



FNRE

FUNDO NACIONAL DE
REABILITAÇÃO DO EDIFICADO

Relatório
e Contas

2025

COMPARTIMENTO PATRIMONIAL
AUTÓNOMO IMOAVEIRO

(em liquidação)

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	5
2.1 Introdução	5
2.2 Escritórios.....	6
2.3 Retalho	6
2.4 Turismo e Hotelaria.....	7
2.5 Habitação	7
2.6 Logística e Indústria.....	8
3. Mercado dos Fundos de Investimento Imobiliário em 2025	8
4. Caracterização do Fundo.....	11
3.1 Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE)	11
3.2 ImoAveiro	11
5. Atividade Desenvolvida.....	12
6. Avaliação do Desempenho.....	13
7. Perspetiva de atividade do Fundo para 2026	14
8. Demonstrações Financeiras.....	16
9. Anexo às Demonstrações Financeiras	20
10. Relatório de Auditoria	30

1. Enquadramento Macroeconómico

1.1 Situação económica internacional

O ano de 2025 caracterizou-se por um crescimento económico moderado à escala global, num contexto ainda marcado pelos efeitos acumulados do ciclo restritivo de política monetária iniciado nos anos anteriores e por um nível elevado de incerteza geopolítica. A desaceleração da inflação permitiu, em várias economias avançadas, iniciar um processo gradual de normalização das condições monetárias, embora sem eliminar os riscos descendentes sobre a atividade económica.

Nos Estados Unidos da América, a economia manteve um desempenho relativamente resiliente ao longo de 2025, apoiada por um mercado de trabalho robusto e por uma procura interna que, apesar de mais contida, continuou a sustentar a atividade. Ainda assim, tornaram-se evidentes sinais de abrandamento, refletindo o impacto das taxas de juro elevadas sobre o investimento privado e o consumo das famílias, bem como uma maior prudência por parte das empresas.

A economia chinesa permaneceu condicionada por fragilidades estruturais, com destaque para o setor imobiliário e para a insuficiente recuperação da procura interna. Apesar das medidas de estímulo adotadas pelas autoridades, o crescimento manteve-se aquém do registado em períodos anteriores, limitando o contributo da China para a dinâmica da economia mundial e influenciando negativamente o comércio internacional.

Na Zona Euro, 2025 ficou marcado por uma recuperação ténue após um período prolongado de estagnação. As três maiores economias do bloco – Alemanha, França e Itália – registaram taxas de crescimento modestas, penalizadas por um contexto industrial fraco e por uma procura externa ainda condicionada pelos efeitos acumulados da política monetária restritiva. Neste enquadramento, o Banco Central Europeu iniciou um ciclo gradual de redução das taxas de juro, contribuindo para uma melhoria progressiva das condições de financiamento, embora sem provocar uma aceleração significativa da atividade económica no curto prazo.

O contexto geopolítico continuou a constituir um fator relevante de risco ao longo de 2025. A continuidade da guerra na Ucrânia e as tensões persistentes no Médio Oriente mantiveram a pressão sobre os preços da energia, as cadeias de abastecimento e a confiança dos agentes económicos, com impacto potencial sobre o investimento e o comércio internacional.

1.2 Situação económica nacional

Em Portugal, a atividade económica apresentou em 2025 um desempenho relativamente mais favorável face à média da Zona Euro. De acordo com o Banco de Portugal, o crescimento económico situou-se em torno de 2%, sustentado por um mercado de

trabalho robusto, caracterizado por níveis de desemprego historicamente baixos, recuperação dos salários reais e por uma política orçamental orientada para o apoio à atividade económica.

A procura interna manteve-se resiliente, apesar de uma atitude mais cautelosa das famílias num contexto de incerteza ainda elevada. A redução gradual das taxas de juro contribuiu para aliviar as condições financeiras, embora as famílias tenham mantido uma postura prudente, traduzida numa contenção do consumo e numa maior propensão para a poupança.

A inflação manteve uma trajetória descendente ao longo de 2025, aproximando-se do objetivo de médio prazo do Banco Central Europeu. Esta evolução refletiu a dissipação das pressões inflacionistas externas, a normalização dos preços da energia e uma maior moderação dos custos salariais.

As exportações nacionais beneficiaram da recuperação gradual da procura externa, sobretudo no setor dos serviços. O turismo continuou a desempenhar um papel central, acompanhado por um desempenho favorável dos serviços empresariais e tecnológicos. Em paralelo, a execução do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) manteve-se como um dos principais motores do investimento público e privado ao longo do ano.

Do ponto de vista das finanças públicas, 2025 caracterizou-se por uma gestão prudente. O saldo orçamental manteve-se equilibrado ou ligeiramente excedentário, beneficiado pela evolução favorável da receita fiscal e das contribuições sociais. Esta evolução permitiu prosseguir a trajetória de redução da dívida pública, aproximando-a de valores inferiores a 90% do PIB, em linha com as projeções do Banco de Portugal.

1.3 Emprego e Inflação

O mercado de trabalho português manteve-se sólido ao longo de 2025, com níveis de emprego elevados e uma taxa de desemprego baixa, apoiada por um fluxo migratório líquido positivo que continuou a mitigar dificuldades de contratação em vários setores. Esta evolução ocorreu em paralelo com uma taxa de participação da população ativa em máximos históricos, evidenciando a capacidade de absorção do mercado laboral.

A inflação registou uma descida gradual ao longo do ano, refletindo a normalização das cadeias de abastecimento, a estabilização dos preços da energia e a moderação dos custos salariais. A convergência para valores próximos de 2% reforçou a confiança dos consumidores e contribuiu para a recuperação gradual do consumo privado.

2. Mercado Imobiliário em Portugal¹

2.1 Introdução

O ano de 2025 foi muito positivo para o mercado imobiliário português, o investimento imobiliário em Portugal atingiu os 2,8 mil milhões de euros em 2025, um aumento de 16% face a 2024, colocando o mercado 13% acima da média dos últimos três anos e consolidando uma trajetória de recuperação sustentada.

Este crescimento deve-se, sobretudo, ao forte interesse dos investidores, refletido na consolidação do capital internacional e na maior dinâmica dos operadores nacionais, num enquadramento macroeconómico favorável, marcado por um crescimento económico de 2% e pela descida da inflação. Adicionalmente, o desempenho operacional robusto dos vários segmentos evidencia uma recuperação significativa do mercado imobiliário.

O cenário de inflação mais controlada e taxas de juro mais estáveis favoreceu a retoma da atividade de investimento. Embora as projeções no início do ano fossem cautelosas, o ano confirmou um crescimento sólido, muitas vezes superando as expectativas iniciais.

A diversificação de investidores e tipos de ativos (como retalho, logística e hotelaria) contribuiu para a resiliência do setor face a desafios anteriores.

O Retalho foi um dos setores com maior peso nos investimentos, refletindo a confiança dos investidores no consumo privado. O setor dos Escritórios mostra sinais de recuperação com participação significativa nas transações. O setor da Hotelaria também se destacou como alvo de investimento, com crescimento em relação a 2024 e interesse contínuo dos players do mercado.

Por outro lado, destaca-se a crescente importância dos critérios ESG e da sustentabilidade nas decisões de investimento no mercado imobiliário. Os investidores recorrem ao ESG para mitigar riscos e identificar oportunidades de investimento sustentável, enquanto as empresas reforçam a sua reputação, melhoram o acesso ao financiamento e aumentam a resiliência a longo prazo.

Após um ano de 2025 marcado por recuperação de volume e retorno de grandes negócios, o ano de 2026 perfila-se como um ano particularmente promissor para todos os setores do mercado imobiliário.

^[1] O presente capítulo tem como principais fontes os documentos: Portugal Real Estate Market Outlook de 2025 da Savills; Marketbeat de 2025 da Cushman & Wakefield; Mercado Imobiliário em Portugal 2025 da JLL

2.2 Escritórios

Em 2025, o segmento de escritórios em Portugal continuou a recuperar, apesar de desafios como a escassez de oferta de qualidade e uma procura mais moderada face aos anos pré-pandemia. Houve procura sustentável por espaços modernos e alinhados com critérios ESG, refletindo a preferência por edifícios eficientes e bem localizados.

O ano foi caracterizado por um crescimento moderado na ocupação, apesar de um arranque mais lento e de volumes inferiores aos do ano anterior. A subida das rendas e a oferta limitada foram fatores que sustentaram a atratividade dos ativos de qualidade.

O mercado de escritórios em Lisboa no ano de 2025 continuou a recuperar, com sinais de dinamismo moderado apesar de desafios como a oferta limitada e comparação com um ano excepcionalmente forte em 2024. A absorção total de espaço de escritórios em Lisboa atingiu um nível acumulado superior a 130 mil m² ao longo do ano, mantendo-se abaixo dos valores de 2024, mas mostrando tendência de recuperação face ao início do ano. A taxa de desocupação de escritórios em Lisboa diminuiu ligeiramente para 7,2% no terceiro trimestre de 2025. Em termos de rendas prime, estas atingiram máximos nas localizações prime de escritórios de Lisboa. De acordo com os dados recolhidos, registou-se um nível recorde de 30€/m²/mês no Prime CBD e de 25€/m²/mês no CBD de escritórios de Lisboa.

Já no Porto no ano de 2025, a absorção de escritórios situa-se entre os 35 mil m² e os 40 mil m², o que representa cerca de metade dos 76 mil m² que foram ocupados em 2024, num ano recorde. Até ao mês de novembro a absorção ascendeu a 32 mil m², ou seja, uma diminuição de 51% em comparação com o período homólogo, com uma renda prime estável de 21€/m²/mês.

A procura neste setor esteve fortemente direcionada para espaços modernos, eficientes e sustentáveis, alinhados com padrões ESG e certificações de desempenho — particularmente em segmentos Grade A.

2.3 Retalho

O setor do retalho voltou a liderar as transações em 2025, pelo segundo ano consecutivo, representando 40% do volume total. Neste segmento, destacam-se três aspetos principais: a consolidação da região Norte, que agregou 50% do investimento; o crescimento da participação de investidores nacionais nas operações imobiliárias; e a compressão das yields.

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.

Neste setor, o principal destaque vai para o segmento de comércio de rua, com valores prime a atingir 145€/m²/mês em Lisboa e 85€/m²/mês no Porto, enquanto a renda de referência nos centros comerciais prime chega aos 130€/m²/mês.

Embora a escassez de oferta de qualidade continue a condicionar o mercado e a limitar algumas operações no comércio de rua, o crescimento superior a 2% do consumo privado, aliado ao aumento do turismo, impulsionou tanto as vendas como o fluxo de visitantes.

2.4 Turismo e Hotelaria

Em 2025, o setor turístico e hoteleiro em Portugal manteve um desempenho sólido, sustentado por indicadores operacionais positivos e forte procura, apesar de um ritmo de crescimento mais moderado face a anos anteriores de expansão mais acentuada.

Portugal foi um destino turístico forte em 2025, com crescimento da receita total e da procura de alojamento, sustentado tanto pelo turismo internacional como pelo doméstico.

As taxas de ocupação e os indicadores de desempenho dos hotéis (RevPAR) continuaram a subir ou a manter níveis sólidos em muitas áreas, impulsionados pela predominância de destinos maduros e pela capacidade de otimizar preços mesmo com uma procura mais equilibrada.

Em 2025 registaram-se 28,4 milhões de hóspedes e 72,8 milhões de dormidas, o que resulta em proveitos de 6,4 mil milhões de euros. Lisboa e Porto apresentam RevPAR's recorde de 137 euros e 102 euros, respetivamente e taxas de ocupação superiores a 70%.

Destaque ainda para o forte investimento na qualificação da oferta, com 71% das 79 novas aberturas a ocorrerem nos segmentos de 4 e 5 estrelas, numa tendência em crescimento e que deverá focar-se, especialmente, no segmento de luxo e em novos conceitos orientados para captar procura internacional.

2.5 Habitação

Em 2025, o mercado imobiliário no setor da Habitação em Portugal manteve-se muito dinâmico, com procura elevada e preços em forte valorização em todo o país. A descida das taxas de juro e as medidas públicas de apoio à compra de habitação estimularam a procura, impulsionando as transações imobiliárias e a confiança dos compradores.

O número de transações de habitação manteve-se elevado em 2025, com mais de 40 000 unidades vendidas por trimestre e volumes de transação em forte crescimento. Neste setor as vendas registaram um crescimento homólogo próximo dos 20%, atingindo níveis recorde.

Isto traduziu-se, também, num aumento rápido dos preços, que alcançaram a taxa anual mais elevada da União Europeia, com uma subida de 17%, e várias cidades atingiram

valores recorde de venda, como Lisboa, com um preço médio de 5.380 €/m², e o Porto, com 3.711 €/m².

A oferta de habitação continuou limitada em muitas áreas urbanas, sobretudo em zonas como Lisboa e Porto, o que contribuiu para a pressão ascendente dos preços. A desigualdade entre oferta e procura fez com que os valores residenciais tivessem máximos históricos em vários indicadores de preço, refletindo continuidade da tendência de valorização registada nos últimos anos.

2.6 Logística e Indústria

Em 2025, o mercado de logística e industrial em Portugal continuou a mostrar procura robusta, apesar de ter registado níveis de absorção mais baixos comparativamente a 2024, que foi um ano recorde para este segmento. A procura mantém-se impulsionada por operadores logísticos, comércio eletrónico e empresas industriais que procuram espaços modernos e estrategicamente localizados.

O volume total de área ocupada, neste setor deverá ficar em cerca de 550.000 m² em 2025, abaixo do valor histórico registado no ano anterior (quase 800.000 m²), refletindo um período de ajustamento após um grande pico de atividade em 2024.

A escassez de espaços logísticos de qualidade continuou a limitar a oferta no mercado, especialmente em zonas de grande procura como os eixos logísticos próximos de Lisboa e do Porto, o que tem exercido pressão positiva sobre as rendas e impulsionado o desenvolvimento de novos projetos.

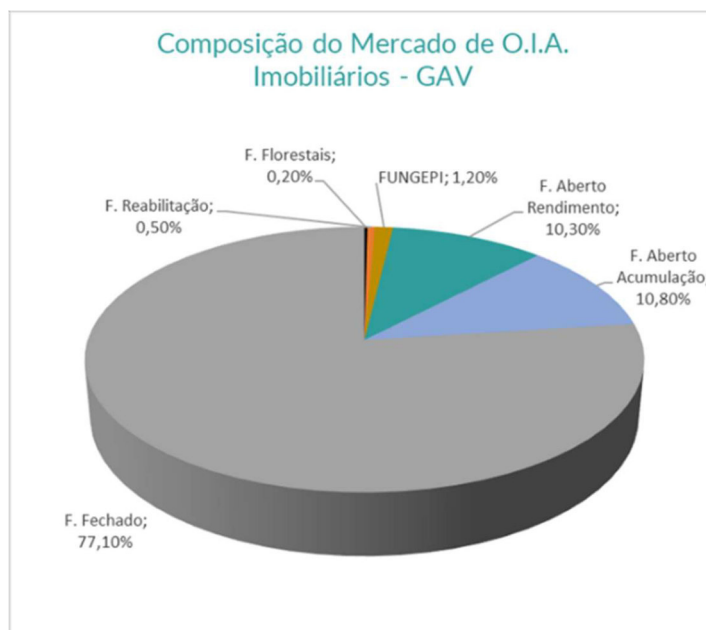
3. Mercado dos Fundos de Investimento Imobiliário em 2025²

Em 31 de dezembro de 2025, o valor do ativo bruto (GAV) dos Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário (O.I.A.I.), ascendeu a 25.297,4 milhões de euros, o que representa um aumento de 16,6% face a 2024. O valor líquido global dos O.I.A.I. ascendeu a 18.043,4 milhões de euros, apresentando um aumento de 15,7% face ao ano anterior.

	Dezembro 2025	Dezembro 2024	Variação percentual
Ativo Bruto (GAV) (milhões €)	25.297,4	21.699,8	16,6%
Valor Líquido sob Gestão (milhões €)	18.043,4	15.599,3	15,7%
N.º OIAI	338	283	-

² O presente capítulo tem por base a informação disponibilizada em fevereiro de 2026 pela APFIPP.

A Categoria de O.I.A.I. com maior valor de ativo bruto (GAV) era, em 31 de dezembro de 2025, a dos Fundos Fechados com 19.493,8 milhões de euros, seguida dos Fundos Abertos de Acumulação com 2.737,8 milhões de euros e dos Fundos Abertos de Rendimento com 2.608,6 milhões de euros.



Desde o início do ano, a categoria que mais cresceu, em termos percentuais e em valores absolutos, foi a dos Fundos Fechados, aumentou 17,7% e 2.925,6 milhões de euros.

Categoria O.I.A.I.	Dezembro 25		Dezembro 24		Variação GAV Milhões €
	GAV Milhões €	Quota	GAV Milhões €	Quota	
F. Fechado	19.493,8	77,1%	16.568,1	F. Fechado	19.493,8
F. Aberto Acumulação	2.737,8	10,8%	2.332,3	F. Aberto Acumulação	2.737,8
F. Aberto Rendimento	2.608,6	10,3%	2.324,0	F. Aberto Rendimento	2.608,6
FUNGEPI	301,1	1,2%	299,8	FUNGEPI	301,1
F. Reabilitação	117,1	0,5%	113,5	F. Reabilitação	117,1
F. Florestais	39,0	0,2%	62,1	F. Florestais	39,0
Total	25.297,4	-	21.699,8	Total	25.297,4

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

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 2025 considerando:

a) Os últimos 12 meses; e b) Os últimos 3 anos:



a) Rendibilidade do último ano terminado em 31 de dezembro de 2025:

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	6,08%	AF Portfólio Imobiliário	Interfundos	8,31%	3
		Property Core Real Estate Fund - CA	Square Asset Management	6,22%	2
		CA Património Crescente - CA	Square Asset Management	6,16%	2
Fundos Abertos de Rendimento	4,43%	Imopoupança - CA	Fundiestamo	5,48%	2
		Fundimo	Caixa Gestão de Ativos	5,36%	1
		Valor Prime	Montepio Gestão de Activos	4,34%	1
Fundos Fechados de Desenvolvimento	177,91%	Mutual - SIC	LYNX Asset Managers	104218,53%	7
		Aliança Atlântica Ativos - SIC - CB	LYNX Asset Managers	3018,57%	7
		Aliança Atlântica Ativos - SIC - CA	LYNX Asset Managers	2345,57%	7
Fundos Fechados de Arrendamento	9,55%	Malhoa 17 - SIC - CA	LYNX Asset Managers	212,50%	7
		Sintra RP - SIC	Statusdesafio Capital	63,58%	7
		Santos & Vale - SIC	Montepio Gestão de Activos	43,74%	4
(Novo) Índice Imobiliário APFIPP				6,43%	
(Novo) Índice Fundos Abertos				4,21%	
(Novo) Índice Fundos Fechados Desenvolvimento				9,11%	
(Novo) Índice Fundos Fechados Arrendamento				7,15%	

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%

b) Rendibilidade dos últimos 3 anos terminados em 31 de dezembro de 2025:

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%	AF Portfólio Imobiliário	Imofundos	6,99%	3
		CA Património Crescente - CA	Square Asset Management	6,02%	2
		Property Core Real Estate Fund - CA	Square Asset Management	5,69%	2
Fundos Abertos de Rendimento	4,33%	Imopoupança - CA	Fundiestamo	5,34%	2
		Fundimo	Caixa Gestão de Ativos	5,21%	1
		Valor Prime	Montepio Gestão de Activos	4,53%	1
Fundos Fechados de Desenvolvimento	11,49%	Oceanico III	Interfundos	132,94%	7
		Coporgest Golden - SIC	LYNX Asset Managers	78,52%	7
		Aliança Atlântica Ativos - SIC - CB	LYNX Asset Managers	65,86%	7
Fundos Fechados de Arrendamento	5,35%	Coincident Discovery - SIC	LYNX Asset Managers	102,26%	7
		Fundigroup	Statusdesafio Capital	18,42%	5
		IREEHF Lisbon Avenida - SIC	Square Asset Management	17,36%	4
(Novo) Índice Imobiliário APFIPP				5,71%	
(Novo) Índice Fundos Abertos				4,14%	
(Novo) Índice Fundos Fechados Desenvolvimento				7,08%	
(Novo) Índice Fundos Fechados Arrendamento				8,41%	

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

3.1 Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE)

Com a entrada em vigor da Resolução do Conselho de Ministros nº 48/2016, publicada a 1 de setembro, (RCM) foi determinada a constituição do Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE ou Fundo), o qual foi concebido como um fundo especial de investimento imobiliário fechado, de subscrição particular e de duração indeterminada.

Não obstante ser, na sua génese, um instrumento de políticas públicas, pretendeu-se que fosse estruturado e regulado pelas leis gerais vigentes aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, podendo nomeadamente recorrer, em situação de igualdade, aos programas e aos instrumentos financeiros disponibilizados pelo Estado e pelas demais entidades públicas para fins de reabilitação urbana e de arrendamento habitacional.

Estamos perante um Fundo de compartimentos patrimoniais autónomos, regulado, primeiramente, pelo Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC) e, atualmente, pelo Regime de Gestão de Ativos (RGA), aprovado pelo Decreto-Lei nº. 27/2023, de 28 de abril.

No prosseguimento do escopo de atuação de mercado atribuído ao FNRE, a RCM determinou, ainda, que o mesmo seja administrado, gerido e representado pela Fundiestamo – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.

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

Em 14 de agosto de 2018, a CMVM autorizou a constituição do FNRE, bem como dos primeiros compartimentos patrimoniais autónomos, o ImoMadalena e o ImoAveiro.

Consequentemente, o FNRE iniciou a sua atividade com a subscrição do primeiro compartimento patrimonial autónomo, o “ImoMadalena” a 8 de abril de 2019, seguindo-se o “ImoAveiro” (em liquidação) a 9 de abril de 2019, o “ImoResidências” a 29 de julho de 2019 (liquidado em 2024), e o “Cabeço da Bola” a 28 de novembro de 2022.

O Documento Único 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.

3.2 ImoAveiro

Com dois participantes, o Estado Português através da Direção Geral do Tesouro e Finanças (DGTF) e o Fundo de Estabilização Financeira da Segurança Social (FEFSS), o compartimento patrimonial autónomo ImoAveiro foi constituído com um capital inicial de 507.929 mil euros, representado pelo mesmo número de Unidades de Participação (UP), com o valor base de 1 euro cada.

A carteira do Fundo era inicialmente constituída por um único imóvel, sito na Rua Combatentes da Grande Guerra, em Aveiro.

5. Atividade Desenvolvida

No dia 3 de abril de 2025 realizou-se a Assembleia de Participantes do CPA, com o objetivo de deliberar sobre a venda do imóvel e, após a concretização da alienação do ativo imobiliário, proceder à convocação de uma nova Assembleia de Participantes para deliberar sobre a dissolução e imediata liquidação do CPA. Na referida Assembleia, o representante do Estado Português procedeu, no início dos trabalhos, à leitura de uma declaração de voto, da qual resultou a impossibilidade de deliberação sobre quaisquer dos pontos constantes da Ordem de Trabalhos. Em consequência, foi decidido não deliberar sobre nenhum dos pontos da referida Ordem de Trabalhos, dando-se por encerrados os trabalhos da Assembleia.

No dia 3 de julho de 2025 realizou-se nova Assembleia de Participantes do CPA, com a mesma Ordem de Trabalhos da assembleia anteriormente convocada. Na referida Assembleia, foi aprovada, a dissolução do CPA e a sua entrada imediata em liquidação, nos seguintes termos:

- deverá ser promovida a venda, com carácter de urgência e nos termos legalmente aplicáveis, do único imóvel do compartimento, condicionada à sua afetação a habitação temporária para estudantes, na modalidade de rendas acessíveis, nos termos definidos pelo Programa de Arrendamento Acessível (PAA), por um prazo mínimo de três anos;
- o preço base da venda deverá corresponder ao valor médio das avaliações disponíveis, considerando a afetação referida.

Na sequência da referida deliberação, foi desencadeado o processo de alienação do imóvel, nos termos aí definidos, o qual ficou concluído em 17 de dezembro de 2025, com a realização da escritura de compra e venda, bem como do respetivo documento complementar. Deste modo, ficou concluída a fase de venda do ativo imobiliário no âmbito do processo de liquidação do CPA.

Refira-se, finalmente, que a alienação do ativo desencadeou com referência a 31 de dezembro de 2025, a constituição de uma provisão para encargos no âmbito de uma contingência fiscal relativa a Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), Imposto do Selo e respetivos juros compensatórios, no montante total de 34.181 euros.

Esta contingência decorre do facto deste imóvel ter sido alienado sem que o mesmo tenha sido previamente afeto a arrendamento acessível para estudantes, circunstância que poderá levar a Autoridade Tributária e Aduaneira a considerar verificada a caducidade da isenção prevista na alínea a) do n.º 7 do artigo 8.º do Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional (RJFIAH), aplicável por remissão do n.º 6 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

6. Avaliação do Desempenho

O Valor da Unidade de Participação (VUP), a 31 de dezembro de 2025, era de 0,9939 euros e o Valor Líquido Global do Imoaveiro 504.825 euros.

O **Ativo líquido** total no final do ano de 2025 apresentava o valor de 541.759 euros, do qual 98% diz respeito à rubrica de depósitos a ordem, com 533.381 euros.

O **Passivo** total no final do ano de 2025 apresentava o valor de 36.934 euros, que representa o valor da rubrica de acréscimos de custos, com 2.753 euros e provisões acumuladas com 34.181 euros. A prudência que esteve na base da constituição desta provisão impediu que o valor da unidade de participação (VUP) no fecho de 2025 tenha sido inferior ao valor nominal de 1€.

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

Descritivo	
Valores Imobiliários	0.00
Saldos Bancários	533 381
Outros Ativos	8 378
Total dos Ativos	541 759
Passivo	36 934
Capital do Fundo	504 825
Passivo + Capital do Fundo	541 759

Os **Proveitos** totais no final do ano de 2025 foram de 106.500 euros, respeitantes a ganhos em ativos imobiliários (ajustamentos favoráveis em ativos imobiliários).

Os **Custos** totalizaram 47.272 euros e incluem 34.181 euros de provisões acumuladas, 5.619 euros de fornecimentos e serviços externos e 6.567 euros referentes a comissões.

O **Resultado Líquido** do período foi no valor de 59.228 euros.

Os valores das comissões de gestão e depósito suportadas pelo Imoaveiro foram os seguintes:

- Comissão de gestão no montante de 6.217 euros;
- Comissão de depósito no montante de 350 euros.

Apresenta-se no quadro seguinte a evolução dos Proveitos, dos Custos e do Resultado Líquido nos últimos três anos.

COMPARAÇÃO DOS PROVEITOS, CUSTOS E RESULTADO LÍQUIDO

	2021	2022	2023	2024	2025
<i>Proveitos</i>	43 203 €	- €	13 939 €	14 500 €	106 500 €
<i>Custos</i>	31 114 €	24 238 €	10 780 €	11 453 €	47 272 €
<i>Resultado Líquido</i>	12 089 €	-	3 159 €	3 047 €	59 228 €

7. Perspetiva de atividade do Fundo para 2026

A Assembleia de Participantes convocada para 24 de março irá deliberar sobre os termos da liquidação, designadamente, o tratamento a dar a créditos e contingências fiscais. Neste contexto, deseja-se que a liquidação do fundo ocorra ainda durante o 1º semestre do ano 2026.

Lisboa, 5 de março 2026

O Conselho de Administração

Assinado por: **Pedro Miguel dos Santos Moreira**
Num. de Identificação: 09049299
Data: 2026.03.05 11:05:24+00'00'

Pedro Santos Moreira
(Presidente do Conselho de Administração)

Assinado por: **Filipe Carlos Mendes de Sousa**
Num. de Identificação: 08884318
Data: 2026.03.05 14:43:40+00'00'

Dr. Filipe Sousa
(Administrador Executivo)

Assinado por: **Vanda Cristina Dias Marques Valadares**
Num. de Identificação: 11062022
Data: 2026.03.05 11:45:29+00'00'

Vanda Marques Valadares
(Administradora Não Executiva)

8. Demonstrações Financeiras



BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

ATIVO		PASSIVO										
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	Bruto	Mv / At	dez/25	Líquido	dez/24	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	dez/25	dez/24
ATIVOS IMOBILIÁRIOS												
31	Terrenos		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	61	Unidades de Participação	2	507 929 €	507 929 €
32	Construções	1 e 3	0 €	5 045 €	0 €	423 500 €	0 €	62	Variações Patrimoniais		0 €	0 €
34	Adiantamento por compra de imóveis		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	64	Resultados Truncados	2	-65 379 €	-65 379 €
	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS		0 €	5 045 €	0 €	423 500 €	0 €	65	Resultados Distribuídos		0 €	0 €
CARTEIRA TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES												
211+2171	Títulos de Dívida Pública		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	66	Resultados Líquidos do Período	2	59 228 €	3 047 €
212+2172	Outros Fundos Públicos Equiparados		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		504 825 €	445 597 €
213+214+2173	Obrigações Diversas		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €		AJUSTAMENTOS E PROVISÕES		0 €	0 €
22	Participações em Sociedades Imobiliárias		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	47	Ajustamentos de dívidas a receber	11	0 €	0 €
24	Unidades de Participação		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	48	Provisões Acumuladas	11	34 181 €	0 €
26	Outros títulos		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €		TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS		34 181 €	0 €
	TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €		CONTAS DE TERCEIROS		0 €	0 €
411	Devedores por crédito vencido		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	421	Resgates a Pagar a Participantes		0 €	0 €
412	Devedores por rendas vencidas		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	422	Rendimentos a Pagar a Participantes		0 €	0 €
413+...+419	Outras contas de Devedores		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	423	Comissões e outros encargos a Pagar		0 €	0 €
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	424+...+429	Outras Contas de Credores		0 €	0 €
DISPONIBILIDADES												
11	Caixa		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	44	Adiantamentos por venda de imóveis		0 €	0 €
12	Depósitos à Ordem	7	533 381 €	0 €	533 381 €	17 525 €	0 €		TOTAL DOS VALORES A PAGAR		0 €	0 €
13	Depósitos a Prazo e com pré-aviso		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €		ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS		2 753 €	2 673 €
14	Certificados de Depósito		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	53	Acrescimos de Custos	15	0 €	0 €
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES		533 381 €	0 €	533 381 €	17 525 €	0 €	56	Recetas com Provento Diferido		0 €	0 €
51	Acrescimos de Proventos	14	8 275 €	0 €	8 275 €	6 969 €	0 €	58	Outras Acréscimos e diferimentos		0 €	0 €
52	Despesas com custo diferido		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €		TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS		2 753 €	2 673 €
58	Outras Acréscimos e diferimentos	14	103 €	0 €	103 €	27 €	0 €		TOTAL PASSIVO		36 934 €	2 673 €
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS		8 378 €	0 €	8 378 €	7 245 €	0 €		TOTAL CAPITAL DO FUNDO E PASSIVO		541 759 €	448 270 €
	TOTAL DO ATIVO		541 759 €	5 045 €	541 759 €	448 270 €	0 €		Valor unitário da unidade de participação		0,9939 €	0,8773 €



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

CUSTOS E PERDAS				PROVEITOS E GANHOS					
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	dez/25	dez/24	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	dez/25	dez/24
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES					PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
711+718	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS:		0 €	0 €	812	JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS:		0 €	0 €
719	De Operações Correntes		0 €	0 €	811+818	Da Carteira de Títulos e Part. em Soc. Imobiliárias		0 €	0 €
	De Operações Extrapatrimoniais				819	Outras, de Operações Correntes		0 €	0 €
	COMISSÕES					De Operações Extrapatrimoniais			
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	16	6 567 €	6 405 €	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 Activos Imobiliários	18	0 €	0 €	833	Em Activos Imobiliários	18	106 500 €	14 500 €
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					REVERSAÇÃO DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES			
7411 +7421	Impostos sobre o rendimento		0 €	0 €	851	De ajustamentos de dívidas a receber		0 €	0 €
7412 +7422	Impostos indirectos	12	495 €	479 €	852	De Provisões para Encargos		0 €	0 €
7418 +7428	Outros impostos		0 €	0 €	86	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS		0 €	0 €
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO				87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		0 €	0 €
751	Ajustamento de Dívidas a receber		0 €	0 €		TOTAL DE PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		106 500 €	14 500 €
752	Provisões para Encargos	11	34 181 €	0 €					
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	17	5 649 €	4 548 €		PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	19	410 €	21 €	881	Recuperação de Incobráveis		0 €	0 €
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		47 272 €	11 453 €	882	Ganhos Extraordinários		0 €	0 €
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				883	Ganhos de Exercícios Anteriores		0 €	0 €
781	Valores Incobráveis		0 €	0 €	884+...+888	Outros Ganhos Eventuais		0 €	0 €
782	Perdas Extraordinárias		0 €	0 €		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)		0 €	0 €
783	Perdas de Exercícios Anteriores		0 €	0 €		RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (<0)		0 €	0 €
784+...+788	Outras Perdas Eventuais		0 €	0 €	66	TOTAL		106 500 €	14 500 €
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		0 €	0 €					
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (<0)		59 228 €	3 047 €					
	TOTAL		106 500 €	14 500 €				106 500 €	14 500 €
8x2-7x2-7x3	Resultados da Carteira Tít.e Part. Soc. Imobiliárias		0 €	0 €				0 €	0 €
8x3+86-7x3-76	Resultados de Imóveis		100 881 €	9 952 €	D-C	Resultados Eventuais		0 €	0 €
8x9-7x9	Resultados de Operações Extrapatrimoniais		0 €	0 €	B-D-A-C+742	Resultados antes de impostos / o Rendimento		59 228 €	3 047 €
B-A+742	Resultados Correntes		59 228 €	3 047 €	B+D-A-C	RESULTADOS LÍQUIDOS DO PERÍODO		59 228 €	3 047 €



DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS MONETÁRIOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 e 2024

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2025		2024	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO				
RECEBIMENTOS:				
Subscrição de unidades de participação	- €	- €	- €	- €
PAGAMENTOS:				
Resgates/reembolsos de unidades de participação				
Rendimentos pagos aos participantes	- €	- €	- €	- €
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo		- €		- €
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS				
RECEBIMENTOS:				
Alienação de ativos imobiliários	530 000 €		- €	- €
Rendimentos de ativos imobiliários	- €		- €	- €
Adiantamentos por conta de venda de at. imob.	- €	530 000 €	- €	- €
PAGAMENTOS:				
Aquisição de ativos imobiliários	- €		- €	- €
Comissões em ativos imobiliários	- €		- €	- €
Despesa com ativos imobiliários	- €		- €	- €
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	5 907 €		4 586 €	
Construções/Projectos em Curso	- €		- €	- €
Adiantamentos por conta de compra de act. imob.	- €		- €	- €
Outros pagamentos de ativos imobiliários	- €	5 907 €	- €	4 586 €
Fluxo das operações sobre valores imobiliários		524 093 €	-	4 586 €
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE				
RECEBIMENTOS:				
Juros de depósitos bancários	- €		- €	- €
Vencimento de depósitos bancários	- €		- €	- €
Reembolsos de Impostos e taxas	- €		- €	- €
Empréstimos	- €		- €	- €
Outros recebimentos correntes	- €	- €	- €	- €
PAGAMENTOS:				
Comissão de gestão	6 155 €		6 067 €	
Comissão de depósito	339 €		419 €	
Impostos e taxas	1 743 €		1 740 €	
Reembolso de Empréstimos	- €		- €	- €
Juros de Empréstimo	- €		- €	- €
Subscrição de depósitos bancários	- €		- €	- €
Outros pagamentos correntes	- €	8 237 €	- €	8 226 €
Fluxo das operações de gestão corrente		- 8 237 €	-	8 226 €
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		515 856 €	-	12 812 €
Disponibilidades no início do período		17 525 €		30 337 €
Disponibilidades no fim do período		533 381 €		17 525 €

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 ativos, 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 Imoaveiro iniciou a sua atividade em 9 de abril de 2019.

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 CONTABILÍSTICAS

As demonstrações financeiras foram preparadas com base nos registos contabilísticos do Imoaveiro, 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 Imoaveiro 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 Imoaveiro 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 Imoaveiro 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 Imoaveiro isento da taxa de supervisão (Nota 12).

e) Ativos imobiliários

Os imóveis adquiridos pelo Fundo 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 Imoaveiro 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 Imoaveiro, nomeadamente, unidades de participação, resultados transitados e resultado líquido do exercício.

1. VALOR CONTABILÍSTICO VS VALOR MÉDIO DAS AVALIAÇÕES

Em 17 de dezembro de 2025 foi alienado o único imóvel deste CPA, sito na Rua Combatentes da Grande Guerra, em Aveiro, pelo valor global de 530.000€.

2. CAPITAL DO FUNDO

O património do Fundo está formalizado através de 507.929 unidades de participação, com características iguais e com valor base de 1 euro cada, 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 2025 e 2024, apresenta o seguinte detalhe:



2025							
Descrição	Saldo em 31-12-2024	Subscrições	Resgates	Distribuição Resultados	Outros	Resultado Período	Saldo em 31-12-2025
Valor Base	507 929 €	-	-	-	-	-	507 929 €
Variações patrimoniais	0 €	-	-	-	-	-	0 €
Resultados Distribuídos	0 €	-	-	-	-	-	0 €
Resultados Transitados	-65 379 €	-	-	-	3 047 €	0 €	-62 332 €
Resultado Líquido do Período	3 047 €	-	-	-	-3 047 €	59 228 €	59 228 €
SOMA	445 597 €	0 €	0 €	0 €	0 €	59 228 €	504 825 €
Nº Unidade de participação	507 929						507 929
Valor Unidade Participação (unitário)	0,8773 €						0,9939 €

2024							
Descrição	Saldo em 31-12-2023	Subscrições	Resgates	Distribuição Resultados	Outros	Resultado Período	Saldo em 31-12-2024
Valor Base	507 929 €	-	-	-	-	-	507 929 €
Variações patrimoniais	0 €	-	-	-	-	-	0 €
Resultados Distribuídos	0 €	-	-	-	-	-	0 €
Resultados Transitados	-68 538 €	-	-	-	3 159 €	0 €	-65 379 €
Resultado Líquido do Período	3 159 €	-	-	-	-3 159 €	3 047 €	3 047 €
SOMA	442 550 €	0 €	0 €	0 €	0 €	3 047 €	445 597 €
Nº Unidade de participação	507 929						507 929
Valor Unidade Participação (unitário)	0,8713 €						0,8773 €

3. INVENTÁRIO DOS ATIVOS DO FUNDO

Em 31 de dezembro de 2025 a carteira do fundo tem a seguinte composição:

7 - LIQUIDEZ	Quant.	Moeda	Preço Aquis.	Juros Decorridos	Valor Global
7.1. À vista					
7.1.2. Depósitos à ordem					533 381 €
9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR	Quant.	Moeda	Preço Aquis.	Juros Decorridos	Valor Global
9.1. Valores Ativos					
9.1.5. Outros					8 378 €
9.2. Valores Passivos					
9.2.6. Outros					-36 934 €
Total					-28 556 €
B - VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO (VLGF)					504 825 €

7. DISCRIMINAÇÃO DA LIQUIDEZ DO FUNDO

O movimento ocorrido na rubrica de disponibilidades durante o exercício de 2025 foi o seguinte:

Depósitos à ordem	Saldo inicial 31/12/2024	Aumentos	Reduções	Saldo final 31/12/2025
IGCP	17 525 €	515 856 €	0 €	533 381 €

9. COMPARABILIDADE COM O EXERCÍCIO ANTERIOR

Todas as rubricas do balanço, da demonstração de resultados e da demonstração de fluxos monetários são comparáveis com o período anterior.

11. AJUSTAMENTOS E PROVISÕES

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, estas rubricas apresentam a seguinte composição:

	31/12/2024	Reforços	Anulações	31/12/2025
Ajustamentos e Provisões				
Provisões Acumuladas	-	34 181 €	-	34 181 €
Outros encargos	-	34 181 €	-	34 181 €
Total	0 €	34 181 €	0 €	34 181 €

Em 31 de dezembro de 2025, o saldo desta rubrica corresponde a uma provisão para encargos efetuada no âmbito de uma contingência fiscal relativa ao Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), Imposto de Selo e respetivos juros compensatórios. Esta contingência fiscal deriva do facto do imóvel ter sido vendido sem ter estado afeto a arrendamento acessível, o que poderá levar a Autoridade Tributária e Aduaneira a considerar a eventual caducidade da isenção prevista na alínea a) do n.º 7 do artigo 8.º do RJFIAH, aplicável por força do n.º 6 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, da qual o CPA beneficiou aquando da transmissão do imóvel para o fundo.

12. IMPOSTOS E TAXAS

Nos termos da Lei n.º 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 FIAH), 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 FIAH 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 FIAH, 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.

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 2025 e 2024, foram os seguintes:

	2025	2024
Imposto sobre o rendimento :		
Imposto de selo	263 €	256 €
Imposto de selo (Verba 29)	232 €	223 €
	495 €	479 €

14. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS - ATIVO

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, estas rubricas apresentam a seguinte composição:

	2025	2024
Acréscimos de proveitos	8 275 €	6 969 €
Outros proveitos a receber	8 275 €	6 969 €
Despesas com custo diferido	-	-
Outros Acréscimos e diferimentos	103 €	276 €
Seguros	103 €	276 €
	8 378 €	7 245 €

Durante os anos de 2025 e 2024 foram emitidas pela Autoridade Tributária (AT) guias de pagamento de IMI relativamente ao imóvel detido pelo ImoAveiro até 17 de dezembro de 2025. Considerando que os compartimentos patrimoniais autónomos do

FNRE são isentos de IMI, foram apresentadas Reclamações Graciosas dos valores liquidados. Até esta data a AT não respondeu, nem procedeu ao seu reembolso.

Do saldo apresentado na rubrica “Outros proveitos a receber”, € 8.228 refere-se às guias de pagamento liquidadas desde a constituição do CPA e não reembolsadas.

15. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS - PASSIVO

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, estas rubricas apresentam a seguinte composição:

	2025	2024
Acréscimos de custos	2 753 €	2 673 €
Comissões e outros encargos a liquidar	754 €	670 €
Comissão de gestão	592 €	527 €
Comissão de depósito	99 €	87 €
Imposto de Selo - Verba 29	63 €	56 €
Outros custos a pagar	1 999 €	2 003 €
Auditoria	1 999 €	1 999 €
Seguros	0 €	4 €
	2 753 €	2 673 €

Em 31 de dezembro de 2025 e 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 2025 e 2024.

16. COMISSÕES

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, estas rubricas apresentam a seguinte composição:

	2025	2024
Outras operações correntes	6 567 €	6 405 €
Comissão de Gestão	5 717 €	5 570 €
Comissão de Gestão - Variável	500 €	500 €
Comissão de Depositário	350 €	335 €
	6 567 €	6 405 €

17. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS:

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, estas rubricas apresentam a seguinte composição:

	2025	2024
Auditoria	1 999 €	1 999 €
Avaliação de Imóveis	2 337 €	1 461 €
Seguros	1 266 €	1 080 €
Honorários	0 €	8 €
Telecom.e correio	2	-
Registos e Notariado	15	-
	5 619 €	4 548 €

18. RESULTADOS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, estas rubricas apresentam a seguinte composição:

	2025	2024
Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários	106 500	14 500
Ajustamentos favoráveis em ativos imobiliários	106 500	14 500
Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários	-	-
Ajustamentos desfavoráveis em ativos imobiliários	-	-

19. OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, estas rubricas apresentam a seguinte composição:

	2025	2024
Outros custos e perdas correntes	410 €	21 €

20. 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 2025, apresentam-se as remunerações atribuídas aos membros dos órgãos sociais (executivos e não executivos), dirigentes e demais colaboradores da entidade gestora.

REMUNERAÇÃO ANUAL 2025

Grupo	N.º de Beneficiários	Remuneração Fixa (1)	Remuneração Variável (2)	Valor Total (3) = (1) + (2)
Órgãos Sociais Executivos *	3	168 099,80 €	-	168 099,80 €
Órgãos Sociais Não Executivos	1	14 061,88 €	-	14 061,88 €
Conselho Fiscal	3	49 216,03 €	-	49 216,03 €
Responsáveis pela assunção de riscos e funções de controlo	7	418 134,40 €	-	418 134,40 €
Restantes Colaboradores *	7	229 003,57 €	-	229 003,57 €
Total	21	878 515,68 €	-	878 515,68 €

*inclui beneficiários que saíram durante o ano de 2025

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.

O Conselho de Administração

Assinado por: **Pedro Miguel dos Santos Moreira**
Num. de Identificação: 09049299
Data: 2026.03.05 11:03:29+00'00'

Pedro Santos Moreira
(Presidente do Conselho de
Administração)

Assinado por: **Filipe Carlos Mendes de Sousa**
Num. de Identificação: 08884318
Data: 2026.03.05 14:44:25+00'00'

Filipe Sousa
(Administrador Executivo)

Assinado por: **Vanda Cristina Dias Marques
Valadares**
Num. de Identificação: 11062022
Data: 2026.03.05 11:44:45+00'00'

Vanda Marques Valadares
(Administradora Não Executiva)

O Contabilista Certificado

Assinado por: **INÊS MARIA TABARRA E CASTRO
PIMENTEL**
Num. de Identificação: 11550828
Data: 2026.03.05 17:09:41+00'00'



Inês Pimentel

10. Relatório de Auditoria

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do compartimento patrimonial autónomo **IMOAVEIRO** (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 2025 (que evidencia um total de 541.759 euros e um total de capital do fundo de 504.825 euros, incluindo um resultado líquido de 59.228 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 **IMOAVEIRO** em 31 de dezembro de 2025 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.

Incerteza material relacionada com a continuidade

Conforme descritos nos pontos 6 e 8 do Relatório de Gestão, a assembleia de participantes ocorrida 3 de julho de 2025 deliberou a dissolução e entrada em liquidação do compartimento patrimonial autónomo, situação que se mantém à data deste relatório e que deverá estar concluída até ao dia 3 de julho de 2026. Na sequência da referida deliberação, em 17 de dezembro de 2025 ficou concluída a fase de venda do ativo imobiliário no âmbito do processo de liquidação. com a realização da escritura de compra e venda. Foi convocada nova assembleia de participantes para 24 de março de 2026 que irá deliberar sobre os termos da liquidação do compartimento autónomo.

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.

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 18 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

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, 6 de março de 2026

Assinado por: **David Diz Morais**
Num. de Identificação: 10981454
Data: 2026.03.06 09:05:08+00'00'



DAVID MORAIS & ASSOCIADO - SROC, LDA

Representada por

David Diz Morais

Revisor Oficial de Contas nº 1690

N.º de registo na CMVM: 20161300