

O presente documento fornece as informações fundamentais destinadas aos investidores sobre este fundo.

Não é material promocional. Estas informações são obrigatórias por lei para o ajudar a compreender o carácter e os riscos associados ao investimento neste fundo. Aconselha-se a leitura do documento para que possa decidir de forma informada se pretende investir.

PRODUTO

FUNDO NACIONAL DE REABILITAÇÃO DO EDIFICADO – SUBFUNDO CABEÇO DA BOLA

UP Categoria A (ISIN PTGFIPIM0008)

UP Categoria B (ISIN PTGFIQIM0007)

Este fundo é gerido pela Fundiestamo – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., com sede na Rua Ivone Silva, n.º 6, 1.º Esq.º, 1050-124 Lisboa, que está autorizada em Portugal e encontra-se sujeita à supervisão da CMVM. A produção deste documento é com referência a 2025-12-31.

EM QUE CONSISTE ESTE PRODUTO?

TIPO: Fundo de investimento imobiliário fechado de subscrição particular.

OBJETIVOS: A criação do Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (doravante designado de “FNRE”) foi decidida pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2016, publicada a 1 de setembro. O Fundo constitui-se como fundo especial de investimento imobiliário fechado, de subscrição particular e de duração indeterminada, ao abrigo do disposto no Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, conforme alterado (a seguir designado por RGOIC), e no Regulamento n.º 2/2015 da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (doravante abreviadamente designada por “CMVM”).

No âmbito do FNRE está prevista a constituição de vários subfundos, cada qual com autonomia patrimonial e uma duração de 10 anos a contar da respetiva constituição, com exceção do Subfundo Cabeço da Bola que viu a sua duração prorrogada em 21 anos passando a ter uma duração de 31 anos conforme deliberado em Assembleia de Participantes realizada no dia 25 de setembro de 2023, a contar da data da respetiva constituição, podendo ser prorrogado, por uma ou mais vezes, mediante deliberação tomada, com pelo menos seis meses de antecedência, pelos Participantes do Subfundo em causa.

O FNRE tem como principal objetivo o desenvolvimento e a concretização de projetos de reabilitação de imóveis para a promoção do arrendamento acessível para habitação permanente tendo em vista a regeneração urbana e o repovoamento dos centros urbanos, pretendendo alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente do investimento.

TIPO DE INVESTIDOR NÃO PROFISSIONAL AO QUAL SE DESTINA: Investidores com tolerância de risco que assumam uma perspetiva de valorização do seu capital no longo prazo e, como tal, que estejam na disposição de imobilizar património ou poupanças por um período mínimo recomendado de 31 anos.

QUAIS SÃO OS RISCOS E QUAL PODERÁ SER O MEU RETORNO?

Indicador Sumário de Risco (ISR)

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---



O indicador de risco pressupõe que o Produto é detido durante 31 anos e 1 dia. O risco pode variar significativamente em caso de resgate antecipado, podendo ser recebido um valor inferior.

O indicador sumário de risco constitui uma orientação sobre o nível de risco deste produto quando comparado com outros produtos. Mostra a

probabilidade de o produto sofrer perdas financeiras, no futuro, em virtude de flutuações dos mercados ou da nossa incapacidade para pagar a sua retribuição.

Classificamos este produto na categoria 2 numa escala de 1 a 7, que corresponde a uma baixa da categoria de risco. Este indicador avalia as possíveis perdas resultantes de um desempenho futuro com um nível baixo, e é muito improvável que condições de mercado desfavoráveis tenham um impacto na nossa capacidade para pagar a sua retribuição.

Determinamos o indicador sumário de risco do investimento usando dois critérios principais:

- Risco de mercado ou risco de variação dos preços dos ativos que compõem a carteira do Fundo em particular risco de mercado imobiliário, incluindo o mercado de arrendamento;
- Risco de liquidez, existindo um investimento significativo em ativos suscetíveis de, em determinadas circunstâncias, apresentar um nível reduzido de liquidez.

Este produto não prevê qualquer proteção contra o comportamento futuro do mercado, pelo que poderá perder uma parte ou a totalidade do seu investimento.

CENÁRIO DE DESEMPENHO

CENÁRIOS (investimento 10.000€)	1 ano	11 anos	31 anos e 1 dia (*)
CENÁRIO FAVORÁVEL			
Valor que poderá receber após dedução dos custos	12 212,59 €	23 665,02 €	37 906,66 €
Retorno Médio Anual	22,13%	8,15%	6,55%
CENÁRIO MODERADO			
Valor que poderá receber após dedução dos custos	10 211,11 €	13 168,74 €	16 969,78 €
Retorno Médio Anual	2,11%	2,53%	2,55%
CENÁRIO DESFAVORÁVEL			
Valor que poderá receber após dedução dos custos	8 714,53 €	7 488,33 €	7 816,62 €
Retorno Médio Anual	-12,85%	-2,60%	-1,17%
CENÁRIO DE STRESS			
Valor que poderá receber após dedução dos custos	6 767,88 €	2 173,45 €	1 015,79 €
Retorno Médio Anual	-32,32%	-12,96%	-10,32%

(*) período de detenção recomendado.

Este quadro mostra o montante que pode receber ao longo dos próximos 31 anos e 1 dia, em diferentes cenários, pressupondo que investe 10.000€.

Os cenários apresentados foram estimados tendo em consideração um índice de referência e ilustram qual poderá ser o desempenho do seu investimento. Pode compará-los com os cenários de outros produtos.

Os cenários apresentados são uma estimativa do desempenho futuro com base na experiência do passado sobre a forma como pode variar o valor deste investimento, mas, não são um indicador exato. O valor que recebe poderá variar em função do comportamento do mercado e do tempo durante o qual detém o investimento/produto.

O cenário de stress mostra o que poderá receber numa situação extrema dos mercados, e não inclui a situação em que não estamos em condições de lhe pagar.

Os valores apresentados incluem todos os custos do próprio produto. Os valores não têm em conta a sua situação fiscal dos Participantes a qual pode também influenciar o montante que obterá.

O QUE SUCEDE SE A FUNDIESTAMO - SOCIEDADE GESTORA DE ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO, S.A. NÃO PUDER PAGAR?

Este produto não prevê qualquer proteção contra o comportamento futuro do mercado, pelo que poderá perder uma parte ou a totalidade do seu investimento.

QUAIS SÃO OS CUSTOS?

A redução do rendimento (RIY) mostra o impacto que o total dos custos pagos terá sobre o retorno do investimento que pode obter. O total dos custos inclui os custos pontuais, os custos correntes e os custos acessórios.

Os quadros apresentam os montantes que são retirados do seu investimento para cobrir diferentes tipos de custos. Estes montantes dependem de quanto se investe, durante quanto tempo se detém o produto. Os montantes aqui apresentados são ilustrações baseadas num exemplo de montante de investimento (10.000€) e diferentes períodos de investimento.

A duração deste produto é de 31 anos a contar da respetiva constituição, podendo terminar em momentos diferentes desde que deliberado pelos participantes em Assembleia de Participantes ou por decisão da Sociedade Gestora. Os montantes aqui apresentados consideram três cenários diferentes.

Assumimos um desempenho de produto coerente com cada período de detenção apresentado.

QUADRO 1 - CUSTOS AO LONGO DO TEMPO

CUSTOS (investimento 10.000€)	Em caso de resgate após 1 ano	Em caso de resgate após 11 anos	Em caso de resgate após 31 anos e 1 dia
Custos totais	109,60 EUR	1 205,57 EUR	3 397,56 EUR
Impacto dos custos anuais (*)	1,10 %	1,06 %	1,02 %

(*) ilustra o modo como os custos reduzem o seu retorno anual ao longo do período de detenção.

QUADRO 2 - COMPOSIÇÃO DOS CUSTOS

O quadro a seguir indica:

- o impacto anual dos diferentes tipos de custos no retorno do investimento que poderá obter no final do período de detenção recomendado;
- o significado das diferentes categorias de custos.

Custos pontuais de entrada ou saída	Custos de entrada/subscrição	n.a	Impacto dos custos quando inicia o investimento
	Custos de saída/resgate	n.a	Impacto dos custos quando opta pelo resgate antes do vencimento
Custos recorrentes [cobrados anualmente]	Comissões de gestão e outros Custos administrativos ou operacionais	1,4%	O impacto dos custos em que o produtor incorre pela gestão dos seus investimentos

	Custos de transação	n.a	Impacto dos custos que incorre pela gestão dos seus investimentos
Custos acessórios cobrados em condições específicas	Comissões de desempenho	n.a	Impacto da comissão de desempenho
	Juros transitados	n.a	Impacto dos juros transitados

POR QUANTO TEMPO DEVO MANTER O PRODUTO? E POSSO FAZER MOBILIZAÇÕES ANTECIPADAS DE CAPITAL?

Consideramos um período de detenção recomendado médio de 31 anos e 1 dia.

O Fundo não admite resgates, sendo que é permitido aos subscritores, com respeito das normas aplicáveis, o reembolso do valor da totalidade das unidades de participação de que sejam titulares quando haja liquidação e partilha do Fundo ou quando em casos excecionais a CMVM não deduza oposição à redução do capital do Fundo.

COMO POSSO APRESENTAR QUEIXA?

As reclamações podem ser endereçadas via carta para Fundiestamo – Sociedade Gestora de Organismos Coletivos, S.A. para a morada Rua Ivone Silva, n.º 6, 1.º Esq.º, 1050-124 Lisboa ou por e-mail: geral@fundiestamo.pt.

Podem igualmente ser apresentados no livro de reclamações online através do website www.fundiestamo.com.

OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES

Depositário: a Caixa Geral de Depósitos, S.A., com sede, na Av. João XXI, n.º 63, 1000-300 Lisboa.

Auditor: David Morais & Associado - Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda., com sede na Alameda das Linhas de Torres 152, R/C, Escritório 1, 1750-149 Lisboa. Registador Único: Caixa Geral de Depósitos, S.A, com sede, na Av. João XXI, n.º 63, 1000-300 Lisboa, e-mail: dso.banco.depositario@cgd.pt e Tel: +351 21 795 30 00

A legislação fiscal portuguesa pode ter um impacto na sua situação fiscal pessoal, consoante o seu país de residência.

Qualquer esclarecimento adicional poderá ser solicitado através do e-mail: geral@fundiestamo.pt. Informação e documentação adicional sobre o Fundo, nomeadamente o Documento Único, os Relatórios e Contas anuais e o valor da unidade de participação, encontram-se disponíveis em www.fundiestamo.com e em www.cmvm.pt.

A Fundiestamo – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo S.A. pode ser responsabilizada exclusivamente com base nas declarações constantes no presente documento que sejam suscetíveis de induzir em erro, inexatas ou incoerentes com as partes correspondentes do Prospeto do Fundo.

Os detalhes da política de remuneração atualizada, designadamente a descrição do modo como a remuneração e os benefícios são calculados e a identidade das pessoas responsáveis pela atribuição da remuneração e dos benefícios estão disponíveis no sítio da internet da Sociedade Gestora – www.fundiestamo.com e será facultada gratuitamente uma cópia em papel, mediante pedido.

O FNRE, autorizado em 2019-02-12 com duração indeterminada, está autorizado em Portugal e encontra-se sujeito à supervisão da CMVM. O subfundo, “Cabeço da Bola” iniciou a atividade em 28 de novembro de 2022 e é constituído por dois participantes, sendo dirigido exclusivamente a investidores profissionais não tendo limite ao endividamento, ainda que o seu valor líquido global seja a todo o momento positivo.

Em 10 de outubro de 2024 foi realizado um aumento de capital do mencionado compartimento patrimonial autónomo mediante a subscrição de 9.392.427,3554 novas unidades de participação ao valor unitário de € 1,0221, pelo que o capital do compartimento patrimonial autónomo passou a ser de 26.738.727,3554 unidades de participação no valor total de € 26.946.300,00. A Fundiestamo está autorizada em Portugal e encontra-se sujeita à supervisão da CMVM.