



**FNRE**

FUNDO NACIONAL DE  
REABILITAÇÃO DO EDIFICADO

Relatório  
e Contas

2025

COMPARTIMENTO PATRIONAL  
AUTÓNOMO IMOMADALENA

## 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 .....	6
2.4 Turismo e Hotelaria .....	7
2.5 Habitação .....	7
2.6 Logística e Industrial .....	8
3. Mercado dos Fundos de Investimento Imobiliário em 2025 .....	8
4. Caracterização do Fundo .....	11
4.1. Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE) .....	11
4.2. ImoMadalena .....	12
5. Atividade Desenvolvida .....	12
6. Avaliação de Desempenho .....	12
7. Perspetiva de Atividade do Fundo para 2026 .....	13
8. Demonstrações Financeiras .....	15
9. Anexo às Demonstrações Financeiras .....	19
10. Relatório de Auditoria .....	28

# 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 Portugal<sup>1</sup>

### 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%

---

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

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 *Environmental, Social and Governance* (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.

## 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 excecionalmente forte em 2024. A absorção total de espaço de escritórios em Lisboa atingiu um nível acumulado superior a 130 mil m<sup>2</sup> 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€/m<sup>2</sup>/mês no Prime CBD e de 25€/m<sup>2</sup>/mês no CBD de escritórios de Lisboa.

Já no Porto no ano de 2025, a absorção de escritórios situa-se entre os 35 mil m<sup>2</sup> e os 40 mil m<sup>2</sup>, o que representa cerca de metade dos 76 mil m<sup>2</sup> que foram ocupados em 2024, num ano recorde. Até ao mês de novembro a absorção ascendeu a 32 mil m<sup>2</sup>, ou seja, uma diminuição de 51% em comparação com o período homólogo, com uma renda prime estável de 21€/m<sup>2</sup>/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€/m<sup>2</sup>/mês em Lisboa e 85€/m<sup>2</sup>/mês no Porto, enquanto a renda de referência nos centros comerciais prime chega aos 130€/m<sup>2</sup>/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 €/m<sup>2</sup>, e o Porto, com 3.711 €/m<sup>2</sup>.

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 Industrial

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 m<sup>2</sup> em 2025, abaixo do valor histórico registado no ano anterior (quase 800.000 m<sup>2</sup>), 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.

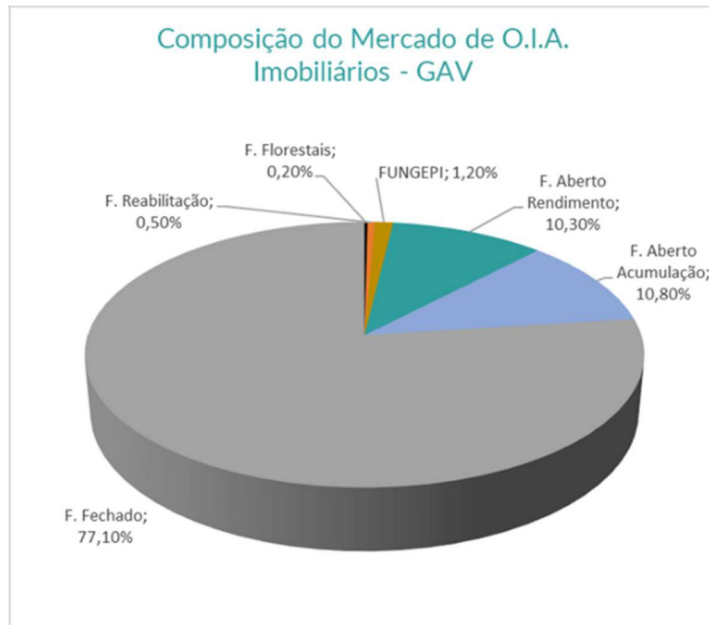
## 3. Mercado dos Fundos de Investimento Imobiliário em 2025<sup>2</sup>

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	-

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.

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



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
<b>Total</b>	<b>25.297,4</b>	-	<b>21.699,8</b>	<b>Total</b>	<b>25.297,4</b>

*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 <sup>2</sup>	Organismo de Investimento Alternativo Imobiliário	Sociedade Gestora	Rendib. Anualizada	Nível de Risco <sup>3</sup>
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 <sup>2</sup>	Organismo de Investimento Alternativo Imobiliário	Sociedade Gestora	Rendib. Anualizada	Nível de Risco <sup>3</sup>
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

### 4.1. 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.

A política de investimento do compartimento patrimonial autónomo do ImoMadalena caracteriza-se por valorizar o imóvel detido, através da respetiva reabilitação e subsequente afetação maioritária da sua área de construção ao arrendamento habitacional permanente, a rendas acessíveis, para a classe média<sup>3</sup>, podendo,

---

<sup>3</sup> A renda inicial dos contratos de arrendamento será estabelecida tendo em conta os valores de mercado para a zona e no sentido de propiciar rendas mais acessíveis por área, tipologia e localização.

acessoriamente, afetar a restante área a outros fins, como comércio, serviços, equipamentos, turismo e lazer ou outros.

#### 4.2. ImoMadalena

Com dois participantes, a Santa Casa da Misericórdia de Lisboa (SCML) e o Fundo de Estabilização Financeira da Segurança Social (FEFFS), o ImoMadalena foi constituído com um capital inicial de 2,5 milhões de euros, representado pelo mesmo número de Unidades de Participação (UP), com o valor base de 1 euro cada.

A carteira do Fundo é constituída por um Imóvel, sito na Rua da Madalena, 198-204, em Lisboa, destinado a comércio e habitação a rendas acessíveis.

### 5. Atividade Desenvolvida

No dia 5 de fevereiro 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, convocar uma nova Assembleia de Participantes para deliberar sobre a dissolução e a imediata liquidação do CPA. Nessa Assembleia foi aprovada a colocação do imóvel à venda por um preço que assegurasse na liquidação uma distribuição aos participantes de um valor da UP não inferior a 1,00€.

Na sequência da referida deliberação, foi desencadeado o processo de alienação do imóvel, nos termos aí definidos. No decurso do processo de venda, foram recebidas algumas propostas de compra, contudo nenhuma atingiu um valor que garantisse um valor da UP não inferior a 1,00€.

No dia 26 de novembro de 2025 realizou-se nova Assembleia de Participantes do CPA, na qual foi feito um ponto de situação do processo de venda em curso e apresentadas as propostas recebidas para a aquisição do imóvel, tendo sido deliberado ajustar o respetivo preço de venda com o objetivo de concretizar a sua alienação no mais curto prazo possível. Na sequência dessa deliberação, foi retomado o processo de venda do imóvel, nos termos nela estabelecidos.

### 6. Avaliação de Desempenho

O Valor da Unidade de Participação (VUP), a 31 de dezembro de 2025, era de 0,9175 euros e o Valor Líquido Global do Imomadalena 2.293.747 euros.

O **Ativo líquido** total no final do ano de 2025 apresentava o valor de 2.299.017 euros, do qual 86% diz respeito à rubrica de ativos imobiliários, com 1.983.100 euros.

O **Passivo**, no valor de 5.270 euros, é constituído pela rubrica de acréscimos de custos.

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

Euros

Descritivo	
Valores Imobiliários	1 983 100
Saldos Bancários	260.780
Outros Ativos	55.137
<b>Total dos Ativos</b>	<b>2 299 017</b>
<b>Passivo</b>	<b>5 270</b>
<b>Capital do Fundo</b>	<b>2 293 747</b>
<b>Passivo + Capital do Fundo</b>	<b>2 299 017</b>

Os **Proveitos** totais no final do ano de 2025 foram de 46.300 euros, relativos a ganhos em ativos imobiliários.

Os **Custos** totalizaram 65.127 euros e incluem 31.025 euros referentes a comissões e 31.094 euros em fornecimentos e serviço externos.

O **Resultado Líquido** do período foi negativo no montante de 18.827 euros.

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

- Comissão de gestão no montante de 29.303 euros;
- Comissão de depósito no montante de 1.722 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

	2023	2024	2025
<b>Proveitos</b>	76 394 €	54 658 €	46 300 €
<b>Custos</b>	48 010 €	49 982 €	65 127 €
<b>Resultado Líquido</b>	28 384 €	4 676 €	- 18 827 €

## 7. Perspetiva de Atividade do Fundo para 20

A perspetiva para 2026 passa pela alienação do único imóvel que o Imomadaleña tem em carteira, de modo a criar condições para a subsequente liquidação do Compartimento Autónomo, que se espera poder vir a ocorrer entre o 2º e o 3º trimestre do ano.

Lisboa, 5 de março 2026

## O Conselho de Administração

Assinado por: **PEDRO MIGUEL DOS SANTOS  
MOREIRA**  
Num. de Identificação: 09049299  
Data: 2026.03.05 11:08:51+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 16:35:14+00'00'

---

Filipe Sousa  
(Administrador Executivo)

Assinado por: **Vanda Cristina Dias Marques  
Valadares**  
Num. de Identificação: 11062022  
Data: 2026.03.05 11:46:55+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	dez/25		dez/24	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	dez/25	
			Mv / Af	mv / ad					Líquido	dez/24
	<b>ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>						<b>CAPITAL DO FUNDO</b>			
31	Terrenos		0	0	0	61	Unidades de Participação	2	2 500 000 €	2 500 000 €
32	Construções	1 e 3	1 833 476 €	149 624 €	1 983 100 €	62	Variações Patrimoniais		0 €	0 €
34	Adiantamento por compra de Imóveis		0 €	0 €	0 €	64	Resultados Transitados	2	-187 426 €	-192 102 €
	<b>TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>		<b>1 833 476 €</b>	<b>149 624 €</b>	<b>1 983 100 €</b>	65	Resultados Distribuídos		0 €	0 €
211+2171	<b>CARTEIRA TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES</b>					66	Resultados Líquidos do Período	2	-18 827 €	4 676 €
212+2172	Títulos de Dívida Pública		0 €	0 €	0 €		<b>TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO</b>		<b>2 293 747 €</b>	<b>2 312 574 €</b>
213+214+2173	Outros Fundos Públicos Equiparados		0 €	0 €	0 €		<b>AJUSTAMENTOS E PROVISÕES</b>		0 €	0 €
22	Obrigações Diversas		0 €	0 €	0 €		Ajustamentos de dívidas a receber		0 €	0 €
24	Participações em Sociedades Imobiliárias		0 €	0 €	0 €	47	Provisões Acumuladas		0 €	0 €
26	Unidades de Participação		0 €	0 €	0 €	48	<b>TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS</b>		0 €	0 €
	<b>TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES</b>		<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>		<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>		0 €	0 €
411	<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>		0 €	0 €	0 €		Resgates a Pagar a Participantes		0 €	0 €
412	Devedores por crédito vencido		0 €	0 €	0 €	421	Rendimentos a Pagar a Participantes		0 €	0 €
413+...+419	Devedores por rendas vencidas		0 €	0 €	0 €	422	Comissões e outros encargos a Pagar		0 €	0 €
	<b>TOTAL DOS VALORES A RECEBER</b>		<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	423	Outras Contas de Credores		0 €	0 €
	<b>DISPONIBILIDADES</b>					424+...+429	Adiantamentos por venda de imóveis		0 €	0 €
11	Caixa		0 €	0 €	0 €	44	<b>TOTAL DOS VALORES A PAGAR</b>		0 €	0 €
12	Depósitos à Ordem	7	2 60 780 €	0 €	260 780 €		Acrescimos Edifícios	15	5 270 €	5 298 €
13	Depósitos a Prazo e com pré-aviso	7	0 €	0 €	0 €	53	Acrescimos de Custos		0 €	0 €
14	Certificados de Depósito		0 €	0 €	0 €	56	Recargas com Provento Diferido		0 €	0 €
	<b>TOTAL DAS DISPONIBILIDADES</b>		<b>2 60 780 €</b>	<b>0 €</b>	<b>260 780 €</b>	58	Outras Acréscimos e diferimentos		0 €	0 €
	<b>ACRESCIMOS EDIFERIMENTOS</b>						<b>TOTAL DOS ACRESCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS</b>		<b>5 270 €</b>	<b>5 298 €</b>
51	Acrescimos de Proventos	14	54 827 €	0 €	54 827 €		<b>TOTAL PASSIVO</b>		<b>5 270 €</b>	<b>5 298 €</b>
52	Despesas com custo diferido		0 €	0 €	0 €		<b>TOTAL CAPITAL DO FUNDO E PASSIVO</b>		<b>2 299 017 €</b>	<b>2 317 872 €</b>
58	Outras Acréscimos e diferimentos	14	310 €	0 €	310 €		Valor unitário da unidade de participação		0,9175 €	0,9250 €
	<b>TOTAL DOS ACRESCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS</b>		<b>55 137 €</b>	<b>0 €</b>	<b>55 137 €</b>					
	<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>2 149 393 €</b>	<b>149 624 €</b>	<b>2 299 017 €</b>					
	<b>TOTAL DO PASSIVO</b>									
	<b>TOTAL DO BALANÇO</b>									



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
	<b>CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b>					<b>PROVEITOS E GANHOS CORRENTES</b>			
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	20	0 €	3 858 €
	De Operações Extrapatrimoniais				819	Outras, de Operações Correntes		0 €	0 €
	COMISSÕES					De Operações Extrapatrimoniais		0 €	0 €
722	Da Carteira de Títulos e Participações		0 €	0 €		RENDIMENTO DE TÍT. PART. SOC. IMOBILIÁRIAS		0 €	0 €
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	31 025 €	31 216 €	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		0 €	0 €
732	Na Carteira de Títulos e Part. em Soc. Imobiliárias	18	0 €	0 €	832	Da Carteira de Títulos e Participações		46 300 €	50 800 €
733	Em Activos Imobiliários		0 €	0 €	833	Em Activos Imobiliários		0 €	0 €
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					REVERSAO DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISOES		0 €	0 €
7411+7421	Impostos sobre o rendimento	12	2 392 €	2 406 €	851	De ajustamentos de dívidas a receber		0 €	0 €
7412+7422	Impostos indirectos		0 €	0 €	852	De Provisões para Encargos		0 €	0 €
7418+7428	Outros impostos		0 €	0 €		RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS		0 €	0 €
	PROVISOES DO EXERCICIO				86	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		0 €	0 €
751	Ajustamento de dívidas a receber		0 €	0 €		TOTAL DE PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		46 300 €	54 658 €
752	Provisões para Encargos		0 €	0 €		PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS		0 €	0 €
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	17	31 094 €	15 850 €		Recuperação de Incobráveis		0 €	0 €
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	19	616 €	510 €		Ganhos Extraordinários		0 €	53 €
						Ganhos de Exercícios Anteriores		0 €	0 €
						Outros Ganhos Eventuais		0 €	0 €
	<b>TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)</b>		<b>65 127 €</b>	<b>49 982 €</b>		<b>TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)</b>		<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
	<b>CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS</b>					<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (40)</b>		<b>18 827 €</b>	<b>0 €</b>
781	Valores Incobráveis		0 €	0 €	66				
782	Perdas Extraordinárias		0 €	0 €		TOTAL		<b>65 127 €</b>	<b>54 658 €</b>
783	Perdas de Exercícios Anteriores		0 €	0 €		Resultados Eventuais		0 €	0 €
784+...+788	Outras Perdas Eventuais		0 €	0 €		Resultados antes de imposto s/ o Rendimento		-18 827 €	4 676 €
						<b>Resultados Líquidos do Período</b>		<b>-18 827 €</b>	<b>4 676 €</b>
	<b>TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)</b>		<b>0 €</b>	<b>0 €</b>				<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
66	<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (40)</b>		<b>0 €</b>	<b>4 676 €</b>				<b>18 827 €</b>	<b>0 €</b>
	<b>TOTAL</b>		<b>65 127 €</b>	<b>54 658 €</b>				<b>65 127 €</b>	<b>54 658 €</b>
802-702-703	Resultados da Carteira Tít. e Part. Soc. Imobiliárias		0 €	0 €	D-C	Resultados Eventuais		0 €	0 €
803-804-703-704	Resultados de Imóveis		15 207 €	34 950 €	B+D-A-C+702	Resultados antes de imposto s/ o Rendimento		-18 827 €	4 676 €
805-709	Resultados de Operações Extrapatrimoniais		0 €	0 €	B+D-A-C	<b>Resultados Líquidos do Período</b>		<b>-18 827 €</b>	<b>4 676 €</b>
B-A+742	Resultados Correntes		-18 827 €	4 676 €					



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

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2025		2024	
<b>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</b>				
<b>RECEBIMENTOS:</b>				
Subscrição de unidades de participação	- €	- €	- €	- €
<b>PAGAMENTOS:</b>				
Resgates/reembolsos de unidades de participação				
Rendimentos pagos aos participantes	- €	- €	- €	- €
<b>Fluxo das operações sobre as unidades do fundo</b>		- €		- €
<b>OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>				
<b>RECEBIMENTOS:</b>				
Alienação de ativos imobiliários	- €		- €	
Rendimentos de ativos imobiliários	- €		- €	
Adiantamentos por conta de venda de at. imob.	- €	- €	- €	- €
<b>PAGAMENTOS:</b>				
Aquisição de ativos imobiliários	- €		- €	
Comissões em ativos imobiliários	- €		- €	
Despesa com ativos imobiliários	- €		- €	
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	31 732 €		16 370 €	
Construções/Projetos em Curso	- €		- €	
Adiantamentos por conta de compra de at. imob.	- €		- €	
Outros pagamentos de ativos imobiliários	- €	31 732 €	- €	16 370 €
<b>Fluxo das operações sobre valores imobiliários</b>		- 31 732 €		- 16 370 €
<b>OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE</b>				
<b>RECEBIMENTOS:</b>				
Juros de depósitos bancários	- €		4 729 €	
Vencimento de depósitos bancários	- €		- €	
Reembolsos de Impostos e taxas	- €		- €	
Empréstimos	- €		- €	
Outros recebimentos correntes	- €	- €	- €	4 729 €
<b>PAGAMENTOS:</b>				
Comissão de gestão	29 323 €		29 469 €	
Comissão de depósito	1 724 €		2 181 €	
Impostos e taxas	16 821 €		15 482 €	
Reembolso de Empréstimos	- €		- €	
Juros de Empréstimo	- €		- €	
Subscrição de depósitos bancários	- €		- €	
Outros pagamentos correntes	- €	47 868 €	- €	47 132 €
<b>Fluxo das operações de gestão corrente</b>		- 47 868 €		- 42 403 €
<b>OPERAÇÕES EVENTUAIS</b>				
<b>RECEBIMENTOS:</b>				
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	- €		- €	
Outros recebimentos de operações eventuais	- €	- €	- €	- €
<b>PAGAMENTOS:</b>				
Outros pagamentos de operações eventuais	- €	- €	- €	- €
<b>Fluxo das operações eventuais</b>		- €		- €
<b>Saldo dos fluxos monetários do período</b>		- 79 600 €		- 58 773 €
<b>Disponibilidades no início do período</b>		340 380 €		399 153 €
<b>Disponibilidades no fim do período</b>		260 780 €		340 380 €

## 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 especial 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 Imomadaleña iniciou a sua atividade em 8 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 Imomadaleña, 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 Imomadaleña 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 Imomadaleña 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 Imomadaleña 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 Imomadaleña 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 Subundo 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 Imomadaleña, 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:

	Valor de Aquisição	Ajustamento	Valor Contabilístico em 31/12/2025 (A)	Média dos valores da Avaliação (B)	Diferença (B) - (A)
Prédio Urbano - Rua da Madalena	1 833 476 €	149 624 €	1 983 100 €	1 983 100 €	0
<b>Total</b>	<b>1 833 476 €</b>	<b>149 624 €</b>	<b>1 983 100 €</b>	<b>1 983 100 €</b>	<b>0</b>

## 2. CAPITAL DO FUNDO

O património do Fundo está formalizado através 2.500.000 de 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 o exercício de 2025 e 2024, apresenta o seguinte detalhe:

Descrição	2025						Saldo em 31-12-2025
	Saldo em 31-12-2024	Subscrições	Resgates	Distribuição Resultados	Outros	Resultado Período	
Valor Base	2 500 000 €	-	-	-	-	-	2 500 000 €
Variações patrimoniais	-	-	-	-	-	-	0 €
Resultados Distribuídos	-	-	-	-	-	-	0 €
Resultados Transitados	-192 102 €	-	-	-	4 676 €	-	-187 426 €
Resultado Líquido do Período	4 676 €	-	-	-	-4 676 €	-18 827 €	-18 827 €
<b>SOMA</b>	<b>2 312 574 €</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-18 827 €</b>	<b>2 293 747 €</b>
Nº Unidade de participação	2 500 000						2 500 000
Valor Unidade Participação (unitário)	0,9250 €						0,9175 €

2024							
Descrição	Saldo em 31-12-2023	Subscrições	Resgates	Distribuição Resultados	Outros	Resultado Período	Saldo em 31-12-2024
Valor Base	2 500 000 €	-	-	-	-	-	2 500 000 €
Variações patrimoniais	-	-	-	-	-	-	0 €
Resultados Distribuídos	-	-	-	-	-	-	0 €
Resultados Transitados	-220 486 €	-	-	-	28 384 €	-	-192 102 €
Resultado Líquido do Período	28 384 €	-	-	-	-28 384 €	4 676 €	4 676 €
<b>SOMA</b>	<b>2 307 898 €</b>	-	-	-	-	<b>4 676 €</b>	<b>2 312 574 €</b>
Nº Unidade de participação	2 500 000						2 500 000
Valor Unidade Participação (unitário)	0,9232 €						0,9250 €

### 3. INVENTÁRIO DOS ATIVOS DO FUNDO

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

1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA	Área (m2)	Valor de Aquisição	Data Avaliação 1	Valor Avaliação 1	Data Avaliação 2	Valor Avaliação 2	Valor do Imóvel
1.2. Projetos de Construção de Reabilitação							
Habituação							
Prédio Urbano - Rua da Madalena	646	1 833 476 €	4/8/2025	1 933 000 €	4/8/2025	2 033 200 €	1 983 100 €
<b>Total</b>		<b>1 833 476 €</b>		<b>1 933 000 €</b>		<b>2 033 200 €</b>	<b>1 983 100 €</b>
<b>7 - LIQUIDEZ</b>							
			Quant.	Moeda	Preço Aquis.	Juros Decorridos	Valor Global
7.1. À vista							
7.1.2. Depósitos à ordem							260 780 €
<b>9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR</b>							
			Quant.	Moeda	Preço Aquis.	Juros Decorridos	Valor Global
9.1. Valores Ativos							
9.1.5. Outros							55 137 €
9.2. Valores Passivos							
9.2.6. Outros							-5 270 €
<b>Total</b>							<b>49 867 €</b>
<b>B - VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO (VLGF)</b>							<b>2 293 747 €</b>

### 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	340 380 €	-	79 600	260 780 €

### 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.

## 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 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.

#### 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 o exercício de 2025 e 2024 foram os seguintes:

	2025	2024
Imposto de selo	1 241 €	1 249 €
Imposto de selo ( Verba 29)	1 151 €	1 157 €
Total	2 392 €	2 406 €

## 14. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS - ATIVO

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

	2025	2024
<b>Acréscimos de proveitos</b>	<b>54 827 €</b>	<b>40 401 €</b>
Outros proveitos a receber	54 827 €	40 401 €
<b>Outros Acréscimos e diferimentos</b>	<b>310 €</b>	<b>291 €</b>
Seguros	310 €	291 €
<b>Total</b>	<b>55 137</b>	<b>40 692</b>

Durante os anos de 2025 e 2024 foram emitidas pela Autoridade Tributária (AT) guias de pagamento de IMI relativamente ao imóvel detido pelo Imomadaleña. 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.

O saldo apresentado na rubrica “Outros proveitos a receber” 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
<b>Acréscimos de custos</b>	<b>5 270 €</b>	<b>5 298 €</b>
Comissões e outros encargos a liquidar	3 271 €	3 295 €
Comissão de gestão	2 532 €	2 552 €
Comissão de depósito	452 €	454 €
Imposto de Selo - Verba 29	287 €	289 €
<b>Outros custos a pagar</b>	<b>1 999 €</b>	<b>2 003 €</b>
Auditoria	1 999 €	1 999 €
Seguros	-	4 €
<b>Total</b>	<b>5 270 €</b>	<b>5 298 €</b>

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
<b>Outras operações correntes</b>	<b>31 025 €</b>	<b>31 216 €</b>
Comissão de Gestão	28 803 €	28 974 €
Comissão de Gestão - Variável	500 €	500 €
Comissão de Depositário	1 722 €	1 742 €
<b>Total</b>	<b>31 025 €</b>	<b>31 216 €</b>

#### 17. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXERNOS:

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, esta rubrica apresenta a seguinte composição:

	2025	2024
Conservação	10 947 €	4 428 €
Vigilância e Segurança	7 629 €	6 800 €
Higiene e limpeza	6 913 €	-
Avaliação de Imóveis	2 337 €	1 461 €
Auditoria	1 999 €	1 999 €
Seguros	1 231 €	1 154 €
Telecom.e correio	16 €	-
Registos e Notariado	15 €	-
Honorários	7 €	8 €
<b>Total</b>	<b>31 094 €</b>	<b>15 850 €</b>

#### 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	46 300 €	50 800 €
Ajustamentos favoráveis em ativos imobiliários	46 300 €	50 800 €

#### 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	616 €	510 €

## 20. JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS

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

	2025	2024
Juros e proveitos equiparados	-	3 858 €
De disponibilidades	-	3 858 €
De depósitos a prazo	-	3 858 €

## 21. 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 €
<b>Total</b>	<b>21</b>	<b>878 515,68 €</b>	<b>-</b>	<b>878 515,68 €</b>

\*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 11:08:05+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 16:33:19+00'00'

---

Filipe Sousa  
(Administrador Executivo)

Assinado por: **Vanda Cristina Dias Marques Valadares**

Num. de Identificação: 11062022

Data: 2026.03.05 11:46:08+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 17:10:27+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 **IMOMADALENA** (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 2.299.017 euros e um total de capital do fundo de 2.293.747 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 18.827 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 **IMOMADALENA** 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 5 e 7 do Relatório de Gestão, a assembleia de participantes ocorrida em 5 de fevereiro de 2025 deliberou a alienação do ativo imobiliário por um preço que assegurasse na liquidação uma distribuição aos participantes de um valor da UP não inferior a 1,00€ e, após esta venda, convocar uma nova assembleia de participantes para deliberar sobre a dissolução e a imediata liquidação do compartimento patrimonial autónomo. Na assembleia de participante ocorrida em 26 de novembro de 2025, foi deliberado ajustar o respetivo preço de venda com o objetivo de concretizar a sua alienação no mais curto prazo possível. Esta situação mantém-se à data deste relatório.

## 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 09:03:05+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