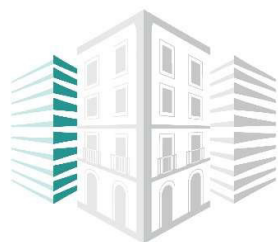


Relatório
e Contas

2025



IMOPOUPANÇA
FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO ABERTO IMOPOUPANÇA

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 Industrial	8
3.	Mercado dos Fundos de Investimento Imobiliário em 2025	8
	Rendibilidades	9
4.	Caracterização do Fundo	11
5.	Atividade do Fundo.....	13
5.1.	Aquisições e Alienações.....	13
5.2.	Gestão de ativos em Carteira	14
5.3.	Subscrições e Resgates	15
5.4.	Avaliação do desempenho.....	15
6.	Resumo executivo e perspetiva do fundo para 2026	20
7.	Demonstrações Financeiras	23
8.	Anexo às Demonstrações Financeiras.....	27
8.1.	Introdução	27
8.2.	Bases de Apresentação, Comparabilidade das Demonstrações Financeiras e Principais Políticas Contabilísticas	27
8.3.	Notas.....	32
9.	Relatório de Auditoria.....	47

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 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.

^[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 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 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.

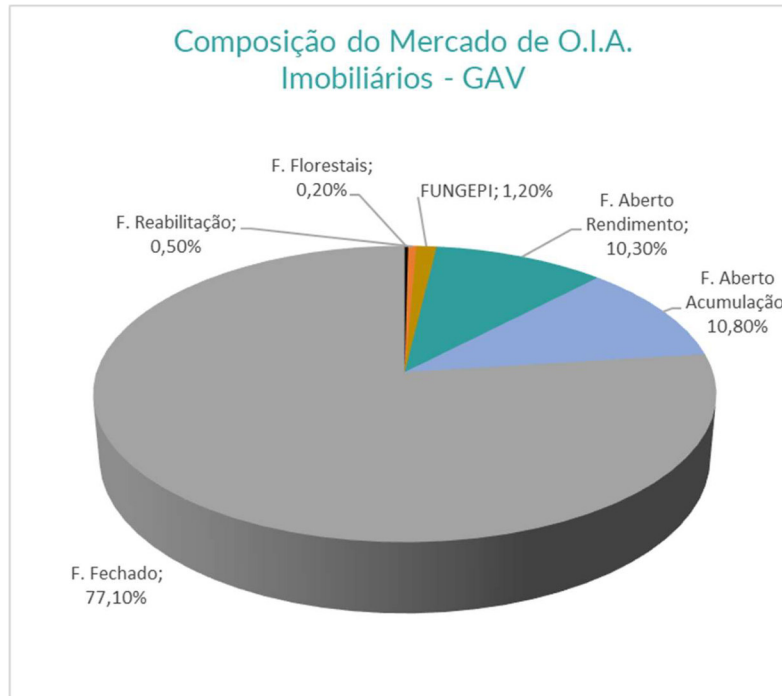
3. Mercado dos Fundos de Investimento Imobiliário em 2025²

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.Imobiliário	Dezembro 25		Dezembro 24		Variação
	GAV Milhões €	Quota	GAV Milhões €	Quota	
F. Fechado	19.493,8	77,1%	16.568,1	76,4%	17,7%
F. Aberto Acumulação	2.737,8	10,8%	2.332,3	10,7%	17,4%
F. Aberto Rendimento	2.608,6	10,3%	2.324,0	10,7%	12,2%
FUNGEPI	301,1	1,2%	299,8	1,4%	0,4%
F. Reabilitação	117,1	0,5%	113,5	0,5%	3,1%
F. Florestais	39,0	0,2%	62,1	0,3%	-37,3%
Total	25.297,4	-	21.699,8	-	16,6%

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

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 APFIIP				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 APFIIP				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

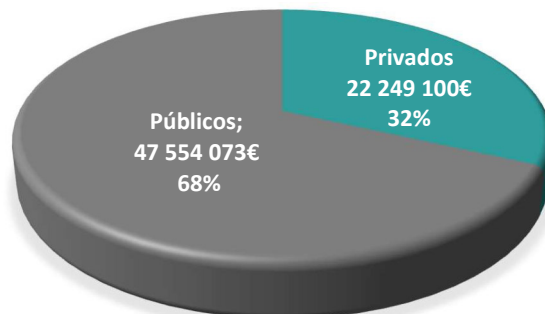
O Fundo de Investimento Imobiliário Aberto Imopoupança foi constituído através de autorização da CMVM de 14 de janeiro de 2010, com duração indeterminada, tem como sociedade gestora a Fundiestamo – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. e iniciou a sua atividade em 16 de julho de 2010.

O Fundo destina-se a ser comercializado junto de investidores profissionais e não profissionais, com uma perspetiva de estabilidade de valorização do seu capital no médio prazo, compatível com as condições do mercado imobiliário e com um bom potencial de rentabilidade.

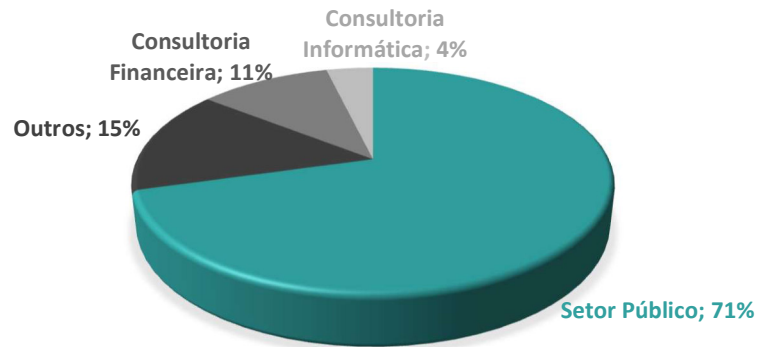
Dirige-se a investidores com um perfil de risco conservador, mas com aptidão para assumir os riscos característicos do mercado imobiliário, constituindo uma alternativa de poupança através do investimento num Fundo, cujos imóveis estão maioritariamente arrendados ao Estado e a outros entes públicos, estando-lhe assim associado um baixo nível de risco.

Nos gráficos seguintes pode observar-se a distribuição do valor dos imóveis em carteira, por natureza de arrendatário (Público e Privado) e a origem dos valores de arrendamento, de acordo com a área de atividade dos arrendatários.

**DISTRIBUIÇÃO DO VALOR DOS IMÓVEIS
EM CARTEIRA
POR TIPOLOGIA DE ARRENDATÁRIO**



DISTRIBUIÇÃO DO VALOR DAS RENDAS POR TIPOLOGIA DE ARRENDATÁRIO



O Imopoupança procede à distribuição de rendimentos aos detentores das unidades de participação correspondente a, pelo menos, 90% dos resultados correntes obtidos no período decorrido desde a data de reporte da última distribuição até à data da nova distribuição.

O valor da unidade de participação para efeitos de subscrição inicial foi de 5,00 euros, sendo as unidades de participação de quatro categorias: classe A, ou seja, todas as emitidas em data anterior a 26 de setembro de 2015; classe B, as emitidas entre 26 de setembro de 2015 e 17 de novembro 2019; Classe C, as emitidas entre 18 de novembro de 2019 e 21 de dezembro de 2021; e Classe D, as emitidas desde 22 de dezembro de 2021.

A carteira de ativos imobiliários do Fundo é constituída por vinte e um imóveis, com o valor global de cerca de 70,9 milhões de euros. Este valor global compara-se com cerca de 70,6 milhões em 2024.

No quadro seguinte compara-se o valor de entrada dos imóveis na carteira, o qual inclui impostos, com o valor venal registado, na mesma, a 31 de dezembro de 2025.

Imóvel	Data Aquisição	Custo	ValorVenal	Δ
Rua dos Fanqueiros, 1 a 7	18/04/2013	1 144 246 €	2 652 950 €	132%
Av. Fernão de Magalhães, 1014	18/04/2013	950 462 €	1 300 650 €	37%
Rua Damião de Góis, 338	18/04/2013	993 177 €	1 264 250 €	27%
Rua 14 de Outubro, 1043	18/04/2013	473 474 €	549 218 €	16%
Rua 14 de Outubro, 1069	18/04/2013	208 838 €	242 031 €	16%
Av. da República, 1129	18/04/2013	779 618 €	843 800 €	8%
Rua Padre Costa, 366	18/04/2013	800 111 €	901 500 €	13%
Rua dos Bragas, 190	18/04/2013	867 157 €	1 053 050 €	21%
Rua Amália Rodrigues, 4	09/07/2013	631 638 €	771 500 €	22%
Rua da Atalaia, 138	07/07/2014	1 522 000 €	1 941 500 €	28%
Rua Gonçalo Sampaio, 259	24/06/2015	1 474 490 €	1 764 343 €	20%
Rua Tenente Espanca, 20	23/11/2016	2 723 166 €	3 906 600 €	43%
Rua de Ponta Delgada, 69	23/11/2016	2 269 305 €	3 018 850 €	33%
Ed. Alfândega, Pç República	23/11/2016	1 633 900 €	1 792 800 €	10%
Praça de Alvalade, 18	23/10/2017	4 141 402 €	5 996 250 €	45%
Rua Angelina Vidal 41	28/05/2019	11 539 880 €	11 164 980 €	-3%
Av. 5 de Outubro, 124	17/02/2021	12 292 436 €	13 093 600 €	7%
Rua Rodrigo da Fonseca, 57	15/04/2021	2 545 974 €	2 923 150 €	15%
Rua Ivone Silva, 6	15/07/2021	4 465 915 €	5 108 500 €	14%
Av. Duque D'Ávila, 185	12/08/2021	2 438 787 €	2 690 650 €	10%
Rua Ivone Silva, 6	16/08/2021	983 581 €	1 182 200 €	20%
Av. D. Félix Niza Ribeiro, 7	30/12/2021	5 467 653 €	5 734 600 €	5%
Rua Ivone Silva, 6	31/01/2022	951 898 €	986 400 €	4%
Total		61 299 108 €	70 883 372 €	16%

O Banco Depositário, e entidade colocadora do Fundo, é o Banco BPI, S.A.

5. Atividade do Fundo

Ao longo do exercício a Sociedade deu cumprimento às diversas obrigações legais junto da autoridade de supervisão e desenvolveu um conjunto de tarefas inerentes à gestão corrente dos ativos do Fundo, nomeadamente diligências com vista à identificação de potenciais interessados no arrendamento dos espaços devolutos, gestão dos contratos de arrendamento ativos, lançamento, acompanhamento e análise das avaliações exigidas por lei e projetos de intervenções de requalificação dos imóveis com vista à conservação e manutenção de equipamentos, pautadas no princípio de preservação do património imobiliário do Fundo e geração de rendimento e mais valias.

5.1. Aquisições e Alienações

Em 30 de outubro de 2025 foi alienado o imóvel sito na Rua do Campo Alegre, no Porto, constituído por 4 frações (2 escritórios), pelo valor global de 780.000€.

5.2. Gestão de ativos em Carteira

Os ativos em carteira têm uma ABL (área bruta locável) de 36 055 m².

Em 2025 a ABL devoluta diminuiu relativamente ao exercício de 2024 e foi de 5,52%.

2024			2025		
ABL (m2)	ABL-Devoluta (m2)	%	ABL (m2)	ABL-Devoluta (m2)	%
36 644	2302	6,28%	36 055	1990	5,52%

Os ativos em carteira do FIIA Imopoupança tiveram uma valorização relativamente ao exercício de 2024 de 0,3%, apesar da alienação de um dos ativos.



No decorrer do exercício de 2025 a gestão corrente e operacional dos ativos em carteira gerou os seguintes custos diretos:

FIIA Imopoupança	2024	2025
Manutenção e obras de conservação*	240 705 €	77 518 €
Vigilância e Segurança	151 284 €	175 305 €
Higiene e limpeza	36 858 €	32 165 €
Condomínio	94 783 €	122 070 €
Avaliação de Imóveis	47 019 €	47 426 €
Seguros	32 656 €	35 107 €
Total	603 305 €	489 591 €

Os custos de gestão corrente e operacional da carteira (€/m²) para uma, ABL (m²) equivalente, teve um aumento de 6,4% em comparação com o exercício anterior, nos termos que se apresentam no quadro seguinte:

FIIA Imopoupança (sem imobilizado)	2024			2025		
	ABL (m ²)	Custos	€/m ²	ABL (m ²)	Custos	€/ m ²
Total	36 644	603 305	16,46	36 055	631 358	17,51

5.3. Subscrições e Resgates

As subscrições e resgates ocorridos no exercício, por comparação ao período homólogo, encontram-se registadas no quadro que se segue, sendo de salientar a diminuição das subscrições e o aumento do valor dos resgates, que continuam a manter-se muito elevados.

SUBSCRIÇÕES E RESGATES EM 2024 E 2025

	2024	2025	Varição
<i>Subscrições</i>	167 198 €	105 262 €	-37%
<i>Resgates</i>	3 090 161 €	3 532 402 €	14%
Valor Líquido	-2 922 963 €	-3 427 140 €	17%

No final do exercício de 2025, o Fundo tinha 2.929 Participantes, repartidos do seguinte modo:

- Unidades de Participação Classe A – 1.179 Participantes
- Unidades de Participação Classe B – 1.660 Participantes
- Unidades de Participação Classe C – 60 Participantes
- Unidades de Participação Classe D – 30 Participantes

5.4. Avaliação do desempenho

O valor da unidade de participação em 31 de dezembro de 2025 era de 6,5664 €.

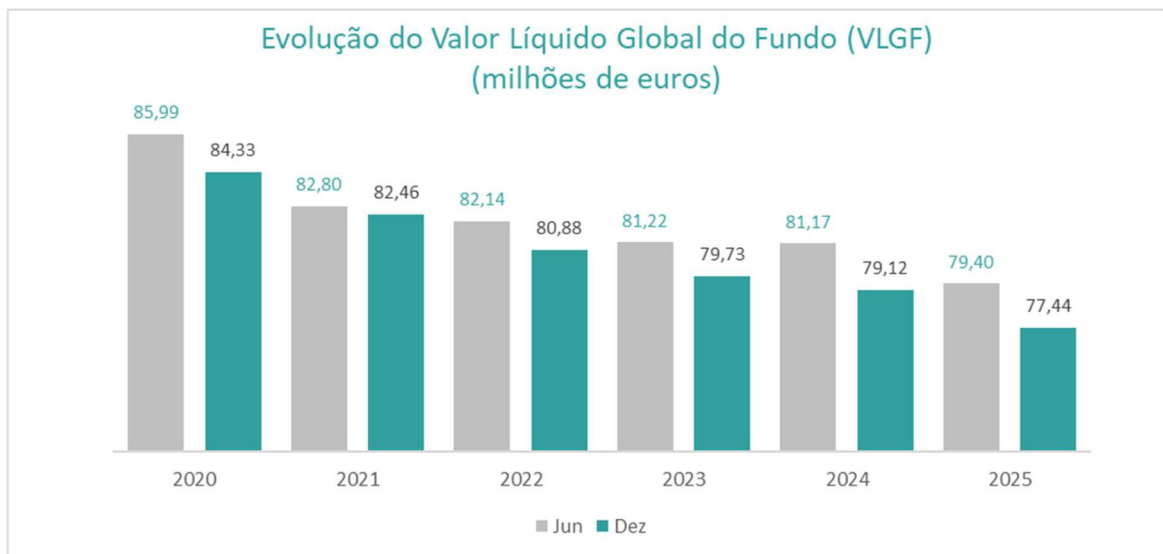
Apresenta-se no quadro seguinte a evolução semestral, nos últimos seis anos, do valor da unidade de participação e do número de unidades de participação em circulação.

EVOLUÇÃO SEMESTRAL DO VALOR DA UNIDADE DE PARTICIPAÇÃO (UP) E DO NÚMERO DE UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO (UP's) EM CIRCULAÇÃO

Ano	Data	Cotação da UP	UP's em circulação
2020	30/jun	5,7446 €/Un.	14.968.830 Un.
	31/dez	5,7553 €/Un.	14.652.436 Un.
2021	30/jun	5,8058 €/Un.	14.265.089 Un.
	31/dez	5,8940 €/Un.	13.991.139 Un.
2022	30/jun	6,0698 €/Un.	13.533.276 Un.
	31/dez	6,0857 €/Un.	13.291.644 Un.
2023	30/jun	6,2229 €/Un.	13.053.392 Un.
	31/dez	6,2458 €/Un.	12.766.926 Un.
2024	30/jun	6,4661 €/Un.	12.554.302 Un.
	31/dez	6,4256 €/Un.	12.314.848 Un.
2025	30/jun	6,5967 €/Un.	12.037.036 Un.
	31/dez	6,5664 €/Un.	11.794.102 Un.

O Valor Líquido Global do Fundo em 31 de dezembro de 2025 foi de 77.444.460 euros, apresentando uma diminuição de 2% face a 2024.

No gráfico seguinte é possível verificar a evolução semestral do Valor Líquido Global do Fundo Imopoupança nos últimos seis anos.



A tabela seguinte detalha a evolução mensal do Valor Líquido Global do Fundo Imopoupança nos últimos seis anos.

EVOLUÇÃO MENSAL DO VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO (VLGF)

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
jan	85 307 927 €	84 680 025 €	83 405 505 €	81 520 656 €	80 939 751 €	79 949 060 €
fev	86 183 660 €	84 553 864 €	83 590 108 €	81 644 941 €	81 202 857 €	80 244 614 €
mar	85 913 604 €	83 281 271 €	81 159 126 €	80 354 345 €	80 145 716 €	78 741 938 €
abr	85 994 379 €	83 464 927 €	81 333 079 €	80 759 440 €	80 504 284 €	78 746 962 €
mai	85 850 855 €	83 557 991 €	81 682 787 €	81 040 061 €	81 057 883 €	79 056 357 €
jun	85 989 948 €	82 820 192 €	82 144 793 €	81 229 572 €	81 177 834 €	79 404 846 €
jul	86 029 616 €	83 110 673 €	82 930 744 €	81 841 012 €	81 842 426 €	79 901 797 €
ago	86 147 244 €	83 382 280 €	83 187 997 €	81 964 545 €	82 095 589 €	80 244 635 €
set	85 122 824 €	82 003 609 €	82 228 982 €	80 358 898 €	80 660 903 €	79 220 295 €
out	85 208 561 €	82 330 621 €	82 711 482 €	80 648 464 €	80 434 245 €	79 477 906 €
nov	84 910 189 €	81 848 346 €	80 974 865 €	79 251 638 €	78 752 332 €	77 409 491 €
dez	84 328 858 €	82 464 306 €	80 889 604 €	79 739 521 €	79 129 850 €	77 444 460 €

Nota: Valores do fim do mês

O Ativo total atingia, no final do exercício, de 2025, 78.813.494 euros.

Neste montante, destacam-se duas rubricas: a relacionada com o valor dos imóveis em carteira, no valor de 70.883.372 euros, e a referente às disponibilidades, com 7.580.484 euros.

O **Capital do Fundo** no final do exercício atingiu 77.444.460 euros, englobando o **Resultado líquido** do exercício, no valor de 4.228.191 euros.

No que concerne ao **Passivo**, no montante de 1.369.033 euros, o mesmo refletia fundamentalmente o valor das rendas com proveito diferido (387.733 euros), das outras contas de credores (333.595 euros), das comissões a pagar (73.087 euros) e dos resgates a pagar a Participantes (445.702 euros).

O Quadro seguinte resume a composição do património, do Fundo Imopoupança:

Descritivo	Valor
Valores Imobiliários	70.883.372 €
Saldos Bancários	7.580.484 €
Outros Ativos	349.638 €
Total dos Ativos	78.813.494 €
Passivo	1.369.033 €
Capital do Fundo	77.444.460 €

Os **proveitos** correntes atingiram 6.503.872 euros, dos quais 4.816.296 euros são relativos a rendimentos de ativos imobiliários e 1.552.232 euros a ganhos em ativos imobiliários (ajustamentos favoráveis em ativos imobiliários).

Os **custos** correntes, por seu lado, totalizaram cerca de 2.279.239 euros. Nestes destacam-se três grandes rubricas: as comissões e taxas, refletindo fundamentalmente as comissões de gestão e de depósito, no montante de 859.058 euros, os fornecimentos e serviços externos, no valor de 584.540 euros, e as perdas em ativos imobiliários (ajustamentos desfavoráveis em ativos imobiliários), no valor de 504.560 euros.

Os valores das comissões de gestão, depósito e taxa supervisão suportadas pelo Fundo foram os seguintes:

- Comissão de gestão no montante de 792.626 euros
- Comissão de depósito no montante de 39.579 euros
- Taxa de supervisão no montante de 24.696 euros

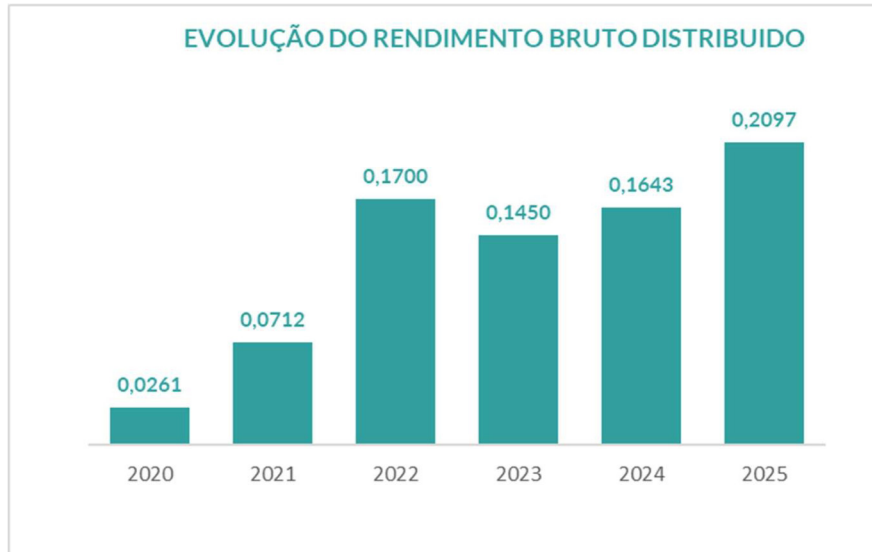
Apresenta-se no quadro seguinte a evolução dos Proveitos, dos Custos e do Resultado Líquido nos últimos seis anos.

EVOLUÇÃO DOS PROVEITOS, DOS CUSTOS E DO RESULTADO LÍQUIDO

Ano	Mês	Proveitos	Custos	Resultado Líquido	% Custos / Proveitos
2020	jun	2 220 664 €	975 352 €	1 245 312 €	43,92%
	dez	3 615 303 €	1 825 200 €	1 790 103 €	50,49%
2021	jun	1 886 909 €	1 155 568 €	731 342 €	61,24%
	dez	5 282 560 €	2 306 364 €	2 976 196 €	43,66%
2022	jun	3 400 866 €	980 281 €	2 420 585 €	28,82%
	dez	6 896 702 €	1 979 128 €	4 917 574 €	28,70%
2023	jun	2 929 245 €	1 123 384 €	1 805 861 €	38,35%
	dez	6 527 020 €	2 562 632 €	3 964 388 €	39,26%
2024	jun	3 740 076 €	946 539 €	2 793 537 €	25,31%
	dez	6 842 614 €	2 508 273 €	4 334 341 €	36,66%
2025	jun	3 252 040 €	1 163 341 €	2 088 698 €	35,77%
	dez	6 507 430 €	2 279 239 €	4 228 191 €	35,03%

No dia 17 de novembro, de 2025, foi efetuado o pagamento do rendimento anual no montante global de 2.486.440 euros, pelas 11.857.130 unidades de participação, correspondendo a um rendimento bruto unitário de 0,2097 euros.

Apresenta-se no gráfico seguinte a evolução do rendimento bruto distribuído por unidade de participação nos últimos seis anos.



Apresentam-se nos quadros seguintes a evolução da rentabilidade, para investimentos com duração de um ano e as rentabilidades anualizadas, ao longo dos últimos 10 anos.

TAXAS DE RENTABILIDADE E DE RISCO PARA UM INVESTIMENTO A UM ANO

<i>Data de Referência</i>	<i>Rentabilidade</i>	<i>Risco</i>
31 dez 2015	3,75%	0,27%
31 dez 2016	3,38%	1,10%
31 dez 2017	3,23%	0,56%
31 dez 2018	7,21%	1,53%
31 dez 2019	3,82%	1,22%
31 dez 2020	2,11%	0,74%
31 dez 2021	3,66%	0,96%
31 dez 2022	6,16%	0,99%
31 dez 2023	5,14%	0,89%
31 dez 2024	5,40%	1,24%
31 dez 2025	5,48%	0,78%

Fonte: APFIPP

Nota: as rentabilidades históricas apresentadas não constituem garantia de rentabilidades futura.

Da análise do quadro acima resulta que a rentabilidade de um investimento no Fundo, pelo período de um ano, em 2025, terá sido de 5,48%. Esta rentabilidade supera a obtida nos dois anos anteriores. Regista-se ainda a descida no nível de risco para 0,78%.

TAXAS DE RENDIBILIDADE ANUALIZADAS E RISCO HISTÓRICO PARA DIFERENTES PERÍODOS DE INVESTIMENTO

Período de Referência	Rendibilidade	Risco
Último ano	5,48%	0,78%
Últimos 2 anos	5,44%	1,03%
Últimos 3 anos	5,34%	0,98%
Últimos 5 anos	5,17%	0,98%
Últimos 10 anos	4,55%	1,04%

Fonte: APFIPP

Nota: as rendibilidades históricas apresentadas não constituem garantia de rendibilidades futura.

Relativamente às rentabilidades e ao risco em função do tempo de permanência, os valores apenas são válidos se o investimento permanecer durante o período de referência.

Deste modo, um investidor que tenha mantido o seu investimento nos últimos 10 anos, obterá à data de 31 de dezembro de 2025 uma taxa de rendibilidade anualizada de 4,55%.

6. Resumo executivo e perspetiva do fundo para 2026

Em 2025 a taxa de rendibilidade anualizada do fundo atingiu os 5,48%, sendo mais alta, comparativamente a 2024 (5,40%) e aos últimos dois (5,44%), três (5,34%), cinco (5,17%) e dez anos (4,55%). Estas elevadas rendibilidades atingidas colocam, de acordo com a dados da APFFIP, o Imopoupança na 1ª posição de rendibilidade na categoria dos fundos abertos de rendimento em Portugal, quer em 2025, quer nos últimos três anos e cinco anos.

O fundo distribuiu 0,2097 euros por unidade de participação em 2025, o que reflete um acréscimo de 27,6% em relação ao ano anterior (0,1643 euros por UP). Note-se que se atentarmos à evolução do rendimento bruto distribuído por unidade de participação desde 2011, o ano de 2025 apresenta o valor de distribuição por unidade de participação mais elevado desde a constituição do Imopoupança.

Esta realidade contrasta, porém, com o facto do saldo entre o nº de up(s) subscritas e o nº de up(s) resgatadas ter vindo a apresentar um registo negativo ano após ano. De facto, entre 31 de dezembro de 2019 (pico máximo) e 31 de dezembro de 2025, o nº de up(s) em circulação diminuiu em 3.189.854 com as respetivas consequências na evolução do VLGF.

Ao nível operacional o ano de 2025 caracteriza-se pela alienação de um imóvel sito na Rua do Campo Alegre, no Porto, constituído por 4 frações devolutas (2 escritórios), pelo

valor global de 780.000€ o que contribuiu para uma redução da área devoluta de 6,28% para 5,52% da ABL(m2) em carteira, dando sequência ao objetivo da Sociedade Gestora de manter e aumentar as já elevadas taxas de ocupação que vem apresentando.

Apesar da alienação, a valorização dos imóveis em 2025 foi positiva (267.671 euros) dando sequência a uma tendência de crescimento moderado do valor do ativo sob gestão que antecipamos que se mantenha em 2026. Registe-se que a oferta em zonas nobres de Lisboa e do Porto é ainda escassa e, nessa medida, os preços estarão sustentados.

A Sociedade Gestora tem mantido um cuidadoso acompanhamento dos imóveis em carteira, zelando pela sua conservação, identificando as anomalias e definindo os níveis de prioridade de intervenção. Prevê-se o reforço desta linha de atuação em 2026.

Lisboa, 5 de março de 2026

O Conselho de Administração

Assinado por: **PEDRO MIGUEL DOS SANTOS
MOREIRA**

Num. de Identificação: 09049299

Data: 2026.03.05 11:11:15+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 16:36:53+00'00'

Filipe Sousa
(Administrador Executivo)

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

Num. de Identificação: 11062022

Data: 2026.03.05 11:48:17+00'00'

Vanda Marques Valadares
(Administradora Não Executiva)

7. 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	dez/24
			Bruto	Mv / Af	mv / ad	Líquido						
	ATIVOS IMOBILIÁRIOS							CAPITAL DO FUNDO				
31	Terrenos		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	61	Unidades de Participação	2	58 970 511 €	61 574 243 €
32	Construções	1 e 3	61 299 108 €	11 836 950 €	2 252 686 €	70 883 372 €	70 615 701 €	62	Variações Patrimoniais		2 886 413 €	3 709 822 €
34	Adiantamento por compra de Imóveis		0 €			0 €	0 €	64	Resultados Transitados	2	13 845 785 €	11 532 493 €
	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS		61 299 108 €	11 836 950 €	2 252 686 €	70 883 372 €	70 615 701 €	65	Resultados Distribuídos	2	-2 486 440 €	-2 021 049 €
	CARTEIRA TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES							66	Resultados Líquidos do Período	2	4 228 191 €	4 334 341 €
24	Unidades de participação		0 €			0 €	0 €		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		77 444 460 €	79 129 850 €
	TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES		0 €			0 €	0 €	47	AJUSTAMENTOS E PROVISÕES			
	CONTAS DE TERCEIROS							48	Ajustamentos de dívidas a receber	11	89 452 €	12 003 €
412	Devedores por rendas vencidas	14	234 947 €			234 947 €	154 568 €		Provisões Acumuladas		0 €	0 €
413+...+419	Outras contas de Devedores	14	66 526 €			66 526 €	78 882 €		TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS		89 452 €	12 003 €
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		301 473 €	0 €	0 €	301 473 €	233 450 €		CONTAS DE TERCEIROS			
	DISPONIBILIDADES							421	Resgates a Pagar a Participantes	16	445 702 €	40 645 €
12	Depósitos à Ordem	7	1 080 484 €			1 080 484 €	1 152 741 €	422	Rendimentos a Pagar a Participantes		0 €	0 €
13	Depósitos a Prazo e com pré-aviso		6 500 000 €			6 500 000 €	8 000 000 €	423	Comissões e outros encargos a Pagar	16	73 087 €	74 461 €
	TOTAL DE DISPONIBILIDADES		7 580 484 €	0 €	0 €	7 580 484 €	9 152 741 €	424+...+429	Outras Contas de Credores	16	333 595 €	343 320 €
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							44	Adiantamentos por venda de imóveis		0 €	0 €
51	Acréscimos de Proventos	15	37 933 €			37 933 €	1 679 €		TOTAL DOS VALORES A PAGAR		852 384 €	458 426 €
52	Despesas com custo diferido	15	10 232 €			10 232 €	8 837 €		ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
58	Outros Acréscimos e diferimentos		0 €			0 €	0 €	53	Acréscimos de Custos	17	17 130 €	11 278 €
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS		48 165 €	0 €	0 €	48 165 €	10 516 €	56	Receitas com Provento Diferido	17	387 733 €	394 801 €
	TOTAL DO ATIVO		69 229 230 €	11 836 950 €	2 252 686 €	78 813 494 €	80 012 408 €	58	Outras Acréscimos e diferimentos	17	22 334 €	6 050 €
									TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS		427 197 €	412 129 €
									TOTAL PASSIVO		1 369 033 €	882 558 €
									TOTAL CAPITAL DO FUNDO + PASSIVO		78 813 493 €	80 012 408 €
	Número total de unidades de participação em circulação					11 794 102	12 314 848		Valor unitário da unidade de participação		6,5664	6,4256

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			
	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS					JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS			
711+718	De Operações Correntes		0 €	0 €	812	Da Carteira de Títulos e Part. em Soc. Imobiliárias		0 €	0 €
719	De Operações Extrapatrimoniais		0 €	0 €	811+818	Outras, de Operações Correntes	22	126 306 €	108 966 €
	COMISSÕES				819	De Operações Extrapatrimoniais		0 €	0 €
722	Da Carteira de Títulos e Participações		0 €	0 €		RENDIMENTO DE TÍT. PART. SOC. IMOBILIÁRIAS		0 €	0 €
723	Em Ativos Imobiliários		51 838 €	8 307 €	822+...+825	Da Carteira de Títulos e Part. em Soc. Imobiliárias		0 €	0 €
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	18	859 058 €	877 089 €	828	De Outras Operações Correntes		0 €	0 €
729	De Operações Extrapatrimoniais		0 €	0 €	829	De Operações Extrapatrimoniais		0 €	0 €
	PERDAS OPER. FINANCEIRAS e ATIVOS IMOBILIÁRIOS					GANHOS OPER. FINANCEIRAS e ATIVOS IMOBILIÁRIOS			
732	Na Carteira de Títulos e Part. em Soc. Imobiliárias		0 €	0 €	832	Da Carteira de Títulos e Participações		0 €	0 €
733	Em Ativos Imobiliários	21	504 560 €	726 604 €	833	Em Ativos Imobiliários	21	1 552 232 €	2 130 596 €
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					REVERSÃO DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES			
7411 +7421	Impostos sobre o rendimento		0 €	0 €	851	De ajustamentos de dívidas a receber	11	9 038 €	4 706 €
7412 +7422	Impostos Indiretos	12	74 725 €	75 448 €	852	De Provisões para Encargos		0 €	0 €
7418 +7428	Outros impostos	12	118 030 €	119 451 €	86	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	20	4 816 296 €	4 595 639 €
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO					OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		0 €	0 €
751	Ajustamento de Dívidas a receber	11	86 488 €	0 €	87				
752	Provisões para Encargos		0 €	0 €		TOTAL DE PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		6 503 872 €	6 839 907 €
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	19	584 540 €	699 688 €					
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES		0 €	0 €		PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		2 279 239 €	2 506 587 €	881	Recuperação de Incobráveis		0 €	0 €
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				882	Ganhos Extraordinários		46 €	2 707 €
781	Valores Incobráveis		0 €	0 €	883	Ganhos de Exercícios Anteriores		0 €	0 €
782	Perdas Extraordinárias		0 €	0 €	884+...+888	Outros Ganhos Eventuais		3 512 €	0 €
783	Perdas de Exercícios Anteriores		0 €	1 686 €		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)		3 558 €	2 707 €
784+...+788	Outras Perdas Eventuais		0 €	0 €		RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (<0)		0 €	0 €
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		0 €	1 686 €	66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (>0)		4 228 191 €	4 334 341 €
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (>0)		4 228 191 €	4 334 341 €		TOTAL		6 507 430 €	6 842 614 €
	TOTAL		6 507 430 €	6 842 614 €		RESULTADOS LÍQUIDOS DO PERÍODO		4 228 191 €	4 334 341 €
8x2-7x2-7x3	Resultados da Carteira Tít. e Part. Soc. Imobiliárias		0,00	0,00	D-C	Resultados Eventuais		3 558 €	1 021 €
8x3+86-7x3-76	Resultados de Imóveis		5 227 590 €	5 291 636 €	B+D-A-C+742	Resultados antes de Imposto s/ o Rendimento		4 228 191 €	4 334 341 €
B-A+742	Resultados Correntes		4 224 633 €	4 333 320 €	B+D-A-C				

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	105 262 €	105 262 €	167 198 €	167 198 €
PAGAMENTOS				
Resgates de unidades de participação	3 127 345 €		3 250 545 €	
Rendimentos pagos aos participantes	2 486 440 €	5 613 786 €	2 021 049 €	5 271 594 €
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo		-5 508 524 €		-5 104 396 €
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS				
RECEBIMENTOS				
Alienação de ativos imobiliários	780 000 €		0 €	
Rendimentos de ativos imobiliários	4 942 050 €		4 746 883 €	
Adiantamento por conta de venda de ativos imobiliários	0 €		0 €	
Outros recebimentos de ativos imobiliários	0 €	5 722 050 €	321 750 €	5 068 633 €
PAGAMENTOS				
Aquisição de ativos imobiliários	0 €		0 €	
Grandes reparações em ativos imobiliários	0 €		0 €	
Comissões em ativos imobiliários	0 €		0 €	
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	766 591 €		716 243 €	
Adiantamento por conta de compra de ativos imobiliários	0 €		0 €	
Outros pagamentos de ativos imobiliários	0 €	766 591 €	0 €	716 243 €
Fluxo das operações sobre ativos imobiliários		4 955 459 €		4 352 390 €
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS				
RECEBIMENTOS				
Resgates de unidades de participação	0 €		0 €	
Rendimento de títulos	0 €		0 €	
Juros e proveitos similares recebidos	0 €	0 €	0 €	
PAGAMENTOS				
Juros e custos similares pagos	0 €		0 €	
Taxas de corretagem	0 €	0 €	0 €	
Fluxo das operações da carteira de títulos		0 €		0 €
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE				
RECEBIMENTOS				
Cobranças de crédito vencido	0 €		0 €	
Compras com acordo de revenda	0 €		0 €	
Juros de depósitos bancários	114 615 €		188 319 €	
Outros recebimentos correntes	0 €	114 615 €	0 €	188 319 €
PAGAMENTOS				
Comissão de gestão	793 850 €		809 965 €	
Comissão de depósito	39 649 €		43 661 €	
Impostos e taxas	303 497 €		342 777 €	
Outros pagamentos correntes	369 €	1 137 365 €	246 €	1 196 649 €
Fluxo das operações de gestão corrente		-1 022 750 €		-1 008 330 €
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
RECEBIMENTOS				
Ganhos Extraordinários	3 558 €		88 060 €	
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	0 €	3 558 €	0 €	88 060 €
PAGAMENTOS				
Outros pagamentos eventuais	0 €		0 €	
Perdas imputáveis a exercícios anteriores	0 €	0 €	0 €	0 €
Fluxo das operações eventuais		3 558 €		88 060 €
Saldos dos fluxos monetários do período (A)		-1 572 257 €		-1 672 276 €
Disponibilidades no início do período (B)		9 152 741 €		10 825 016 €
Disponibilidades no fim do período (C)=(B)+(A)		7 580 484 €		9 152 741 €

8. Anexo às Demonstrações Financeiras

8.1. Introdução

O Fundo de Investimento Imobiliário Aberto – Imopoupança (de ora em diante «Fundo», «Imopoupança» ou “OIC”) foi autorizado por deliberação da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (de ora em diante «CMVM») de 14 de janeiro de 2010, tendo iniciado a sua atividade em 16 de julho de 2010. A sua atividade e funcionamento enquadram-se no disposto na Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro (Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo) e no Regulamento de Gestão do Fundo, aprovado em 14 de janeiro de 2010 e objeto de uma última atualização em 9 de novembro de 2022.

O Fundo foi constituído por tempo indeterminado, sendo um organismo de investimento coletivo que tem por fim exclusivo a aquisição de imóveis que se destinem prioritariamente e maioritariamente a ser arrendados, ou sujeitos a outra forma de exploração onerosa, ao Estado ou a outros entes públicos, pretendendo alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente de capital, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente de ativos imobiliários, nos termos das normas legais e regulamentares aplicáveis e do Regulamento de Gestão do Fundo.

O Fundo é administrado, gerido e representado pela Fundiestamo – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (de ora em diante «Sociedade Gestora»), cujo capital é integralmente detido pela PARPÚBLICA, Participações Públicas, SGPS, S.A. e indiretamente pelo Estado Português, enquanto acionista último desta. As funções de banco depositário e de entidade colocadora são exercidas pelo Banco BPI, S.A..

8.2. Bases de Apresentação, Comparabilidade das Demonstrações Financeiras e Principais Políticas Contabilísticas

O presente Anexo obedece, em estrutura, ao disposto no Regulamento n.º 2/2005, de 14 de abril, da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, que estabelece o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário (PCFII).

As notas omissas não têm aplicação, por inexistência ou irrelevância de valores ou situações a reportar. As notas adicionais pretendem complementar a informação mínima prevista no PCFII, com o objetivo de permitir uma melhor compreensão do conjunto das Demonstrações Financeiras.

Todos 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 OIC regista as suas receitas e despesas de acordo com o princípio da especialização de exercícios, sendo reconhecidas à medida que são geradas, independentemente do momento do seu recebimento ou pagamento.

b) Comissão de Gestão

A comissão de gestão constitui um encargo do Fundo, a título de remuneração dos serviços que lhe são prestados.

Segundo o Regulamento de Gestão, esta comissão é calculada por aplicação de uma taxa anual de 1% sobre o património líquido diário do Fundo, sendo a sua liquidação efetuada mensalmente. Sobre a Comissão de gestão incide Imposto do selo à taxa de 4%.

O custo com a comissão é registado na rubrica “Comissões” da demonstração dos resultados (Nota 18).

c) Comissão de Depositário

Esta comissão destina-se a fazer face às despesas do Banco depositário, relativas aos serviços prestados ao Fundo. O Regulamento de Gestão estabelece que a comissão do Banco depositário é calculada mensalmente através da aplicação de uma taxa anual de 0,05% sobre o património líquido diário do Fundo, apurado com referência ao último dia útil de cada mês, sendo a sua liquidação efetuada mensalmente. Sobre a Comissão de depositário incide Imposto do selo à taxa de 4%.

O custo com a comissão de depositário é registado na rubrica “Comissões” da demonstração dos resultados (Nota 18).

d) Comissões cobradas aos subscritores

i. Comissão de Subscrição

De acordo com o Regulamento de Gestão, é aplicada uma comissão de subscrição de 1.5% sobre o montante subscrito a todas as subscrições de unidades de participação de valor global inferior a 1.000.000 euros. Estas comissões são cobradas ao subscritor e revertem a favor da entidade comercializadora, i.e, não se encontram refletidas nas contas do Fundo.

Não há lugar à cobrança de comissão de subscrição nas seguintes situações:

- Nas subscrições efetuadas de montante superior a 1.000.000 euros;
- Quando as subscrições levem a que a entidade subscritora passe a deter mais de 1.000.000 euros investidos no Fundo; e

- Quando as subscrições de unidades de participação de valor global inferior a 1.000.000 euros por cada entidade, tenham origem num só representante comum (designadamente sociedade gestora) de fundos de investimento mobiliário e imobiliário ou fundos de pensões, e sejam no seu conjunto de valor global superior a 1.000.000 euros.

A isenção aplicável nestes casos será efetuada através da anulação e devolução da comissão de subscrição que tiver sido cobrada.

ii. Comissão de Resgate

É cobrada, através da entidade depositária e colocadora, uma comissão máxima de 2% sobre o valor das unidades de participação resgatadas, em função do prazo da sua detenção, sendo este determinado por defeito pelo critério “FIFO”, nos seguintes termos:

- 2% para períodos de permanência até 2 anos;
- 1,5% para períodos de permanência entre 2 e 3 anos;
- 1% para períodos de permanência entre 3 e 4 anos;
- 0,5% para períodos de permanência entre 4 e 5 anos;
- 0% para períodos de permanência superiores a 5 anos.

A comissão de resgate é deduzida ao valor que o participante tem a receber e revertem a favor da entidade comercializadora, não tendo reflexo nas contas do Fundo.

e) Taxa de supervisão

A taxa de supervisão cobrada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários constitui um encargo do Fundo, sendo calculada por aplicação de uma taxa mensal sobre o valor líquido global do Fundo no último dia útil de cada mês, sendo registada na rubrica “Comissões” da demonstração dos resultados (Nota 18).

A taxa mensal aplicável ao Fundo é de 0,0026%, com um limite mensal mínimo e máximo de 200 euros e 20.000 euros, respetivamente.

f) Ativos imobiliários

Os imóveis adquiridos pelo Fundo são registados de acordo com os respetivos valores de aquisição, acrescidos das despesas relativas a impostos, notários e registos e eventuais obras de melhoramento ou reconversão. De acordo com a legislação em vigor, os imóveis não são amortizados.

De acordo com o Decreto-Lei nº 16/2015, de 24 de fevereiro, as aquisições de bens imóveis e as respetivas alienações devem ser precedidas de avaliação de, pelo menos, dois peritos independentes registados junto da CMVM, não podendo a data de referência

da avaliação ser superior a seis meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transação.

A periodicidade mínima de avaliação aplicável ao Fundo é de 6 meses. A valorização de cada um dos imóveis é definida pela Sociedade Gestora, no contexto do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC) e do Regulamento nº 2/2015 da CMVM, sendo reanalisada semestralmente por comparação entre o seu valor contabilístico e o valor resultante das avaliações dos citados peritos independentes. 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 Fundo, 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.

Os imóveis destinam-se, principalmente, a arrendamento. As rendas são reconhecidas como proveitos no exercício a que respeitam, sendo as recebidas antecipadamente registadas na rubrica “Receitas com proveito diferido” (Nota 17).

g) Dívidas a receber

As dívidas de terceiros refletem o valor que se espera efetivamente receber. Sempre que se justifique, são efetuados ajustamentos para rendas vencidas, após avaliação pela Administração da Sociedade Gestora, nas situações em que se conclua que existe um risco de incumprimento por parte dos inquilinos. Estes são apresentados na rubrica “Ajustamentos de dívidas a receber” do passivo.

h) Unidades de participação

O valor de cada unidade de participação é calculado, dividindo o valor líquido global do Fundo, pelo número de unidades de participação em circulação. O valor líquido do património corresponde, ao somatório das rubricas do capital do Fundo indicadas no Balanço, isto é, “Unidades de participação”, “Variações patrimoniais”, “Resultados transitados”, “Resultados distribuídos” e “Resultado líquido do exercício”.

A rubrica “Variações patrimoniais” resulta da diferença entre o valor de subscrição e de resgate e o valor base da unidade de participação, na data da operação.

As subscrições e resgates de unidades de participação são efetuados nos termos do Regulamento de Gestão, ao seu valor de mercado, na data do pedido da subscrição ou do resgate.

O Fundo emite unidades de participação em quatro classes diferentes:

- Classe A: são todas as unidades de participação emitidas em data anterior a 26 de setembro de 2015.
- Classe B: são todas as unidades de participação emitidas entre 26 de setembro de 2015 e 17 de novembro de 2019.
- Classe C: são todas as unidades de participação emitidas entre 18 de novembro de 2019 e 21 de dezembro de 2021.
- Classe D: são todas as unidades de participação emitidas a partir de 22 de dezembro de 2021.

As unidades de participação poderão ser resgatadas nos termos descritos para cada uma das classes:

- Classe A: trimestralmente, aos dias 15 de março, 15 de junho, 15 de setembro e 15 de dezembro de cada ano.
- Classe B: semestralmente, aos dias 15 de março e 15 de setembro de cada ano.
- Classe C: anualmente, aos dias 15 de dezembro de cada ano.
- Classe D: semestralmente, aos dias 15 de março e 15 de setembro de cada ano.

O montante a pagar aos Participantes corresponde ao valor unitário da unidade de participação em vigor no dia em que o resgate seja solicitado, multiplicado pelo número de unidades de participação detidas, e deduzido da comissão de resgate, caso aplicável e nos termos aplicáveis.

i) Distribuição de Rendimentos

O Imopoupança procede à distribuição de rendimentos aos detentores das unidades de participação correspondentes a, pelo menos, 90% dos resultados correntes obtidos no período decorrido desde a data de reporte da última distribuição até à data da nova distribuição.

8.3. Notas

1. VALOR CONTABILÍSTICO VS VALOR MÉDIO DAS AVALIAÇÕES

A rubrica Ativos Imobiliários é composta pelos seguintes imóveis:

	Valor de Aquisição	Ajustamento	Valor Venal 31/12/2025 (A)	Média dos valores da Avaliação (B)	Diferença (B) - (A)
Rua dos Fanqueiros, 1 a 7	1 144 245 €	1 508 704 €	2 652 949 €	2 652 949 €	0 €
Av. Fernão de Magalhães, 1014	950 463 €	350 187 €	1 300 650 €	1 300 650 €	0 €
Rua Damião de Góis, 338	993 178 €	271 072 €	1 264 250 €	1 264 250 €	0 €
Rua 14 de Outubro, 1043	473 474 €	75 745 €	549 219 €	549 219 €	0 €
Rua 14 de Outubro, 1069	208 839 €	33 192 €	242 031 €	242 031 €	0 €
Av. da República, 1129	779 618 €	64 182 €	843 800 €	843 800 €	0 €
Rua Padre Costa, 366	800 111 €	101 389 €	901 500 €	901 500 €	0 €
Rua dos Bragas, 190	867 157 €	185 893 €	1 053 050 €	1 053 050 €	0 €
Rua Amália Rodrigues, 4	631 638 €	139 862 €	771 500 €	771 500 €	0 €
Rua da Atalaia, 138	1 522 000 €	419 500 €	1 941 500 €	1 941 500 €	0 €
Rua Gonçalo Sampaio, 259	1 474 490 €	289 853 €	1 764 343 €	1 764 343 €	0 €
Rua Tenente Espanca, 20	2 723 166 €	1 183 434 €	3 906 600 €	3 906 600 €	0 €
Rua de Ponta Delgada, 69	2 269 305 €	749 545 €	3 018 850 €	3 018 850 €	0 €
Ed. Alfândega, Pç República	1 633 900 €	158 900 €	1 792 800 €	1 792 800 €	0 €
Praça de Alvalade, 18	4 141 402 €	1 854 848 €	5 996 250 €	5 996 250 €	0 €
Rua Angelina Vidal 41	11 539 880 €	-374 901 €	11 164 980 €	11 164 980 €	0 €
Av. 5 de Outubro, 124	12 292 436 €	801 164 €	13 093 600 €	13 093 600 €	0 €
Rua Rodrigo da Fonseca, 57	2 545 974 €	377 176 €	2 923 150 €	2 923 150 €	0 €
Rua Ivone Silva, 6	6 401 394 €	875 706 €	7 277 100 €	7 277 100 €	0 €
Av. Duque D'Ávila, 185	2 438 786 €	251 864 €	2 690 650 €	2 690 650 €	0 €
Av. D. Félix Niza Ribeiro, 7	5 467 653 €	266 947 €	5 734 600 €	5 734 600 €	0 €
Total	61 299 108 €	9 584 264 €	70 883 372 €	70 883 372 €	0 €

2. LIQUIDEZ DO FUNDO

O Capital inicial do Fundo está representado por unidades de participação iguais, com um valor base de 5,00 euros/unidade, conferindo aos seus titulares um direito de propriedade sobre os valores do Fundo, proporcional ao número de unidades de participação detidas.

No dia 17 de novembro de 2025 procedeu-se à distribuição de resultados no montante de 2.486.440 euros. Em 31 de Dezembro de 2025, existiam 68 070 unidades de participação com pedidos de resgate em curso.

O movimento ocorrido no capital do Fundo durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foi o seguinte:

Descrição	31 de dezembro 2025						
	Saldo em 31-12-2024	Subscrições	Resgates	Distribuição Resultados	Outros	Resultado Período	Saldo em 31-12-2025
Valor Base	61 574 243 €	79 580 €	-2 683 312 €	-	-	-	58 970 511 €
Variações patrimoniais	3 709 822 €	25 681 €	-849 090 €	-	-	-	2 886 413 €
Resultados Distribuídos	-2 021 049 €	-	-	-2 486 440 €	2 021 049 €	-	-2 486 440 €
Resultados Transitados	11 532 493 €	-	-	-	2 313 292 €	-	13 845 785 €
Resultado Líquido do Período	4 334 341 €	-	-	-	-4 334 341 €	4 228 191 €	4 228 191 €
SOMA	79 129 850 €	105 261 €	-3 532 402 €	-2 486 440 €	0 €	4 228 191 €	77 444 460 €
Nº Unidade de participação	12 314 848	7 775	257 357				11 794 102 €
Valor Unidade Participação (unitário)	6,4256 €	13,5389 €	-13,7257 €				6,5664 €

3. COMPOSIÇÃO DISCRIMINADA DA CARTEIRA DE ATIVOS

Em 31 de Dezembro de 2025, a carteira de ativos apresentava a seguinte composição:

A - COMPOSIÇÃO DISCRIMINADA DA CARTEIRA DE ATIVOS DO ORGANISMO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO							
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
1.4. Construções Acabadas							
1.4.1. Arrendadas							
Rua dos Fanqueiros, 1a 7	122	1 144 246	19/dez/25	2 635 900	19/dez/25	2 670 000	2 652 950
Av. Fêmão de Magalhães, 1014	920	950 462	19/dez/25	1 289 300	19/dez/25	1 312 000	1 300 650
Rua Damião de Góis, 338	729	993 177	19/dez/25	1 251 900	19/dez/25	1 276 600	1 264 250
Rua 14 de Outubro, 1043	530	473 474	19/dez/25	546 638	19/dez/25	551 800	549 218
Rua 14 de Outubro, 1069	234	208 838	19/dez/25	240 862	19/dez/25	243 200	242 031
Av. da República, 1129	608	779 618	19/dez/25	836 000	19/dez/25	851 600	843 800
Rua Padre Costa, 366	915	800 111	19/dez/25	894 600	19/dez/25	908 400	901 500
Rua dos Bragas, 190	1010	867 157	10/jul/25	1 041 200	10/jul/25	1 064 900	1 053 050
Rua Amália Rodrigues, 4	608	631 638	10/jul/25	756 000	10/jul/25	787 000	771 500
Rua da Atalaia, 138	800	1 522 000	17/jul/25	1 940 000	17/jul/25	1 943 000	1 941 500
Rua Gonçalo Sampaio, 259	1456	1 474 490	10/jul/25	1 719 886	10/jul/25	1 808 800	1 764 343
Rua Tenente Espanca, 20	1600	2 723 166	10/jul/25	3 887 600	10/jul/25	3 925 600	3 906 600
Rua de Ponta Delgada, 69	1305	2 269 305	10/jul/25	2 981 700	10/jul/25	3 056 000	3 018 850
Ed. Alfândega, Pç República	1305	1 633 900	10/jul/25	1 792 200	10/jul/25	1 793 400	1 792 800
Praça de Alvalade, 18	2 515	4 141 402	17/jul/25	5 909 000	17/jul/25	6 083 500	5 996 250
Rua Angelina Vidal 41	9 260	11 539 880	30/out/25	11 153 403	30/out/25	11 176 556	11 164 980
Av. 5 de Outubro, 124	5 789	12 292 436	17/jul/25	13 003 200	17/jul/25	13 184 000	13 093 600
Rua Rodrigo da Fonseca, 57	1313	2 545 974	26/set/25	2 890 000	26/set/25	2 956 300	2 923 150
Rua Ivone Silva, 6	2 303	6 401 394	14/nov/25	7 225 600	14/nov/25	7 328 600	7 277 100
Av. Duque D'Ávila, 185	480	1 444 912	21/nov/25	1 595 100	21/nov/25	1 625 800	1 610 450
Av. D. Félix Niza Ribeiro, 7	3 587	5 467 653	03/out/25	5 638 500	03/out/25	5 830 700	5 734 600
Subtotal		60 305 233		69 228 589		70 377 756	69 803 172
1.4.2. Não Arrendadas							
Av. Duque D'Ávila, 185	322	993 875	21/nov/25	1 072 800	21/nov/25	1 087 600	1 080 200
Subtotal		993 875		1 072 800		1 087 600	1 080 200
Total		61 299 108		70 301 389		71 465 356	70 883 372
7 - LIQUIDEZ							
			Quant.	Moeda	Cotação	Juros Decorridos	Valor Global
7.1. À vista							
7.1.2. Depósitos à ordem							1 080 484
7.1.3. Depósitos a prazo e com pré-aviso							6 511 691
9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR							
			Quant.	Moeda	Cotação	Juros Decorridos	Valor Global
9.1. Valores Ativos							
9.1.1. Adiantamento por conta de imóveis							0
9.1.4. Rendas em dívida							230 236
9.1.5. Outros							114 136
9.2. Valores Passivos							
9.2.4. Cauções							-56 064
9.2.5. Rendas adiantadas							-378 772
9.2.6. Outros							-940 623
Total							6 561 088
B - VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO (VLGF)							77 444 460

No exercício de 2025 a Sociedade Gestora procedeu à reavaliação integral da carteira de imóveis do Fundo, tendo os relatórios das avaliações do 1º semestre reportado a janeiro, abril, maio e junho e os do 2º semestre reportado a julho, outubro, novembro e dezembro.

Foram considerados pelos Peritos Avaliadores de Imóveis, independentes, para o apuramento do valor dos imóveis, as rendas atuais recebidas pelo Fundo, bem como as *yields* de mercado, atendendo à natureza, à data das avaliações, à localização e estado de conservação dos respetivos imóveis.

Durante o exercício de 2025 não se verificaram alterações significativas, nem cessações/revogações em contratos de arrendamento, que possam vir a ter impacto na valorização dos respetivos imóveis.

6. CRITÉRIOS E PRÍNCÍPIOS DE VALORIZAÇÃO

Os critérios e princípios de valorização estão descritos nas notas iniciais do Anexo.

7. LIQUIDEZ DO FUNDO

O movimento ocorrido nas rubricas de disponibilidades no período findo em 31 de dezembro de 2025 foi o seguinte:

Depósitos à ordem	Saldo Inicial 31/12/2024	Aumentos	Reduções	Saldo Final 31/12/2025
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	516 285 €	- €	- 516 285 €	- €
Banco BPI, S.A.	381 646 €	312 596 €	- €	694 242 €
Caixa Central Crédito Agrícola Mútuo	254 810 €	131 432 €	- €	386 242 €
Total	1 152 741 €	444 028 €	- 516 285 €	1 080 484 €

Depósitos a prazo e com pré-aviso	31/12/2025	31/12/2024
Banco BPI, S.A.	6 500 000 €	8 000 000 €
Total	6 500 000 €	8 000 000 €

Contas	Saldo inicial 31-12-2024	Aumento	Reduções	Saldo final 31-12-2025
Depósitos à ordem	1 152 741 €	0 €	-72 257 €	1 080 484 €
Depósitos a prazo e com pré-aviso	8 000 000 €	0 €	-1 500 000 €	6 500 000 €
Total	9 152 741 €	- €	- 1 572 257 €	7 580 484 €

Em 31 de dezembro de 2025, os depósitos a prazo têm o seguinte prazo e taxas de remuneração:

Banco	Data de Início	Data de Vencimento	Montante	Taxa anual bruta
Banco BPI, S.A.	26/11/2025	26/01/2026	6 500 000 €	1,85%
Total			6 500 000 €	

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, os ajustamentos de dívidas a receber apresentam o seguinte movimento:

	31/12/2025	Reforços	Anulações	31/12/2024
Ajustamentos de dívidas a receber:				
Rendas vencidas	78 336 €	75 915 €	9 038 €	11 460 €
Para outros valores a receber	11 116 €	10 573 €	0 €	543 €
Total	89 452 €	86 488 €	9 038 €	12 003 €

12. IMPOSTOS

Em 13 de janeiro de 2015, foi publicado o Decreto-Lei nº 7/2015 que veio aprovar o novo regime fiscal aplicável aos organismos de investimento coletivo (OIC), o qual passa a ser efetuado essencialmente na esfera dos Participantes (sistema de tributação “à saída”).

Assim, a partir de 1 de julho de 2015 o Fundo é tributado, à taxa geral de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC), sobre o seu lucro tributável, o qual corresponde ao resultado líquido do exercício deduzido dos rendimentos de capitais, prediais e mais-valias e dos gastos associados a esses rendimentos, bem como dos rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a seu favor. O Fundo está, ainda, sujeito às taxas de tributação autónoma em IRC legalmente previstas, mas encontra-se isento de qualquer derrama estadual ou municipal.

As regras aplicáveis ao novo regime de tributação são aplicáveis aos rendimentos obtidos após 1 de julho de 2015, estando previsto um regime transitório ao abrigo do qual os OIC tiveram, com referência a 30 de junho de 2015, de apurar o imposto devido nos termos do artigo 22.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) vigente até essa data, e de o entregar no prazo de 120 dias.

As mais-valias de imóveis adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015 na proporção correspondente ao período de detenção daqueles ativos até 30 de junho de 2015, enquanto as mais-valias apuradas com os restantes ativos adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015, considerando-se, para este efeito, como valor de realização, o valor de mercado a 30 de junho de 2015.

Por outro lado, é criada uma taxa de 0,0125% trimestral, em sede de Imposto do Selo, incidente sobre o valor líquido global dos fundos de investimento imobiliário.

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

A partir de 1 de janeiro de 2017 surge a criação do Adicional de IMI (AIMI).

O AIMI incide sobre a soma dos valores patrimoniais tributários (VPT) dos prédios urbanos situados em território português de que o sujeito passivo seja titular, excluindo-se os prédios urbanos classificados como «comerciais, industriais ou para serviços» e «outros» nos termos das alíneas b) e d) do n.º 1 do artigo 6.º do Código do IMI. Também não são considerados os prédios que no ano anterior tenham estado isentos ou não sujeitos a tributação em IMI.

Ao valor tributável determinado nos termos do artigo 135.º-C do CIMI, e após aplicação das deduções aí previstas, quando existam, é aplicada a taxa de 0,4 %.

Ao longo dos anos tem vindo a ser cobrado, pela Autoridade Tributária, Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) nas aquisições dos imóveis pelo Fundo. No entanto, a Sociedade Gestora tem vindo a realizar vários pedidos de reembolso do IMT, tendo por base várias decisões arbitrais do CAAD (Centro de Arbitragem Administrativa) que consideraram que, não obstante ter sido alterado o Estatuto dos Benefícios Fiscais no que diz respeito à isenção de IMT concedida aos fundos de investimento imobiliário, a Lei 1/87 que concedeu primariamente este benefício não tinha sido revogada. Neste sentido, a Lei n.º 7-A/2016, que aprovou o Orçamento do Estado de 2016, veio apenas revogar o artigo 49.º do EBF, mantendo-se, portanto, em vigor o artigo 1.º do Decreto-lei n.º 1/87. Ou seja, foi apenas revogada a isenção de IMT, que se verificaria numa eventual, futura alienação dos imóveis que integram os fundos de investimento imobiliário, continuando, pois, a vigorar a isenção de IMT na aquisição de bens imóveis por fundos de investimento imobiliário.

Neste sentido, nos últimos anos, a Sociedade Gestora solicitou o reembolso do IMT liquidado nos anos de 2014 a 2017, num total de 790.387 euros, que já obtiveram parecer favorável por parte de CAAD, mas dos quais ainda se aguardava reembolso de 427.050 euros. No que concerne ao IMT pago no ano de 2016, no referido valor de 427.050 euros, deu entrada em 2022, no Tribunal Tributário de Lisboa – Unidade Orgânica 3, o Proc. n.º 813/22 2BELRS, destinado a intimar a Autoridade Tributária e Aduaneira a praticar o ato de reembolso do imposto de IMT do Fundo Imopoupança, no âmbito do qual a AT foi condenada a restituir ao Fundo o valor de € 427.050,00, acrescido de juros indemnizatórios, calculados, desde 23.12.2018.

Deste montante, a Autoridade Tributária e Aduaneira procedeu ao reembolso de € 105.300,00 em 2023 e do valor remanescente, € 321.750,00, em janeiro de 2024. A

título de juros indemnizatórios a AT procedeu ao pagamento de € 85.421 em fevereiro de 2024.

Os impostos suportados pelo Fundo durante os exercícios de 2025 e 2024, foram os seguintes:

Descrição	31-12-2025	31-12-2024
Impostos Indiretos		
Imposto Municipal sobre Imóveis	118 030 €	119 451 €
Imposto Selo	74 725 €	75 448 €
Total	192 755 €	194 899 €

13. RESPONSABILIDADES COM E DE TERCEIROS

As responsabilidades com e de terceiros são as seguintes:

Descrição	31-12-2025	31-12-2024
Operações a prazo de compra - imóveis	0 €	0 €
Valores recebidos em garantia	405 969 €	299 133 €
Total	405 969 €	299 133 €

Os valores recebidos em garantia respeitam a seis garantias bancárias: quatro no âmbito de contratos de arrendamento celebrados e duas no âmbito de contratos de empreitada de um imóvel do fundo.

14. CONTAS DE TERCEIROS - ATIVO

Em 31 de Dezembro de 2025 e 2024, estas rubricas apresentam a seguinte composição:

	31-12-2025	31-12-2024
Devedores por Rendas Vencidas	234 947 €	154 568 €
Secretaria Geral da Presidência do Conselho de Ministros	75 011 €	14 853 €
PKF	50 025 €	48 948 €
ADSE	30 867 €	30 214 €
Autoridade Tributária e Aduaneira	26 318 €	26 135 €
Agencia Nacional para a Gestão do Programa ERASMUS	18 503 €	18 111 €
GASIB - Sociedade Ibérica de Gás Liquefeito, Lda	18 096 €	0 €
Banco Português de Fomento, S.A	4 244 €	0 €
Smartiq	4 008 €	0 €
Van Ameyde	3 653 €	3 653 €
Paper Soft	2 338 €	11 223 €
Estamo - Participações Imobiliarias SA	894 €	894 €
Natália Sofia Perri Alencastre Nunes de Sousa	750 €	300 €
Pineal Marketing	237 €	237 €
HCCM	3 €	0 €
Outras contas de Devedores	66 526 €	78 882 €
Agencia para a Integração, Migrações e Asilo, I.P. (AIMA)	45 130 €	48 843 €
Secretaria Geral da Presidência do Conselho de Ministros	10 573 €	744 €
PKF	4 347 €	0 €
Serviços Sociais Administração Pública	2 786 €	0 €
Inspeção Geral de Finanças	1 800 €	20 156 €
Smartiq	699 €	348 €
Paper Soft	543 €	543 €
Van Ameyde	437 €	437 €
Duo Capital	164 €	0 €
Autoridade Tributária e Aduaneira	47 €	47 €
Alto Comissariado para as Migrações	0 €	7 652 €
Agencia Nacional para a Gestão do Programa ERASMUS	0 €	112 €
Total	301 473 €	233 450 €

15. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS - ATIVO

Em 31 de Dezembro de 2025 e 2024, estas rubricas apresentam a seguinte composição:

	31-12-2025	31-12-2024
Acréscimos de proveitos	37 933 €	1 679 €
Depósitos a prazo	11 691 €	0 €
Ativos imobiliários	26 242 €	1 679 €
Despesas com custo diferido	10 232 €	8 837 €
Seguros	8 942 €	8 321 €
Condomínio	1 290 €	516 €
Outros	0 €	0 €
Total	48 165 €	10 516 €

16. CONTAS DE TERCEIROS - PASSIVO

Em 31 de Dezembro de 2025 e 2024, estas rubricas apresentam a seguinte composição:

	31-12-2025	31-12-2024
Resgates a pagar a participantes	445 702 €	40 645 €
Comissões e outros encargos a pagar	73 087 €	74 461 €
Comissão de Gestão	65 834 €	67 058 €
Comissão de depositário	3 227 €	3 297 €
Taxa de supervisão	4 026 €	4 106 €
Outras contas de credores	333 595 €	343 320 €
Estado e Outros Entes Públicos	133 200 €	131 219 €
IMI	117 007 €	118 429 €
IVA	13 726 €	10 270 €
Imposto selo Comissões	2 762 €	2 815 €
Outros	-295 €	-295 €
Outros valores a pagar	200 395 €	212 101 €
Fornecedores	82 919 €	98 603 €
Cauções arrendatários	117 476 €	113 498 €
Total	852 384 €	458 426 €

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o saldo da rubrica “Resgates a pagar a Participantes” refere-se a pedidos de resgate solicitados e que se encontravam registados no final do ano, com liquidação no mês seguinte.

Relativamente ao saldo da rubrica “Comissões de gestão”, em 31 de dezembro de 2025 e 2024 encontrava-se por liquidar a comissão de gestão de dezembro desse ano.

17. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS - PASSIVO

Em 31 de Dezembro de 2025 e 2024, estas rubricas apresentam a seguinte composição:

	31-12-2025	31-12-2024
Acréscimos de custos	17 130 €	11 278 €
Imposto de Selo - Verba 29	9 680 €	9 891 €
Outros custos a pagar	7 450 €	1 387 €
Conservação	1 384 €	1 387 €
Avaliação dos Ativos	6 066 €	0 €
Auditoria	0 €	0 €
Receitas com proveito diferido	387 733 €	394 801 €
Rendas adiantadas	378 772 €	386 471 €
Condomínios	8 961 €	8 330 €
Outros Acréscimos e diferimentos	22 334 €	6 050 €
Outros	22 334 €	6 050 €
Total	427 197 €	412 129 €

Em 31 de Dezembro de 2025 e 2024, a rubrica “Rendas adiantadas” corresponde aos valores faturados em dezembro de cada ano, relativos a rendas de meses posteriores.

18. COMISSÕES

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

	31-12-2025	31-12-2024
Em ativos imobiliários	51 838 €	8 307 €
Comissão de Gestão intermediação	51 838 €	8 307 €
Outras operações correntes	859 058 €	877 089 €
Comissão de Gestão	792 626 €	809 510 €
Comissão de Depositário	39 579 €	40 333 €
Taxa de supervisão	24 696 €	25 167 €
Outras comissões	2 157 €	2 079 €
Total	910 896 €	885 396 €

19. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

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

	31-12-2025	31-12-2024
Vigilância e Segurança	175 305 €	151 284 €
Condomínio	122 070 €	131 641 €
Conservação	77 518 €	240 705 €
Eletricidade	63 638 €	68 180 €
Avaliação de Imóveis	47 426 €	47 019 €
Seguros	35 107 €	32 656 €
Higiene e Limpeza	32 165 €	0 €
Água	20 679 €	19 769 €
Auditoria	7 380 €	7 380 €
Diversos	2 287 €	519 €
Comunicações	901 €	295 €
Advogados	64 €	240 €
Total	584 540 €	699 688 €

Parte dos encargos suportados são faturados aos arrendatários dos respetivos imóveis, sendo os ganhos daí provenientes registados na conta “Rendimentos em ativos imobiliários”.

20. RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, esta rubrica registou os seguintes montantes:

	31-12-2025	31-12-2024
Rendas	4 525 510 €	4 342 792 €
Rua Angelina Vidal, 41	769 379 €	760 910 €
Av. 5 de Outubro, 124	758 501 €	728 261 €
Rua Ivone Silva, n.º 6	473 448 €	432 259 €
Praça de Alvalade, 18	368 445 €	356 689 €
Av. D. Félix Niza Ribeiro, 7	363 955 €	348 383 €
Rua de Ponta Delgada, 69	215 598 €	211 040 €
Rua Tenente Espanca, 20	208 547 €	204 137 €
Rodrigo da Fonseca, 57	172 126 €	162 870 €
Edif. da Alfândega, Praça República	158 826 €	152 608 €
Rua Gonçalo Sampaio, 259	149 929 €	146 759 €
Rua da Atalaia, 138	121 290 €	115 658 €
Rua Damião de Góis, 338	114 649 €	112 223 €
Rua dos Fanqueiros, 1	106 188 €	103 943 €
Av. Duque D'Ávila, 185	102 111 €	73 891 €
Av. Fernão de Magalhães, 1014	98 685 €	96 599 €
Rua Padre Costa, 366	73 143 €	71 597 €
Rua dos Bragas, 190	72 563 €	71 028 €
Av. da República, 1129	65 307 €	63 926 €
Rua Amália Rodrigues 4	64 610 €	63 244 €
Rua 14 de Outubro, 1043	47 320 €	46 319 €
Rua 14 de Outubro, 1069	20 890 €	20 448 €
Outros	290 786 €	252 847 €
Rua Angelina Vidal, 41	178 065 €	154 747 €
Av. 5 de Outubro, 124	109 879 €	93 837 €
Rua Ivone Silva, 6	2 842 €	4 263 €
Total	4 816 296 €	4 595 639 €

Tal como referido na nota 19, os valores registados em “Outros rendimentos de ativos imobiliários”, resultam da faturação de diversos encargos aos arrendatários dos imóveis sitos na Rua Angelina Vidal, 41 e na Av. 5 de Outubro, 124.

O aumento verificado na rubrica “Rendas” deve-se, fundamentalmente, ao coeficiente legal das rendas fixado para 2025 de 1,0216.

21. RESULTADOS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E VALORES IMOBILIÁRIOS

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

	31-12-2025	31-12-2024
Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários	1 552 232 €	2 130 596 €
Ajustamentos favoráveis em ativos imobiliários	1 496 929 €	2 130 596 €
Ganhos na alienação	55 303 €	0 €
Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários	504 560 €	726 604 €
Ajustamentos desfavoráveis em ativos imobiliários	504 560 €	726 604 €

22. 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	126 306 €	108 966 €
Juros de Depósito a Prazo	126 306 €	108 966 €

23. VALOR LÍQUIDO DO INVENTÁRIO

A evolução dos valores líquidos da carteira de imóveis bem como da cotação da unidade de participação nos três últimos exercícios é a que se apresenta de seguida:

	2025	2024	2023	2022
Valor Líquido Global do Fundo	77 444 460 €	79 129 850 €	79 739 521 €	80 889 604 €
Valor da Unidade de Participação	6,5664€/Un	6,4256€/Un	6,2458€/Un	6,0857 €/Un

24. 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 11:10:30+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 16:37:53+00'00'

Filipe Sousa
(Administrador Executivo)

Assinado por: **Vanda Cristina Dias Marques Valadares**
Num. de Identificação: 11062022
Data: 2026.03.05 11:47:32+00'00'

Vanda Marques Valadares
(Administradora Não Executiva)

O Contabilista Certificado

Inês Pimentel

9. Relatório de Auditoria

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

OPINIÃO

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO IMOPOUPANÇA** (o «OIC»), gerido pela **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 78.813.494 euros e um total de capital do OIC de 77.444.460 euros, incluindo um resultado líquido de 4.228.191 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 **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO IMOPOUPANÇA**, gerido pela **FUNDIESTAMO – SOCIEDADE GESTORA DE ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO, S.A.** em 31 de dezembro de 2025 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com os Princípios Contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os 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 de que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

RESPONSABILIDADES DO ÓRGÃO DE GESTÃO E DO ÓRGÃO DE FISCALIZAÇÃO 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 de caixa 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 aplicáveis;
- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro;
- 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 a erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança, mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISA detetará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

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

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;

- 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 os acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada; e
- comunicamos com os encarregados da governação da Entidade Gestora do OIC, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade Gestora do OIC, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria.

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

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

SOBRE O RELATÓRIO DE GESTÃO

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

SOBRE A MATÉRIA PREVISTA NO N.º 5 DO ARTIGO 27.º DO REGULAMENTO DA CMVM N.º 7/2023, QUE CONCRETIZA O REGIME DA GESTÃO DE ATIVOS

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

Sobre a matéria indicada não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 06 de março de 2026

OLIVEIRA, REIS & ASSOCIADOS, SROC, LDA.

Representada por

[Assinatura
Qualificada] Pedro
Miguel Pereira Manso

Assinado de forma digital
por [Assinatura Qualificada]
Pedro Miguel Pereira Manso
Dados: 2026.03.06 09:56:10 Z

Pedro Miguel Manso, ROC n.º 1421,
Registado na CMVM sob o n.º 20161031