FNRE

FUNDO NACIONAL DE REABILITAÇÃO DO EDIFICADO

Relatório e Contas 2024

COMPARTIMENTO PATRIMONIAL AUTÓNOMO CABEÇO DA BOLA

ÍNDICE

1. Enquadramento Macroeconómico 3
1.1 Situação económica internacional 3
1.2 Situação económica nacional 3
1.3 Emprego e Inflação 4
2. Mercado Imobiliário em Portugal 4
2.1 Introdução 4
2.2 Escritórios 5
2.3 Retalho, Turismo e Hotelaria 6
2.4 Habitação 6
2.5 Logística e Indústria 7
3. Mercado dos Fundos de Investimento Imobiliário em 2024 7
3.1. Valor Global 7
3.2. Rendibilidades 9
4. Caracterização do Fundo 10
4.1 Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE) 10
4.2 Cabeço da Bola 10
5 Atividade desenvolvida 11
6 Avaliação de desempenho 11
7 Perspetiva de atividade do Fundo para 2025 12
8 Demonstrações Financeiras 15
9 Anexo às Demonstrações Financeiras 19
10 Relatório de Auditoria 29

1. Enquadramento Macroeconómico

1.1 Situação económica internacional

O ano de 2024, a nível internacional, foi essencialmente marcado pelo dinamismo da economia americana, contrastando com a desaceleração da indústria e a persistência da fraqueza do mercado imobiliário chinês, enquanto na Zona Euro, a Alemanha, a França e a Itália, as três maiores economias do bloco, registaram contrações piores do que o previsto, enfrentando um crescimento estagnado e riscos crescentes de recessão. Para esse cenário contribuíram, entre outros, os efeitos, imediatos e colaterais, da guerra na Ucrânia e o agravamento do conflito no Médio Oriente.

Em paralelo, também a intenção do BCE de redução das taxas de juro tem, e pode continuar a ter, um papel significativo no comportamento da economia mundial, evidenciando uma divergência crescente entre a política monetária da zona euro e a reserva federal dos EUA, que tem mantido as taxas elevadas.

No ano de 2025 o comportamento das principais economias vai ademais depender dos efeitos associados às recentes eleições nos EUA, em especial no que respeita às anunciadas políticas comerciais e de imigração. Concretizando-se a imposição de um aumento nas tarifas comercias dos EUA e verificando-se medidas de retaliação, antevê-se um abrandamento do ritmo da flexibilização do crédito, com os rendimentos das obrigações a poderem subir em resposta aos receios de uma dívida federal americana crescente e de uma inflação mais elevada.

1.2 Situação económica nacional

Em dissonância com o cenário de estagnação do crescimento nas três maiores economias da Zona Euro, a economia portuguesa, de acordo com o Instituto Nacional de Estatística (INE), cresceu 1,9% em 2024, com o mercado de trabalho a manter-se robusto, reflexo dos aumentos de emprego e de salários reais, a par de um desemprego baixo e de uma política orçamental expansionista, que contribui igualmente para o maior dinamismo da atividade económica.

A taxa de inflação média anual fixou-se nos 2,4%, com a moderação gradual dos custos salariais e a manutenção de pressões inflacionistas externas contidas, a contribuírem para a estabilização deste indicador. Em paralelo, taxas de juro mais elevadas estarão a induzir as famílias a adiar o consumo, a reduzir empréstimos e a poupar mais.

As exportações de bens recuperaram em 2024, de forma mais marcada do que noutros países da zona euro, com as importações, também a aumentar, o que se traduz num saldo da balança de bens e serviços em 2,2% do PIB, refletindo um défice de 9% do PIB nos bens e um excedente de 11,2% nos serviços. Destaque para o excedente orçamental das contas públicas, com o BdP, a estimar um excedente de 0,6%, acima dos 0,4% previstos no Orçamento do Estado para 2025 e resultado do aumento da receita fiscal, das contribuições sociais e da receita corrente. A dívida pública portuguesa situou-se em 97,4% do PIB no terceiro trimestre de 2024, por consulta dos últimos indicadores do BdP, mantendo a trajetória descendente, e abaixo dos 100%,

Para 2025, e abstraindo de eventuais efeitos desviantes do comportamento da economia mundial, prevê-se que a economia portuguesa mantenha uma taxa de crescimento estável de cerca de 2%. A descida da inflação, um mercado de trabalho restritivo e o aumento dos rendimentos reais poderão apoiar o consumo privado. Os investimentos estimulados pelo Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), irão assegurar o desenvolvimento dos setores público e privado, enquanto a crescente procura externa poderá reforçar a posição das exportações.

A disciplina orçamental irá continuar a ser a pedra angular da política económica de Portugal. A previsão é que os excedentes orçamentais sustentados reduzam a dívida pública para menos de 90% do PIB, criando oportunidades para reformas fiscais e programas sociais.

1.3 Emprego e Inflação

A taxa de desemprego estimada para dezembro de 2024, situou-se nos 6,4%, valor igual ao de dezembro de 2023, com o mercado de trabalho em Portugal a manter uma situação favorável, para o que tem contribuído o efeito do fluxo líquido migratório, com mitigação das dificuldades de contratação em determinados setores de atividade. Esta evolução ocorre a par do aumento da taxa de participação da população de nacionalidade portuguesa para valores historicamente elevados, indicando que a contratação de trabalhadores estrangeiros não está associada a uma menor procura de trabalhadores nacionais.

Em relação ao Índice de Preços no Consumidor (IPC) do ano de 2024, o mesmo registou uma variação média anual de 2,4%, taxa inferior à registada no conjunto do ano 2023 (4,3%). Excluindo do IPC a energia e os bens alimentares não transformados, a taxa de variação média situou-se em 2,5% (5,0% no ano anterior). A taxa de variação homóloga do IPC total evidenciou uma relativa estabilidade ao longo do ano, registando o valor mínimo de 1,9% em agosto e um máximo de 3,0% em dezembro, o que contrasta com a desaceleração significativa verificada em 2023, sendo expectável que prossiga a sua trajetória descendente reduzindo para 2,1% em 2025 e 2% em 2026-27.

2. Mercado Imobiliário em Portugal[1]

2.1 Introdução

De acordo com os mais recentes dados, o volume de investimento imobiliário em Portugal atingiu aproximadamente 2.400 milhões de euros em 2024, o que representa um crescimento de cerca de 50% em relação ao ano anterior, confirmando a recuperação do setor e o fortalecimento da confiança dos investidores na competitividade do mercado português.

[1] O presente capítulo tem como principais fontes os documentos: Portugal Real Estate Market Outlook de 2024 da Savills; Marketbeat de 2024 da Cushman & Wakefield; e SIR / Confidencial Imobiliário (SIR Ci), dados de 2024

O investimento estrangeiro representou 81% do total de investimento, sendo os países com maior volume a França, Espanha e África do Sul. Por outro lado, os Fundos de Investimento e Gestão de Ativos Imobiliários foram responsáveis por 62% do volume total de investimento, abrangendo todos os segmentos imobiliários. Verificou-se um maior interesse dos investidores no setor de retalho, que agregou metade do volume total investido, e de hotelaria, que representou perto de um quarto do total.

No que respeita à ocupação, o setor de escritórios registou aumentos significativos nos volumes de absorção das duas principais cidades do país, nomeadamente uns expressivos 120% na Grande Lisboa e 33% no Grande Porto.

Ainda na ocupação, o setor de retalho manteve uma tendência ascendente, notória sobretudo ao nível da oferta futura de retail parks e do número de novas aberturas, que registou um aumento de 15% face ao ano anterior.

A atividade ocupacional do mercado do setor industrial e logística registou um aumento homólogo de 36% nos três primeiros trimestres de 2024, ficando nesse período 19% acima do total anual de 2023.

O setor de hotelaria manteve um desempenho positivo durante o ano de 2024, com um aumento transversal dos principais indicadores, apesar do abrandamento natural nas taxas de crescimento. Até outubro, os proveitos totais cresceram 10% face ao mesmo período do ano anterior.

2.2 Escritórios

O mercado de escritórios voltou a destacar-se em 2024 como uma classe de ativos atrativa, após um ano de 2023 com fraco desempenho, especialmente para investidores com perfil core. Este desempenho expressivo refletiu-se no valor investido, que atingiu os 310 milhões de euros, representando uma subida de 94% face ao período homólogo. A descida das taxas de juro foi determinante para renovar a confiança no mercado, enquanto o regresso com maior expressão ao trabalho presencial reafirmou a importância dos escritórios na promoção da colaboração e da cultura organizacional, consolidando a sua relevância e dinamismo no mercado de investimento imobiliário nacional.

O ano de 2024 foi caracterizado por um aumento homólogo de 120% da ocupação no mercado de escritórios da Grande Lisboa entre janeiro e novembro, tendo sido transacionados 193.200 m², o segundo valor mais elevado da última década. Esta evolução positiva deve-se, em grande parte, à concretização de alguns negócios de grande dimensão, com destaque para 6 transações acima dos 5.000 m², que, no seu conjunto, representaram 40% da absorção total registada neste período.

A taxa de desocupação registou um ligeiro aumento de 0,2%, para os 7,2% e foram concluídos 61.200 m² de novos espaços, todos eles já integralmente ocupados. O volume de oferta futura para os próximos três anos mantém-se limitado, com 234.800 m² de escritórios em construção, sendo que 46% da área já tem ocupação assegurada.

O mercado de escritórios do Grande Porto manteve também uma trajetória positiva, tendo registado até novembro um aumento homólogo da absorção de 33%, num volume

total de 65.900 m². As duas principais transações corresponderam a ocupações integrais de edifícios.

A taxa de desocupação aumentou 0,5%, para os 9,0%, sendo este aumento particularmente influenciado pela conclusão de alguns edifícios no primeiro semestre, os quais ainda têm área disponível para ocupação. Foram concluídos 27.100 m², dos quais 27% ainda se encontram por ocupar. Relativamente à oferta futura, 116.200 m² encontram-se em construção, tendo 36% dessa área ocupação já garantida.

2.3 Retalho, Turismo e Hotelaria

Durante o ano de 2024, o setor de retalho manteve uma tendência ascendente, notória sobretudo ao nível da oferta futura de retail parks e do número de novas aberturas. Ao nível da oferta de conjuntos comerciais, em 2024 foram concluídos 23.400 m² de Área Bruta Locável (ABL).

Em 2024 foram registadas 800 novas aberturas, refletindo um aumento homólogo significativo de 15%. O domínio do comércio de rua acentuou-se, representando 71% do total de novas aberturas, seguido pelos centros comerciais com 13%. O setor da restauração manteve-se como o mais representativo, com 51% das novas unidades, seguido pelo setor "outros" (onde se inclui o mobiliário, decoração e bricolage) com 18%.

Num contexto de escassez de oferta face à procura atualmente ativa, as rendas de mercado atingiram máximos históricos.

Por seu turno, a atividade turística em Portugal manteve um desempenho positivo durante o ano de 2024, com um aumento transversal dos principais indicadores, apesar do abrandamento natural nas taxas de crescimento. Entre janeiro e outubro o número de hóspedes e dormidas tiveram aumentos homólogos de 3% e 4%, respetivamente. Ao nível dos indicadores de operação hoteleira, os proveitos totais ficaram 10% acima do período homólogo.

Quanto à oferta futura, encontram-se em fase de projeto e/ou construção mais de 120 novos projetos hoteleiros, que totalizam 11.900 quartos, com abertura prevista para os próximos 3 anos. Esta oferta futura demonstra uma clara aposta na qualificação hoteleira, com uma maior concentração em hotéis de 4 e 5 estrelas (40% e 41% respetivamente) e nas áreas metropolitanas de Lisboa e Porto.

2.4 Habitação

Pela primeira vez desde o final de 2022, no 3º trimestre de 2024 os promotores imobiliários registaram um aumento da procura e subida no número de vendas. O regresso da procura tem naturais efeitos positivos no comportamento dos preços.

A fase de contração vivida em resultado do aumento dos juros e da inflação nunca levou a que os preços tivessem uma trajetória negativa, mas levou à sua estagnação. Com a recuperação em ambos os indicadores, os preços entraram numa trajetória positiva.

Relativamente ao crédito à habitação, e segundo o Banco de Portugal, entre janeiro e julho de 2024 foram concedidos empréstimos a particulares no montante de 12,9 mil milhões de euros, representando um crescimento de 9% face a 2023.

Relativamente à oferta futura, considerando o período entre janeiro e julho de 2024, em Lisboa registou-se uma contração significativa no volume de projetos residenciais licenciados (-60%), e um aumento de 18% nos projetos submetidos para licenciamento.

Quanto à oferta futura no Porto, considerando entre janeiro e julho de 2024, verificou-se um aumento expressivo tanto no volume de projetos licenciados (+26%) como nos projetos submetidos para licenciamento (+34%).

2.5 Logística e Indústria

O segmento industrial e logístico continua a apresentar uma trajetória sólida de crescimento nos volumes de investimento, com um aumento homólogo significativo de 83%, antevendo-se uma tendência de aumento significativo do investimento em development de logística para 2025.

Em 2024 a atividade ocupacional no mercado de industrial e logística registou um crescimento homólogo de 36%, com 513.400 m² transacionados entre janeiro e setembro e ficando nesse período 19% acima do total anual de 2023.

Em termos de distribuição geográfica da procura, a Grande Lisboa liderou, com 40% da absorção. Seguiu-se o Grande Porto, com 25%, com a região Norte, impulsionada pelo maior negócio do semestre, a agregar 20% da absorção total. Verificou-se ainda uma maior concentração de operações de venda ou arrendamento (80%), em comparação com projetos à medida dos ocupantes.

3. Mercado dos Fundos de Investimento Imobiliário em 2024[2]

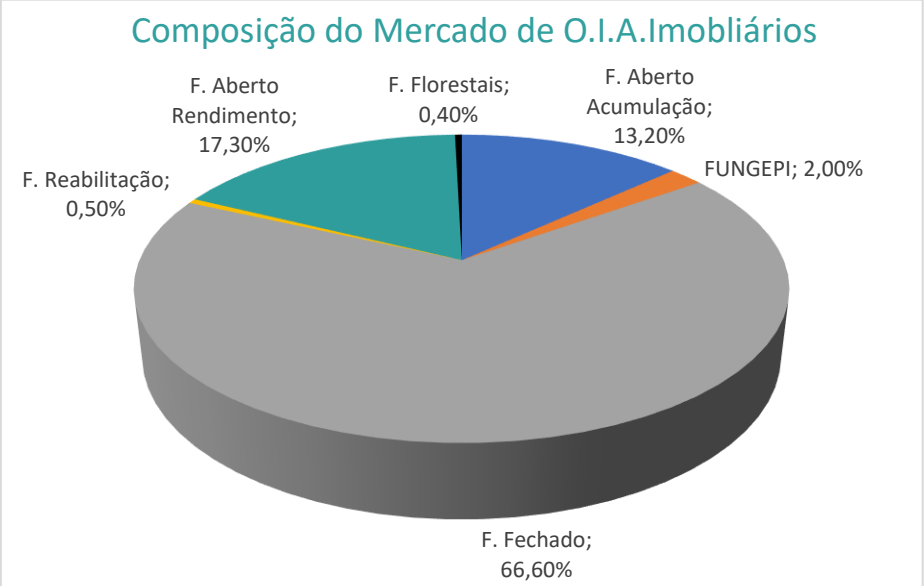
3.1. Valor Global

Em 31 de dezembro de 2024, o valor do património imobiliário gerido por Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário (O.I.A.I.), que inclui imóveis, participações em Sociedades Imobiliárias e Unidades de Participação de O.I.A.I., ascendeu a 17.428,0 milhões de euros, o que representa um aumento de 16,1% face a 2023. O valor líquido global dos O.I.A.I. ascendeu a 14.568,1 milhões de euros, apresentando um aumento de 12,4% face ao ano anterior.

[2] O presente capítulo tem por base a informação disponibilizada em fevereiro de 2025 pela APFIPP.

	Dezembro 2024	Dezembro 2023	Variação percentual
Património Imobiliário (milhões €)	17.428,0	15.017,3	16,1%
Volume Gerido (milhões €)	14.568,1	12.958,3	12,4%
N.º OIAI	257	243	-

A Categoria de O.I.A.I. com maior volume de ativos sob gestão era, em 31 de dezembro de 2024, a dos Fundos Fechados com 9.699,4 milhões de euros, seguida dos Fundos Abertos de Rendimento com 2.521,0 milhões de euros e dos Fundos Abertos de Acumulação com 1.918,7 milhões de euros.



Desde o início do ano, a categoria que mais cresceu, em termos percentuais, foi a dos FUNGEPI (Fundos de Gestão de Património Imobiliário), com 48,4%, mas em valores absolutos a categoria com maior crescimento foi a dos Fundos Fechados, aumentou 1.336,1 milhões de euros.

Categoria O.I.A.I.	Dezembro 24		Dezembro 23		Dezembro 24
	Milhões €	Quota	Milhões €	Quota	
F. Fechado	9.699,4	66,6%	8.363,3	64,5%	16,0%
F. Aberto Rendimento	2.521,0	17,3%	2.431,2	18,8%	3,7%
F. Aberto Acumulação	1.918,7	13,2%	1.830,8	14,1%	4,8%
FUNGEPI	295,4	2,0%	199,1	1,5%	48,4%
F. Reabilitação	75,9	0,5%	77,4	0,6%	-1,9%
F. Florestais	57,7	0,4%	56,5	0,4%	2,1%
Total	**14.568,1**	-	**12.958,3**	-	12,4%

Nota: Séries corrigidas devido à mudança de classificação de alguns O.I.A.I.

3.2. Rendibilidades

Os quadros seguintes apresentam, para cada categoria com mais de cinco O.I.A.I., os três que obtiveram as melhores rendibilidades, em 31 de dezembro de 2024 considerando: a) Os últimos 12 meses; e b) Os últimos 3 anos:

a) Rendibilidade do último ano terminado em 31 de dezembro de 2024:

Categoria O.I.A.I.	Rendib. Média[2]	Organismo de Investimento Alternativo Imobiliário	Sociedade Gestora	Rendib. Anualizada	Nível de Risco[3]
Fundos Abertos de Acumulação	5,96%	AF Portfólio Imobiliário	Interfundos	9,27%	4
		CA Patrimonio Crescente - CA	Square Asset Management	6,89%	2
		Property Core Real Estate Fund - CA	Square Asset Management	5,45%	2
Fundos Abertos de Rendimento	4,63%	Fundimo	Caixa Gestão de Ativos	5,80%	1
		IMOFID	Fidelidade	5,78%	3
		Imopoupança - CA	Fundiestamo	5,40%	2
Fundos Fechados de Desenvolvimento	118,10%	Aliança Atlântica Ativos - SIC - CA	LYNX Asset Managers	9611,68%	7
		Oceanico III	Interfundos	2931,25%	7
		Coporgest Golden - SIC	LYNX Asset Managers	340,19%	7
Fundos Fechados de Arrendamento	6,53%	Coincident Discovery - SIC	LYNX Asset Managers	84,62%	7
		ImoUrbe	Montepio Gestão de Activos	27,40%	6
		Imovedras	Statusdesafio Capital	19,57%	4
(Novo) Índice Imobiliário APFIPP				7,09%	
(Novo) Índice Fundos Abertos				4,81%	
(Novo) Índice Fundos Fechados Desenvolvimento				7,38%	
(Novo) Índice Fundos Fechados Arrendamento				17,18%	

b) Rendibilidade dos últimos 3 anos terminados em 31 de dezembro de 2024:

Categoria O.I.A.I.	Rendib. Média[2]	Organismo de Investimento Alternativo Imobiliário	Sociedade Gestora	Rendib. Anualizada	Nível de Risco[3]
Fundos Abertos de Acumulação	4,92%	Imonegócios	Imofundos	6,49%	3
		AF Portfólio Imobiliário	Interfundos	6,00%	3
		Property Core Real Estate Fund - CA	Square Asset Management	5,65%	2
Fundos Abertos de Rendimento	4,33%	Imopoupança - CA	Fundiestamo	5,57%	2
		Fundimo	Caixa Gestão de Ativos	5,30%	1
		IMOFID	Fidelidade	5,25%	3
Fundos Fechados de Desenvolvimento	11,49%	Oceanico III	Interfundos	93,32%	7
		URP Urban Renew - Projectos Imobiliários - SIC	LYNX Asset Managers	84,29%	7
		Inspirar	Invest Gestão de Activos	33,29%	6
Fundos Fechados de Arrendamento	5,35%	Coincident Discovery - SIC	LYNX Asset Managers	98,28%	7
		Fundigroup	Statusdesafio Capital	18,29%	5
		ImoUrbe	Montepio Gestão de Activos	15,93%	5
(Novo) Índice Imobiliário APFIPP				4,81%	
(Novo) Índice Fundos Abertos				4,27%	
(Novo) Índice Fundos Fechados Desenvolvimento				5,55%	
(Novo) Índice Fundos Fechados Arrendamento				5,64%	

2 – Rendibilidade média ponderada pelas carteiras dos O.I.A.I. no mês anterior

3 – Níveis de Risco calculados com base nas volatilidades registadas e de acordo com a seguinte correspondência: 1 – 0% a 0,5%; 2 – 0,5% a 2%; 3 – 2% a 5%; 4 – 5% a 10%; 5 – 10% a 15%; 6 – 15% a 25% e 7 – Superior a 25%

4. Caracterização do Fundo

4.1 Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE)

A criação do Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE) foi decidida pela Resolução do Conselho de Ministros nº 48/2016, publicada a 1 de setembro. É um fundo de investimento imobiliário fechado, de subscrição particular e de duração indeterminada, regulado pelo Decreto-Lei n. º27/2023, de 28 de abril.

O Fundo é administrado, gerido e representado pela Fundiestamo – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., e tem como entidade depositária é a Caixa Geral de Depósitos.

A política de rendimentos caracteriza-se pela distribuição anual e parcial de rendimentos aos participantes.

No âmbito do FNRE está prevista a constituição de compartimentos patrimoniais autónomos, cada qual com uma duração de 10 anos, eventualmente prorrogável. Atentas as especificidades do Compartimento Patrimonial Autónomo Cabeço da Bola, através de deliberação da Assembleia de Participantes foi prorrogada a sua duração até 31 de março de 2053.

Autorizada a sua constituição pela CMVM a 14 de agosto de 2018, o FNRE iniciou a sua atividade com a constituição do primeiro compartimento patrimonial autónomo, o "ImoMadalena" a 8 de abril de 2019, seguindo-se o "ImoAveiro" a 9 de abril de 2019, o "ImoResidências" a 29 de julho de 2019 (entretanto liquidado) e o "Cabeço da Bola" a 28 de novembro de 2022. Está ainda prevista a constituição de mais um compartimento patrimonial autónomo.

O Regulamento de Gestão do FNRE aplica-se a todos os compartimentos patrimoniais autónomos, sendo cada um destes compartimentos exclusivamente responsável pelas dívidas, obrigações e responsabilidades ao mesmo, não respondendo em caso algum pelas dívidas dos outros compartimentos patrimoniais autónomos, dos participantes, da Sociedade Gestora, ou das entidades que asseguram funções de backoffice, depósito e comercialização.

4.2 Cabeço da Bola

Com dois participantes, a ESTAMO – Participações Imobiliárias, S.A. e o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU), o compartimento patrimonial autónomo Cabeço da Bola foi constituído com um capital inicial de 17.346.300 euros, representado pelo mesmo número de Unidades de Participação (UP), com o valor base de 1 euro cada, tendo sido objeto de um aumento de capital em 10 de outubro de 2024, no valor de 9.600.000,00€.

A carteira do Cabeço da Bola é constituída por um imóvel, sito no Quartel Cabeço da Bola e de Santa Bárbara, Rua Jacinta Marto n.º 1, em Lisboa, destinado maioritariamente a arrendamento habitacional no sistema das rendas acessíveis.

5 Atividade desenvolvida

Releva para a atividade do CPA Cabeço da Bola desenvolvida em 2024 a celebração, no final do ano de 2023, do contrato de empréstimo no âmbito do Programa de Recuperação e Resiliência (PRR) com o Instituto de Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), e da adjudicação em 22 de dezembro daquele ano, à empresa Tecnorém da empreitada de conceção-construção do projeto de reabilitação do Quartel do Cabeço da Bola, em resultado do concurso público internacional lançado para o efeito.

Em 22 de fevereiro de 2024, após a saída da comunidade de pessoas sem abrigo e da associação cultural que ocupavam o imóvel, foi celebrado com a empresa adjudicatária o contrato de empreitada de conceção-construção e, no dia 2 de maio, foi concretizada a consignação total dessa empreitada.

Concluída pela empresa Tecnorém a fase de elaboração do projeto de arquitetura, foi o mesmo submetido, em 29 de novembro de 2024, nos competentes serviços da Câmara Municipal de Lisboa para emissão de parecer prévio não vinculativo.

Entretanto, em novembro de 2024, foi aprovada pelo dono de obra a proposta apresentada pela empresa promotora de um novo planeamento para a empreitada, com base na utilização de uma metodologia de construção assente na pré-fabricação de elementos estruturais em betão armado, a aplicar nos edifícios novos, que veio permitir uma otimização na realização destas tarefas e, nessa medida, a antecipação do prazo contratual em 113 dias.

6 Avaliação de desempenho

O Valor da Unidade de Participação (VUP), a 31 de dezembro de 2024, era de 1,0005 euros e o Valor Líquido Global do Cabeço da Bola 26.752.498 euros.

O **Ativo líquido** total no final do ano de 2024 apresentava o valor de 38.597.540 euros, do qual 45% diz respeito à rubrica de ativos imobiliários, com 17.554.000 euros.

No **Passivo**, que totaliza 11.845.042 euros, destacam-se as rubricas de Outras Contas de Credores, Empréstimos não titulados e acréscimos de custos, no valor de 130.935 euros, 11.656.504 euros e 57.603 euros.

O quadro que se segue, resume a composição do património:

euros

Descritivo	
Valores Imobiliários	17 554 000
Saldos Bancários	20 985 246
Outros Ativos	58 294
Total dos Ativos	38 597 540
Passivo	11 845 042
Capital do Fundo	26 752 498
Passivo + Capital do Fundo	38 597 540

Os **Proveitos** totais no final do ano de 2024 foram de 1.934.655 euros, dos quais se destacam 25.655 euros respeitantes a juros de depósitos a prazo e 1.909.000 euros relativos a ganhos em ativos imobiliários (ajustamentos favoráveis em ativos imobiliários).

Os **Custos** totalizaram 2.344.156 euros e incluem 266.488 euros referentes a comissões e 1.916.327 euros referentes a Perdas em Ativos Imobiliários.

O **Resultado Líquido** do período foi de negativo no montante de 409.501 euros.

Os valores das comissões de gestão e depósito suportadas pelo Cabeço da Bola foram os seguintes:

- Comissão de gestão no montante de 251.474 euros;
- Comissão de depósito no montante de 15.014 euros;

Apresenta-se no quadro seguinte a evolução dos Proveitos, dos Custos e do Resultado Líquido no exercício de 2024.

COMPARAÇÃO DOS PROVEITOS, CUSTOS E RESULTADO LÍQUIDO

	2022	*2023*	*2024*
Proveitos	- €	614.901 €	1.934.655 €
Custos	106.479 €	292.723 €	2.344.156 €
Resultado Líquido	- 106.479 €	322.178 €	- 409.501 €

7 Perspetiva de atividade do Fundo para 2025

Em desenvolvimento da atividade do CPA assegurada em 2024, estão reunidas as condições para o arranque das obras propriamente ditas, mormente as relativas à contenção periférica e à escavação do terreno.

Não menosprezando os efeitos negativos de um atraso no início das obras decorrentes de um acervo de vicissitudes – demora da Câmara Municipal de Lisboa em entregar o prédio livre e devoluto e consequentemente, da data de consignação da empreitada e morosidade das entidades públicas consultadas em emitir os respetivos pareceres, existem condições para, no decorrer do ano de 2025, os trabalhos serem desenvolvidos com respeito pelo plano de trabalhos em vigor e, nessa medida, a empreitada ser concluída até 30 de março de 2026.

Irão ser igualmente preparados e promovidos ao longo ano de 2025 os procedimentos necessários para a contratação dos instrumentos tecnológicos e de gestão necessários à atribuição das habitações em arrendamento a rendas acessíveis até 30 de junho de 2026, bem como à sua subsequente exploração, o que, associado à data estabelecida para a conclusão das obras e na ausência de reveses imprevisíveis, permitirá o cumprimento pontual das metas do PRR.

Lisboa, 5 de março de 2025

FNRE
FUNDO NACIONAL DE REABILITAÇÃO DO EDIFICADO

O Conselho de Administração

Assinado por: **Pedro Miguel dos Santos Moreira**
Num. de Identificação: 09049299
Data: 2025.03.05 15:37:47+00'00'

Pedro Santos Moreira
(Presidente do Conselho de Administração)

Assinado por: **Isabel Maria Martins Dias**
Num. de Identificação: 04883320
Data: 2025.03.05 14:37:28+00'00'

CHAVE MÓVEL

Isabel Dias
(Administradora Executiva)

Assinado por: **VANDA CRISTINA DIAS MARQUES VALADARES**
Num. de Identificação: 11062022
Data: 2025.03.05 15:13:46+00'00'

Vanda Marques Valadares
(Administradora Não Executiva)

8 Demonstrações Financeiras

BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

ATIVO								PASSIVO				
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	dez/24				dez/23	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	dez/24	dez/23
			Bruto	Mv / Af	mv / ad	Líquido						
	ATIVOS IMOBILIÁRIOS								**CAPITAL DO FUNDO**			
31	Terrenos		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	61	Unidades de Participação	2	26.738.727 €	17.346.300 €
32	Construções	1 e 3	17.042.068 €	511.932 €	0 €	17.554.000 €	15.645.000 €	62	Variações Patrimoniais		207.573 €	0 €
34	Adiantamento por compra de Imóveis		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	64	Resultados Transitados	2	215.699 €	-106.479 €
	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS		**17.042.068 €**	**511.932 €**	**0 €**	**17.554.000 €**	**15.645.000 €**	65	Resultados Distribuídos		0 €	0 €
	CARTEIRA TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES							66	Resultados Líquidos do Período	2	-409.501 €	322.178 €
24	Unidades de Participação		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €		**TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO**		**26.752.498 €**	**17.561.999 €**
26	Outros títulos		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €		**AJUSTAMENTOS E PROVISÕES**			
	TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	47	Ajustamentos de dívidas a receber		0 €	0 €
	CONTAS DE TERCEIROS							48	Provisões Acumuladas		0 €	0 €
411	Devedores por crédito vencido		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €		**TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS**		0 €	0 €
412	Devedores por rendas vencidas		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	421	Resgates a Pagar a Participantes		0 €	0 €
413+...+419	Outras contas de Devedores		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	422	Rendimentos a Pagar a Participantes		0 €	0 €
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	423	Comissões e outros encargos a Pagar	15	0 €	3.469 €
	DISPONIBILIDADES							424+ ..+429	Outras Contas de Credores	15	130.935 €	0 €
11	Caixa		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	432	Empréstimos Não Titulados	15	11.656.504 €	0 €
12	Depósitos à Ordem	7	20.985.246 €	0 €	0 €	20.985.246 €	738.961 €	44	Adiantamentos por venda de imóveis		0 €	0 €
13	Depósitos a Prazo e com pré-aviso	7	0 €	0 €	0 €	0 €	1.200.000 €		**TOTAL DOS VALORES A PAGAR**		**11.787.439 €**	**3.469 €**
14	Certificados de Depósito		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €		**ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS**			
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES		**20.985.246 €**	**0 €**	**0 €**	**20.985.246 €**	**1.938.961 €**	53	Acréscimos de Custos	16	57.603 €	28.480 €
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							56	Receitas com Proveito Diferido		0 €	0 €
51	Acréscimos de Proveitos	14	54.946 €	0 €	0 €	54.946 €	6.966 €	58	Outras Acréscimos e diferimentos		0 €	0 €
52	Despesas com custo diferido		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €		**TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS**		**57.603 €**	**28.480 €**
58	Outras Acréscimos e diferimentos	14	3.348 €	0 €	0 €	3.348 €	3.021 €					
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS		**58.294 €**	**0 €**	**0 €**	**58.294 €**	**9.987 €**		**TOTAL PASSIVO**		**11.845.042 €**	**31.949 €**
	TOTAL DO ATIVO		**38.085.608 €**	**511.932 €**	**0 €**	**38.597.540 €**	**17.593.948 €**		**TOTAL CAPITAL DO FUNDO E PASSIVO**		**38.597.540 €**	**17.593.948 €**
	Número total de unidades de participação em circulação					26.738.727			Valor unitário da unidade de participação			1,0005 €

FNRE
FUNDO NACIONAL DE REABILITAÇÃO DO EDIFICADO

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

CUSTOS E PERDAS					PROVEITOS E GANHOS				
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	dez/24	dez/23	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	dez/24	dez/23
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES					**PROVEITOS E GANHOS CORRENTES**			
	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS:					JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS:			
711+718	De Operações Correntes		16.210 €	0 €	812	Da Carteira de Títulos e Part. em Soc. Imobiliárias		0 €	0 €
719	De Operações Extrapatrimoniais		0 €	0 €	811+818	Outras, de Operações Correntes	21	25.655 €	19.153 €
	COMISSÕES				819	De Operações Extrapatrimoniais		0 €	0 €
722	Da Carteira de Títulos e Participações		0 €	0 €		RENDIMENTO DE TÍT. PART. SOC. IMOBILIÁRIAS			
723	Em Activos Imobiliários		0 €	0 €	822+...+825	Da Carteira de Títulos e Part. em Soc. Imobiliárias		0 €	0 €
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	17	266.488 €	231.095 €	828	De Outras Operações Correntes		0 €	0 €
729	De Operações Extrapatrimoniais		0 €	0 €	829	De Operações Extrapatrimoniais		0 €	0 €
	PERDAS OPER. FINANCEIRAS e AT.IMOBILIÁRIOS					GANHOS OPER. FINANCEIRAS e AT.IMOBILIÁRIOS			
732	Na Carteira de Títulos e Part. em Soc. Imobiliárias		0 €	0 €	832	Da Carteira de Títulos e Participações		0 €	0 €
733	Em Ativos Imobiliários	19	1.916.327 €	15.621 €	833	Em Ativos Imobiliários	19	1.909.000 €	595.748 €
731+738	Outras, de Operações Correntes		0 €	0 €	831+838	Outras, em Operações Correntes		0 €	0 €
739	Em Operações Extrapatrimoniais		0 €	0 €	839	Em Operações Extrapatrimoniais		0 €	0 €
	IMPOSTOS								
7411 +7421	Impostos sobre o rendimento		0 €	0 €		REVERSÃO DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES			
7412 +7422	Impostos Indirectos	12	90.602 €	17.948 €	851	De ajustamentos de dívidas a receber		0 €	0 €
7418 +7428	Outros impostos		0 €	0 €	852	De Provisões para Encargos		0 €	0 €
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO								
751	Ajustamento de Dívidas a receber		0 €	0 €	86	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS		0 €	0 €
752	Provisões para Encargos		0 €	0 €					
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	18	45.925 €	26.709 €	87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		0 €	0 €
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	20	8.604 €	345 €					
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		2.344.156 €	291.718 €		**TOTAL DE PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)**		1.934.655 €	614.901 €
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS					**PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS**			
781	Valores Incobráveis		0 €	0 €	881	Recuperação de Incobráveis		0 €	0 €
782	Perdas Extraordinárias		0 €	0 €	882	Ganhos Extraordinários		0 €	0 €
783	Perdas de Exercícios Anteriores		0 €	1.005 €	883	Ganhos de Exercícios Anteriores		0 €	0 €
784+...+788	Outras Perdas Eventuais		0 €	0 €	884+...+888	Outros Ganhos Eventuais		0 €	0 €
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		0 €	1.005 €		**TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)**		0 €	0 €
66	**RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (>0)**		0 €	322.178 €	66	**RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (<0)**		409.501 €	0 €
	TOTAL		2.344.156 €	614.901 €		**TOTAL**		2.344.156 €	614.901 €
8x2-7x2-7x3	Resultados da Carteira Tít.e Part. Soc. Imobiliárias		0 €	0 €	D-C	Resultados Eventuais		0 €	-1.005 €
8x3+86-7x3-76	Resultados de Imóveis		-53.252 €	553.418 €	B+D-A-C+742	Resultados antes de Imposto s/ o Rendimento		-409.501 €	322.178 €
B-A+742	Resultados Correntes		-409.501 €	323.183 €	B+D-A-C	**RESULTADOS LÍQUIDOS DO PERÍODO**		-409.501 €	0 €

FNRE
FUNDO NACIONAL DE REABILITAÇÃO DO EDIFICADO

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS MONETÁRIOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2024		2023	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO				
RECEBIMENTOS:				
Subscrição de unidades de participação	9.600.000 €	9.600.000 €	- €	- €
PAGAMENTOS:				
Resgates/reembolsos de unidades de participação				
Rendimentos pagos aos participantes	- €	- €	- €	- €
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo		9.600.000 €		- €
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS				
RECEBIMENTOS:				
Alienação de ativos imobiliários	- €		- €	
Rendimentos de ativos imobiliários	- €		- €	
Adiantamentos por conta de venda de at. imob.	- €	- €	- €	- €
PAGAMENTOS:				
Aquisição de ativos imobiliários	- €		- €	
Comissões em ativos imobiliários	- €		- €	
Despesa com ativos imobiliários	- €		- €	
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	- 53.121 €		- 28.164 €	
Construções/Projectos em Curso	- €		- €	
Adiantamentos por conta de compra de act. imob.	- €		- €	
Outros pagamentos de ativos imobiliários	- 1.787.127 €	- 1.840.248 €	- 76.488 €	- 104.652 €
Fluxo das operações sobre valores imobiliários		- 1.840.248 €		- 104.652 €
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE				
RECEBIMENTOS:				
Juros de depósitos bancários	32.621 €		12.187 €	
Vencimento de depósitos bancários	- €		- €	
Reembolsos de Impostos e taxas	- €		- €	
Empréstimos	11.656.504 €		- €	
Outros recebimentos correntes	- €	11.689.125 €	- €	12.187 €
PAGAMENTOS:				
Comissão de gestão	- 241.888 €		- 217.261 €	
Comissão de depósito	- 16.624 €		- 7.542 €	
Impostos e taxas	- 144.080 €		- 16.940 €	
Reembolso de Empréstimos	- €		- €	
Juros de Emprestimo	- €		- €	
Subscrição de depósitos bancários	- €		- €	
Outros pagamentos correntes	- €	- 402.592 €	- 3.325 €	- 245.068 €
Fluxo das operações de gestão corrente		11.286.533 €		- 232.881 €
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
RECEBIMENTOS:				
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	- €		- €	
Outros recebimentos de operações eventuais	- €	- €	- €	- €
PAGAMENTOS:				
Outros pagamentos de operações eventuais	- €	- €	- €	- €
Fluxo das operações eventuais		- €		- €
Saldo dos fluxos monetários do período		19.046.285 €		- 337.533 €
Disponibilidades no início do período		1.938.961 €		2.276.494 €
Disponibilidades no fim do período		20.985.246 €		1.938.961 €

9 Anexo às Demonstrações Financeiras

INTRODUÇÃO

A criação do Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE) foi decidida pela Resolução do Conselho de Ministros nº 48/2016, publicada a 1 de setembro. É um fundo de investimento imobiliário fechado, de subscrição particular e de duração indeterminada, regulado pela Lei 16/2015, de 24 de fevereiro.

No âmbito do FNRE está prevista a constituição de vários compartimentos patrimoniais autónomos, cada qual com autonomia patrimonial e uma duração de 10 anos, eventualmente prorrogável.

Ao FNRE aplicam-se as normas e regulamentos gerais relativos aos fundos de investimento imobiliário e este está sujeito à supervisão da Comissão de Mercado de Valores Mobiliários, que aprova o respetivo regulamento.

O Fundo é administrado, gerido e representado pela Fundiestamo – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A..

O Cabeço da Bola iniciou a sua atividade em 28 de novembro de 2022.

As notas que se seguem respeitam a numeração sequencial definida no Plano de Contas dos Organismos de Investimento Coletivo. As notas, cuja numeração se encontra ausente não são exigidas para efeitos do anexo às contas anuais, ou a sua apresentação não é relevante para a leitura das demonstrações financeiras anexas.

BASES DE APRESENTAÇÃO, COMPARABILIDADE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILISTICAS

As demonstrações financeiras foram preparadas com base nos registos contabilísticos do Cabeço da Bola, mantidos de acordo com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário, estabelecido pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, e regulamentação complementar emitida por esta entidade.

Este Regulamento impõe a divulgação de informação que se destina não só a desenvolver e a comentar os valores incluídos nas referidas Demonstrações Financeiras, mas também informações consideradas úteis para os participantes do fundo de investimento.

Todas as quantias são apresentadas em euros, exceto quando indicado de forma diferente.

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

a) Especialização de exercícios

O Cabeço da Bola regista os seus proveitos e custos de acordo com o princípio da especialização de exercícios, sendo reconhecidos à medida que são gerados, independentemente do momento do seu recebimento ou pagamento.

b) Comissão de gestão

A título de remuneração pelos serviços que lhe são prestados pela Sociedade Gestora, o Cabeço da Bola pagará àquela entidade uma comissão de gestão nominal fixa, anualizada, de 1,25%, calculada sobre o valor líquido global do compartimento patrimonial autónomo no final do mês, sendo liquidada mensalmente e paga até ao dia dez do mês seguinte relativamente ao período a que diz respeito, acrescida de 500€ por cada imóvel (1) em fase de reabilitação, destinada a cobrir todas as despesas de gestão.

(1) Imóvel = Prédio, independentemente do número de frações que o compõem.

c) Comissão de depositário

A título de remuneração pelos serviços prestados pelo Depositário, o Cabeço da Bola pagará uma comissão anual de 0.075%, calculada sobre o valor líquido global do compartimento patrimonial autónomo no final do mês a que respeita, liquidada trimestralmente, e paga até ao final do mês subsequente ao trimestre, com uma comissão mínima anual implícita à totalidade dos compartimentos patrimoniais autónomos do FNRE de € 2.600,00, cobrada trimestralmente (valor trimestral mínimo de € 650,00) e imputada proporcionalmente a cada compartimento patrimonial autónomo em função do seu VLGF.

d) Taxa de supervisão

Nos termos da Lei nº 114/2017, de 29 de dezembro, é aplicável ao FNRE o regime tributário previsto no artigo 8º do Regime Jurídico dos Fundos e Sociedades de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional (FIIAH), estando por isso o Cabeço da Bola isento da taxa de supervisão (Nota 12).

e) Ativos imobiliários

Os imóveis adquiridos pelo Cabeço da Bola são registados de acordo com os pagamentos efetuados, acrescidos das despesas relativas a escrituras, registos e eventuais obras de melhoramento ou reconversão. De acordo com a legislação em vigor, os imóveis não são amortizados.

Nos termos do Decreto-Lei nº 13/2005, de 7 de janeiro, as aquisições de bens imóveis e as respetivas alienações são precedidas dos pareceres de, pelo menos, dois peritos avaliadores independentes, constantes do Regulamento de Gestão do Fundo.

A periodicidade mínima de avaliação aplicável ao Cabeço da Bola é de 12 meses. O valor contabilístico registado corresponde à média aritmética simples das avaliações dos peritos independentes, exceto entre o momento em que passam a integrar o património do compartimento patrimonial autónomo, até que ocorra a primeira avaliação exigida por lei, período em que os imóveis ficam valorizados pelo respetivo custo de aquisição.

As mais ou menos-valias que resultam do ajustamento do custo dos imóveis ao seu valor reavaliado, são reconhecidas nas rubricas "Ganhos e Perdas em

Operações Financeiras e Valores Imobiliários – Em ativos imobiliários" da demonstração dos resultados, tendo como contrapartida as rubricas "Mais-valias" e "Menos-valias" do ativo.

As mais ou menos-valias geradas na alienação de imóveis são refletidas na demonstração dos resultados do exercício em que os mesmos são vendidos, sendo determinadas com base na diferença entre o valor de venda e o seu valor de balanço nessa data.

f) Unidades de participação

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

1. VALOR CONTABILÍSTICO VS VALOR MÉDIO DAS AVALIAÇÕES

A rubrica Ativos Imobiliários é composta pelos seguintes imóveis:

Imóvel	Valor de Aquisição	Ajustamento	Valor Contabilístico em 31/12/2024 (A)	Média dos valores da Avaliação (B)	Diferença (B) - (A)
Quartel Cabeço da Bola e de Santa Bárbara	17.042.068 €	511.932 €	17.554.000 €	17.554.000 €	-
Total	17.042.068 €	511.932 €	17.554.000 €	17.554.000 €	-

2. CAPITAL DO FUNDO

O património do Cabeço da Bola está formalizado através 26.738.727 unidades de participação, com características iguais e com valor base igual a 1 euro, as quais conferem aos seus titulares o direito de propriedade sobre os valores do Fundo, proporcional ao número de unidades que representam.

O movimento ocorrido no capital do Fundo, durante os exercícios de 2024 e 2023, apresenta o seguinte detalhe:

2024							
Descrição	Saldo em 31-12-2023	Subscrições	Resgates	Distribuição Resultados	Outros	Resultado Periodo	Saldo em 31-12-2024
Valor Base	17.346.300	9.392.427	-	-	-	-	26.738.727 €
Variações patrimoniais	-	207.573	-	-	-	-	207.573
Resultados Distribuidos	-	-	-	-	-	-	-
Resultados Transitados	(106.479)	-	-	-	322.178	-	215.699
Resultado Liquido do Periodo	322.178	-	-	(322.178)	-	-409.501 €	-409.501 €
SOMA	**17.561.999 €**	**9.600.000 €**	**- €**	**- 322.178 €**	**322.178**	**-409.501 €**	**26.752.498 €**
Nº Unidade de participação	17.346.300						26.738.727
Valor Unidade Participação (unitário)	1,0124 €						1,0005 €

2023							
Descrição	Saldo em 31-12-2022	Subscrições	Resgates	Distribuição Resultados	Outros	Resultado Periodo	Saldo em 31-12-2023
Valor Base	17.346.300	-	-	-	-	-	17.346.300 €
Variações patrimoniais	-	-	-	-	-	-	-
Resultados Distribuidos	-	-	-	-	-	-	-
Resultados Transitados	-	-	-	-	(106.479)	-	(106.479)
Resultado Liquido do Periodo	(106.479)	-	-	106.479	-	322.178 €	322.178 €
SOMA	**17.239.821 €**	**- €**	**- €**	**106.479 €**	**(106.479)**	**322.178 €**	**17.561.999 €**
Nº Unidade de participação	17.346.300						17.346.300
Valor Unidade Participação (unitário)	0,9939 €						1,0124 €

3. INVENTÁRIO DOS ATIVOS DO FUNDO

Em 31 de dezembro de 2024 a carteira do fundo tem a seguinte composição:

A - COMPOSIÇÃO DISCRIMINADA DA CARTEIRA DE ATIVOS DOS ORGANISMOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

1. IMÓVEIS	Área (m2)	Valor de Aquisição	Data Avaliação 1	Valor Avaliação 1	Data Avaliação 2	Valor Avaliação 2	Valor do Imóvel
1.1. Imóveis situados em Estados da União Europeia							
1.1.3. Projetos de Construção de Reabilitação							
Habitação							
Quartel Cabeço da Bola e de Santa Bárbara	16.640	17.042.068 €	27/9/2024	17.333.000 €	27/9/2024	17.775.000 €	17.554.000 €
Total		**17.042.068 €**		**17.333.000 €**		**17.775.000 €**	**17.554.000 €**
3. OUTROS ATIVOS E PASSIVOS			**Quant.**	**Moeda**	**Cotação**	**Juros Decorridos**	**Valor Global**
3.1. Liquidez							
3.1.2. Depósitos à ordem							20.985.246 €
3.2. Empréstimos							
3.2.1. Empréstimos obtidos							-11.672.714 €
3.3. Valores ativos a regularizar							
3.3.5. Outros							58.294 €
3.4. Valores passivos a regularizar							
3.4.6. Outros							-172.328 €
Total							**-114.034 €**
B - VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO (VLGF)							**26.752.498 €**

7. DISCRIMINAÇÃO DA LIQUIDEZ DO FUNDO

O movimento ocorrido na rubrica de disponibilidades durante o exercício de 2024 foi o seguinte:

Depósitos à ordem	Saldo inicial 31/12/2023	Aumentos	Reduções	Saldo final 31/12/2024
IGCP	738.961	20.246.285	-	20.985.246 €

Depósitos a prazo e com pré-aviso	Saldo inicial 31/12/2023	Saldo final 31/12/2024
IGCP	1.200.000	0 €

9. COMPARABILIDADE COM O EXERCÍCIO ANTERIOR

No corrente exercício a Demonstração de Fluxos de Caixa apresenta os dispêndios de IMI e AIMI na rubrica de "Impostos e Taxas", tendo esses montantes sido reclassificados da rubrica de "Despesas em FSE" em que haviam sido apresentados nos exercícios anteriores.

12. IMPOSTOS E TAXAS

Nos termos da Lei nº 114/2017, de 29 de dezembro (Lei que aprovou o Orçamento de Estado para 2018 e que alterou o Estatuto dos Benefícios Fiscais) é aplicável ao Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado o regime tributário previsto no artigo 8.º do Regime Jurídico dos Fundos e Sociedades de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional (à frente identificado apenas como FIIAH), aprovado pelo artigo 102.º da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro, com as necessárias adaptações:

Imposto sobre o rendimento

São isentos de IRC, os rendimentos obtidos por FIIAH constituídos entre 1 de janeiro de 2009 e 31 de dezembro de 2015, que operem de acordo com a legislação nacional e com observância das condições previstas nos artigos 102.º a 104.º da Lei n.º 64-A/2008.

Impostos sobre o património

Imposto Municipal sobre Imóveis ("IMI")

Encontram-se isentos de IMI, enquanto se mantiverem na carteira do FIIAH, os prédios urbanos destinados ao arrendamento para habitação permanente que integrem o património destes fundos de investimento.

Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis ("IMT")

Encontram-se isentas de IMT, as aquisições de prédios urbanos ou de frações autónomas de prédios urbanos destinados exclusivamente a arrendamento para habitação permanente.

No caso dos imóveis que não sejam objeto de contrato de arrendamento para habitação permanente, no prazo de três anos, o fundo deverá solicitar à AT a liquidação do respetivo imposto. O mesmo se aplica aos imóveis vendidos, ou que estejam em carteira aquando da liquidação do fundo, caso estas situações ocorram antes de decorrido o prazo dos três anos, exceto se a venda ocorrer nos casos previstos no art.º 5.º do regime.

Imposto Selo (IS)

Encontram-se isentos de imposto do selo todos os atos praticados, desde que conexos com a transmissão dos prédios urbanos destinados a habitação permanente que ocorra por força da conversão do direito de propriedade desses imóveis num direito de arrendamento sobre os mesmos, bem como com o exercício da opção de compra.

Os impostos suportados pelo Fundo durante os exercícios de 2024 e 2023, foram os seguintes:

	2024	2023
Imposto de selo	10.660 €	9.246 €
Imposto de selo (Verba 29)	10.003 €	8.702 €
Imposto de selo Empréstimo	69.939 €	0 €
	90.602 €	17.948 €

14. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – ATIVO

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, estas rubricas apresentam a seguinte composição:

	2024	2023
Acréscimos de proveitos	54.946 €	6.966 €
- De depósitos a prazo	- €	6.966 €
- Imposto Municipal de Imóveis (IMI)	54.946 €	
Outros Acréscimos e diferimentos	3.348 €	3.021 €
- Seguros	2.848 €	2.536 €
- Valores Diversos	500 €	485 €
	58.294 €	9.987 €

15. CONTAS DE TERCEIROS - PASSIVO

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, estas rubricas apresentam a seguinte composição:

	2024	2023
Comissões e outros encargos a pagar		
Comissão de Depósito	0 €	3.469 €
Outras contas de credores		
Fornecedores	130.935 €	0 €
Tecnorém	77.774 €	
Consulgal	51.426 €	
David Morais e Associado	1.735 €	
Fundiestamo	0 €	-
CTT	0 €	-
Empréstimos não titulados	11.656.504 €	
	11.787.439 €	**3.469 €**

16. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS - PASSIVO

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, estas rubricas apresentam a seguinte composição:

	2024	2023
Acréscimos de custos	57.603 €	28.480 €
Juros e custos equiparados a liquidar	16.210 €	- €
Comissões e outros encargos a liquidar	37.659 €	24.746 €
Comissão de gestão	29.063 €	19.094 €
Comissão de depósito	5.252 €	3.457 €
Imposto de Selo - Verba 29	3.344 €	2.195 €
Outros custos a pagar	3.734 €	3.734 €
Auditoria	3.734 €	3.734 €
	57.603 €	28.480 €

Em 31 de dezembro de 2024, o saldo da rubrica "Comissões a pagar – Comissão de gestão" corresponde ao mês de dezembro desse ano. As rubricas "Comissões a pagar – Comissão de Depósito" e "Comissões a pagar – Imposto de Selo" correspondem ao 4º trimestre de 2024.

17. COMISSÕES

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, estas rubricas apresentam a seguinte composição:

	2024	2023
Outras operações correntes	266.488 €	231.095 €
Comissão de Gestão	250.974 €	217.599 €
Comissão de Gestão - Variavel	500 €	500 €
Comissão de Depositário	15.014 €	12.996 €
	266.488 €	**231.095 €**

18. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, estas rubricas apresentam a seguinte composição:

	2024	2023
Honorários	22.999 €	-
Seguros	11.234 €	10.950 €
Avaliação de Imóveis	6.457 €	3.690 €
Auditoria	3.734 €	3.734 €
Vigilância e Segurança	1.476 €	0 €
Telecom.e correio	25 €	40 €
Taxas e Licenças	-	-
Conservação	0 €	8.295 €
	45.925 €	26.709 €

19. RESULTADOS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, estas rubricas apresentam a seguinte composição:

	2024	2023
Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários	1.909.000 €	595.748 €
Ajustamentos favoráveis em ativos imobiliários	1.916.327 €	595.748 €
Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários	1.916.327 €	15.621 €
Ajustamentos desfavoráveis em ativos imobiliários	1.909.000 €	15.621 €

20. OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, estas rubricas apresentam a seguinte composição:

	2024	2023
Outros custos e perdas correntes	8.604 €	345 €

21. JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, estas rubricas apresentam a seguinte composição:

	2024	2023
Juros e proveitos equiparados	25.655 €	19.153 €
De depósitos a prazo	25.655 €	19.153 €

22. INFORMAÇÃO LEGAL ADICIONAL

Com o objetivo de dar cumprimento ao disposto no artigo 93.º do Regime da Gestão de Ativos (RGA), em particular às alíneas b) e c) da secção 6 do anexo IV do mesmo regime, e em observância dos princípios legalmente exigíveis de transparência e rigor na divulgação da informação, no exercício económico de 2024, apresentam-se as remunerações atribuídas aos membros dos órgãos sociais (executivos e não executivos), dirigentes e demais colaboradores da entidade gestora.

REMUNERAÇÃO ANUAL 2024

Grupo	N.º de Beneficiários	Remuneração Fixa (1)	Remuneração Variável (2)	Valor Total (3) = (1) + (2)
Órgãos Sociais Executivos	2	167.261 €	- €	167.261 €
Órgãos Sociais Não Executivos *	2	19.928 €	- €	19.928 €
Conselho Fiscal *	4	47.273 €	- €	47.273 €
Responsáveis pela assunção de riscos e funções de controlo	8	437.012 €	- €	437.012 €
Restantes Colaboradores	5	228.245 €	- €	228.245 €
Total	**20**	899.719 €	**- €**	899.719 €

**inclui 3 beneficiários que saíram durante o ano de 2024*

Adicionalmente, importa esclarecer que os valores indicados correspondem à remuneração global, reflexo da atuação da Fundiestamo enquanto entidade gestora de múltiplos Fundos. Acresce referir que não foram efetuados pagamentos diretos pelo próprio organismo de investimento coletivo. Todos os montantes, auferidos pelos colaboradores e dirigentes, são suportados pela entidade gestora no âmbito da sua estrutura consolidada de gestão.

FNRE
FUNDO NACIONAL DE REABILITAÇÃO DO EDIFICADO

O Conselho de Administração

Assinado por: **Pedro Miguel dos Santos Moreira**
Num. de Identificação: 09049299
Data: 2025.03.05 15:36:30+00'00'

Pedro Santos Moreira
(Presidente do Conselho de Administração)

Assinado por: **Isabel Maria Martins Dias**
Num. de Identificação: 04883320
Data: 2025.03.05 14:38:19+00'00'

CHAVE MÓVEL

Isabel Dias
(Administradora Executiva)

Assinado por: **VANDA CRISTINA DIAS MARQUES VALADARES**
Num. de Identificação: 11062022
Data: 2025.03.05 15:11:44+00'00'

Vanda Marques Valadares
(Administradora Não Executiva)

O Contabilista Certificado

Assinado por: **SÉRGIO PAULO TAVARES BARATA**
Num. de Identificação: 10500574
Data: 2025.03.05 16:10:22+00'00'

Sérgio Barata

10 Relatório de Auditoria

Sociedade por quotas, matriculada na CRC de Lisboa sob o NIPC 517 090 740 com sede na Alameda das Linhas de Torres n.º 152, Escritório 1 - Palacete dos Ulmeiros - 1750-149 LISBOA

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do compartimento patrimonial autónomo **CABEÇO DA BOLA** (o OIC), compartimento com autonomia patrimonial do Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado e gerido pela sociedade gestora FUNDIESTAMO – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (a Entidade Gestora) que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2024 (que evidencia um total de 38.597.540 euros e um total de capital do fundo de 26.752.498 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 409.501 euros), a demonstração dos resultados e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do compartimento patrimonial autónomo **CABEÇO DA BOLA** em 31 de dezembro de 2024 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data, de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

Bases para a opinião

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

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

Matérias relevantes de auditoria

As matérias relevantes de auditoria são as que, no nosso julgamento profissional, tiveram maior importância na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente. Essas matérias foram consideradas no contexto da auditoria das demonstrações financeiras como um todo, e na formação da opinião, e não emitimos uma opinião separada sobre essas matérias.

Sociedade por quotas, matriculada na CRC de Lisboa sob o NIPC 517 090 740 com sede na Alameda das Linhas de Torres n.º 152, Escritório 1 - Palacete dos Ulmeiros - 1750-149 LISBOA

Matérias relevantes de auditoria	Síntese da abordagem de auditoria
Valorização dos Ativos Imobiliários	
Os Ativos Imobiliários, cuja valorização é determinada por avaliações realizadas por peritos externos, bem como as respetivas mais e menos valias potenciais são determinantes na leitura do Balanço e Demonstração dos Resultados do OIC. As divulgações relacionadas com as políticas contabilísticas adotadas pela Entidade Gestora, a carteira de imóveis detidos, composição e valorização estão descritas nas notas 1, 3 e 20 do Anexo.	i) Compreensão e análise da aplicação dos procedimentos de controlo interno em vigor relacionados com as avaliações de ativos imobiliários ii) Verificação detalhada dos relatórios de avaliação (incluindo áreas, pressupostos, cálculos e métodos de avaliação); iii) Confirmação que os imóveis se encontram registados pela média simples dos valores atribuídos pelos peritos avaliadores; e iv) Verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares sobre a periodicidade das avaliações e a diferença máxima de valores entre as duas avaliações requeridas para cada imóvel.

Responsabilidades do órgão de gestão e do órgão de fiscalização da Entidade Gestora pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela:

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

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

Sociedade por quotas, matriculada na CRC de Lisboa sob o NIPC 517 090 740 com sede na Alameda das Linhas de Torres n.º 152, Escritório 1 - Palacete dos Ulmeiros - 1750-149 LISBOA

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

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

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, o obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade Gestora do OIC;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão da Entidade Gestora do OIC;
- concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão da Entidade Gestora do OIC, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do OIC para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o OIC descontinue as suas atividades;
- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- 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, as matérias relevantes de auditoria e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado 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 as matérias previstas no n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023.

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 as matérias previstas no n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023

Nos termos do n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, 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, 7 de março de 2025

Assinado por: **David Diz Morais**
Num. de Identificação: 10981454
Data: 2025.03.07 16:42:44+00'00'

CHAVE MÓVEL

DAVID MORAIS & ASSOCIADO - SROC, LDA
Representada por
David Diz Morais
Revisor Oficial de Contas nº 1690
N.º de registo na CMVM: 20161300

Sociedade por quotas, matriculada na CRC de Lisboa sob o NIPC 517 090 740 com sede na Alameda das Linhas de Torres n.º 152, Escritório 1 - Palacete dos Ulmeiros - 1750-149 LISBOA