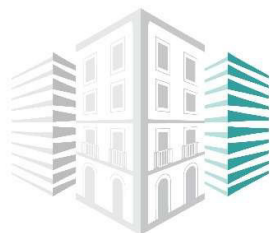


Relatório
e Contas

2025



FUNDIESTAMO I
FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO FECHADO FUNDIESTAMO I

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.....	6
2.5	Habitação	7
2.6	Logística e Industrial.....	7
3.	Mercado dos Fundos de Investimento Imobiliário em 2025	8
4.	Caracterização do Fundo.....	10
5.	Atividade do Fundo	11
5.1.	Aquisições e Alienações	11
5.2.	Gestão de Ativos em Carteira.....	11
5.3.	Subscrições e Resgates.....	13
5.4.	Admissão à negociação e transações.....	13
5.5.	Avaliação do desempenho	13
6.	Resumo executivo e perspetiva do fundo para 2026.....	17
7.	Demonstrações Financeiras.....	19
8.	Anexo às Demonstrações Financeiras	23
8.1	Introdução	23
8.2	Bases de Apresentação, Comparabilidade das Demonstrações Financeiras e Principais Políticas Contabilísticas	23
8.3	Notas.....	25
9.	Relatório de Auditoria	38

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.

^[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; e Mercado Imobiliário em Portugal 2025 da JLL

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 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.

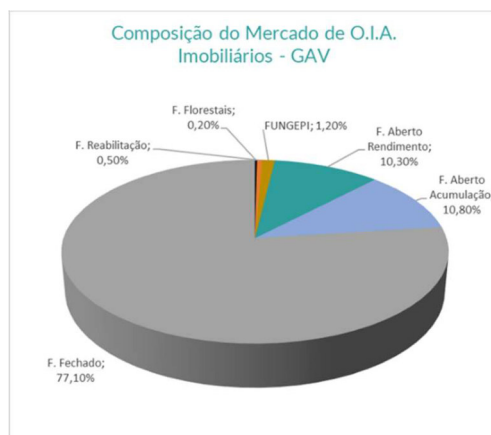
A escassez de espaços logísticos de qualidade continuou a limitar a oferta no mercado, especialmente em zonas de grande procura como os eixos logísticos próximos de Lisboa e do Porto, o que tem exercido pressão positiva sobre as rendas e impulsionado o desenvolvimento de novos projetos.

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	-

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.

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

Categoria O.I.A.I.	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.I.

Rendibilidades

Os quadros seguintes apresentam, para cada categoria com mais de cinco O.I.A.I., os três que obtiveram as melhores rendibilidades, em 31 de dezembro de 2025 considerando:

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

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

Categoria O.I.A.I.	Rendib. Média ²	Organismo de Investimento Alternativo Imobiliário	Sociedade Gestora	Rendib. Atualizada	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 Patrimonio 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 Ativos	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 Ativos	43,74%	4
(Novo) Índice Imobiliário APFIPP				6,43%	
(Novo) Índice Fundos Abertos				4,21%	
(Novo) Índice Fundos Fechados Desenvolvimento				9,11%	
(Novo) Índice Fundos Fechados Arrendamento				7,15%	

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

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

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

Categoria O.I.A.I.	Rendib. Média ²	Organismo de Investimento Alternativo Imobiliário	Sociedade Gestora	Rendib. Anualizada	Nível de Risco ³
Fundos Abertos de Acumulação	4,92%	AF Portfólio Imobiliário	Imofundos	6,99%	3
		CA Património Crescente - CA	Square Asset Management	6,02%	2
		Property Core Real Estate Fund - CA	Square Asset Management	5,69%	2
Fundos Abertos de Rendimento	4,33%	Imopoupança - CA	Fundiestamo	5,34%	2
		Fundimo	Caixa Gestão de Ativos	5,21%	1
		Valor Prime	Montepio Gestão de Activos	4,53%	1
Fundos Fechados de Desenvolvimento	11,49%	Oceanico III	Interfundos	132,94%	7
		Coporgest Golden - SIC	LYNX Asset Managers	78,52%	7
		Aliança Atlântica Ativos - SIC - CB	LYNX Asset Managers	65,86%	7
		Coincident Discovery - SIC	LYNX Asset Managers	102,26%	7
Fundos Fechados de Arrendamento	5,35%	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

O Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Fundiestamo I foi constituído por subscrição pública e tem como sociedade gestora a Fundiestamo - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.

Iniciou a sua atividade em 20 de dezembro de 2007 e tem duração indeterminada.

O capital é de 145 milhões de euros, representado por 145.000 Unidades de Participação (UP), com o valor base de 1.000 euros cada.

A entidade depositária é a Caixa Geral de Depósitos.

A política de rendimentos caracteriza-se pela distribuição anual de rendimentos aos Participantes, que o Conselho de Administração tem aplicado de acordo com critérios de gestão prudencial.

Em 31 de dezembro de 2025, a respetiva carteira do Fundo era constituída por dezasseis prédios urbanos, arrendados ao Estado e a “Outros Entes Públicos”, com exceção do prédio sito na Rua Soeiro Pereira Gomes, n.º 1, Lisboa e de uma fração habitacional, de tipologia T2, integrada no prédio sito na Rua Saraiva de Carvalho.

Treze dos dezasseis imóveis do Fundo localizam-se em Lisboa, e os restantes três localizam-se em Setúbal, Lagoa e Tomar, sendo que os treze representam 96% do valor dos imóveis em carteira.

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, lançamento, acompanhamento e análise das avaliações exigidas por lei, projetos e intervenções de requalificação dos imóveis com vista à sua conservação ordinária e extraordinária, pautadas no princípio de preservação do património imobiliário do Fundo e geração de rendimento e de mais valias.

Desenvolveram-se, durante o ano, ações de manutenção corrente dos ativos e identificaram-se necessidades de investimento de forma a modernizar a médio prazo os ativos do Fundo com o objetivo de os tornar mais funcionais e sustentáveis, bem como analisadas várias alternativas de investimento para a aquisição de ativos.

5.1. Aquisições e Alienações

No dia 23 de abril de 2025 foram adquiridas 9 frações de escritórios e 43 lugares de estacionamento do imóvel sito na Rua Soeiro Pereira Gomes, n.º 1, em Lisboa, pelo valor global de 6.500.000 euros.

Em 2025 não foi alienado qualquer imóvel.

5.2. Gestão de Ativos em Carteira

Os ativos em carteira no presente exercício têm uma ABL (área bruta locável) de 89 458 m².

Em 2025 a ABL devoluta foi de 0,93%.

2024			2025		
ABL (m ²)	ABL-Devoluta (m ²)	%	ABL (m ²)	ABL-Devoluta (m ²)	%
87 163*	249	0,28%	89 458	835,2	0,93%

(*) Valor corrigido

Os ativos em carteira do FIIF Fundiestamo I tiveram uma valorização relativamente ao exercício de 2024 de 4,8%, como se evidencia no gráfico seguinte:



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

FIIF Fundiestamo I	2024	2025
Manutenção e obras de conservação*	149 882 €	711 701 €
Vigilância e Segurança	72 305 €	83 943 €
Higiene e limpeza	21 877 €	21 573 €
Condomínio	5 202 €	40 885 €
Avaliação de Imóveis	24 302 €	25 913 €
Seguros	87 062 €	95 405 €
Total	360 630 €	979 420 €

*Agrega as rubricas de Manutenção, Reparação e Conservação (FSE)

Em linha com a estratégia de retorno ao investimento anunciada no relatório de contas de 2024, o investimento em manutenção e conservação quase quintuplicou em 2025 face a 2024. Nestes investimentos destaca-se, sobretudo, a conclusão da 1ª fase de recuperação da fachada do Forte da Ameixoeira e a recuperação da fachada do imóvel sito na Rua Saraiva de Carvalho, mas também, o investimento em diagnóstico e projeto da intervenção na recuperação da fachada do Museu do Conhecimento cuja concretização se encontra prevista para 2026.

O aumento dos custos de gestão corrente e operacional da carteira para a mesma ABL (m²), elevou os índices de intervenção, em comparação com o exercício anterior, nos termos que se apresentam no quadro seguinte:

FIIF Fundiestamo I	2024			2025		
	ABL (m ²)	Custos	€/ m ²	ABL (m ²)	Custos	€/ m ²
Total	87 163	360 630	4,14 €	89 458	979 420	11,52 €

No final do exercício, o FIIF Fundiestamo foi informado que o promotor da candidatura do edifício Satélite ao PRR desistiu da mesma, pelo que os investimentos previstos para 2025 foram adiados e encontram-se em reprogramação.

5.3. Subscrições e Resgates

A subscrição inicial do capital do Fundo realizou-se em 20 de dezembro de 2007 e foi tomada firme pela Caixa Geral de Depósitos.

Entre 15 de janeiro de 2008 e 14 de abril de 2008 ocorreu a Oferta Pública de Distribuição das UP's tendo sido colocadas junto de investidores qualificados e não qualificados (público em geral) 37.019 unidades de participação, correspondendo ao montante global de 37.019.000 euros.

O Fundo Fundiestamo I é um fundo fechado pelo que não há lugar à subscrição ou ao resgate das suas UP's, salvo nas situações previstas no artigo 17.º do Regulamento de Gestão.

O Fundo tinha, no final de 2025, 784 Participantes, dos quais se destacam, pela sua expressão, a Caixa Geral de Depósitos, a Fidelidade e a Sagesecur.

5.4. Admissão à negociação e transações

Por deliberação de 1 de agosto de 2008, foram admitidas à negociação na Eurolist by Euronext Lisbon as 145.000 UP's do Fundo, tendo sido também contratados os serviços de um intermediário financeiro para desempenhar as funções de criador de mercado relativamente às mesmas, de modo a garantir a existência permanente de ordens de compra e de venda e, por conseguinte, transações.

Durante o exercício de 2025 foram transacionadas 545 unidades de participação do Fundo, pelo preço bruto médio unitário de 670,09 euros.

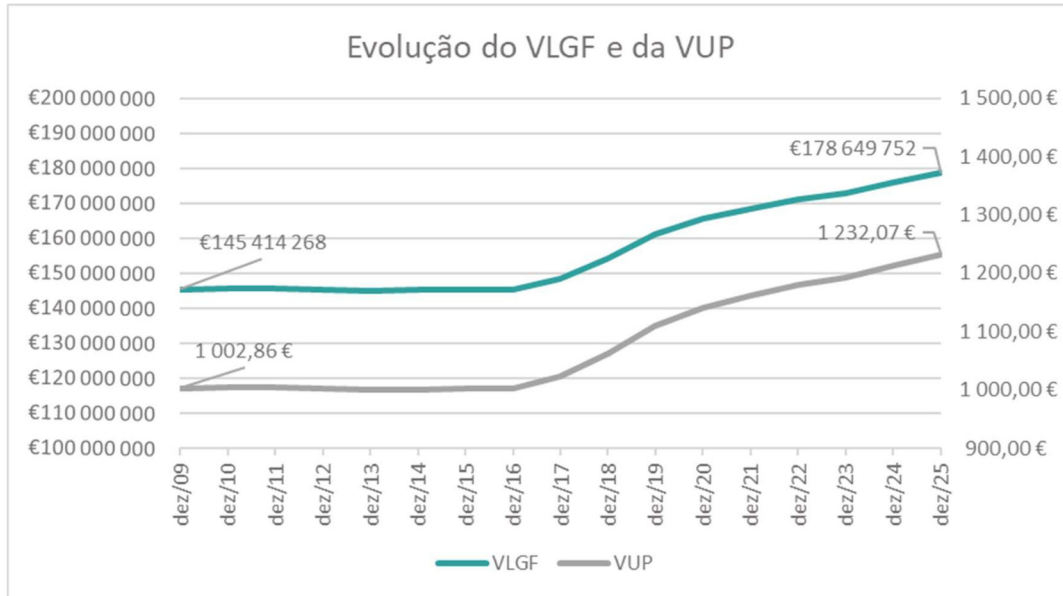
5.5. Avaliação do desempenho

O Valor da Unidade de Participação (VUP), a 31 de dezembro de 2025, era de 1.232,0673 euros.

Este valor representa um aumento de 1,5%, face ao VUP de 1.213,4213 euros, determinado em 31 de dezembro de 2024, apesar da distribuição de 70,0610 euros por UP em 29 de dezembro de 2025.

O Valor Líquido Global do Fundo em 31 de dezembro de 2025 foi de 178.649.752 euros, valor que representa um acréscimo de 2.703.660 euros, face ao montante verificado no mesmo período de 2024.

No quadro seguinte, apresenta-se a evolução do VLG e do VUP, entre 2009 e 2025.



O **Ativo líquido** total no final do ano de 2025, apresentava o valor de 180.723.475 euros, do qual 95% diz respeito à rubrica de ativos imobiliários, com 172.006.932 euros, e 4,5%, ou seja, 8.084.221 euros em disponibilidades.

No **Passivo**, que totaliza 2.073.723 euros, destacam-se as rubricas de acréscimos de custos, receitas com proveito diferido e outros acréscimos e diferimentos no valor de 550.030 euros, 1.290.647 euros e 68.313 euros respetivamente.

O Quadro que se segue resume a composição do património:

Descritivo	Valor
Valores Imobiliários	172.006.932 €
Saldos Bancários	8.084.221 €
Outros Ativos	632.322 €
Total dos Ativos	180.723.475 €
Passivo	2.073.723 €
Capital do Fundo	178.649.752 €

Os **Proveitos** totais no final do ano de 2025 foram de 16.524.162 euros, dos quais se destacam 13.370.451 euros respeitantes a rendas e 2.899.436 euros relativos a ganhos em ativos imobiliários (ajustamentos favoráveis em ativos imobiliários).

Os **Custos** totalizaram 3.661.657 euros e incluem 1.610.777 euros referentes a comissões e 510.573 euros em perdas com ativos imobiliários (ajustamentos desfavoráveis em ativos imobiliários).

O **Resultado Líquido** do período foi de 12.862.505 euros.

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

COMPARAÇÃO DOS PROVEITOS, CUSTOS E RESULTADO LÍQUIDO

	2021	2022	2023	2024	2025
Proveitos	13.462.996 €	14.428.548 €	14.332.146 €	16 115 174 €	16 524 162 €
Custos	3.217.128 €	3.009.469 €	2.843.465 €	3 169 710 €	3 661 657 €
Resultado Líquido	10.245.868 €	10.245.868 €	11.488.681 €	12 945 464 €	12 862 505 €

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

- Comissão de gestão no montante de 1.458.796 euros;
- Comissão de depósito no montante de 91.175 euros;
- Taxa de supervisão no montante de 56.772 euros.

O Fundo distribuiu, em 29 de dezembro de 2025, um rendimento global de 10.158.845 euros, correspondente a um rendimento bruto por unidade de participação de 70,0610 euros.

No gráfico seguinte ilustra-se a evolução do rendimento bruto distribuído por unidade de participação, desde o início de atividade do fundo.

EVOLUÇÃO DO RENDIMENTO BRUTO DISTRIBUÍDO POR UNIDADE DE PARTICIPAÇÃO



Apresentam-se nos quadros seguintes a evolução da rentabilidade, para investimentos com duração de um ano e as rentabilidades anualizadas nos períodos indicados.

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

Data de Referência	Rendibilidade	Risco
31 dez 2013	0,90%	1,84%
31 dez 2014	2,41%	0,48%
31 dez 2015	3,27%	1,24%
31 dez 2016	2,77%	1,00%
31 dez 2017	4,70%	0,50%
31 dez 2018	7,42%	1,29%
31 dez 2019	8,39%	0,96%
31 dez 2020	7,18%	1,49%
31 dez 2021	6,21%	0,38%
31 dez 2022	6,80%	0,56%
31 dez 2023	6,72%	0,49%
31 dez 2024	7,48%	0,59%
31 dez 2025	7,31%	0,73%

Fonte APFIPP

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

Da leitura do quadro antecedente resulta que, para o período de investimento compreendido entre 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2025, um investidor obteria a rendibilidade de 7,31%.

TAXAS DE RENDIBILIDADE ANUALIZADAS E DO RISCO HISTÓRICOS PARA DIFERENTES PERÍODOS DE INVESTIMENTO

Período de Referência	Rendibilidade	Risco
Último ano	7,31%	0,73%
Últimos 2 anos	7,40%	0,65%
Últimos 3 anos	7,17%	0,60%
Últimos 5 anos	6,90%	0,56%
Últimos 10 anos	6,49%	0,88%

Fonte APFIPP

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

Relativamente às rendibilidades 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, obteria à data de 31 de dezembro de 2025 uma taxa de rendibilidade anualizada de 6,49%.

6. Resumo executivo e perspetiva do fundo para 2026

O Fundiestamo I vem apresentando uma taxa de ocupação consistente e próxima dos 100% ao longo dos últimos anos, bem como um nível risco baixo, uma vez que os imóveis estão na sua quase totalidade arrendados a entidades públicas.

Acresce que a taxa de rentabilidade do Fundiestamo I em 2025, bem como as taxas atualizadas nos últimos dois, três, cinco e dez anos têm-se mantido consistentemente acima dos 6%. Nesse sentido, o fundo vem acumulando prémios, tendo o último sido atribuído em 2025 pelo Jornal de Negócios/APFIPP que distinguiu o Fundiestamo I com o prémio de melhor OIA Imobiliário Fechado de Arrendamento pelo seu desempenho no ano anterior.

No exercício de 2025 a taxa de rentabilidade ascendeu a 7,31%, o que permitiu dar sequência a uma política generosa no que respeita à distribuição de rendimentos aos seus participantes que obtiveram o rendimento bruto por unidade de participação (70,0610 euros) historicamente mais elevado desde a constituição do fundo.

Em 2026, perspetivamos a manutenção das altas taxas de ocupação, dos baixos níveis de risco e das altas taxas de rentabilidade.

A Sociedade Gestora atenta ao nível significativo de disponibilidades com que o exercício económico de 2024 havia encerrado, por um lado, e às necessidades prementes de investimento em conservação estrutural de alguns imóveis em carteira que vinham a ser sucessivamente adiados, por outro, encetou uma estratégia de regresso ao investimento que em 2025 se corporizou através da:

- i. Aquisição de frações de um imóvel de serviços quase totalmente arrendadas de forma a garantir uma rentabilidade aos participantes superior ao que vinha sendo obtido nas aplicações financeiras e cujos resultados se traduzirem em 2025 no aumento da já elevada taxa de rentabilidade do Fundiestamo I;
- ii. Aposta no investimento na conservação estrutural de imóveis em carteira que em 2025 quase quintuplicou face ao exercício anterior tendo especial atenção para as intervenções que incidam na segurança e no incremento da sustentabilidade energética e ambiental e reposição das funcionalidades ao nível de equipamento em fim de ciclo de vida.

Para 2026, perspetiva-se que a estratégia de regresso ao investimento, se manifeste, essencialmente pela reabilitação da carteira de ativos, iniciada em 2025, prevendo-se atuar de forma sustentada e planeada num conjunto de ativos que necessitam de intervenções de reabilitação, de entre os quais, destaca-se a intervenção já em curso na recuperação da fachada no Museu do Conhecimento.

A Sociedade Gestora considera a linha de retorno ao investimento iniciado em 2025 como um ponto de inflexão relevante no modo de atuação passivo e sedimentado ao longo de anos no fundo, constituindo, na nossa perspetiva, um eixo essencial para a manutenção sustentável das excelentes rentabilidades do fundo a longo prazo.

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 11:12:20+00'00'

Pedro Santos Moreira
(Presidente do Conselho de
Administração)

Assinado por: **Filipe Carlos Mendes de Sousa**
Num. de Identificação: 08884318
Data: 2026.03.05 14:41:42+00'00'

Filipe Sousa
(Administrador Executivo)

Assinado por: **Vanda Cristina Dias Marques Valadares**
Num. de Identificação: 11062022
Data: 2026.03.05 11:50:15+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	145 000 000 €	145 000 000 €
32	Construções	1 e 3	160 503 434 €	15 126 545 €	3 623 047 €	172 006 932 €	162 633 187 €	62	Variações Patrimoniais		0 €	0 €
34	Adiantamento por compra de Imóveis		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	64	Resultados Transitados	2	30 946 092 €	28 023 651 €
	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS		160 503 434 €	15 126 545 €	3 623 047 €	172 006 932 €	162 633 187 €	65	Resultados Distribuídos	2	-10 158 845 €	-10 023 023 €
	CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES							66	Resultados Líquidos do Período	2	12 862 505 €	12 945 464 €
24	Unidades de participação		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		178 649 752 €	175 946 092 €
	TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	47	AJUSTAMENTOS E PROVISÕES			
	CONTAS DE TERCEIROS							48	Ajustamentos de dívidas a receber	11	49 344 €	49 344 €
412	Devedores por rendas vencidas	14	440 415 €	0 €	0 €	440 415 €	182 031 €		Provisões Acumuladas		0 €	0 €
413+...+419	Outras contas de Devedores	14	133 789 €	0 €	0 €	133 789 €	101 408 €		TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS		49 344 €	49 344 €
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		574 204 €	0 €	0 €	574 204 €	283 439 €	421	Resgates a Pagar a Participantes		0 €	0 €
	DISPONIBILIDADES							422	Rendimentos a Pagar a Participantes		0 €	0 €
12	Depósitos à Ordem	7	2 084 221 €	0 €	0 €	2 084 221 €	1 739 749 €	423	Comissões e outros encargos a Pagar	16	4 892 €	4 814 €
13	Depósitos a Prazo e com pré-aviso	7	6 000 000 €	0 €	0 €	6 000 000 €	13 000 000 €	424+...+429	Outras Contas de Credores	16	110 497 €	99 283 €
	TOTAL DE DISPONIBILIDADES		8 084 221 €	0 €	0 €	8 084 221 €	14 739 749 €	44	Adiantamentos por venda de imóveis		0 €	0 €
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS								TOTAL DOS VALORES A PAGAR		115 389 €	104 097 €
51	Acréscimos de Proveitos	15	18 880 €	0 €	0 €	18 880 €	45 366 €	53	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
52	Despesas com custo diferido		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	56	Acréscimos de Custos	17	550 030 €	528 025 €
58	Outras Acréscimos e diferimentos	15	39 238 €	0 €	0 €	39 238 €	36 864 €	58	Receitas com Provento Diferido	17	1 290 647 €	1 043 200 €
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS		58 118 €	0 €	0 €	58 118 €	82 230 €		Outras Acréscimos e diferimentos	17	68 313 €	67 847 €
	TOTAL DO ATIVO		169 219 977 €	15 126 545 €	3 623 047 €	180 723 475 €	177 738 605 €		TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS		1 908 990 €	1 639 072 €
									TOTAL PASSIVO		2 073 723 €	1 792 513 €
									TOTAL CAPITAL DO FUNDO +PASSIVO		180 723 475 €	177 738 605 €
	Número total de unidades de participação em circulação					145 000	145 000		Valor unitário da unidade de participação		1 232,0673	1 213,4213



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	24	215 140 €	450 609 €
	COMISSÕES				819	De Operações Extrapatrimoniais		0 €	0 €
722	Da Carteira de Títulos e Participações		0 €	0 €		RENDIMENTO DE TÍT. PART. SOC. IMOBILIÁRIAS			
723	Em Ativos Imobiliários	18	0 €	0 €	822+...+825	Da Carteira de Títulos e Part. em Soc. Imobiliárias		0 €	0 €
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	18	1 610 777 €	1 590 056 €	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	510 573 €	648 237 €	833	Em Ativos Imobiliários	21	2 899 436 €	2 888 186 €
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 €		De ajustamentos de dívidas a receber	11	0 €	0 €
7412 +7422	Impostos Indiretos	12	444 952 €	432 230 €	851	De Provisões para Encargos		0 €	0 €
7418 +7428	Outros impostos		0 €	0 €	852				
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO					RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	20	13 370 451 €	12 776 379 €
751	Ajustamento de Dívidas a receber	11	0 €	0 €	86				
752	Provisões para Encargos		0 €	0 €		OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		0 €	0 €
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	19	1 079 790 €	477 954 €	87				
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	22	14 003 €	11 714 €					
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		3 660 095 €	3 160 191 €		TOTAL DE PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		16 485 027 €	16 115 174 €
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS					PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
781	Valores Incobráveis		0 €	0 €	881	Recuperação de Incobráveis		0 €	0 €
782	Perdas Extraordinárias		0 €	0 €	882	Ganhos Extraordinários	23	39 135 €	0 €
783	Perdas de Exercícios Anteriores	23	1 562 €	9 519 €	883	Ganhos de Exercícios Anteriores	23	0 €	0 €
784+...+788	Outras Perdas Eventuais		0 €	0 €	884+...+888	Outros Ganhos Eventuais		0 €	0 €
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		1 562 €	9 519 €		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)		39 135 €	0 €
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (>0)		12 862 505 €	12 945 464 €	66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (<0)		0 €	0 €
	TOTAL		16 524 162 €	16 115 174 €		TOTAL		16 524 162 €	16 115 174 €
8x2-7x2-7x3	Resultados da Carteira Tit.e Part. Soc. Imobiliárias		0 €	0 €	D-C	Resultados Eventuais		37 573 €	-9 159 €
8x3+86-7x3-76	Resultados de Imóveis		14 679 523 €	14 538 374 €	B+D-A-C+742	Resultados antes de Imposto s/ o Rendimento		12 862 504 €	12 945 464 €
B-A+742	Resultados Correntes		12 824 932 €	12 954 983 €	B+D-A-C	RESULTADOS LÍQUIDOS DO PERÍODO		12 862 504 €	12 945 464 €

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

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2025		2024	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Subscrição de unidades de participação	- €	- €	- €	- €
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Resgates/reembolsos de unidades de participação	- €		- €	
Rendimentos pagos aos participantes	10 158 845 €	10 158 845 €	10 023 023 €	10 023 023 €
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo		- 10 158 845 €		- 10 023 023 €
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Alienação de ativos imobiliários	- €		- €	
Rendimentos de ativos imobiliários	13 148 217 €		12 593 574 €	
Adiantamentos por conta de venda de At. Imob.	- €		- €	
Outros recebimentos de ativos imobiliários	- €	13 148 217 €	- €	12 593 574 €
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Aquisição de ativos imobiliários	6 500 000 €		- €	
Comissões em ativos imobiliários	- €		- €	
Despesas com ativos imobiliários	- €		- €	
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	1 067 332 €		506 610 €	
Adiantamentos por conta de compra de act. Imob.	- €		- €	
Outros pagamentos de ativos imobiliários	483 832 €	8 051 164 €	338 164 €	844 774 €
Fluxo das operações sobre valores imobiliários		5 097 053 €		11 748 800 €
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Juros de depósitos bancários	251 589 €		510 885 €	
Reembolso de Impostos e taxas	- €		- €	
Outros recebimentos correntes	252 881 €		278 726 €	
		504 470 €		789 611 €
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Comissão de gestão	1 452 892 €		1 438 230 €	
Comissão de depósito	90 007 €		88 303 €	
Impostos e taxas	593 925 €		511 598 €	
Juros de disponibilidades e empréstimos	- €		- €	
Reembolso de Empréstimos	- €		- €	
Outros pagamentos correntes	517 €	2 137 341 €	260 €	2 038 391 €
Fluxo das operações de gestão corrente		- 1 632 871 €		- 1 248 780 €
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Recebimentos extraordinários	39 135 €		- €	
Outros recebimentos de operações eventuais	- €	39 135 €	- €	- €
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Pagamentos extraordinários	- €	- €	- €	- €
Fluxo das operações eventuais		39 135 €		- €
Saldo dos fluxos monetários do período		- 6 655 528 €		476 997 €
Disponibilidades no início do período		14 739 749 €		14 262 752 €
Disponibilidades no fim do período		8 084 221 €		14 739 749 €

8. Anexo às Demonstrações Financeiras

8.1 Introdução

O Fundo de Investimento Imobiliário Fechado “FUNDIESTAMO I” foi autorizado em 19 de dezembro de 2007, tendo iniciado a sua atividade em 20 de dezembro de 2007.

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

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.

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

As demonstrações financeiras foram preparadas com base nos registos contabilísticos do Fundo, 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.

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 Fundo 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 comissão de gestão constitui um encargo do Fundo, a título de remuneração dos serviços de gestão do seu património que lhe são prestados pela Sociedade Gestora, sendo registada na rubrica de “Comissões”.

Segundo o Regulamento de Gestão do Fundo, a Sociedade Gestora será remunerada por uma comissão anualizada de 0,8%, calculada diariamente e cobrada mensalmente sobre o valor líquido global do Fundo.

c) Comissão de depositário

Esta comissão destina-se a fazer face às despesas do banco depositário relativas aos serviços prestados ao Fundo.

A comissão do banco depositário é apurada através da aplicação de uma taxa anual de 0,05%, calculada diariamente sobre o valor líquido global do Fundo, e cobrada anualmente.

d) Taxa de supervisão

A taxa de supervisão devida à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), constitui um encargo do Fundo. Este encargo é calculado por aplicação de uma taxa mensal sobre o valor líquido global do Fundo no último dia útil de cada mês. Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, esta taxa ascendia a 0,0026%. Sempre que o montante calculado seja inferior a 200 Euros ou superior a 20.000 Euros, a taxa mensal devida corresponderá a um destes limites.

e) Ativos imobiliários

Os imóveis adquiridos pelo Fundo são registados ao seu custo de aquisição, acrescido 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.

O Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei nº 16/2015, de 24 de fevereiro, estabeleceu uma periodicidade mínima de 12 meses para a avaliação e valorização dos imóveis.

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.

f) 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 subscritas. O valor líquido do património corresponde ao somatório das rubricas do capital do Fundo, nomeadamente, unidades de participação, resultados transitados e resultado líquido do período.

8.3 Notas

1. VALOR CONTABILÍSTICO VS VALOR MÉDIO DAS AVALIAÇÕES

A rubrica Ativos Imobiliários é composta pelos seguintes imóveis:

Imóvel	Valor de Aquisição	Ajustamento	Valor Contabilístico em 31/12/2025 (A)	Média dos valores da Avaliação (B)	Diferença (B) - (A)
Forte D. Carlos I	31 098 569 €	2 522 931 €	33 621 500 €	33 621 500 €	-
Edifício Satélite	25 799 527 €	2 524 744 €	28 324 271 €	28 324 271 €	-
Museu do Conhecimento	25 055 933 €	2 904 967 €	27 960 900 €	27 960 900 €	-
Av. João XXI, 76	20 851 142 €	452 398 €	21 303 540 €	21 303 540 €	-
Rua Júlio Dinis, 11	9 959 730 €	-588 230 €	9 371 500 €	9 371 500 €	-
Rua Almirante Barroso, 38	8 628 244 €	-63 904 €	8 564 340 €	8 564 340 €	-
Rua Soeiro Pereira Gomes, n.º 1	6 984 881 €	-236 716 €	6 748 165 €	6 748 165 €	-
Av. Columbano Bordalo Pinheiro, 86	6 213 698 €	174 652 €	6 388 350 €	6 388 350 €	-
Rua Saraiva de Carvalho, 2	4 614 811 €	681 489 €	5 296 300 €	5 296 300 €	-
Rua Ivone Silva, 6	5 328 929 €	1 151 042 €	6 479 971 €	6 479 971 €	-
Praça de Alvalade, 8	4 450 673 €	636 077 €	5 086 750 €	5 086 750 €	-
Rua Júlio Dinis, 9	3 776 209 €	127 891 €	3 904 100 €	3 904 100 €	-
Av. Luísa Todi, 371	3 534 992 €	424 508 €	3 959 500 €	3 959 500 €	-
Rua Vale do Pereiro, 4	2 029 659 €	782 941 €	2 812 600 €	2 812 600 €	-
Rua do Viveiro, Lt 5	1 123 047 €	23 498 €	1 146 545 €	1 146 545 €	-
Rua Everard, 8	1 053 390 €	-14 790 €	1 038 600 €	1 038 600 €	-
Total	160 503 434 €	11 503 498 €	172 006 932 €	172 006 932 €	-

2. CAPITAL DO FUNDO

O património do Fundo está formalizado através de unidades de participação, com características iguais e sem valor nominal, as quais conferem aos seus titulares o direito de propriedade sobre os valores do Fundo, proporcional ao número de unidades que representam.

O movimento ocorrido no capital do Fundo, durante os exercícios de 2025 e 2024, apresenta o seguinte detalhe:

2025							
Descrição	Saldo em 31/12/2024	Subscrições	Resgates	Distribuição Resultados	Outros	Resultado Período	Saldo em 31-12-2025
Valor Base	145 000 000 €	-	-	-	-	-	145 000 000 €
Variações patrimoniais	-	-	-	-	-	-	-
Resultados Distribuídos	-10 023 023 €	-	-	-10 158 845 €	10 023 023 €	-	-10 158 845 €
Resultados Transitados	28 023 651 €	-	-	-	2 922 441 €	-	30 946 092 €
Resultado Líquido do Período	12 945 464 €	-	-	-	-12 945 464 €	12 862 505 €	12 862 505 €
SOMA	175 946 092 €	- €	- €	-10 158 845 €	- €	12 862 505 €	178 649 752 €
Nº Unidade de participação	145 000						145 000
Valor Unidade Participação (unitário)	1 213,4213 €						1 232,0673 €

2024							
Descrição	Saldo em 31/12/2023	Subscrições	Resgates	Distribuição Resultados	Outros	Resultado Período	Saldo em 31-12-2024
Valor Base	145 000 000 €	-	-	-	-	-	145 000 000 €
Variações patrimoniais	-	-	-	-	-	-	-
Resultados Distribuídos	-9 526 500 €	-	-	-10 023 023 €	9 526 500 €	-	-10 023 023 €
Resultados Transitados	26 061 470 €	-	-	-	1 962 181 €	-	28 023 651 €
Resultado Líquido do Período	11 488 681 €	-	-	-	-11 488 681 €	12 945 464 €	12 945 464 €
SOMA	173 023 651 €	- €	- €	-10 023 023 €	- €	12 945 464 €	175 946 092 €
Nº Unidade de participação	145 000						145 000
Valor Unidade Participação (unitário)	1 193,2666 €						1 213,4213 €

3. INVENTÁRIO DOS ATIVOS DO FUNDO

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



FUNDIESTAMO I

FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO FECHADO FUNDIESTAMO I

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							
Forte D. Carlos I	23 092	31 098 569 €	07/03/2025	33 433 000 €	07/03/2025	33 810 000 €	33 621 500 €
Edifício Satélite	13 327	25 799 527 €	17/10/2025	27 665 825 €	17/10/2025	28 982 717 €	28 324 271 €
Museu do Conhecimento	8 484	25 055 933 €	04/07/2025	27 634 400 €	04/07/2025	28 287 400 €	27 960 900 €
Av. João XXI, 76	13 629	20 851 142 €	17/10/2025	20 772 080 €	17/10/2025	21 835 000 €	21 303 540 €
Rua Júlio Dinis, 11	4 816	9 959 730 €	10/01/2025	9 320 000 €	10/01/2025	9 423 000 €	9 371 500 €
Rua Almirante Barroso, 38	3 521	8 628 244 €	25/07/2025	8 287 782 €	25/07/2025	8 840 898 €	8 564 340 €
Rua Soeiro Pereira Gomes, n.º 1	1 683	5 325 263 €	12/12/2025	5 072 050 €	12/12/2025	5 170 680 €	5 121 365 €
Av. Colum. B. Pinheiro, 86	4 387	6 213 698 €	14/03/2025	6 339 300 €	14/03/2025	6 437 400 €	6 388 350 €
Rua Saraiva de Carvalho, 2	3 143	4 614 811 €	03/10/2025	5 220 600 €	03/10/2025	5 372 000 €	5 296 300 €
Rua Ivone Silva, 6	2 156	5 328 929 €	28/02/2025	6 410 900 €	28/02/2025	6 549 041 €	6 479 971 €
Praça de Alvalade, 8	2 654	4 450 673 €	27/06/2025	5 061 000 €	27/06/2025	5 112 500 €	5 086 750 €
Rua Júlio Dinis, 9	1 786	3 776 209 €	10/01/2025	3 816 000 €	10/01/2025	3 992 200 €	3 904 100 €
Av. Luísa Todi, 371	2 107	3 534 992 €	02/05/2025	3 942 000 €	02/05/2025	3 977 000 €	3 959 500 €
Rua Vale do Pereiro, 4	1 067	2 029 659 €	21/02/2025	2 779 200 €	21/02/2025	2 846 000 €	2 812 600 €
Rua do Viveiro, Lt 5	1 145	1 123 047 €	19/09/2025	1 122 700 €	19/09/2025	1 170 390 €	1 146 545 €
Rua Everard, 8	831	1 053 390 €	31/01/2025	1 038 000 €	31/01/2025	1 039 200 €	1 038 600 €
1.4.2. Não Arrendadas							
Rua Soeiro Pereira Gomes, n.º 1	612	1 659 618 €	12/12/2025	1 599 280 €	12/12/2025	1 654 320 €	1 626 800 €
Total		160 503 434 €		169 514 117 €		174 499 746 €	172 006 932 €
7 - LIQUIDEZ							
			Quant.	Moeda	Presço Aquis.	Juros Decorridos	Valor Global
7.1. À vista							
7.1.2. Depósitos à ordem							2 084 221 €
7.2. A prazo							
7.2.1. Depósitos a prazo							6 003 850 €
9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR							
			Quant.	Moeda	Presço Aquis.	Juros Decorridos	Valor Global
9.1. Valores Ativos							
9.1.4. Rendas em dívida							440 415 €
9.1.5. Outros							174 874 €
9.2. Valores Passivos							
9.2.4. Cauções							-38 174 €
9.2.5. Rendas adiantadas							-1 290 647 €
9.2.6. Outros							-731 719 €
Total							-1 445 251 €
B - VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO (VLGF)							178 649 752 €

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
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	1 478 009 €	497 292 €	-	1 975 301 €
Caixa Central Crédito Agrícola Mútuo	261 740 €	-	152 820 €	108 920 €
Total	1 739 749 €	497 292 €	152 820 €	2 084 221 €

Depósitos a prazo e com pré-aviso	31/12/2025	31/12/2024
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	6 000 000 €	13 000 000 €
Caixa Central Crédito Agrícola Mútuo	-	-
Total	6 000 000 €	13 000 000 €

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
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	17/12/2025	20/03/2026	6 000 000 €	1,65%
Total			6 000 000 €	

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:

	31/12/2024	Reforços	Anulações	31/12/2025
Ajustamentos de dívidas a receber:				
Rendas vencidas	37 469 €	-	-	37 469 €
Para outros valores a receber	11 875 €	-	-	11 875 €
Total	49 344 €	- €	- €	49 344 €

12. IMPOSTOS E TAXAS

Imposto sobre o rendimento

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.

O regime previsto no artigo 22º do EBF, aplicável até 30 de junho de 2015, estabelecia o seguinte regime específico de tributação em sede de IRC, para cada um dos tipos de rendimentos auferidos pelos fundos de investimento imobiliário, de forma autonomizada:

Rendimentos prediais – Eram tributados autonomamente a uma taxa de 25%, que incidia sobre o valor das rendas auferidas, após dedução dos encargos, devidamente documentados, de conservação e de manutenção que tenham sido suportados com os respetivos prédios.

Mais-valias prediais – As mais-valias resultantes da alienação de imóveis eram tributadas autonomamente à taxa de 25%. No entanto, apenas 50% da diferença ou saldo positivo entre as mais e as menos-valias realizadas numa base anual era passível de imposto, pelo que a taxa efetiva era de 12,5%.

Outros rendimentos – As mais-valias não decorrentes da alienação de imóveis eram tributadas autonomamente, à taxa de 25%, incidindo esta taxa sobre a diferença positiva entre as mais e as menos-valias obtidas em cada ano. Outros rendimentos obtidos em território português que não tivessem a natureza de mais-valias eram, por regra, tributados por retenção na fonte à taxa de 28%.

Impostos sobre o património

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

Até 31 de dezembro de 2016, a propriedade, o usufruto ou direito de superfície de prédios urbanos, com afetação habitacional ou terrenos para construção cuja edificação, autorizada ou prevista, seja para habitação, com um valor patrimonial tributário (VPT) igual ou superior a 1.000.000 euros, encontravam-se sujeitos a Imposto do Selo à taxa de 1% sobre o VPT utilizado para efeitos do IMI, devendo o imposto ser pago nos prazos, termos e condições definidos no Código do IMI.

A partir de 1 de janeiro de 2017, é revogada a tributação em sede de imposto do selo, e surge a criação do Adicional de IMI.

O AIMI incide sobre a soma dos valores patrimoniais tributários (VPT's) 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 %.

Imposto sobre o valor líquido global do fundo

O mencionado Decreto-Lei nº 7/2015, de 13 de janeiro, veio instituir, a partir de 1 de julho de 2015, uma tributação em sede de Imposto do Selo, correspondente a 0,0125% da média do valor líquido global do fundo comunicado à CMVM ou divulgado pela entidade gestora em cada trimestre, sendo que o imposto é liquidado trimestralmente pelo Fundo, até ao último dia do mês subsequente ao do nascimento da obrigação tributária.

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

	2025	2024
Imposto Selo - Arrendamento (Verba 2)	-	-
Imposto de selo	61 999 €	61 205 €
Imposto de selo (Verba 29)	90 952 €	89 782 €
IMI	292 001 €	281 243 €
	444 952 €	432 230 €

13. RESPONSABILIDADES COM E DE TERCEIROS

As responsabilidades com e de terceiros são as seguintes:

Descrição	31-12-2025	31-12-2024
Valores recebidos em garantia	127 557 €	5 757 €
Total	127 557 €	5 757 €

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

14. CONTAS DE TERCEIROS – ATIVO

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

	2025	2024
Devedores por rendas vencidas		
Forte D. Carlos I	204 212 €	-
Ed. Almirante Barroso	95 006 €	59 722 €
Ed. Satélite	66 563 €	66 561 €
Ed. Luisa Todi	35 133 €	35 133 €
Rua Vale do Pereiro, 4	20 366 €	1 480 €
Ed. Laura Alves	17 683 €	17 683 €
Ed. Saraiva de Carvalho	10 562 €	10 562 €
Ed. Julio Dinis, 9	9 131 €	9 131 €
Ed. Colum.B.Pinheiro, 86	7 198 €	7 198 €
Alcantara Palace	-25 439 €	-25 439 €
Subtotal	440 415 €	182 031 €
Outras contas de devedores		
Ed. Almirante Barroso	81 793 €	58 904 €
Ed. Colum.B.Pinheiro, 86	29 558 €	30 869 €
Ed. Julio Dinis, 9	16 297 €	5 494 €
Ed. Laura Alves	6 141 €	6 141 €
Subtotal	133 789 €	101 408 €
Total	574 204 €	283 439 €

A 31 de dezembro de 2025, os devedores por rendas vencidas incluem os seguintes valores relativos a dívidas de cobrança duvidosa:

Entidade	Devedores por rendas vencidas	Outros devedores	Total
EGREP, EPE - Entidade Gestora	94 €	240 €	334 €
Francisco Joaquim Frajoso Gavelas	161 €	-	161 €
Serviços Sociais da Administração Pública	17.683 €	6.141 €	23.824 €
James Scott Knight	10.400 €	-	10.400 €
Inspecção-Geral Obras Públicas,Trans.Comu	9.131 €	5.494 €	14.625 €
Total	37.469 €	11.875 €	49.344 €

15. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS - ATIVO

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

	2025	2024
Acréscimos de proveitos	18 880 €	45 366 €
De Depósitos a prazo	3 850 €	45 366 €
Outros proveitos a receber	15 030 €	-
Outros Acréscimos e diferimentos	39 238 €	36 864 €
Seguros	24 380 €	22 070 €
Complemento à Operação Permuta	11 806 €	11 806 €
Conservação	1 675 €	1 611 €
Outros	1 377 €	1 377 €
Total	58 118 €	82 230 €

16. CONTAS DE TERCEIROS - PASSIVO

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

	2025	2024
Comissões e outros encargos a pagar	4 892 €	4 814 €
Taxa de supervisão	4 892 €	4 814 €
Outras contas de credores	110 497 €	99 283 €
Estado e Outros Entes Públicos		
Imposto sobre o rendimento	276 €	187 €
IVA	3 202 €	1 860 €
Outros valores a pagar		
Inquilinos		
Coneprojects, Unipessoal, Lda	23 580 €	-
Sportibérica, Lda	14 594 €	-
Fornecedores		
OTIS	21 909 €	2 395 €
All Blocks	14 782 €	-
PSG	7 636 €	-
ENGIE	6 162 €	6 451 €
COFAN	3 999 €	-
Outros	3 820 €	5 748 €
MEIFER	3 797 €	3 797 €
Schindler	3 685 €	3 685 €
Prestibel	2 452 €	2 452 €
FCK	2 322 €	2 322 €
Hormitec	1 856 €	1 856 €
EDP Comercial	1 805 €	8 378 €
Adm. Condomínio Ivone Silva, Lt 4	1 777 €	1 324 €
Casa Plano - Engenharia&Construção, Lda.	1 258 €	1 258 €
Adm. Condomínio Edifício Satellite	-	60 327 €
Ventifor	-	3 726 €
CLIMEX	-	1 932 €
CAAD - Centro Arbitragem Administrativo	-8 415 €	-8 415 €
Total	115 389 €	104 097 €

17. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS - PASSIVO

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

	2025	2024
Acréscimos de custos	550 030 €	528 025 €
Comissões e outros encargos a liquidar	254 368 €	246 605 €
Comissão de gestão	132 570 €	126 430 €
Comissão de depósito	94 822 €	93 607 €
Taxa de Supervisão	4 645 €	4 575 €
Imposto de Selo - Verba 29	22 331 €	21 993 €
Outros custos a pagar	295 662 €	281 420 €
IMI	292 341 €	280 995 €
Avaliação dos Ativos - Reavaliações	3 321 €	425 €
Receitas com proveito diferido	1 290 647 €	1 043 200 €
Rendas adiantadas	1 290 647 €	1 043 200 €
Outros Acréscimos e diferimentos	68 313 €	67 847 €
Inquilinos	53 643 €	53 177 €
Outros	14 670 €	14 670 €
Total	1 908 990 €	1 639 072 €

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o saldo das rubricas “Comissões a pagar – Comissão de gestão” e “Comissões a pagar – Taxa de Supervisão”, corresponde ao mês de dezembro desse ano. A rubrica “Comissões a pagar – Comissão de Depósito” diz respeito ao valor anualmente calculado para esta comissão em dívida no final de cada exercício e o saldo da rubrica “Comissões a pagar – Imposto de Selo” em 2025 e 2024 corresponde ao 4º trimestre de 2025 e 2024.

A rubrica “Outros custos a pagar – IMI” refere-se ao IMI dos imóveis referente ao ano de 2025 e 2024, a pagar em 2026 e 2025, respetivamente.

A rubrica “Receitas com proveito diferido” diz respeito às rendas emitidas em dezembro, referentes a meses do ano seguinte (fundamentalmente janeiro).

18. COMISSÕES

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

	2025	2024
Outras operações correntes	1 610 777 €	1 590 056 €
Comissão de Gestão	1 458 796 €	1 440 107 €
Comissão de Depositário	91 175 €	90 006 €
Taxa de supervisão	56 772 €	56 047 €
Outras comissões	4 034 €	3 896 €
Total	1 610 777 €	1 590 056 €

A comissão de gestão foi calculada com base no valor líquido global do Fundo diário.

19. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

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

	2025	2024
Reparação	681 685 €	124 818 €
Seguros	95 405 €	87 062 €
Electricidade	83 984 €	102 698 €
Vigilância e Segurança	83 943 €	72 305 €
Condominio	40 885 €	5 202 €
Conservação	30 016 €	25 064 €
Avaliação de Imóveis	25 913 €	24 302 €
Higiene e limpeza	21 573 €	21 877 €
Auditoria	8 118 €	8 118 €
Água	5 488 €	5 019 €
Taxas e Licenças	1 548 €	-
Telecom.e correio	1 091 €	572 €
Registos e Notariado	141 €	-
Outros	-	917 €
Total	1 079 790 €	477 954 €

20. RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS

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

	2025	2024
Rendas	13 158 689 €	12 561 941 €
Forte de D. Carlos I ou Forte da Ameixoeira	2 446 235 €	2 385 767 €
Museu do Conhecimento	2 247 261 €	2 199 746 €
Edifício Satélite	2 117 336 €	2 019 897 €
João XXI 76	1 761 267 €	1 724 028 €
Julio Dinis 11 11C	927 480 €	907 870 €
Almirante Barroso	574 134 €	546 472 €
Colum.B.Pinheiro 86	468 437 €	446 533 €
Ivone Silva	453 095 €	440 975 €
Alvalade 8-8A	393 507 €	379 529 €
Saraiva de Carvalho	384 698 €	384 642 €
Luisa Todí 371 279	371 944 €	356 030 €
Julio Dinis 9 9C	331 278 €	324 273 €
Rua Soeiro Pereira Gomes, n.º 1	225 461 €	-
Vale do Pereiro 4	221 665 €	216 978 €
Viveiro	133 646 €	130 822 €
Everard	101 245 €	98 379 €
Outros	211 762 €	214 438 €
Colum.B.Pinheiro 86	109 044 €	104 721 €
Julio Dinis 9 9C	54 214 €	61 686 €
Almirante Barroso	48 504 €	48 031 €
Total	13 370 451 €	12 776 379 €

O saldo desta rubrica é composto, maioritariamente, por rendas faturadas a inquilinos de imóveis do Fundo.

21. 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	2 899 436 €	2 888 186 €
Ajustamentos favoráveis em ativos imobiliários	2 899 436 €	2 888 186 €
Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários	510 573 €	648 237 €
Ajustamentos desfavoráveis em ativos imobiliários	510 573 €	648 237 €

O Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei nº 16/2015, de 24 de fevereiro, estabeleceu uma periodicidade mínima de 12 meses para a avaliação e valorização dos imóveis.

As mais e menos valias que resultam do ajustamento do custo dos imóveis ao seu valor venal são reconhecidas nas rubricas “Ganhos e perdas em operações financeiras e ativos imobiliários – Ajustamentos favoráveis/desfavoráveis” da demonstração de resultados, tendo como contrapartida as rubricas “Mais-valias” e “Menos-valias” dos ativos.

22. 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	14 003 €	11 714 €

Em 2025 e 2024, a rubrica de “Outros Custos e Perdas Correntes” reflete custos de natureza diversa.

23. RESULTADOS EVENTUAIS

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

	2025	2024
Proveitos e Ganhos eventuais	39 135 €	0 €
Ganhos extraordinários	39 135 €	-
Custos e Perdas eventuais	1 562 €	9 519 €
Perdas de exercícios anteriores	1 562 €	9 519 €

24. 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	215 140 €	450 609 €
Juros de Depósito à Prazo	215 140 €	450 609 €

25. 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 11:13:23+00'00'

Pedro Santos Moreira
(Presidente do Conselho de
Administração)

Assinado por: **Filipe Carlos Mendes de Sousa**
Num. de Identificação: 08884318
Data: 2026.03.05 14:40:54+00'00'

Filipe Sousa
(Administrador Executivo)

Assinado por: **Vanda Cristina Dias Marques Valadares**
Num. de Identificação: 11062022
Data: 2026.03.05 11:49:02+00'00'

Vanda Marques Valadares
(Administradora Não Executiva)

O Contabilista Certificado

Assinado por: **INÊS MARIA TABARRA E CASTRO PIMENTEL**
Num. de Identificação: 11550828
Data: 2026.03.05 17:09:11+00'00'



Inês Pimentel



9. Relatório de Auditoria

**diz**

& associados - SROC, Lda

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas de **Fundo Investimento Imobiliário Fechado Fundiestamo I**, 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 do activo de 180.723.475 euros e um total de capital do fundo de 178.649.752 euros, incluindo um resultado líquido positivo de 12.862.505 euros), a demonstração dos resultados, a demonstração dos fluxos monetários 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 de **Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Fundiestamo I**, o OIC, 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 monetários relativos ao período findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para 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.

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.

Descrevemos de seguida as matérias relevantes de auditoria e os principais procedimentos de auditoria realizados:

Diz & Associados – SROC, Lda – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas

Nº 118 da Lista Oficial das SROC – Contribuinte Nº 503 103 012 – CMVM – 20161437

An independent firm
associated with



SEDE: Rua de São José, 35 – 3º B/C – (Edifício Libersil – Av. da Liberdade) – 1150-321 Lisboa – Tel. 21 322 37 80 – Fax 21 322 37 89 geral@diz-sroc.pt – www.diz-sroc.pt

Escritório Coimbra: Rua do Cineiro, nº 24, Algar – 3040-661 Assafarge, Coimbra – Telm. 917 229 375 – jvazfer@diz-sroc.pt

Escritório Lisboa: Estrada da Luz, 165 – 7º Dto. – 1600-154 Lisboa – Tel. 21 726 14 09 – Fax 21 726 30 53 jssilva@diz-sroc.pt

Riscos de distorção material mais significativos	A nossa resposta ao risco
<p>A 31 de dezembro de 2025, o OIC era detentor de uma carteira de ativos imobiliários avaliada em 172.006.932 euros, registados ao justo valor. O OIC recorre a avaliadores externos qualificados que valorizam a carteira de ativos imobiliários a cada 12 meses, através de uma média simples dos valores atribuídos por dois peritos independentes, em cumprimento com o disposto no n.º1 do artigo 34º do Regulamento Regime Gestão de Ativos (RRGA). As avaliações imobiliárias estão assentes em pressupostos fortemente influenciados pela conjuntura económica e financeira, bem como, na capacidade transacional do mercado, dependendo o valor de avaliação diretamente destes pressupostos, pelo que quaisquer alterações poderão ter influenciar direta nas estimativas que podem divergir do justo valor apresentado. A consideração desta matéria como relevante para a auditoria tem por base o peso dos ativos imobiliários no total do ativo, cerca de 95,18%.</p>	<p>Aferimos a independência, a competência e o registo ativo dos peritos avaliadores junto da CMVM na prestação de serviços de avaliação de imóveis a entidades do sistema financeiro nacional;</p> <p>Verificámos a adequabilidade dos pressupostos utilizados nos relatórios de avaliação;</p> <p>Verificámos a informação resultante dos relatórios de avaliação em conjunto com a informação registada na contabilidade;</p> <p>Avaliámos a razoabilidade da valorização dos referidos imóveis, e os subseqüentes ajustamentos apurados analisando as avaliações de peritos externos, e aplicando o nosso ceticismo profissional aos pressupostos adotados por esses peritos avaliadores independentes, elementos essenciais para o cálculo das variações de valor reconhecidas.</p> <p>Aferimos sobre a correta aplicação do RRGGA.</p>

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 da Entidade de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para 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 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:

- identificámos e avaliámos 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;
- obtivemos 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;
- avaliámos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, 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;
- avaliámos 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;

- comunicámos com os encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da 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 a matéria prevista no nº5 do artigo 27º do Regulamento da CMVM nº7/2023, 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, a informação nele constante é concordante com as demonstrações financeiras auditadas, não tendo sido identificadas incorreções materiais.

Sobre as matérias previstas no nº5 do artº 27º do Regulamento da CMVM nº7/2023.

Nos termos do nº 5 do artigo 27º do Regulamento da CMVM nº 7/2023, devemos pronunciar-nos sobre o cumprimento dos critérios e pressupostos de avaliação dos ativos que integram o património do OIC. Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 6 de março de 2026

Assinado por: **RUI MANUEL TAVARES LEITÃO**
Num. de Identificação: 09578159
Data: 2026.03.06 12:29:34+00'00'



DIZ & ASSOCIADOS, SROC, LDA

(Inscrita na OROC sob o n.º 118, e na CMVM sob o nº 20161437)
representada pelo sócio Rui Manuel Tavares Leitão
(ROC nº 1519 da OROC e nº 20161129 da CMVM)