</b>	<b>10.705</b>
Outros custos a pagar		
Honorários Diversos	11.193	3.075
Auditoria	1.230	2.460
Imposto Selo sobre comissões (Verba 17 3 4)	379	390
Taxa de Majoração CMVM	325	225
IMI - Imposto Municipal de Imóveis	250	-
Honorários Advogados	-	3.000
	<b>13.377</b>	<b>9.150</b>
	<b>23.782</b>	<b>19.855</b>
<b>TOTAL ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVO</b>	<b>23.782</b>	<b>19.855</b>

O saldo registado na rubrica “Honorários Diversos” refere-se a acréscimos relativos a serviços de consultoria sénior e à due diligence ecológica no âmbito do imóvel “Herdade da Figueira”, que, à data das demonstrações financeiras, ainda não tinham sido faturados.

## **17. COMISSÕES**

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 estas rubricas têm a seguinte composição:

	<b>31-12-2025</b>	<b>31-12-2024</b>
Outras operações correntes		
Comissão de gestão	61.050	46.242
Comissão de depositário	4.336	4.572
Taxa de supervisão	2.400	2.400
Outras	905	589
	<b>68.691</b>	<b>53.804</b>
	<b>68.691</b>	<b>53.804</b>

## **18. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS**

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 estas rubricas têm a seguinte composição:

	<b>31-12-2025</b>	<b>31-12-2024</b>
Fornecimentos e serviços externos		
Auditoria	7.872	7.872
Outros	112.299	36.900
	<b>120.171</b>	<b>44.772</b>

O saldo registado na rubrica “Outros”, no montante de 112.299 euros refere-se a serviços especializados prestados ao Fundo, no âmbito do imóvel “Herdade da Figueira”, incluindo serviços de consultoria sénior e apoio complementar.

## **19. JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS**

A 31 de dezembro de 2025 e 2024, a rubrica de “Juros e custos equiparados”, tem a seguinte composição:

	<b>31-12-2025</b>	<b>31-12-2024</b>
Juros e proveitos equiparados		
Outros, de Operações Correntes	75.107	185.598
	<b>75.107</b>	<b>185.598</b>

O saldo registado na rubrica “Outros, de Operações Correntes”, no montante de 75.107 euros, corresponde a juros de depósitos a prazo constituídos no período em análise.

## **20. OUTROS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS**

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, esta rubrica tem a seguinte composição:

	31-12-2025	31-12-2024
Proveitos e Ganhos Eventuais		
Ganhos de Exercícios Anteriores	5.460	-
	<b>5.460</b>	<b>-</b>

O montante refletido na rubrica “Ganhos de Exercícios Anteriores” resulta da reversão de acréscimos constituídos em excesso em exercícios anteriores.

## **21. DIVULGAÇÕES EXIGIDAS POR DIPLOMAS LEGAIS**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foram suportados honorários de auditoria que ascendem a 7.872 euros, incluindo Imposto sobre o Valor Acrescentado.

## **22. CUSTOS EFETIVOS DE PESSOAL AO SERVIÇO DA SOCIEDADE GESTORA**

Dando cumprimento ao exigido no artigo 93º do RGA, anexo IV, seção 6, apresenta-se de seguida o montante total de remunerações do exercício de 2025 suportadas pela Fidelidade – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A calculado proporcionalmente ao valor líquido global do fundo (VLGF) em 31 dezembro de 2025:

	Remuneração Fixa	Remuneração variável	Remuneração Total	Número de colaboradores	
				Remunerados	Não remunerados
Órgãos Sociais	8.528	989	9.517	5	1
Colaboradores	16.464	1.175	17.639	12	-
	24.992	2.164	27.156	17	1

## **23. EVENTOS SUBSEQUENTES**

À data da aprovação das demonstrações financeiras, não existem eventos subsequentes que exijam ajustamento dos valores reportados.

Destacam-se, para efeitos de divulgação, a realização de avaliações imobiliárias ao imóvel detido pelo fundo em fevereiro de 2026, assim como o aumento de capital a realizar durante o primeiro trimestre de 2026.

## **24. FACTOS RELEVANTES (GUERRAS)**

No decorrer do ano de 2025, apesar de Portugal continuar a evidenciar uma recuperação económica, a economia mundial manteve-se sob forte pressão, com previsões de crescimento revistas em baixa e um elevado nível de incerteza, decorrentes de tensões comerciais e instabilidade geopolítica.

Os conflitos armados continuaram a influenciar o ambiente internacional, com a guerra entre a Rússia e a Ucrânia a prolongar-se e a situação no Médio Oriente a permanecer volátil, apesar de cessar-fogo parciais e esforços diplomáticos.

Adicionalmente, no final do ano, surgiram tensões internacionais significativas envolvendo os Estados Unidos, com repercussões geopolíticas globais: a operação militar norte-americana na Venezuela e as intenções de aquisição da Gronelândia, território autónomo da Dinamarca, aumentaram a incerteza nos mercados e nas relações diplomáticas transatlânticas. Estas situações geraram respostas negativas de aliados e populações locais, reforçando a complexidade do contexto geopolítico em 2025.

A sociedade gestora acompanha ativamente a evolução destes acontecimentos, avaliando os seus impactos e adotando as medidas necessárias para mitigar os riscos, de forma a proteger a posição financeira do Fundo e os seus resultados.

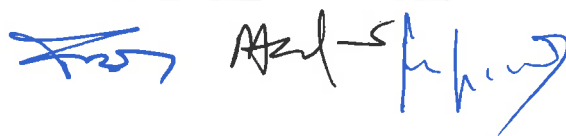
Lisboa, 19 de fevereiro 2026

CONTABILISTA CERTIFICADO

CC83559

Esabete Martins

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Handwritten signatures in blue ink, consisting of three distinct signatures.



# FIDELIDADE

## SOCIEDADE GESTORA

FIDELIDADE, 200 years of Insurance, Property and Ecosystem Partnership

[fidelidadesociedadegestora.pt](http://fidelidadesociedadegestora.pt)

[fsg@fidelidade.pt](mailto:fsg@fidelidade.pt) • +351 213 401 787 • Largo do Chiado, 8, 1º 1249-125 Lisboa

## RELATÓRIO DE AUDITORIA

### RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

#### Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **Florestas de Portugal - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado** (o “OIC”), gerido pela Fidelidade - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (a “Entidade Gestora”), que compreendem o balanço, em 31 de dezembro de 2025 (que evidencia um total de 6 042 168 euros e um total de capital do OIC de 5 782 470 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 303 731 euros), a demonstração dos resultados, e a demonstração dos fluxos caixa relativas ao ano findo naquela data, e o anexo às demonstrações financeiras que inclui um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do Florestas de Portugal - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado em 31 de dezembro de 2025 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os organismos de investimento alternativo imobiliário.

#### Bases para a opinião

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras” abaixo. Somos independentes do OIC nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

Estamos convictos que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

#### Ênfase

Conforme divulgado na nota 1 do anexo às demonstrações financeiras, o peso dos ativos imobiliários, aferido ao valor médio dos últimos seis meses, nos termos conjugados dos artigos 19.º e 21.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, de 29 de dezembro, não cumpriu o limite mínimo de dois terços do ativo total do OIC, no período de junho a dezembro de 2025, situação entretanto ultrapassada em janeiro de 2026. Em 7 de agosto de 2025, foi deliberado pelo Conselho de Administração da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários deferir, nos termos do artigo 19.º, n.º 8 do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, o pedido apresentado pela Entidade Gestora, para que o organismo pudesse deter, até 31 de dezembro de 2025, uma estrutura patrimonial distinta à que se encontra prevista no artigo 19.º n.º 1, alínea a), tendo a Entidade Gestora solicitado nova prorrogação em 30 de dezembro de 2025. Em 31 de janeiro de 2026, o organismo já se encontra em cumprimento deste rácio. A nossa opinião não é modificada em relação a esta matéria.

## **Responsabilidades do órgão de gestão e do órgão de fiscalização pelas demonstrações financeiras**

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela:

- (i) preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa do OIC de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os organismos de investimento alternativo imobiliário;
- (ii) elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- (iii) criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro;
- (iv) adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- (v) avaliação da capacidade do OIC de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

O órgão de fiscalização da Entidade Gestora é responsável pela supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira do OIC.

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança, mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISA detetará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria de acordo com as ISA, fazemos julgamentos profissionais e mantemos ceticismo profissional durante a auditoria e também:

- (i) identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- (ii) obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade Gestora do OIC;
- (iii) avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão da Entidade Gestora do OIC;

- (iv) concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão da Entidade Gestora do OIC, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do OIC para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o OIC descontinue as suas atividades;
- (v) avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e os acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada; e
- (vi) comunicamos com os encarregados da governação da Entidade Gestora do OIC, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade Gestora, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras e a pronúncia sobre a matéria prevista no n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, que concretiza o Regime da Gestão de Ativos.

## **RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES**

### **Sobre o relatório de gestão**


Em nossa opinião, o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor e a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e a apreciação sobre o OIC, não identificámos incorreções materiais.

### **Sobre a matéria prevista no n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, que concretiza o Regime da gestão de Ativos**

Nos termos do n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, que concretiza o Regime da Gestão de Ativos, devemos pronunciar-nos sobre o cumprimento dos critérios e pressupostos de avaliação dos ativos que integram o património do OIC.

Sobre a matéria indicada não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 23 de fevereiro de 2026



Gonçalo Raposo da Cruz  
(ROC n.º 1189, inscrito na CMVM sob o n.º 20160800)  
em representação de BDO & Associados - SROC