



FUNDIESTAMO

SOCIEDADE GESTORA DE ORGANISMOS
DE INVESTIMENTO COLETIVO, S.A.

Relatório
e Contas

2025



ÍNDICE

1.	CONTEXTO INTERNO E ENQUADRAMENTO EXTERNO.....	2
1.1	NOTA INTRODUTÓRIA.....	2
1.2	ORGÃOS SOCIAIS.....	4
1.3	ECONOMIA PORTUGUESA.....	6
1.4	MERCADO IMOBILIÁRIO EM PORTUGAL.....	8
1.5	MERCADO DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EM 2025.....	11
2.	ATIVIDADE E DESEMPENHO EM 2025.....	14
2.1	CARACTERIZAÇÃO, ATIVIDADES E RESULTADOS DOS FUNDOS SOB GESTÃO.....	14
2.2	RESULTADOS DA SOCIEDADE GESTORA.....	20
2.3	PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS.....	22
2.4	DESEMPENHO FACE A OBJETIVOS ESTRATÉGICOS E SETORIAIS ESTABELECIDOS	22
2.5	VALOR ACRESCENTADO PELA SOCIEDADE GESTORA.....	30
2.6	SISTEMA DE GESTÃO DE PESSOAS	32
2.7	RESUMO EXECUTIVO.....	40
3.	PERSPETIVA DE ATIVIDADE DA SOCIEDADE GESTORA PARA 2026	42
4.	AGRADECIMENTOS.....	44
5.	CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES LEGAIS	45
6.	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....	61
7.	ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....	67
8.	DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE DA INFORMAÇÃO REPORTADA NO SISEE	87
9.	RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL E CERTIFICAÇÃO LEGAL DE CONTAS.....	89

1. CONTEXTO INTERNO E ENQUADRAMENTO EXTERNO

1.1 NOTA INTRODUTÓRIA

A Fundiestamo foi constituída a 7 de setembro de 2000, com a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 209/2000, de 2 de setembro.

Tem como objeto social principal a administração, em representação dos participantes, de fundos de investimento imobiliário abertos ou fechados nos termos e condições estabelecidos por lei.

O seu capital social é de € 1 milhão.

A sociedade obteve a autorização do Banco de Portugal (BdP), para o desenvolvimento da sua atividade em março de 2006 e em setembro do mesmo ano obteve o registo especial junto da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM).

No entanto, em consequência da publicação da Lei n.º 16/2015, a sociedade foi obrigada a renovar o pedido de autorização para o exercício de atividade, junto do BdP e da CMVM, tendo dado início a um novo processo de registo. Por decisão do Conselho de Administração da CMVM, de 27 de dezembro de 2019, foi concedido à sociedade o registo para o exercício da atividade de gestão de organismos de investimento imobiliário.

A sociedade é supervisionada pela CMVM. Em 28 de abril de 2023, foi publicado o Decreto-Lei n.º 27/2023, que revogou o Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, e que a partir de 28 de junho de 2023 introduziu no ordenamento jurídico das entidades gestoras e dos organismos de investimento coletivo um conjunto de alterações.

A Fundiestamo SGOIC, S.A. foi distinguida em 2025 com o Prémio “*MSCI European Property Investment Awards 2024*” na categoria de melhor carteira especializada no mercado português.

No final de 2025, o valor dos Fundos Imobiliários sob gestão da Fundiestamo – SGOIC, S.A. (designada abreviadamente por «Fundiestamo», «Sociedade Gestora» ou «Sociedade»), ascendia a € 285 milhões, sendo composta por 3 Fundos:

- Fundo de Investimento Imobiliário Fechado “FUNDIESTAMO I”;
- Fundo de Investimento Imobiliário Aberto “IMOPOUPANÇA”;
- Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado (“FNRE”).

A missão da Fundiestamo, enquanto empresa do Grupo Parpública, focada na gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, consiste na criação de valor para os Participantes dos Fundos sob gestão, através da valorização dos meios financeiros e dos ativos imobiliários,

designadamente procurando obter níveis interessantes de distribuição de rendimentos e de valorização das unidades de participação (FUNDIESTAMO I e IMOPOUPANÇA). Faz ainda parte da missão, desta Sociedade Gestora, a disponibilização, pelo FNRE, de habitação e alojamento estudantil em arrendamento acessível. Esta gestão, de forma indireta, também procura criar valor para o Acionista direto, a Parpública, e para o Acionista Último, o Estado Português.

A Fundiestamo continuou a apresentar uma situação financeira estável e perspectivas de evolução consistentes, prosseguindo a sua missão de criar valor para os participantes dos fundos por si geridos e cujos resultados atingidos em 2025 sumarizamos separadamente:

FUNDO FUNDIESTAMO I - Fundo Fechado de Subscrição Pública de Rendimento e Distribuição

Constituído em 2007, o Valor Líquido Global do Fundo (VLGF) do Fundiestamo I a 31 de dezembro de 2025, cifrava-se em € 179 milhões, registando uma rentabilidade anualizada, bruta, de 7,31% no exercício de 2025, tendo distribuído aos seus participantes rendimentos num valor *record* acima dos € 10 milhões correspondente a um rendimento bruto por unidade de participação de € 70,0610. O Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Fundiestamo I foi distinguido em 2025 pelo Jornal de Negócios/APFIPP com o prémio de melhor OIA Imobiliários de Arrendamento.

FUNDO IMOPOUPANÇA - Fundo Aberto (subscrição pública) de Rendimento e Distribuição

Constituído em 2010, o Valor Líquido Global do Fundo (VLGF) do Imopoupança a 31 de dezembro de 2025, cifrava-se em cerca de € 77,4 milhões, registando uma rentabilidade anualizada, bruta, de 5,48% no exercício de 2025, tendo distribuído cerca de € 2,5 milhões aos seus Participantes o que corresponde ao valor *record* de € 0,2097 por unidade de participação. A rentabilidade registada no ano coloca o Imopoupança como o 1º melhor fundo aberto de rendimento em 2025 e também 1ª posição na rentabilidade nos últimos três anos em Portugal.

FUNDO NACIONAL DE REABILITAÇÃO DO EDIFICADO – Fundo Fechado composto por compartimentos patrimoniais autónomos

Criado em 2016, através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2016, de 1 de setembro. Durante os anos de 2017 e 2018 foram preparadas as bases para a constituição do primeiro Fundo de subfundos a operar no mercado português.

Em 2019, foram constituídos os três primeiros compartimentos patrimoniais autónomos – ImoMadalena, em Lisboa, com um VLGF de € 2,3 milhões; o ImoAveiro, em Aveiro, com um VLGF de € 0,5 milhões, montantes estes referentes a 31 de dezembro de 2025; e, o ImoResidências, em Lisboa, fundo que foi liquidado em setembro de 2024.

Em 28 de novembro de 2022 foi constituído o compartimento patrimonial autónomo “Cabeço da Bola” com um VLG de € 26,2 milhões, em 31 de dezembro de 2025.

1.2 ORGÃOS SOCIAIS

Através de deliberação unânime por escrito datada de 24 de novembro de 2023, a acionista única designou os membros do Conselho Administração para o triénio de 2023-2025, com efeitos a 27 de dezembro para a Administradora executiva e para os dois Administradores não executivos e com efeitos a 1 de janeiro de 2024, para o Presidente do Conselho de Administração.

Daí em diante ocorreram as vicissitudes seguintes:

No ano de 2024, o Conselho de Administração da Fundiestamo manteve a sua composição inicial, com exceção do Administrador não Executivo, Eng. Gonçalo Nuno Mendes de Almeida Caseiro, que cessou funções, por renúncia ao mandato, com efeitos a 30 de junho de 2024.

Em 27 de março de 2024, a acionista única em Assembleia Geral, designou o Dr. Filipe Arrais Lima Bacelar para o cargo de Presidente da Assembleia Geral e a Dra. Cláudia Maria Veiga Tavares da Silva para o cargo de Secretária, ambos para o mandato em decurso de 2023-2025, tendo a Secretária renunciado ao mandato em 4 de novembro de 2024.

Em 17 de maio de 2024, a acionista única, através de deliberação unânime por escrito, deliberou designar a Dra. Joana Neves Vinhas Frade para o cargo de Vogal Efetiva do Conselho Fiscal, para o mandato em curso de 2023-2025, em virtude da cessação de funções em novembro de 2023, por aposentação, da Dra. Maria do Rosário Amado Pinto Correia.

Em 26 de setembro de 2024, a acionista única deliberou reconduzir para o triénio de 2023-2025, a sociedade de Revisores Oficial de Contas efetiva e nomeou o Revisor Oficial de Contas suplente.

Em 28 de Fevereiro de 2025, a acionista única deliberou nomear a Dra. Rita Isabel Freitas Vicente para exercer as funções de secretária da Mesa da Assembleia Geral, para o mandato de 2025-2027.

Em 4 de Abril de 2025, a Administradora executiva Dra. Isabel Maria Martins Dias apresentou pedido de renúncia, tendo cessado o mandato a 30 de Abril de 2025.

Finalmente, através de deliberação social unânime de 18 de junho de 2025, a acionista única elegeu o Dr. Filipe Carlos Mendes de Sousa, para o cargo de Vogal do Conselho de

Administração, com efeitos a partir de 23 de junho de 2025, para completar o mandato de 2023-2025,

Em resultado do que acima fica dito, a composição dos órgãos sociais, a 31 de dezembro de 2025, era a seguinte:

Mesa da Assembleia Geral

Presidente Dr. Filipe Arrais de Lima Bacelar

Secretário Dra. Rita Isabel Freitas Vicente

Conselho de Administração

Presidente Prof. Doutor Pedro Miguel dos Santos Moreira

Vogal Executivo Dr. Filipe Carlos Mendes de Sousa

Vogal Executiva -

Vogal não executivo: -

Vogal não executiva: Dra. Vanda Cristina Dias Marques Valadares

Conselho Fiscal

Presidente Dr. Luís Sérgio Berenguer Costa

Vogal Dra. Helena Maria da Costa Ferreira Guerra

Vogal Dra. Joana Neves Vinhas Frade

Vogal Suplente Dra. Ana Paula Costa Ribeiro

Revisor Oficial de Contas

Oliveira, Reis e Associados, SROC, Lda., representada por Pedro Miguel de Pereira Manso (ROC n.º 1421)

Forvis Mazars & Associados, Lda., representada por Pedro Miguel de Jesus (ROC n.º 1930)

Estrutura Acionista

O capital social da Fundiestamo – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. é detido, na totalidade pela Parpública – Participações Públicas, (SGPS), S.A..

1.3 ECONOMIA PORTUGUESA

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.

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.

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.

1.4 MERCADO IMOBILIÁRIO EM PORTUGAL¹

Introdução

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

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

O cenário de inflação mais controlada e taxas de juro mais estáveis favoreceu a retoma da atividade de investimento. Embora as projeções no início do ano fossem cautelosas, o ano confirmou um crescimento sólido, muitas vezes superando as expectativas iniciais. A diversificação de investidores e tipos de ativos (como retalho, logística e hotelaria) contribuiu para a resiliência do setor face a desafios anteriores.

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

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

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

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

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.

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.

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. Lisboa e Porto apresentam RevPAR's recorde de € 137 e € 102, 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.

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.

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.

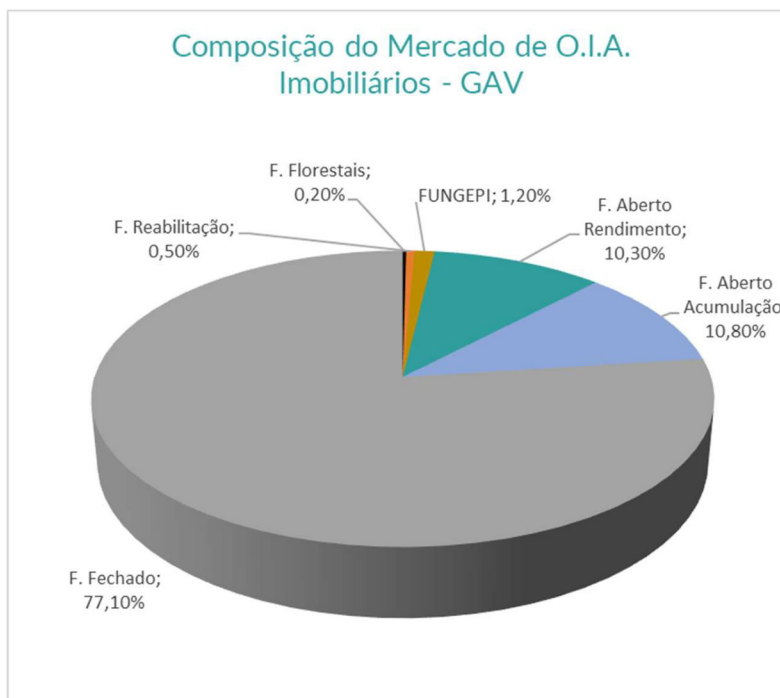
1.5 MERCADO DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EM 2025²

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	Varição 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 APFIPP				6,43%	
(Novo) Índice Fundos Abertos				4,21%	
(Novo) Índice Fundos Fechados Desenvolvimento				9,11%	
(Novo) Índice Fundos Fechados Arrendamento				7,15%	

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

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

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

Categoria O.I.A.I.	Rendib. Média ²	Organismo de Investimento Alternativo Imobiliário	Sociedade Gestora	Rendib. Anualizada	Nível de Risco ³
Fundos Abertos de Acumulação	4,92%	AF Portfólio Imobiliário	Imofundos	6,99%	3
		CA Património Crescente - CA	Square Asset Management	6,02%	2
		Property Core Real Estate Fund - CA	Square Asset Management	5,69%	2
Fundos Abertos de Rendimento	4,33%	Imopoupança - CA	Fundiestamo	5,34%	2
		Fundimo	Caixa Gestão de Ativos	5,21%	1
		Valor Prime	Montepio Gestão de Activos	4,53%	1
Fundos Fechados de Desenvolvimento	11,49%	Oceanico III	Interfundos	132,94%	7
		Coporgest Golden - SIC	LYNX Asset Managers	78,52%	7
		Aliança Atlântica Ativos - SIC - CB	LYNX Asset Managers	65,86%	7
Fundos Fechados de Arrendamento	5,35%	Coincident Discovery - SIC	LYNX Asset Managers	102,26%	7
		Fundigroup	Statusdesafio Capital	18,42%	5
		IREEHF Lisbon Avenida - SIC	Square Asset Management	17,36%	4
(Novo) Índice Imobiliário APFIPP				5,71%	
(Novo) Índice Fundos Abertos				4,14%	
(Novo) Índice Fundos Fechados Desenvolvimento				7,08%	
(Novo) Índice Fundos Fechados Arrendamento				8,41%	

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

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

2. ATIVIDADE E DESEMPENHO EM 2025

2.1 CARACTERIZAÇÃO, ATIVIDADES E RESULTADOS DOS FUNDOS SOB GESTÃO

Prosseguindo a sua missão de criar valor para os participantes dos fundos por si geridos, a Sociedade Gestora continuou em 2025 a gerir os ativos em carteira no âmbito do Fundiestamo I e do Imopoupança e a implementar alternativas de desenvolvimento ao nível dos CPA´s integrados no FNRE.

Neste contexto, a Sociedade desenvolveu diversas atividades inerentes à gestão de cada um dos Fundos sob sua responsabilidade, bem como outras específicas da Sociedade Gestora, designadamente a atualização das avaliações do património imobiliário de acordo com a legislação em vigor.

Desenvolveram-se, durante o exercício, ações de manutenção corrente dos ativos (Fundiestamo I e Imopoupança), incidindo na intervenção nos imóveis com gestão direta e acompanhando as ações de manutenção com responsabilidade contratual de terceiros. Identificaram-se necessidades de investimento em conservação e de manutenção de forma a modernizar a médio prazo os ativos do Fundo com o objetivo de os tornar mais sustentáveis. Especificamente, o ano de 2025 foi marcado pelo regresso ao investimento por via da aquisição e conservação de imóveis no Fundiestamo I e por uma operação de desinvestimento no Imopoupança.

Ainda relativamente aos Fundos Fundiestamo I e Imopoupança, 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, 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 e projetos e intervenções de requalificação dos imóveis, com vista à sua conservação e manutenção de equipamentos, pautadas no princípio de preservação e valorização do património imobiliário dos Fundos e geração de rendimento.

2.1.1. FUNDO FUNDIESTAMO I

O Fundiestamo I é um Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, constituído em dezembro de 2007, com um capital de € 145 milhões, representado por 145.000 unidades de participação com o valor base de € 1.000 cada. No final de 2025, o seu Valor Líquido Global era de € 178.649.752, o mais alto desde a sua constituição e 2% superior ao verificado em 2024. O valor de cada unidade de participação era de € 1.232,0673.

A 29 de dezembro de 2025 foi distribuído aos participantes o rendimento referente ao exercício, no montante global de € 10.158.845, correspondente a € 70,0610 por unidade

de participação, valor superior em 1% ao distribuído em 2024 e que corresponde em absoluto ao maior valor registado desde a sua constituição.

O Resultado Líquido do exercício foi de € 12.862.505 e a rentabilidade do Fundo no final de 2025 cifrava-se em 7,31%. A rentabilidade do ano anterior (7,48%) justificou a distinção recebida em maio de 2025 pelo Jornal de Negócios/APFIPP que reconheceu o Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Fundiestamo com o prémio de melhor OIA Imobiliários de Arrendamento pelo seu desempenho em 2024.

Da totalidade da Área Bruta Locável, 99,07% encontra-se arrendada.

No dia 23 de abril de 2025 foi adquirido um imóvel na Rua Soeiro Pereira Gomes, em Lisboa, constituído por 9 frações de escritórios e 43 lugares de estacionamento, pelo valor global de € 6.500.000.

2.1.2. FUNDO IMOPOUPANÇA

O Fundo Imopoupança é um Fundo de Investimento Imobiliário Aberto e iniciou a sua atividade em julho de 2010, sendo o valor inicial de subscrição de cada unidade de participação (UP) € 5.

A 17 de novembro de 2025 foi distribuído o rendimento anual no montante global de € 2.486.440, pelas 11.857.130 unidades de participação, o que correspondeu a um rendimento bruto unitário de € 0,2097 o que constitui um registo *record* desde a constituição do Fundo.

O Valor Líquido Global do Fundo, no fim do exercício de 2025 foi € 77.444.460, 2% inferior ao de 2024 sendo que a rentabilidade das UP's foi de 5,48% no ano de 2025 que é superior à obtida em 2024 (5,40%) e à média dos últimos dois (5,44%), três (5,34%), cinco (5,17%) e dez anos (4,55%). Neste contexto, e de acordo com os dados da APFIIP de 2025, a rentabilidade registada neste exercício coloca o Imopoupança como o primeiro melhor fundo aberto de rendimento no ano e também na primeira posição na rentabilidade nos últimos três e cinco anos em Portugal.

O valor da UP, em 31 de dezembro de 2025, era de € 6,5664 e o Resultado Líquido do exercício foi de € 4.228.191, 2% inferior ao registado em 2024, no valor de € 4.334.340, justificado essencialmente pelos ajustamentos resultantes das reavaliações dos imóveis detidos pelo Fundo.

Da totalidade da Área Bruta Locável, 94% encontra-se arrendada.

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.

2.1.3. FUNDO NACIONAL DE REABILITAÇÃO DO EDIFICADO

O Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE), foi criado em 2016 através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2016, com o objetivo de reabilitar os imóveis devolutos do Estado e de oferecer habitação a rendas acessíveis, tendo sido atribuídas à Fundiestamo a constituição e a gestão deste fundo.

Durante 2017, foi preparado e aprovado pela CMVM o respetivo Regulamento de Gestão.

Em 2018, com a RCM 50-A/2018, o âmbito do FNRE foi alargado à promoção para alojamento estudantil. Durante esse ano a atividade desenvolvida centrou-se nesse fim, tendo sido autorizados os primeiros compartimentos patrimoniais autónomos (CPA). Procedeu-se igualmente a uma reestruturação da Sociedade Gestora, internalizando competências através da contratação de novos colaboradores e desenvolveu-se um modelo de abordagem do projeto à obra.

Em 2019, constituíram-se os primeiros CPA para fins de alojamento estudantil – ImoAveiro, em Aveiro, e ImoResidências, em Lisboa, e para habitação - ImoMadalena, em Lisboa, tendo, em novembro de 2022, sido constituído o CPA Cabeço da Bola destinado maioritariamente a habitação.

O CPA ImoResidências veio a ser liquidado em setembro de 2024, pelo que a 31 de dezembro de 2025, o FNRE era constituído pelos seguintes compartimentos patrimoniais autónomos:

- ImoMadalena – integra um imóvel, sito na Rua da Madalena, n.º 198-204, em Lisboa. O Valor Líquido Global do Fundo a 31 de dezembro de 2025, foi € 2.293.747 e o Resultado Líquido negativo de € 18.827.
- ImoAveiro – tem em carteira um imóvel, sito na Rua Combatentes da Grande Guerra, n.º 68, em Aveiro. O Valor Líquido Global do Fundo a 31 de dezembro de 2025, foi € 504.825 e o Resultado Líquido € 59.228.
- Cabeço da Bola – integra um imóvel, sito no Quartel Cabeço da Bola e de Santa Bárbara, Rua Jacinta Marto n.º 1, em Lisboa. O Valor Líquido Global do Fundo a 31 de dezembro de 2025 foi € 26.253.378 e o Resultado Líquido negativo de € 499.120.

No que respeita a cada um dos CPA do FNRE, a atividade de gestão desenvolvida pela Fundiestamo traduziu-se no seguinte:

CPA Cabeço da Bola

A atividade desenvolvida no exercício de 2025 foi muito vasta e diversa, compreendendo fundamentalmente três eixos de gestão de atuação: i) o desenvolvimento da empreitada;

ii) o financiamento PRR relativo à construção dos fogos; iii) atividades com vista ao sorteio e atribuição dos fogos.

i) Principais atividades envolvidas com o desenvolvimento da obra

- Em 03/02/2025 a Entidade Executante (TECNORÉM) submeteu na Câmara Municipal de Lisboa (CML), requerimento de início de trabalhos físicos na empreitada;
- Em 17/09/25 a CML remeteu a aprovação dos projetos submetidos, bem como a informação relativa às taxas a serem pagas no âmbito do licenciamento;
- A Entidade Executante submeteu um pedido de prorrogação dos prazos parciais vinculativos, através de um novo Plano de Trabalhos (PT), denominado “PT Atualizado”. Este documento, que mantém a data prevista para a conclusão da empreitada, foi submetido ao escrutínio da FUNDIESTAMO, com parecer favorável da Entidade Fiscalizadora (CONSULGAL), tendo sido aprovado em 15/09/2025;
- Desde essa altura, o controlo de planeamento (balizamento) tem sido realizado mensalmente com base no PT atualizado, tendo-se obtido em 30/12/2025 como resultado uma percentagem de 51% de trabalhos realizados;
- Recorde-se que a projeção teórica do previsto para esta data correspondia a 67%, o que traduz que o andamento dos trabalhos se encontrava atrasado 16% em relação ao previsto;
- Em 30/12/2025 a realização financeira do contrato era de € 18.959.149,57 de um total de valor contratualizado de € 48.001.756,89.

ii) Principais Atividades envolvidas com o financiamento PRR

- Foi submetido um pedido de ajustamento à candidatura apresentada ao IHRU em julho de 2025, decorrente da redução do número de fogos de 225 para 223;
- Este pedido veio a ser formalmente aprovado pelo IHRU no dia 9 de janeiro de 2026;
- Em consequência, o montante do financiamento PRR foi revisto de € 46.626.017,41 para € 46.273.262,34, mantendo-se suficiente para assegurar as necessidades de financiamento do projeto imobiliário;
- No dia 30 de dezembro de 2025, o CPA Cabeço da Bola, decorrente do pedido efetuado ao IHRU, I.P., e nos termos do contrato celebrado com esta entidade, recebeu parte da segunda parcela do empréstimo acordado, no valor de

€ 9.977.140,73, deduzido do respetivo imposto selo (0,06%) no valor de € 59.862,84;

- Recorde-se que a primeira parcela, no valor de € 11.656.504,35 com a respetiva dedução do imposto selo (0,06%) no valor de € 69.939,03 havia sido recebida a 26 de novembro de 2024.

iii) Principais atividades envolvidas ao sorteio e atribuição dos fogos

- Durante o 2º trimestre, desenvolveram-se atividades de definição interna da necessidade de criação de uma plataforma de candidaturas e sorteio para a atribuição de 223 fogos habitacionais, bem como da necessidade de integrar mecanismos de verificação de elegibilidade financeira e de *compliance* (BCFT);
- Tendo em conta que este conjunto de atividades se encontravam muito afastadas das competências *core* da Fundiestamo, a Sociedade Gestora recorreu a um perito externo para conceber a estruturação global do projeto, coordenar os trabalhos preparatórios e apoiar na elaboração do caderno de encargos para contratação de consultoria técnica especializada em cadernos de encargos para desenvolvimento de plataformas de atribuição de fogos por sorteio;
- Após esta contratação e durante o 3º trimestre, elaborou-se um caderno de encargos completo, técnico e detalhado para a plataforma de candidaturas e sorteio, procedeu-se à estruturação dos requisitos funcionais, técnicos, de segurança da informação, RGPD e *compliance* (BCFT), bem como se estabeleceu o necessário apoio metodológico ao lançamento do procedimento de consulta ao mercado para contratação da entidade responsável pelo desenvolvimento da plataforma:
- O procedimento foi publicitado no Website, incluindo divulgação em Diário da República, o que permitiu alargar significativamente o universo de potenciais candidatos;
- Durante o 4º trimestre, selecionou-se de entre as propostas de várias entidades especializadas com base em critérios previamente definidos para uma adjudicação que se veio a materializar a 24 de outubro;
- Os trabalhos de desenvolvimento da plataforma foram entregues à empresa BABEL, enquanto a entidade mais bem classificada no procedimento e decorreram em bom ritmo até ao final do exercício de 2025;
- Paralelamente e ainda durante o 4º trimestre procedeu-se à elaboração de um caderno de encargos autónomo para a contratação da entidade responsável pela comunicação, identidade visual e estratégia do projeto Cabeço da Bola;
- A 06 de novembro concluiu-se o procedimento de consulta na vertente de comunicação e contratação da empresa ONNIFY que ficou com responsabilidades

ao nível de comunicação institucional do projeto, imagem e identidade do projeto e estabelecimento da estratégia de comunicação associada ao processo de candidaturas e sorteio.

Os projetos de desenvolvimento com as empresas BABEL e ONNIFY encontra-se em curso, bem como negociações com a unidade de saúde local ULS São José com vista ao estabelecimento de um protocolo de utilização do edifício BLOCO 4 do Cabeço da Bola, destinado a uma unidade de saúde como se encontra previsto em projeto.

CPA ImoMadalena

No dia 5 de fevereiro de 2025 realizou-se a Assembleia de Participantes do CPA, com o objetivo de deliberar sobre a venda do imóvel e, após a concretização da alienação do ativo imobiliário, convocar uma nova Assembleia de Participantes para deliberar sobre a dissolução e a imediata liquidação do CPA. Nessa Assembleia foi aprovada a colocação do imóvel à venda por um preço que assegurasse na liquidação uma distribuição aos participantes de um valor da UP não inferior a € 1.

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

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

CPA ImoAveiro

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

No dia 3 de julho de 2025 realizou-se nova Assembleia de Participantes do CPA, com a mesma Ordem de Trabalhos da assembleia anteriormente convocada. Na referida

Assembleia, foi aprovada, a dissolução do CPA e a sua entrada imediata em liquidação, nos seguintes termos:

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

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

2.2 RESULTADOS DA SOCIEDADE GESTORA

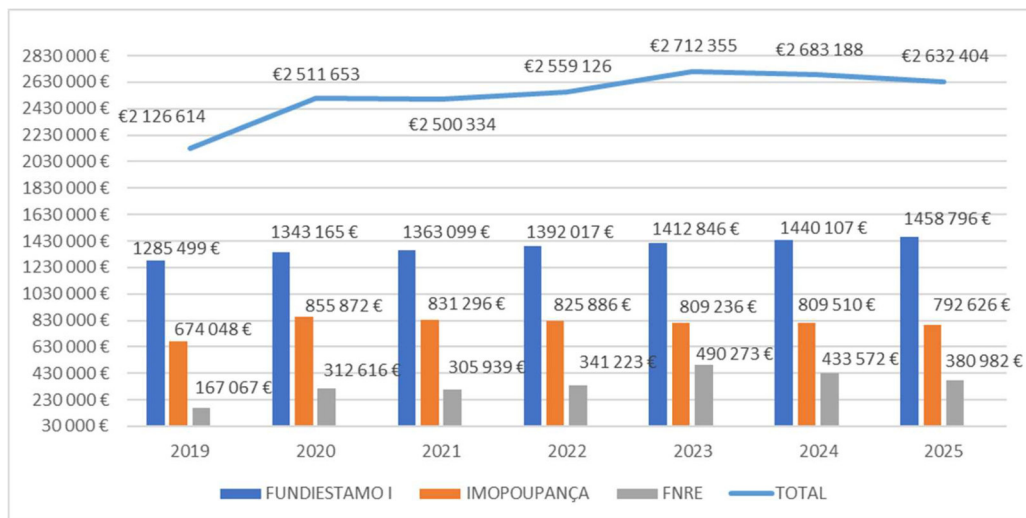
A Sociedade Gestora obteve um resultado líquido de € 583.000, o que corresponde a uma execução 82% acima do aprovado no Plano de Atividades e Orçamento para 2024 que apontava para os € 320.882, bem como ao valor mais alto desde a sua constituição como se pode verificar no gráfico seguinte:

EVOLUÇÃO DO RESULTADO LÍQUIDO



Os Resultados Líquidos de 2025 foram 17% superiores ao registado em 2024 (€ 498.623), apesar da diminuição da rubrica de prestações de serviços, relativa às comissões de gestão cobradas aos fundos, que totalizaram € 2.632.404, isto é, 2% abaixo das verificadas em 2024, tal como evidencia o gráfico seguinte.

EVOLUÇÃO DA COMISSÃO DE GESTÃO

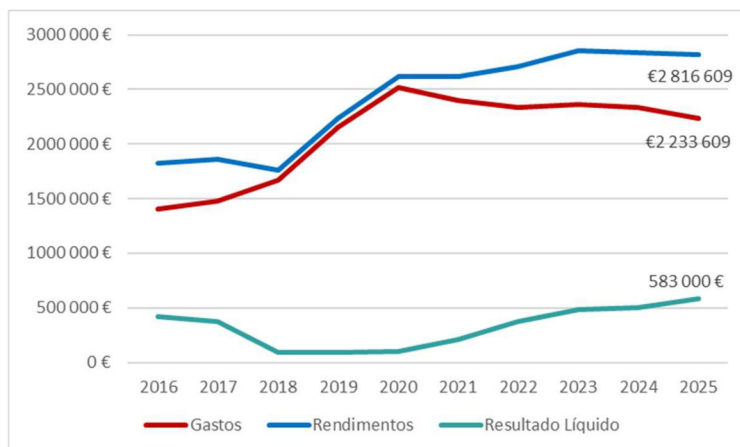


A justificação para o decréscimo das comissões de gestão recebidas, decorre essencialmente da quebra de faturação ao nível do CPA ImoResidências por via da liquidação ocorrida a 13 de setembro de 2024. A redução da comissão de gestão recebida neste CPA (€ 146.554 em 2024), não foi suficientemente compensada pelos acréscimos das comissões cobradas no Fundiestamo I e no CPA Cabeço da Bola e daí a quebra global de 2% nesta rubrica.

Recorde-se que a comissão de gestão do Fundo Fundiestamo I corresponde à taxa nominal anual de 0,8%, a do Fundo Imopoupança a 1% e a do FNRE a 1,25%, sendo todas determinadas sobre o Valor Líquido Global de cada Fundo e pagas mensalmente.

Com o total de Rendimentos a diminuir (0,6%), essencialmente por via da quebra nas comissões de gestão recebidas (2%), não suficientemente compensada pela subida extraordinária na rubrica de outros rendimentos e ganhos (61%), os Resultados Líquidos devem o seu acréscimo em 2025, à superior redução nos Gastos (4%) promovida neste exercício, tal como se evidencia no gráfico seguinte.

EVOLUÇÃO DOS RENDIMENTOS, GASTOS E RESULTADO LÍQUIDO



Relativamente aos gastos, a rubrica mais significativa refere-se aos gastos com o pessoal, com um valor de € 1.177.448, 2% inferior ao valor registado no ano anterior, seguida da rubrica de fornecimentos e serviços externos, com € 630.256, que apresenta uma diminuição de 5% em relação a 2024. Ambas refletem um esforço de gestão ao nível dos custos relevante num ano em que o conjunto rendimentos diminuiu.

Relativamente à Demonstração da Posição Financeira, com um total do Ativo de € 4.364.202, registou uma variação sem expressão de 2% face a 31 de dezembro de 2024.

2.3 PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS

Nos termos da legislação aplicável, o Conselho de Administração propõe que o Resultado Líquido do Exercício de 2025, no montante de € 582.999,80, seja integralmente distribuído sob a forma de dividendos ao acionista.

2.4 DESEMPENHO FACE A OBJETIVOS ESTRATÉGICOS E SETORIAIS ESTABELECIDOS

A circunstância do pleno do Conselho de Administração da Fundiestamo ter entrado em funções a 1 de janeiro de 2024 (a DUE eletiva produziu efeitos a 27.12.2023, para 3 administradores) sem que o PAO 2024 tivesse sido elaborado e submetido em prazo adequado, a par do prazo curto para elaborar a proposta de contratos de gestão pelos seus dois administradores executivos no âmbito dos quais estivessem discriminados os objetivos estratégicos, sectoriais e específicos nos termos do documento técnico de apoio publicado em fevereiro de 2023 pela UTAM, teve, apesar de tudo, a vantagem de permitir que a estratégia de médio prazo para a Sociedade Gestora (três anos) estivesse

perfeitamente alinhada, designadamente, no que respeita aos seus objetivos estratégicos e setoriais, nestes documentos previsionais.

Assim sendo, o PAO 2025 (aprovado em 12 de dezembro de 2024), manteve o compromisso com as metas anuais para 2025 que haviam sido enunciadas no contrato de gestão e no PAO 2024 para o triénio 2024/26.

Neste contexto, importa agora e em sede de Relatório e Contas de 2025 da Sociedade Gestora, avaliar o desempenho da mesma perante os objetivos estabelecidos, submetidos e aprovados pelas entidades competentes.

2.4.1 Objetivos estratégicos

Na proposta de contrato de gestão, no PAO 2024 e no PAO 2025 constam os três seguintes objetivos estratégicos:

- A. Aumentar o volume de negócios em euros (em termos nominais) incluindo as contrapartidas financeiras contratualizadas pela prestação de serviço público;
- B. Reduzir os gastos operacionais da Fundiestamo sobre o volume de negócios incluindo as contrapartidas financeiras contratualizadas pela prestação de serviço público;
- C. Aumentar a taxa de crescimento real do volume de negócios em euros incluindo as contrapartidas financeiras pela prestação de serviço público (deflator do PIB).

Os três objetivos têm em comum a aplicação do conceito do “Volume de negócios incluindo as contrapartidas financeiras contratualizadas pela prestação de serviço público” enunciado no documento técnico de apoio publicado em fevereiro de 2023 pela UTAM sobre os Contratos de Gestão de Gestores de Empresas Públicas do Setor Empresarial do Estado, adaptado à realidade de uma sociedade gestora de organismos de investimento coletivo como a Fundiestamo-SGOIC, S.A.

Em ambos os documentos defendemos que no nosso entendimento, o conceito corresponde ao somatório entre:

- i. O volume de negócios da Sociedade Gestora que se traduz nas comissões de gestão recebidas pelos três fundos sob sua gestão;
- ii. Acrescido das contrapartidas financeiras contratualizadas com compartimentos patrimoniais autónomos através de três regulamentos de gestão (Fundiestamo I, Imopoupança e FNRE) e que em cada ano se traduzem nas suas variações líquidas globais dos fundos e compartimentos patrimoniais autónomos sob gestão adicionado da distribuição de rendimentos anual ocorrida em cada fundo (Fundiestamo I e Imopoupança).

O indicador definido nos termos acima mencionados permitiu objetivar metas que contribuam para a competitividade e sustentabilidade das finanças públicas e para o

desenvolvimento económico e social, na medida em que, abrange o interesse do acionista único desta SG (PARPÚBLICA SGPS, S.A.), como também o interesse dos diversos participantes dos fundos, sejam estes, entidades públicas (FNRE) ou públicas e privadas (singular ou coletivas), como se verifica nos fundos Fundiestamo I e Imopoupança.

Sobre o interesse dos participantes, clarificou-se que a variação anual do VLGF se traduz na variação do valor do investimento financeiro do participante enquanto a distribuição de rendimentos se traduz no incremento das suas disponibilidades. Deste modo, o total das contrapartidas financeiras prestadas pela Fundiestamo aos participantes dos fundos ou compartimentos patrimoniais autónomos sob sua gestão representam, neste conceito, o valor acrescentado anual que a SG entrega aos participantes que lhe confiaram os seus ativos.

Clarificou-se, ainda, que a variação dos VLGF(s) calcula-se pela diferença dos valores registados a 31 de dezembro entre o ano “n” e o ano “n-1”, sendo que em casos excecionais de:

- Constituição de um fundo ou compartimento patrimonial autónomo durante o ano “n”, a variação calcula-se entre o VLGF a 31 de dezembro do ano “n” e o VLGF à data de constituição;
- Liquidação de um fundo ou compartimento patrimonial autónomo durante o ano “n”, a variação calcula-se entre o VLGF previsto à data da liquidação e o VLGF a 31 de dezembro do ano “n-1”.

Finalmente, preveniu-se que as variações resultantes de operações de aumento ou redução de capital seriam, obviamente, desconsideradas no cálculo do valor acrescentado anual que a SG entrega aos participantes que lhe confiaram os seus ativos.

O quadro da página seguinte³ discrimina os objetivos estratégicos e indicadores previstos nos PAO(s) de 2024 e 2025, estando agora, com o exercício em análise fechado, reunidas as condições para verificar que os executados para 2025 superam largamente, não apenas os executados nos três exercícios anteriores (2021, 2022 e 2023), como também as metas estabelecidas e aprovadas para 2024 e 2025 para os dois principais indicadores (A e B).

³ Na coluna “Objetivos Estratégicos” deste quadro a expressão “contrapartidas financeiras pela prestação de serviço público” prevista no Contrato de Gestão, PAO 2024 e PAO 2025 surge neste documento adaptado ao contexto da Fundiestamo SGOIC SA da seguinte forma: “contrapartidas financeiras contratualizadas através dos regulamentos de gestão dos fundos”.

Quanto ao indicador C⁴, a altíssima taxa de crescimento real do volume de negócios obtida em 2024 (53,34%), inviabilizou o registo de um novo crescimento em 2025. Seja como for, a taxa de crescimento do 2025 face ao volume de negócios do ano base (2023) é significativamente alta (47,58%), pelo que consideramos que também neste indicador C o objetivo estratégico foi alcançado.

⁴ Especificamente em relação ao indicador C e sua respetiva fórmula, clarifica-se que o VN corresponde ao conceito de "Volume de negócios incluindo as contrapartidas financeiras contratualizada através dos regulamentos de gestão dos fundos", enquanto o deflator do PIB utilizado para a Meta PAO 2024, de 1,2%, corresponde à projeção económica sobre taxa de variação anual em % do PIB emitida pelo Banco de Portugal a 15 de dezembro de 2023, relativamente ao Executado 2024 e Executado 2025 foram utilizados os deflatores de 1,7% e 2% previstos no boletim económico do Banco de Portugal de dezembro/24 e dezembro/25, respetivamente. Os valores utilizados para 2021, 2022 e 2023 correspondem às variações anuais reais verificadas (5,5% em 2021, 6,7% em 2022 e 2,5% em 2023).



Estratégia a Médio Prazo - Objetivos Estratégicos

Indicador Nº	Objetivos Estratégicos	Fórmula	Executado 2021	Executado 2022	Executado 2023	Meta PAO 2024	Executado 2024	Meta PAO 2025	Executado 2025	Interessados
A	Aumentar o volume de negócios em euros (em termos nominais) incluindo contrapartidas financeiras contratualizadas através dos regulamentos de gestão dos fundos	Proveitos SG + (variações anuais dos VLGFs + distribuição anual de resultados)	11 600 111,67 €	14 609 767,96 €	10 731 629,29 €	13 000 000,00 €	16 638 251,18 €	14 000 000,00 €	15 837 240,48 €	Accionista único e participantes dos Fundos
B	Reduzir os gastos operacionais da Fundiestamo sobre o volume de negócios incluindo neste último as contrapartidas financeiras contratualizadas através dos regulamentos de gestão dos fundos	GO SG/(Proveitos SG + (variações anuais dos VLGFs + distribuição anual de resultados))	18%	13%	18%	14,95%	11,22%	14,13%	11,41%	Accionista único e participantes dos Fundos
C	Aumentar a taxa de crescimento real do volume de negócios em euros incluindo contrapartidas financeiras contratualizadas através dos regulamentos de gestão dos fundos	$(\frac{VN \text{ "ano } n^{\circ} - VN \text{ "ano } n-1^{\circ}}{VN \text{ "ano } n-1^{\circ}}) / \text{deflador PIB}$	-19%	19%	-29%	19,94%	53,34%	5,49%	-6,81%	Accionista único e participantes dos Fundos

2.4.2 Objetivos Setoriais

Nos termos da Deliberação Unânime por Escrito de eleição da nova administração (DUE – 24.nov.2023) foram estabelecidos pela PARPÚBLICA SGPS, S.A., acionista única da Fundiestamo-SGOIC, S.A., os dois “objetivos estratégicos” seguintes:

- i. Aprofundar a estratégia de negócio promovendo o potencial dos ativos dos fundos de investimento cuja gestão lhe esteja confiada, numa perspetiva de valorização crescente do capital e de realização de mais-valias;
- ii. Promover a adequação da estrutura organizativa e funcional da Sociedade, no sentido de assegurar uma gestão empresarial e especializada para o património imobiliário sob gestão.

Nos termos da nota explicativa emitida pela UTAM, em fevereiro de 2023, sobre os Contratos de Gestão de Gestores de Empresas Públicas do SEE e do PAO(s) 2024, estes dois "objetivos estratégicos" que surgem enunciados na referida DUE correspondem, no nosso entendimento, aos “objetivos sectoriais” para os quais se selecionaram os indicadores D e E (para o objetivo i) e G (para o objetivo ii), cujo desempenho em 2025 importa agora avaliar nos termos do quadro da página seguinte:



Estratégia a Médio Prazo - Objetivos Sectoriais

Indicador Nº	Objetivos Sectoriais	Indicadores	Executado 2021	Executado 2022	Executado 2023	Meta 2024	Executado 2024	Meta PAO 2025	Executado 2025	Interessados
D	i) Aprofundar a estratégia de negócio promovendo o potencial dos ativos dos fundos de investimento cuja gestão lhe esteja confiada, numa perspetiva de valorização crescente do capital e de realização de mais-valias	(Variações anuais dos VLGFs + distribuição anual de resultados)/comissões de gestão recebidas pela SG	3,64	4,71	2,96	4,94	5,20	4,83	5,02	Accionista único e participantes dos Fundos
E		(Variações anuais do VLGF + distribuição anual de resultados + RL da SG)/custos totais da SG	4,48	6,72	4,50	6,69	7,75	7,08	7,63	Accionista único e participantes dos Fundos
F - 2024	ii) Promover a adequação da estrutura organizativa e funcional da Sociedade, no sentido de assegurar uma gestão empresarial e especializada para o património imobiliário sob gestão.	Objetivo binário para 2024: - Desenho e implementação de uma nova estrutura organizacional	-	-	-	100%	Entrada em vigor a 27/dez/2024	-	-	Accionista único, Gestão e Colaboradores
G-2025		Objetivo binário para 2025: - Desenhar e submeter ao accionista um Sistema de Gestão de Pessoas que integre coerentemente um modelo de carreiras, um sistema de avaliação de desempenho e remunerações	-	-	-	-	-	100%	A 23/dez./2025 aprovado pelo CA, informado o accionista (Avaliação de Desempenho) e submetido ao Secretário de Estado do Tesouro (Carreiras e Remunerações)	Accionista único, Gestão e Colaboradores

Sobre os dois indicadores (D e E) que correspondem ao objetivo i), importa esclarecer o seguinte:

Indicador D: - Corresponde à variação líquida global dos fundos e compartimentos patrimoniais autónomos sob gestão da Fundiestamo acrescida da distribuição de rendimentos anual ocorrida em cada fundo ou compartimento patrimonial autónomo, dividido pelo montante anual cobrado em comissões de gestão pela Fundiestamo aos fundos sob a sua gestão. O indicador permite verificar, em termos médios, o número de vezes que a Sociedade multiplica, anualmente, o valor cobrado aos fundos. Neste particular, o desempenho de 2025, revela que a Sociedade Gestora multiplicou por 5,02 vezes o valor cobrado aos fundos sob gestão. Um valor acima da meta estabelecida para o exercício em análise (4,83 vezes) e também acima dos desempenhos registados em qualquer um dos três anos base anteriores (2021, 2022 e 2023).

Indicador E: - Corresponde à variação líquida global dos fundos e compartimentos patrimoniais autónomos sob gestão da Fundiestamo acrescida da distribuição de rendimentos anual ocorrida em cada fundo ou compartimento patrimonial autónomo e do resultado líquido da Sociedade, dividido pelos custos totais anuais suportados por esta. O indicador permite verificar, em termos médios, o número de vezes que a Sociedade multiplica, anualmente, os custos que incorre face ao valor acrescentado que gera ao conjunto dos seus investidores (acionista único e participantes dos fundos e compartimentos patrimoniais autónomos sob sua gestão). Neste indicador, o desempenho verificado em 2025, revela que a Sociedade Gestora acrescentou valor ao conjunto dos seus investidores no equivalente a 7,63 vezes aos custos totais anuais que incorreu neste ano. Um valor acima da meta estabelecida para o exercício em análise (7,08 vezes) e também acima dos desempenhos registados em qualquer um dos três anos base anteriores (2021, 2022 e 2023).

O indicador G deu origem a um objetivo binário para 2025 que decorre do objetivo ii) estabelecido sectorialmente pelo acionista único da Fundiestamo na referida DUE. Note-se que o indicador G, surge enunciado como “G-2025”, uma vez que a meta estabelecida se reportava ao ano de 2025. O objetivo de desenhar e submeter ao acionista um Sistema de Gestão de Pessoas que integre coerentemente um modelo de carreiras e um sistema de avaliação de desempenho e remunerações adaptado à orientação estratégica do acionista foi concretizado em 2025. Tendo em conta o seu carácter excecional na atividade da Sociedade Gestora merecerá alvo tratamento autónomo no ponto seguinte (2.6) deste relatório e contas.

2.5 VALOR ACRESCENTADO PELA SOCIEDADE GESTORA

Em coerência com o postulado no PAO 2024 e prosseguido no PAO 2025 sobre os objetivos estratégicos e sectoriais, o valor acrescentado pela Fundiestamo SGOIC, SA em cada ano afere-se através do contributo para os interesses do acionista único (PARPÚBLICA SGPS, S.A.) da Sociedade Gestora, como ainda pelos contributos para o interesse dos diversos participantes dos CPA's e fundos sob gestão, sejam estes, entidades públicas ou do terceiro setor (FNRE) ou públicas e privadas (singulares ou coletivas), como se verifica nos fundos Fundiestamo I e Imopoupança.

Uma parte do valor total anual acrescentado ao nível da Sociedade Gestora pode ser distribuído sob a forma de dividendos para o acionista e sob a forma de distribuição anual de rendimentos como sucede em meados de cada mês de novembro no Imopoupança e em meados do mês de dezembro de cada ano para o Fundiestamo I, para os respetivos participantes. A parte remanescente - acrescentada anualmente, embora não distribuída - permanece no capital próprio da demonstração da posição financeira da Sociedade Gestora (resultados líquidos não distribuídos) e no VLGf dos CPA(s) e Fundos sob gestão (resultados líquidos não distribuídos⁵).

O cálculo dos valores para os últimos cinco anos (2021/25) evidenciados no quadro seguinte está assente ainda em pressupostos que visam aferir de forma mais fina o desempenho da Sociedade Gestora, uma vez que:

- i. Os efeitos das constituições dos CPA(s) ImoAveiro, ImoMadalena, ImoResidências em 2019 e do Cabeço da Bola em 2022, são desconsiderados consoante as datas e nos termos anteriormente referidos para o cálculo dos indicadores dos objetivos estratégicos e sectoriais;
- ii. O efeito da liquidação do CPA ImoResidências em 13/9/2024 é desconsiderado nos termos anteriormente referidos para o cálculo dos indicadores dos objetivos estratégicos e sectoriais;
- iii. O efeito do aumento de capital do CPA Cabeço da Bola em 2024 no valor de 9,6M€ concretizado a 10/10/2024 é desconsiderado em linha com o anteriormente referido para o cálculo dos indicadores dos objetivos estratégicos e sectoriais.

⁵ No caso específico dos Fundos Abertos como é o caso do Imopoupança, o RL não distribuído só se repercute nessa exata medida na variação do VLGf se o saldo entre resgates e subscrições no período em análise for nulo. No caso concreto do Imopoupança, e como este saldo tem vindo a ser negativo (resgates superiores a subscrições), a variação anual do VLGf do fundo desde 2020 tem registado valores negativos, apesar de apresentar resultados líquidos positivos nestes cinco exercícios.



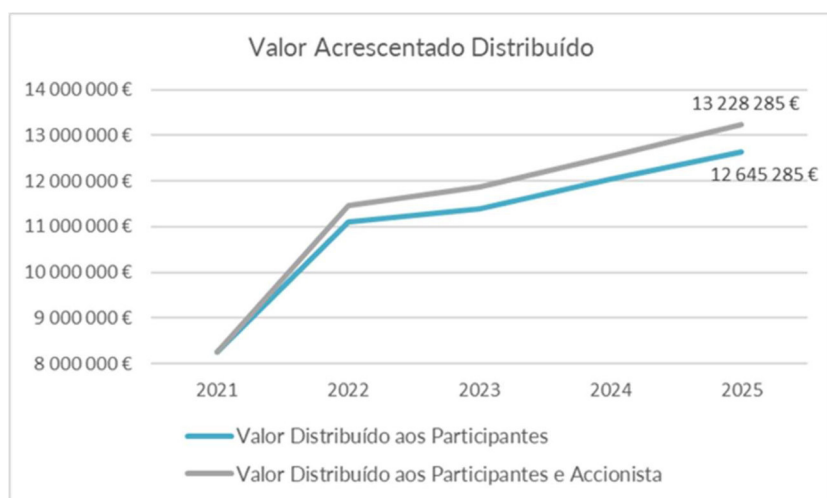
Valor Acrescentado pela Fundiestamo SGOIC, SA	2021	2022	2023	2024	2025	Interessados
- Fundo Fundiestamo I (a+b)	10 245 868,54 €	11 419 078,83 €	11 488 681,32 €	12 945 464,33 €	12 862 504,40 €	
a Variação anual do VLGF	2 995 868,54 €	2 574 078,83 €	1 962 181,32 €	2 922 440,81 €	2 703 659,38 €	
b Distribuição Anual de Rendimentos	7 250 000,00 €	8 845 000,00 €	9 526 500,00 €	10 023 023,52 €	10 158 845,02 €	
- Fundo Imopoupança (c+d)	-865 547,77 €	695 536,55 €	704 977,00 €	1 411 376,99 €	801 050,99 €	
c Variação anual do VLGF	-1 864 551,49 €	-1 574 701,74 €	-1 150 083,05 €	-609 671,64 €	-1 685 389,34 €	
d Distribuição Anual de Rendimentos	999 003,72 €	2 270 238,29 €	1 855 060,05 €	2 021 048,63 €	2 486 440,33 €	Participantes dos Fundos e CPA '(s) sob Gestão
e CPA ImoMadalena - FNRE - Variação Anual do VLGF	23 477,72 €	31 394,36 €	28 383,87 €	4 676,32 €	-18 826,58 €	
f CPA ImoAveiro - FNRE - Variação Anual do VLGF	12 089,06 €	-24 238,24 €	3 159,04 €	3 046,34 €	59 227,96 €	
g CPA ImoResidências - FNRE - Variação Anual do VLGF	-316 110,05 €	28 263,20 €	-4 528 104,17 €	na	na	
h CPA Cabeço da Bola - FNRE - Variação Anual do VLGF	na	-99 392,92 €	322 177,31 €	-409 501,12 €	-499 119,93 €	
i Total - Valor Distribuído aos Participantes (b+d)	8 249 003,72 €	11 115 238,29 €	11 381 560,05 €	12 044 072,15 €	12 645 285,35 €	
j Total - Variações anuais dos VLGF(s) (a+c+e+f+g+h)	850 773,78 €	935 403,49 €	-3 362 285,68 €	1 910 990,71 €	559 551,49 €	
l Total - Valor Acrescentado para Participantes (i+j)	9 099 777,50 €	12 050 641,78 €	8 019 274,37 €	13 955 062,86 €	13 204 836,84 €	
-						
m Total - Valor Acrescentado para Accionista (Resultados Líquidos)	211 130,51 €	376 098,47 €	488 252,26 €	498 623,35 €	582 999,80 €	Accionista
n Total - Valor Distribuído ao Accionista (Dividendos)	0,00 €	350 000,00 €	488 252,26 €	498 623,35 €	582 999,80 €	
-						
o Total Agregado - Valor Distribuído aos Participantes e Accionista (i+n)	8 249 003,72 €	11 465 238,29 €	11 869 812,31 €	12 542 695,50 €	13 228 285,15 €	Participantes e Accionista
p Total Agregado - Valor Acrescentado para Participantes e Accionista (l+m)	9 310 908,01 €	12 426 740,25 €	8 507 526,63 €	14 453 686,21 €	13 787 836,64 €	

nota: Neste quadro é assumida a distribuição integral dos resultados líquidos gerados pela Sociedade Gestora em 2024 proposta no ponto 2.3 deste RC

Da análise do quadro destaca-se essencialmente que o desempenho no ano de 2025, na perspetiva de acumulação de interesses entre os diversos participantes dos fundos e CPA's sob gestão e o interesse do acionista único da Sociedade Gestora, corresponde ao exercício económico onde se verificam três máximos na distribuição do valor acrescentado gerado:

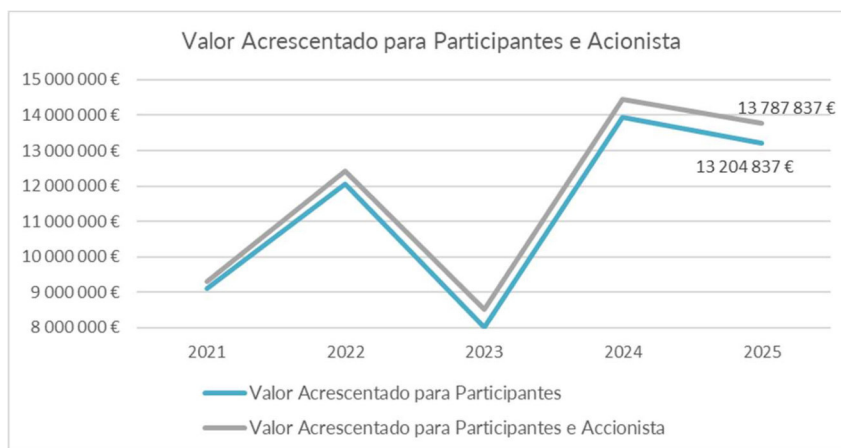
- i. Ao nível do valor distribuído ao acionista (linha "n": € 582.999,80)
- ii. Ao nível do valor distribuído aos participantes (linha "i": € 12.645.285,35)
- iii. Ao nível do valor agregado total distribuído aos participantes e acionista (linha "o": € 13.228.285,15)

No gráfico seguinte ilustra-se a evolução do comportamento das últimas duas variáveis nos último cinco anos:



Os máximos anuais obtidos na distribuição de rendimento gerado em 2025, quer para o acionista único, quer para os participantes, quando analisados na perspetiva do valor acrescentado agregado, mantém-se em relação ao acionista (linha “m”: € 582.999,80), mas não em relação aos participantes (linha “l”: € 13.204.836,84 €). Esta redução de valor justifica-se, sobremaneira, pela aceleração em 2025 do saldo negativo entre resgates e subscrições no Fundo Aberto Imopoupança e que se expressa neste apuramento na variação negativa do seu VLG (linha “c”).

Apesar da Fundiestamo SGOIC, S.A. não ser a entidade comercializadora do Imopoupança, consideramos adequado integrar esta variável não controlável pela gestão do fundo no apuramento do valor acrescentado para os participantes. Considere-se a sua evolução no seguinte gráfico (linha “l”), tal como em agregado com o valor acrescentado para o acionista (linha “p”).



Nesta perspetiva, conclui-se que os exercícios económicos sob gestão da atual administração (2024 e 2025), registam valores máximos anuais ao nível dos valores distribuídos ao acionista e aos participantes, bem como, valores acrescentados globais médios muito superiores aos anos base (2021-23).

2.6. SISTEMA DE GESTÃO DE PESSOAS

2.6.1. Cumprimento do objetivo setorial e da recomendação da Auditoria Interna

Tal como referido no ponto 2.4.2, foram estabelecidos pela PARPÚBLICA SGPS, S.A., acionista única da Fundiestamo - SGOIC, S.A., os dois objetivos setoriais seguintes:

- i. Aprofundar a estratégia de negócio promovendo o potencial dos ativos dos fundos de investimento cuja gestão lhe esteja confiada, numa perspetiva de valorização crescente do capital e de realização de mais-valias;

- ii. Promover a adequação da estrutura organizativa e funcional da Sociedade, no sentido de assegurar uma gestão empresarial e especializada para o património imobiliário sob gestão;

O objetivo setorial enunciado na alínea i) gerou os indicadores D e E, bem como a meta estabelecida para 2024 em sede do respetivo Plano de Atividades e Orçamento. O desempenho registado neste exercício foi já devidamente analisado no ponto 2.4.2.

Relativamente ao objetivo setorial previsto na alínea ii), este deu origem ao indicador G – “Desenhar e submeter ao acionista um Sistema de Gestão de Pessoas que integre, de forma coerente, um modelo de carreiras e um sistema de avaliação de desempenho e remunerações”, com meta definida no Plano de Atividades e Orçamento para ser atingida em 2025. Este objetivo foi integralmente e formalmente cumprido no exercício em análise, com a aprovação, em reunião do Conselho de Administração de 23 de dezembro de 2025, do Sistema de Avaliação de Desempenho, tendo sido prestada, de forma imediata, informação ao acionista, bem como com a submissão ao Secretário de Estado do Tesouro do Regulamento de Carreiras e Remunerações, nos termos legalmente aplicáveis.

O Sistema de Gestão de Pessoas foi concebido no quadro do regime jurídico aplicável às entidades do Setor Empresarial do Estado, designadamente à luz do Decreto-Lei de Execução Orçamental (DLEO), do Regime da Gestão de Ativos (RGA) e demais orientações aplicáveis às sociedades gestoras sujeitas à supervisão da CMVM, exigindo a adoção de instrumentos formais de gestão de desempenho, carreiras e política remuneratória assentes em critérios objetivos, transparentes e auditáveis, bem como a salvaguarda da independência das funções de controlo, da segregação de responsabilidades e da sustentabilidade financeira. Neste contexto, o modelo aprovado em 2025 visa assegurar conformidade regulamentar, coerência interna e robustez de governação, articulando desempenho, mérito, progressão profissional e disciplina remuneratória.

Neste contexto, o modelo aprovado veio consagrar uma arquitetura integrada assente em três pilares estruturantes:

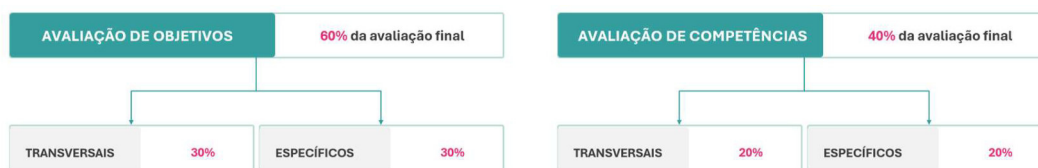
- Sistema de Avaliação de Desempenho, baseado na articulação entre objetivos anuais e competências, com diferenciação efetiva de desempenho;
- Modelo de Carreiras, estruturado em três carreiras (Gestão, Técnica e Administrativa), cada uma com cinco níveis de desenvolvimento;
- Política Remuneratória indexada, transparente e sujeita a limites objetivos.

Sistema de Avaliação de Desempenho

O Sistema de Avaliação de Desempenho foi concebido como um processo anual, estruturado e transversal a toda a organização, assente numa lógica integrada de avaliação por objetivos e por competências. A avaliação combina objetivos transversais, alinhados com as prioridades estratégicas aprovadas em sede de Plano de Atividades e

Orçamento, e objetivos específicos, associados às responsabilidades próprias de cada função, bem como competências transversais e específicas, definidas em função da natureza da função e do nível de responsabilidade.

O modelo assegura uma apreciação equilibrada do desempenho, ponderando resultados e comportamentos, através de critérios objetivos, mensuráveis e previamente comunicados, integrando mecanismos de autoavaliação, validação, calibração e homologação pelo Conselho de Administração, reforçando a equidade interna, a transparência do processo e a robustez das decisões.



Para além do objetivo setorial estabelecido na Deliberação Unânime por Escrito de eleição da nova Administração, datada de 24 de novembro de 2023, encontrava-se ainda por realizar uma recomendação da Auditoria Interna da Parpública, formulada em abril de 2020, que apontava para a necessidade de implementação de um sistema formal de avaliação de desempenho, baseado em critérios objetivos, transparentes e alinhados com os princípios de mérito, boa governação e enquadramento legal aplicável às entidades do setor empresarial do Estado.

O Sistema de Avaliação de Desempenho aprovado em dezembro de 2025 veio dar resposta integral a essa recomendação, ao consagrar um modelo estruturado, formalizado e alinhado com as exigências legais e regulamentares aplicáveis, assegurando a objetividade do processo avaliativo, a diferenciação do desempenho e a sua articulação com decisões de desenvolvimento profissional, valorização do mérito e progressão futura.

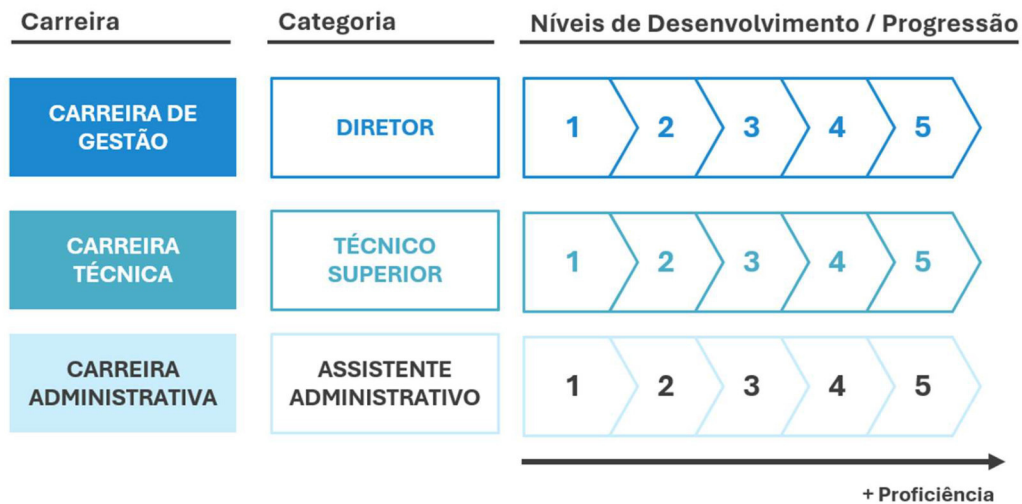
Sistema de Carreiras e Remunerações

No que respeita especificamente ao Sistema de Carreiras e Remunerações, foi aprovado um Regulamento próprio que estabelece, de forma estruturada, o enquadramento profissional dos colaboradores por carreira, categoria e nível de desenvolvimento, assegurando coerência interna, previsibilidade de evolução e alinhamento com os princípios aplicáveis às entidades do Setor Empresarial do Estado.

A estrutura do modelo assenta numa lógica clara de segmentação funcional e progressão por níveis de desenvolvimento, organizando-se da seguinte forma:

- Carreira de Gestão (categoria Diretor – níveis 1 a 5);
- Carreira Técnica (categoria Técnico Superior – níveis 1 a 5);

- Carreira Administrativa (categoria Assistente Administrativo – níveis 1 a 5).



Carreira	Categoria	Funções
CARREIRA DE GESTÃO	DIRETOR	Negócio Resp. Área de Gestão de Ativos Fundiestamo I e Imopoupança Resp. Área de Gestão de Ativos FNRE Resp. Área de Obras e Projetos Resp. Área de Investimento, Alienação e Avaliação de Ativos
		Suporte Resp. Área Jurídica Resp. Área Contabilística e Financeira
		Controlo Interno Resp. Área de Compliance Resp. Área de Gestão de Risco
CARREIRA TÉCNICA	TÉCNICO SUPERIOR	Negócio Engenheiro(a) de Operações e Manutenção Engenheiro(a) de Fiscalização e Coordenação de Obras
		Suporte Técnico(a) Contabilístico e Financeiro Técnico(a) Jurídico
CARREIRA ADMINISTRATIVA	ASSISTENTE ADMINISTRATIVO	Suporte Assistente Administrativo

Cada nível corresponde a uma faixa salarial composta por valor mínimo, ponto médio (midpoint) e valor máximo, sendo o midpoint utilizado como referência técnica para efeitos de posicionamento remuneratório e cálculo do Compa Ratio.

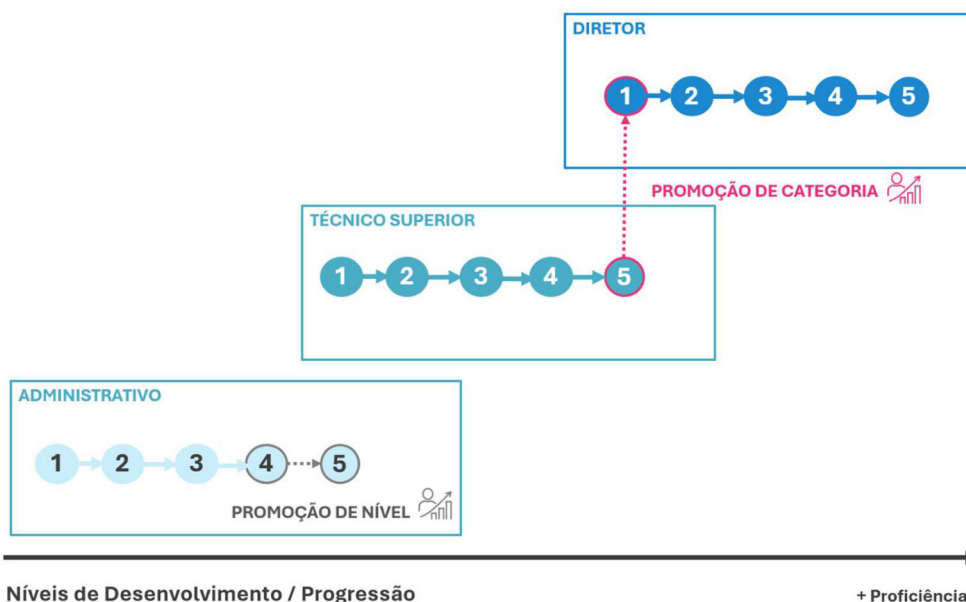
A arquitetura da tabela remuneratória assenta numa lógica de indexação ao vencimento total mensal de referência de um Vogal do Conselho de Administração (VT Vogal), nos termos previstos no Regulamento aprovado, garantindo:

- coerência estrutural entre carreiras;
- diferenciação progressiva entre níveis;
- inexistência de sobreposição de faixas dentro da mesma categoria;
- definição de tetos máximos por categoria inferiores ao vencimento de referência do Conselho de Administração.

Carreira	Categoria	Ponto	Níveis de desenvolvimento				
			1	2	3	4	5
Gestão	Diretor	Máx	65% VT Vogal	75% VT Vogal	80% VT Vogal	85% VT Vogal	90% VT Vogal
Técnica	Técnico Superior	Máx	35% VT Vogal	40% VT Vogal	50% VT Vogal	60% VT Vogal	70% VT Vogal
Administrativa	Assistente Administrativo	Máx	26% VT Vogal	30% VT Vogal	34% VT Vogal	36% VT Vogal	40% VT Vogal

A evolução profissional passou a assentar em três mecanismos distintos e não automáticos:

1. Revisão salarial por mérito, dentro da faixa do nível, dependente de orçamento, avaliação de desempenho e posicionamento (*Compa Ratio*);
2. Promoção de nível, refletindo maior maturidade, autonomia e complexidade funcional;
3. Promoção de categoria, associada ao exercício de funções de natureza distinta e de responsabilidade superior.



O modelo consagra ainda:

- limites expressos à ultrapassagem das faixas salariais;
- regime restritivo para situações excecionais (*outliers* remuneratórios);
- regras claras de atribuição de prémio anual de desempenho, subordinadas aos resultados do exercício, ao desempenho individual e ao enquadramento do DLEO;
- separação explícita entre vencimento fixo, suplementos, remuneração complementar e benefícios sociais, para efeitos de posicionamento e controlo remuneratório.

Deste modo, a política remuneratória deixou de assentar em decisões casuísticas, passando a integrar um modelo formal, matematicamente estruturado, auditável e alinhado com os princípios de equidade interna, sustentabilidade financeira e mérito.

Reforço da Independência das Funções de Controlo

Importa ainda referir que, no decurso do exercício de 2025, foi objeto de análise específica a acumulação de funções nas áreas de controlo interno, designadamente nas funções de Compliance e de Gestão de Risco, à luz dos princípios aplicáveis em matéria de independência funcional, segregação de funções, prevenção de conflitos de interesse e proporcionalidade, tal como previstos no Regime da Gestão de Ativos (RGA).

A situação existente evidenciava uma acumulação funcional que, embora enquadrável numa estrutura de pequena dimensão, comportava riscos potenciais ao nível da independência efetiva das funções de controlo, designadamente quando combinadas com responsabilidades operacionais. Em particular, a acumulação da função de Gestão de Risco com responsabilidades operacionais associadas ao FNRE suscitava um risco estrutural de conflito de interesses, na medida em que a função de controlo poderia incidir sobre atividades diretamente influenciadas pelo próprio titular.

Esta problemática assume relevância acrescida no âmbito do Sistema de Gestão de Pessoas, uma vez que:

- As funções de controlo não podem ser avaliadas com base nos resultados das áreas que supervisionam;
- A acumulação de responsabilidades operacionais e de controlo pode distorcer o modelo de avaliação de desempenho, comprometendo a objetividade e independência da apreciação;
- A política remuneratória, incluindo eventuais componentes variáveis, deve assegurar que as funções de controlo não estejam direta ou indiretamente incentivadas pelos resultados das áreas sob supervisão.

Na sequência da análise efetuada, foram ponderados diferentes cenários organizacionais, incluindo a manutenção da acumulação existente, a separação integral das funções com contratação adicional ou soluções intermédias de mitigação.

O Conselho de Administração deliberou adotar uma solução que assegura maior alinhamento com os princípios do RGA e com as exigências de boa governação, tendo sido decidido concentrar as funções de controlo (*Compliance* e Gestão de Risco) no titular da função de *Compliance*, eliminando a acumulação da função de Gestão de Risco com responsabilidades operacionais.

Esta opção permite:

- Eliminar o conflito estrutural entre controlo e operação;
- Reforçar a independência funcional das atividades de controlo;
- Assegurar maior coerência entre o Sistema de Avaliação de Desempenho e a natureza das funções de controlo;
- Garantir proporcionalidade organizacional, evitando um aumento estrutural de custos num contexto de dimensão reduzida da Sociedade.

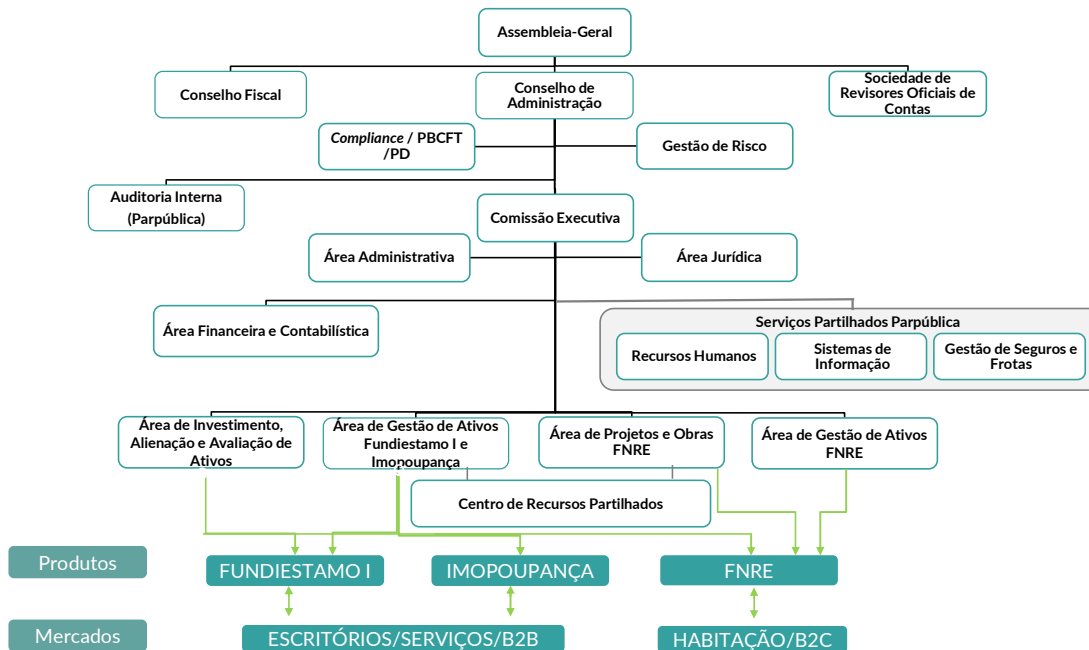
A solução adotada foi considerada a mais equilibrada face à estrutura atual da Fundiestamo, permitindo mitigar de forma efetiva os riscos identificados, sem comprometer a sustentabilidade financeira e operacional da organização.

Deste modo, no exercício de 2025, considera-se integralmente cumprido o objetivo sectorial relativo à conceção, aprovação e submissão do Sistema de Gestão de Pessoas, bem como encerrada a recomendação da Auditoria Interna da Parpública pendente desde 2020, tendo sido igualmente adotadas medidas adicionais de reforço da independência e robustez das funções de controlo, em alinhamento com o RGA e com os princípios de boa governação.

2.6.2. Desenvolvimentos subsequentes a 31 de dezembro de 2025

Em 23 de janeiro de 2026, o Conselho de Administração aprovou a nova estrutura organizacional da Fundiestamo, com entrada em vigor a 2 de fevereiro de 2026. A revisão da estrutura organizacional decorreu da crescente complexidade do negócio, designadamente da diversificação de produtos e mercados, do aumento significativo de atividade associado ao FNRE, em particular ao projeto Cabeço da Bola, e da preparação da entrada no mercado residencial (B2C), exigindo maior especialização funcional, clarificação de responsabilidades e reforço da capacidade de resposta organizacional.

A nova estrutura passou a refletir de forma mais clara a separação entre funções de *line* e funções de *staff*, o reforço da especialização por produto e a adequação das responsabilidades funcionais ao contexto de crescimento da atividade.



Na sequência desta aprovação, e com vista a assegurar a coerência interna entre a estrutura organizacional e os instrumentos de gestão de pessoas, o Conselho de Administração deliberou, em reunião de 3 de fevereiro de 2026, proceder à atualização do Sistema de Gestão de Pessoas.

Neste contexto, procedeu-se à atualização e densificação dos descritivos funcionais, assegurando a sua plena coerência com a nova estrutura organizacional. Este exercício abrangeu a criação de uma nova função, a revisão de funções existentes e a extinção de uma função anteriormente prevista, em linha com as decisões organizacionais aprovadas. Os descritivos passaram a refletir de forma sistemática as responsabilidades efetivas de cada função, os requisitos de qualificação académica e profissional, as competências exigidas, os níveis de autonomia e autoridade, bem como o enquadramento do ambiente e das exigências de trabalho, constituindo uma base estruturante para os restantes instrumentos de gestão de pessoas.

Paralelamente, o Sistema de Avaliação de Desempenho foi objeto de ajustamentos pontuais, estritamente necessários para refletir a nova estrutura organizacional, designadamente através da atualização do mapeamento de competências às funções revistas e da adequação da Ficha de Avaliação de Desempenho. Mantiveram-se inalterados os princípios orientadores, a lógica do modelo, o processo avaliativo e os mecanismos de validação e homologação.

O Sistema de Carreiras e Remunerações foi igualmente atualizado em coerência com a nova estrutura organizacional, mantendo-se a arquitetura do modelo. O modelo continua a assegurar uma progressão não automática, baseada no desempenho, na experiência, nas competências demonstradas e na necessidade organizacional, bem como uma política remuneratória sustentável, transparente e controlada, alinhada com o enquadramento legal aplicável e com as orientações do acionista.

Os desenvolvimentos subsequentes descritos não consubstanciam uma alteração ao modelo conceptual aprovado em 2025, mas antes ajustamentos de alinhamento e operacionalização decorrentes da evolução organizacional, reforçando a coerência, robustez e governabilidade do Sistema de Gestão de Pessoas da Fundiestamo.

2.7 RESUMO EXECUTIVO

O exercício económico de 2025 traduziu-se num vasto conjunto de desempenhos *record*, quer ao nível da Sociedade Gestora, quer ao nível dos seus dois maiores fundos sob gestão (Fundiestamo I e Imopoupança) que em conjunto representam 90% do VLGf sob sua gestão.

De facto, a Fundiestamo SGOIC, S.A. que recebeu em 2025 o Prémio “*MSCI European Property Investment Awards 2024*” na categoria de melhor carteira especializada no mercado português, incrementou no exercício de 2025 o seu desempenho ao obter um resultado líquido record de 583.000 €, o que corresponde a uma execução 17% acima do ano anterior (498.623 €) e 82% acima do aprovado no Plano de Atividades e Orçamento para 2025 que apontava para os 320 883 €.

Os resultados líquidos obtidos num contexto adverso de redução dos rendimentos com comissões de gestão motivadas pela liquidação do CPA ImoResidências, bem como os dividendos distribuídos pelo exercício de 2025 representam valores *record* desde a constituição de Sociedade Gestora em 2007.

Ao nível do seu maior fundo sob gestão (Fundiestamo I), que representou 63% do VLGf sob gestão em 2025, a taxa de rentabilidade atingida ascendeu a 7,31%, que permitiu dar sequência a uma política generosa no que respeita à distribuição de rendimentos aos seus participantes que, desta forma, obtiveram o rendimento bruto por unidade de participação (€ 70,0610) historicamente mais elevado desde a constituição do fundo. Note-se que o Fundiestamo I vem acumulando prémios, tendo o último sido atribuído em 2025 pelo Jornal de Negócios/APFIPP que distinguiu o Fundo com o prémio de melhor OIA Imobiliário Fechado de Arrendamento pelo seu desempenho no ano anterior.

À semelhança do verificado no Fundiestamo I, o Fundo Imopoupança que representa 27% do VLGf sob gestão em 2025 também registou um registo *record* ao distribuir € 0,2097 por unidade de participação em 2025, o que reflete um acréscimo de 27,6% em relação ao ano anterior (€ 0,1643 por u.p.) e, sobretudo, constitui o valor mais alto de rendimento bruto distribuído por unidade de participação desde a sua constituição em 2010.

Este valor elevado de rendimento bruto distribuído em 2025, sustentou-se na taxa de rendibilidade anualizada do fundo que atingiu os 5,48%, mais alta, comparativamente a 2024 (5,40%), 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 APFIPP, o

Imopoupança na 1ª posição de rentabilidade na categoria dos fundos abertos de rendimento em Portugal, quer em 2025, quer nos últimos três e cinco anos.

Os resultados excecionais registados em 2025 na Sociedade Gestora e nos dois Fundos (Fundiestamo I e Imopoupança), permitiram, à semelhança do já verificado em 2024, a superação dos Objetivos Estratégicos e Sectoriais aprovados no PAO.

No plano dos Objetivos Estratégicos estabelecidos, o desempenho ao nível dos três indicadores (A e B) sobre os quais se estabeleceram metas para 2024, revelou ser, não apenas superior aos três exercícios anteriores, como também em relação à meta estabelecida para o exercício em análise (vide 2.4.1). Ao nível do indicador C a média obtida no biénio 2024/25 supera também largamente os registos dos três anos precedentes.

No plano dos Objetivos Sectoriais estabelecidos, o desempenho ao nível dos dois indicadores com metas quantificáveis (D e E), revelou-se igualmente superior aos três exercícios anteriores e à meta estabelecida para o exercício em análise (vide 2.4.2).

No plano do Objetivo Sectorial binário (indicador G) que tinha estabelecido por meta “Desenhar e submeter ao acionista um Sistema de Gestão de Pessoas que integre coerentemente um modelo de carreiras e um sistema de avaliação de desempenho, carreiras e remunerações” em 2025, tal veio a ser verificado com a aprovação e respetivas comunicações pelo Conselho de Administração a 23 de dezembro de 2025. Recordar-se que a conceção deste Sistema de Gestão de Pessoas vem dar sequência ao objetivo de “desenho e implementação de uma nova estrutura organizacional” (indicador F) concretizado no ano anterior e que merece um ponto de destaque neste documento (vide 2.6).

Para além da superação das metas objetivadas, os exercícios de 2024 e 2025 sob gestão da atual administração permitem verificar que a agregação do valor acrescentado gerado na Sociedade Gestora (interesse do acionista) e nos fundos sob sua gestão (interesse dos participantes) atingiu um valor médio de 13 787 836,64 €, subindo 62% em relação ao ano base (2023) em que se registou apenas o valor de 8 507 526,63 €.

Para este desempenho global e não obstante a perda de receitas provenientes da liquidação do CPA ImoResidências no ano anterior, contribuíram os Resultados Líquidos *record* obtidos na Sociedade Gestora em 2025, mas, sobretudo, o desempenho verificado ao nível dos fundos sob gestão (interesse dos participantes) que registaram valores máximos agregados ao nível do valor acrescentado distribuído (12 645 285,35 €).

Ao nível do FNRE, o destaque em 2025 vai para o CPA – Cabeço da Bola que representa 9% do valor sob gestão da Sociedade Gestora, designadamente através das atividades que resultaram: - no desenvolvimento de obra que atingiu 51% de execução no final do exercício; - na gestão do financiamento PRR de que se traduziu no recebimento de parte

substancial da 2º tranche no último dia do ano, bem como, na aceitação do ajustamento proposto para 223 fogos ao contrato original de financiamento pelo IHRU; - num conjunto vasto de atividades preparatórias para o futuro sorteio e comunicação da atribuição dos fogos.

Os participantes dos CPA´s ImoAveiro e ImoMadalena optaram em Assembleias de Participantes realizadas em 2025 pela liquidação dos respetivos organismos de investimento após alienação dos respetivos imóveis que no caso do primeiro CPA, veio a ser concretizada no último mês do ano.

3. PERSPETIVA DE ATIVIDADE DA SOCIEDADE GESTORA PARA 2026

O PAO da Sociedade Gestora aprovado para o ano 2026 aponta para uma redução de cerca de três quartos dos seus resultados líquidos. Assim, dos 583.000 € verificados no exercício em análise, o PAO aprovado para 2026 estima que se atinjam apenas 145.005 € neste indicador.

Esta quebra prevista nos resultados líquidos para 2026, tem a sua origem essencial no acréscimo ao nível dos gastos operacionais que decorrem diretamente do enorme aumento de atividade com o CPA Cabeço da Bola previsto para 2026 e, acessoriamente, nos rendimentos extraordinários e não recorrentes registados em 2025.

De facto, o motivo para o aumento significativo dos gastos operacionais, que se traduzirão no incremento tanto ao nível dos gastos com pessoal, como ao nível dos FSE´s), encontra a sua maior justificação e origem no enorme aumento de atividade de gestão imputável à Sociedade Gestora com o desenvolvimento do CPA Cabeço da Bola em 2026.

Recorde-se que, apesar do CPA Cabeço da Bola ter sido constituído no âmbito do FNRE em 2022, será só em 2026, designadamente com o desenvolvimento e conclusão esperado da obra e respetivas vistorias, com as atividades preparatórias necessárias para a atribuição dos 223 fogos a renda acessível e com o início das atividades de carácter permanente e inerentes à gestão de um empreendimento de grande escala (jurídicas, administrativas, técnicas, etc.), que o volume total e a diversificação de atividades obterão a sua expressão máxima.

Note-se que as atividades mais significativas que vêm sendo desenvolvidas em 2024 e 2025 têm sido acomodadas sem acréscimos de gastos operacionais, nomeadamente, sem necessidade de reforço do quadro de pessoal, o que não será possível manter em 2026 com as atividades envolvidas com o sorteio de atribuição dos fogos e respetiva contratualização dos arrendamentos, nem com as necessidades permanentes de gestão

direta de um ativo de superior escala num novo e mais exigente segmento de mercado como o da habitação (B2C).

A aprovação do PAO para 2026 observada em janeiro do presente constitui um reconhecimento da excecionalidade e criticidade da atividade de um ano que a ser bem-sucedida, colocará a SG ao nível dos seus indicadores operacionais com quase o quántuplo do número de contratos de arrendamento sob gestão, com um número de inquilinos que quase óctupla, com uma ABL m2 sob Gestão Direta que incrementa em 58% e um nº de contratos de arrendamento sob gestão direta que sobe dos atuais 7 para 230.

Note-se que estas atividades impactarão nos gastos operacionais ajustados pelos condicionamentos decorrentes de obrigações legais de forma distinta. De facto, se, por um lado, assumirão um carácter permanente ao nível dos gastos com pessoal, pela necessidade de reforço da equipa da Sociedade Gestora, já em relação aos FSE(s), a subida prevista em 2026 terá um carácter excecional e não recorrente como surge justificado no PAO aprovado para 2026.

Do lado dos rendimentos, a quebra nos resultados não terá origem nos rendimentos correntes estimados para 2026 que se manterão semelhantes aos verificados em 2025 na medida em que se prevê a manutenção das excelentes rentabilidades no Fundiestamo I e no Imopoupança que, por si só, garantiram cerca de 86% das comissões recebidas pela Sociedade Gestora em 2025. Neste âmbito dos rendimentos e no FNRE, prevê-se que a perda de comissões de gestão decorrentes da liquidação prevista do CPA ImoAveiro e ImoMadalena serão compensadas, *grosso modo*, pelo aumento de rendimentos proveniente do CPA Cabeço da Bola. Em sentido oposto, porém, os outros rendimentos e ganhos (58.486 €) ocorridos neste exercício e que resultaram da recuperação do IRC e respetivos juros indevidamente pagos pela Sociedade Gestora em anos anteriores, não terão recorrência em 2026.

Em síntese, e depois dos excecionais resultados obtidos em 2025 quer na Sociedade Gestora, quer nos seus dois maiores fundos sob gestão (Fundiestamo I e Imopoupança), as perspetivas para 2026 serão marcadas por um ponto de inflexão muito relevante na história da Sociedade Gestora tanto ao seu nível de atividade extraordinária (desenvolvimento da obra e atribuição dos fogos) como na elevação do nível de atividade operacional permanente proveniente da gestão de um empreendimento com a dimensão do Cabeço da Bola.

Por último, tratando-se 2026 de um ano eletivo para os órgãos sociais, a atividade da Fundiestamo terá de ter presente os novos objetivos que vierem a ser fixados pelo acionista único para o mandato de 2026-2028.

4. AGRADECIMENTOS

O Conselho de Administração agradece em primeiro lugar aos Colaboradores da Sociedade, pelo empenho e profissionalismo com que desenvolveram as funções que lhes foram confiadas, dizendo-lhes uma vez mais, que são, individualmente e no seu conjunto, absolutamente determinantes para o sucesso da Fundiestamo.

O Conselho de Administração agradece, igualmente, toda a colaboração dispensada pelo Acionista, pelo Conselho Fiscal, pelo Revisor Oficial de Contas e pela Mesa da Assembleia Geral.

Agradece também aos membros do Governo que tutelam a atividade da Fundiestamo, designadamente ao Senhor Ministro das Finanças e à Secretária de Estado da Habitação, todo o apoio prestado no desenvolvimento da nossa atividade.

O Conselho de Administração agradece, ainda, a todas as entidades que colaboraram com a Fundiestamo, no cumprimento das suas funções, nomeadamente: a Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), a Direção Geral do Tesouro e Finanças (DGTF), a Direção Geral do Orçamento (DGO), a Entidade do Tesouro e Finanças (ETF), o Instituto de Gestão de Fundos de Capitalização da Segurança Social, I.P. (IGFCSS), a Associação Portuguesa de Fundos de Investimento, Pensões e Patrimónios (APFIPP), a Estamo – Participações Imobiliárias, S.A. e a Parpública – Participações Públicas (SGPS), S.A.

Por último, mas não menos importante, agradecemos a Todos aqueles com que nos relacionámos, ao longo de 2025, e que de uma forma ou outra também tiveram impacto na atividade da Sociedade, nomeadamente os arrendatários dos imóveis dos Fundos, os nossos prestadores de serviços e todos os outros parceiros de negócio.

5. CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES LEGAIS

A Administração da Fundiestamo pauta o seu comportamento pelo respeito integral de todos os normativos legais e regulamentares aplicáveis à empresa.

Nos quadros seguintes, é evidenciado o cumprimento das orientações legais, ao nível dos objetivos de gestão estabelecidos pelo acionista único.

5.1 EXECUÇÃO DO PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

a) Execução do Plano de Atividades e Orçamento para 2025

O Plano de Atividades e Orçamento da Fundiestamo para 2025 foi submetido no SISEE em 11 de novembro de 2024, tendo sido aprovado através do Despacho nº 909/2024 – SETF”, de 12 de dezembro de 2024, proferido pelo Senhor Secretário de Estado do Tesouro.

Quando comparado o executado de 2025 com o PAO 2025, e conforme se pode verificar no quadro resumo infra, verifica-se o cumprimento integral de todos os indicadores enunciados.

Unid: euro

Indicadores	PAO 2025	Executado 2025	Desvio (+/-)	Observações/medidas
Resultado Líquido	320 882 €	583 000 €	262 117,72 €	NA
EBITDA	540 636 €	866 816 €	326 180,49 €	NA
Resultado Operacional ¹⁾ (EBIT)	397 819 €	731 715 €	333 896,20 €	NA
Volume de Negócios ²⁾	2 632 153 €	2 632 404 €	250,48 €	NA
Gastos Operacionais ³⁾	2 074 185 €	1 807 704 €	-266 481,28 €	NA
Gastos Operacionais/Volume de N.	78,80%	68,67%	-10,13 p.p.	NA
Endividamento ⁴⁾	0 €	0 €	0,00 €	NA
Dívida Financeira Líquida⁵⁾/EBITDA	-522,86%	-373,16%	149,71 p.p.	NA
<i>Disponibilidades⁶⁾</i>	<i>2 826 788 €</i>	<i>3 234 579 €</i>	<i>407 791,29 €</i>	NA

1) Resultado operacional líquido de provisões, imparidades e correções de justo valor.

2) Detalhar e quantificar nas observações sempre que outras parcelas, para além de vendas e serviços prestados, são consideradas no cálculo do Volume de Negócios.

3) CMVMC, FSE e Gastos com Pessoal

4) Passivo remunerado

5) Por dívida financeira líquida entende-se o valor do endividamento deduzido das disponibilidades.

6) Caixa conforme Balanço

Adicionalmente, apresenta-se de seguida os desvios entre a execução 2025 e a proposta de PAO 2025 da Demonstração de Resultados e da Demonstração da Posição Financeira.

Desvios entre a execução 2025 e a execução prevista na última proposta de PAO de 2025 – Demonstração de Resultados

Unidade: Euro

Rendimentos e Gastos	Execução Prevista PAO 2025	Execução 2025	Variação	
			Valor	%
Prestações de serviços	2 632 153	2 632 404	250	0%
Fornecimentos e serviços externos	-701 377	-630 256	71 121	-10%
Gastos com pessoal	-1 372 808	-1 177 448	195 360	-14%
Outros rendimentos e ganhos	94 132	158 415	64 282	68%
Outros gastos e perdas	-111 465	-116 299	-4 834	4%
Resultado antes de depreciações e gastos de financiamento (EBITDA)	540 636	866 816	326 180	60%
Gastos / reversões de depreciação e amortização	-142 817	-135 101	7 716	-5%
Resultado operacional (EBIT)	397 819	731 715	333 896	84%
Resultado operacional líquido de provisões, imparidades e correções de justo valor	397 819	731 715	333 896	84%
Juros e rendimentos similares obtidos	50 115	25 790	-24 325	-49%
Juros e gastos similares suportados	-25 581	-28 277	-2 695	11%
Resultado antes de impostos	422 352	729 228	306 876	73%
Imposto sobre o rendimento	-101 470	-146 228	-44 759	44%
Resultado líquido do período	320 882	583 000	262 118	82%

No final do ano, a Fundiestamo registou um resultado líquido positivo de € 583 mil, quando o valor orçamentado para o mesmo período foi de € 321 mil.

No período em análise, as receitas provenientes das comissões de gestão cobradas pela Sociedade aos fundos sob gestão e refletidas na rubrica “Prestações de serviços”, ascenderam a € 2,6 milhões, repartidas da seguinte forma:

- Fundiestamo I – € 1,46 milhões
- Imopoupança – € 793 mil
- FNRE – € 381 mil

Esta rubrica apresentou um desvio percentual nulo.

A rubrica “Gastos com pessoal” apresentou um desvio positivo face ao PAO 2025 de 14%, justificado, fundamentalmente, pelos seguintes motivos: i) desvio verificado no número de órgãos sociais em funções face ao previsto, pois o PAO contemplava a composição do Conselho de Administração completa, com um presidente, dois vogais executivos e dois não executivos, e encontram-se em funções apenas três membros deste órgão social (um presidente executivo, um vogal executivo e um vogal não executivo) e ii) não concretização das valorizações remuneratórias consideradas no PAO.

Também a rubrica “Fornecimentos e Serviços Externos” apresentou um desvio positivo de 10% em relação ao previsto, reflexo do esforço de gestão ao nível dos custos relevante num ano em que o conjunto de proveitos diminuiu face ao ano anterior.

O desvio positivo da rubrica “Outros rendimentos e ganhos” advém essencialmente do reembolso do IRC relativo aos anos de 2020 a 2023, designadamente, da substituição da declaração de IRC relativa e estes quatro exercícios, na sequência de uma alteração do entendimento da AT quanto às taxas de amortização aplicáveis aos ativos sob direito de uso.



Desvios entre a execução 2025 e a execução prevista na última proposta de PAO de 2025 – Demonstração da Posição Financeira

Unidade: Euro

Rubricas	Execução Prevista PAO 2025	Execução 2025	Variação	
			Valor	%
ATIVO				
Ativo não corrente				
Ativos fixos tangíveis	792 521	820 011	27 490	3%
Ativos intangíveis	0	0	0	0%
Subtotal	792 521	820 011	27 490	3%
Ativo corrente				
Estado e outros entes públicos	18 527	0	-18 527	-100%
Outras contas a receber	224 532	254 233	29 700	13%
Diferimentos	90 977	55 380	-35 597	-39%
Caixa e depósitos	2 826 788	3 234 579	407 791	14%
Subtotal	3 160 825	3 544 191	383 367	12%
Total do Ativo	3 953 345	4 364 202	410 857	10%
CAPITAL PRÓPRIO				
Património / Capital	1 000 000	1 000 000	0	0%
Reservas	375 159	375 159	0	0%
Resultados Transitados	1 148 335	1 148 335	0	0%
Resultado Líquido do Período	320 882	583 000	262 118	82%
Total do Capital Próprio	2 844 376	3 106 494	262 118	9%
PASSIVO				
Passivo não corrente				
Financiamentos obtidos	650 482	708 927	58 445	9%
Subtotal	650 482	708 927	58 445	9%
Passivo corrente				
Fornecedores	41 692	52 965	11 273	27%
Estado e outros entes públicos	49 607	93 661	44 054	89%
Financiamentos obtidos	103 032	111 392	8 360	8%
Outras contas a pagar	264 155	290 763	26 608	10%
Subtotal	458 487	548 781	90 294	20%
Total do Passivo	1 108 969	1 257 708	148 739	13%
Total do Capital Próprio e Passivo	3 953 345	4 364 202	410 857	10%

No final do ano de 2025 o total do Ativo, da Fundiestamo, bem como do Capital próprio e Passivo, cifraram-se em € 4,4 milhões, apresentando uma variação com pouca expressão de 10% face ao orçamentado.

b) Objetivos e metas de gestão

Apresentam-se de seguida os objetivos estratégicos e setoriais definidos no PAO 2025 e a respetiva execução. A explicação para estes objetivos e para as variações verificadas constam no ponto 2.4.

Estratégia a Médio Prazo - Objetivos Estratégicos

Indicador N°	Objetivos Estratégicos	Fórmula	Meta PAO 2025	Executado 2025	Cumprimento
A	Aumentar o volume de negócios em euros (em termos nominais) incluindo contrapartidas financeiras contratualizadas através dos regulamentos de gestão dos fundos	Proveitos SG + (variações anuais dos VLGFs + distribuição anual de resultados)	14 000 000,00 €	15 837 240,48 €	✓
B	Reduzir os gastos operacionais da Fundiestamo sobre o volume de negócios incluindo neste último as contrapartidas financeiras contratualizadas através dos regulamentos de gestão dos fundos	GO SG/(Proveitos SG + (variações anuais dos VLGFs + distribuição anual de resultados))	14,13%	11,41%	✓
C	Aumentar a taxa de crescimento real do volume de negócios em euros incluindo contrapartidas financeiras contratualizadas através dos regulamentos de gestão dos fundos	$((VN \text{ "ano n" } - VN \text{ "ano n-1"})/VN \text{ "ano n-1"}) \cdot \text{deflator PIB}$	5,49%	-6,81%	x

Estratégia a Médio Prazo - Objetivos Sectoriais

Indicador N°	Objetivos Sectoriais	Indicadores	Meta PAO 2025	Executado 2025	Cumprimento
D	i) Aprofundar a estratégia de negócio promovendo o potencial dos ativos dos fundos de investimento cuja gestão lhe esteja confiada, numa perspectiva de valorização crescente do capital e de realização de mais-valias	(Variações anuais dos VLGFs + distribuição anual de resultados)/comissões de gestão recebidas pela SG	4,83	5,02	✓
E		(Variações anuais do VLG + distribuição anual de resultados + RL da SG)/custos totais da SG	7,08	7,63	✓
F - 2024	ii) Promover a adequação da estrutura organizativa e funcional da Sociedade, no sentido de assegurar uma gestão empresarial e especializada para o património imobiliário sob gestão.	Objetivo binário para 2024: - Desenho e implementação de uma nova estrutura organizacional	-	-	-
G-2025		Objetivo binário para 2025: - Desenhar e submeter ao accionista um Sistema de Gestão de Pessoas que integre coerentemente um modelo de carreiras, um sistema de avaliação de desempenho e remunerações	100%	A 23/dez./2025 aprovado pelo CA, informado o accionista (Avaliação de Desempenho) e submetido ao Secretário de Estado do Tesouro (Carreiras e Remunerações)	✓

c) Grau de execução do orçamento carregado no SIGO/SOE

Pelo facto de a empresa não integrar o perímetro de consolidação das Administrações Públicas, este ponto não lhe é aplicável.

d) Autorizações concedidas em sede de aprovação do PAO 2025

Autorização Concedida	Despacho Autorizador	Indicar o limite/montante autorizado para 2025
Gastos Operacionais	Despacho n.º 909/2024-SETF	Aumento de 129 mil € até ao limte de 2.074 mil €, em 2025



5.2 EFICIÊNCIA OPERACIONAL E GASTOS OPERACIONAIS

Apresenta-se de seguida o quadro referente aos gastos operacionais de 2025.

EFICIÊNCIA OPERACIONAL - artigo 140.º do DLEO 2025	2025 Exec.	2025 Orç.	2024 Exec.	2025(Exec.)/2024 (Exec.)		2025 (Exec.)/2025 (Orç.)	
				Δ Absol.	Var. %	Δ Absol.	Var. %
Gastos operacionais (GO)							
(1) CMVMC	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	-	0,00	-
(2) FSE	630 255,85 €	701 376,80 €	663 436,30 €	-33 180,45	-5,0%	-71 120,95	-10,1%
(3) Gastos com o pessoal	1 177 447,66 €	1 372 807,99 €	1 202 576,78 €	-25 129,12	-2,1%	-195 360,33	-14,2%
(4) Impactos nos gastos decorrentes de disposições legais (discriminar e fundamentar, se aplicável):	287 225,43 €	405 238,66 €	294 144,08 €	-6 918,65	-2,4%	-118 013,23	-29,1%
Impacto da aplicação das valorizações remuneratórias (Decreto-Lei n.º 108/2023 de 22 de novembro)	19 412,98 €	20 122,05 €	26 014,00 €	-6 601,02	-25,4%	-709,07	-3,5%
Gastos com órgãos sociais	267 812,45 €	385 116,61 €	268 130,08 €	-317,63	-0,1%	-117 304,16	-30,5%
(5) Gastos operacionais ajustados (1)+(2)+(3)-(4)	1 520 478,08 €	1 668 946,13 €	1 571 869,00 €	-51 390,92	-3,3%	-148 468,05	-8,9%
(6) Volume de negócios	2 632 403,64 €	2 632 153,16 €	2 683 188,32 €	-50 784,68	-1,9%	250,48	0,0%
Vendas	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	-	0,00	-
Prestações de Serviços	2 632 403,64 €	2 632 153,16 €	2 683 188,32 €	-50 784,68	-1,9%	250,48	0,0%
Outros Rendimentos que concorrem para o VN (discriminar e fundamentar, se aplicável)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	-	0,00	-
Indemnizações Compensatórias (se aplicável)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	-	0,00	-
(7) Impactos no VN decorrentes de disposições legais (discriminar e fundamentar, se aplicável):	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	-	0,00	-
(8) Volume de negócios ajustado (6)+(7)	2 632 403,64 €	2 632 153,16 €	2 683 188,32 €	-50 784,68	-1,9%	250,48	0,0%
(9) Peso dos Gastos/VN = (5)/(8)	57,8%	63,4%	58,6%	-0,82	-1,4%	-5,65	-8,9%

Informação adicional	2025 Exec.	2025 Orç.	2024 Exec.	2025(Exec.)/2024 (Exec.)		2025 (Exec.)/2025 (Orç.)	
				Δ Absol.	Var. %	Δ Absol.	Var. %
(1) Gastos com o pessoal	1 177 447,66 €	1 372 807,99 €	1 202 576,78 €				
i. (1) Gastos relativos aos órgãos sociais	267 812,45 €	385 116,61 €	268 130,08 €	-317,63	0%	-117 304,16	-30%
ii. (1) Efeito do cumprimento de disposições legais (discriminar, se aplicável)	19 412,98 €	20 122,00 €	26 014,00 €	-6 601,02	-25%	-709,02	-4%
iii. (1) Acordo tripartido 2025-2028 sobre a valorização salarial e o crescimento económico ¹⁾	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	-	0,00	-
iv. (1) Valorizações remuneratórias decorrentes da aplicação de Regulamentos/IRCT	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	-	0,00	-
v. (1) Efeito do Absentismo	27 412,70 €	0,00 €	928,00 €	26 484,70	2854%	27 412,70	-
vi. (1) Efeito das indemnizações pagas por rescisão (exceto por mútuo acordo) ^{a)}	0,00 €	0,00 €	8 933,00 €	-8 933,00	-100%	0,00	-
(2) Gastos com pessoal sem os impactos i. a vi	917 634,93 €	967 569,38 €	907 504,70 €	10 130,23	1%	-49 934,45	-5%
(3) Gastos com deslocações e alojamento	3 004,65 €	3 341,68 €	2 889,35 €	115,30	4%	-337,03	-10%
(4) Gastos com ajudas de custo	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	-	0,00	-
(5) Gastos associados à frota automóvel ^{b)}	26 503,23 €	28 328,76 €	33 098,69 €	-6 595,46	-20%	-1 825,53	-6%
(6) Encargos com contratação de estudos, pareceres, projetos e consultoria	15 354,40 €	50 000,00 €	10 516,50 €	4 837,90	46%	-34 645,60	-69%
(7) Total dos gastos (3) a (6)	44 862,28 €	81 670,44 €	46 504,54 €	-1 642,26	-4%	-36 808,16	-45%
(8) N.º de Viaturas (operacional)	0	0	0	0,00	-	0,00	-
(9) N.º de Viaturas (não operacional)	2	2	1	1,00	100%	0,00	0%

a) Devem ser excluídos os gastos relativos aos órgãos sociais, corrigidos dos impactos do cumprimento de disposições legais, de orientações expressas do acionista Estado, em matéria de concretização do acordo tripartido 2025-2028 sobre a valorização salarial e o crescimento económico, celebrado a 1 de outubro de 2024.

b) Os gastos com as viaturas deverão incluir: rendas/amortizações, inspeções, seguros, portagens, combustíveis/ou eletricidade, manutenção, reparação, pneumáticos, taxas e impostos.

O rácio da eficiência operacional (gastos operacionais sobre o volume de negócios) diminuiu 1% face ao executado em 2024, pois apesar da diminuição de 2% do volume de negócios, os gastos operacionais ajustados registaram uma diminuição de 3%. Comparando este rácio com o PAO 2025, verifica-se uma diminuição de 9%.

Analisando, também, a rubrica dos Fornecimentos e Serviços Externos (FSE) a nível global, constata-se uma diminuição de 5% em relação a 2024, reflexo do esforço de gestão ao nível dos custos relevante num ano em que o conjunto de proveitos diminuiu. Também em comparação com o orçamentado, esta rubrica apresenta uma diminuição de 10%.

5.3 RECURSOS HUMANOS E MASSA SALARIAL

Apresenta-se de seguida a evolução do número de recursos humanos de forma desagregada e a evolução da massa salarial.



	2025 Exec.	2025 Orç.	2024 Exec.	2025/2024	
				Δ Absol.	Var. %
N.º de membros dos órgãos sociais (OS)	6	8	6	0	0,00%
N.º de membros cargos de direção (CD)	6	6	6	0	0,00%
N.º dos restantes trabalhadores (T, sem OS e sem CD)	6	8	6	0	0,00%
TOTAL	18	22	18	0	0,00%
N.º Trabalhadores/N.º CD	2	2,33	2	0	0,00%
Gastos com Pessoal/Total (OS+CD+T)	65 413,76 €	62 400,36 €	66 809,82 €	-1 396,06 €	-2,09%
Massa Salarial Global	1 165 769,74 €	-	1 180 558,54 €	-14 788,80 €	-1,25%
Massa Salarial sem os efeitos de volume (caso se tenha verificado um aumento ou diminuição líquida do nº de trabalhadores) ³⁾	NA	1 195 234,85 €	NA	-	0,00%

a) Aferição do Despacho n.º 1103-B/2025, do Secretário de Estado do Tesouro e das Finanças

Grupo Profissional	Situação a 31/12/2024	Movimentos de Pessoal em 2025					Situação a 31/12/2025
		Saídas (reformas/outros)	Trabalhadores ausentes por mobilidade/cedência/licença	Contratações para substituição de saídas	Novas contratações*	Entradas ao abrigo da Deliberação Unânime por Escrito de 18/06/2025	
	(1)	(2)		(3)	(4)	(5)	(6) = (1)-(2)+(3)+(4)+(5)
Órgãos Sociais (OS)	6	1	0	0	0	1	6
Cargos de direção (s/ OS)	6	0	0	0	0	0	6
Técnicos Superiores	6	1	0	1	0	0	6
Total (OS+CD+Trabalhadores)	18	2	0	1	0	1	18
Impacto nos gastos com pessoal	-	6 776,80 €	0,00 €	9 022,08 €	0,00 €	40 613,35 €	42 858,63 €

* Indicar o Despacho autorizador.

5.4 PLANO DE INVESTIMENTOS

Apresenta-se de seguida a execução dos investimentos realizados em 2025.

Plano de Investimento	PAO 2025	Total Executado 2025	Fontes de financiamento		Desvio (PAO vs Executado)	Observações/ Medidas
			Autofinanciamento (Receitas próprias)	Unid: euro		
Aquisição de mobiliário	5 000,00 €	1 382,36 €	1 382,36 €	-3 617,64 €		
Aquisição de equipamento informático	49 200,00 €	17 263,01 €	17 263,01 €	-31 936,99 €		
Valor total do investimento	54 200,00 €	18 645,37 €	18 645,37 €	-35 554,63 €		

5.5 CONTRATUALIZAÇÃO DE SERVIÇO PÚBLICO

Não aplicável. A Fundiestamo não presta qualquer atividade enquadrada no conceito de serviço público.

5.6 GESTÃO DO RISCO FINANCEIRO

A Fundiestamo não apresenta qualquer endividamento, pelo que este ponto não lhe é aplicável.

5.7 LIMITE DE CRESCIMENTO DO ENDIVIDAMENTO

Tal como referido anteriormente, a Fundiestamo não apresenta qualquer endividamento, não lhe sendo este ponto aplicável.

5.8 PRINCÍPIO DA UNIDADE DE TESOURARIA DO ESTADO

A Fundiestamo está vinculada ao cumprimento do Princípio da Unidade de Tesouraria, pelo que as suas disponibilidades, a 31 de dezembro de 2025, encontram-se à guarda do IGCP na sua totalidade.

Unid: euro

IGCP	1.º Trimestre	2.º Trimestre	3.º Trimestre	4.º Trimestre
Disponibilidades	3 146 554,94 €	821 894,96 €	3 017 221,91 €	234 322,01 €
Aplicações financeiras	0,00 €	2 000 000,00 €	0,00 €	3 000 000,00 €
Total	3 146 554,94 €	2 821 894,96 €	3 017 221,91 €	3 234 322,01 €

Nota: Valores referentes aos saldos bancários

Até novembro de 2025, mantiveram-se fora do IGCP apenas saldos pontuais e nos montantes estritamente indispensáveis à garantia do pagamento do subsídio de refeição aos colaboradores através de cartão refeição, situação conforme o despacho emitido pelo IGCP, E.P.E. com a ref.ª EU: SGC-27/2025, que autorizou o pedido de dispensa da UTE para 2025. A única conta detida pela Fundiestamo fora do IGCP foi encerrada em dezembro de 2025, tendo a Fundiestamo passado a utilizar um fornecedor para prestar o serviço anteriormente referido, sem necessidade de manutenção de uma conta na banca comercial.

Unid: euro

Banca Comercial*	1.º Trimestre	2.º Trimestre	3.º Trimestre	4.º Trimestre
Caixa Geral de Depósitos	127,63 €	15 926,59 €	8 493,73 €	0,00 €
Total	127,63 €	15 926,59 €	8 493,73 €	0,00 €
Juros auferidos (€)**	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Juros entregues (€)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Data entrega dos Juros***	-	-	-	-

* Identificar a Instituição junto da qual se encontram as disponibilidades e/ou aplicações financeiras, acrescentando as linhas necessárias.

** Identificar os juros auferidos de todas as aplicações financeiras que se encontram junto da Banca Comercial.

*** Identificar a(s) data(s) da entrega dos rendimentos das aplicações financeiras.

Nota: Valores referentes aos saldos bancários

5.9 PRAZO MÉDIO DE PAGAMENTO (PMP) A FORNECEDORES E “ARREARS”

a) PMP

Conforme evidenciado nos quadros infra, em conformidade com a RCM 34/2008, de 22 de fevereiro, na sua versão atual, apresenta-se a evolução do prazo médio de pagamentos:

PMP	2025	2024	Variação 25/24	
			Valor	%
Prazo (dias)	15	24	-9	0,0%

b) Pagamentos em atraso

Apresenta-se de seguida os pagamentos em atraso, conforme definido no Decreto-Lei n.º 65-A/2011, de 17 de maio, conjugado com o artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 127/2012, de 21 de junho:

Unid: euro

Dívida Vencida (>90 dias)	PAGAMENTOS EM ATRASO				
	Valor das dívidas vencidas (art. 1º do DL 65-A/2011 conjugado com o n.º 2 do art. 4º do DL 127/2012)				
	2025			2024	
]90-180] dias]180-365] dias	> 365 dias	Total	Total
1 - Aq. de Bens e Serviços	- €	- €	2 673 €	2 673 €	2 673 €
2 - Aq. de Capital	- €	- €	- €	- €	- €
3 - Total dívida vencida >90 dias (1+2)	0 €	0 €	2 673 €	2 673 €	2 673 €
4 - Situações excluídas (n.º2 art. 4º DL 127/2012)	0 €	0 €	2 673 €	2 673 €	2 673 €
4.1 - obrigações de pagamento objeto de impugnação judicial até que sobre elas seja proferida decisão final e executória	- €	- €	- €	- €	- €
4.2 - Situações de impossibilidade de cumprimento por ato imputável ao credor	- €	- €	2 673 €	2 673 €	2 673 €
4.3 - montantes objeto de acordos de pagamento desde que o pagamento seja efetuado dentro dos prazos acordados	- €	- €	- €	- €	- €
5 - PAGAMENTOS EM ATRASO (3)-(4)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €

Nota: **PAGAMENTOS EM ATRASO** são representados pelas contas a pagar que permaneçam nessa situação mais de 90 dias posteriormente à data de vencimento acordada ou especificada na fatura, contrato, ou documentos equivalentes.

Excluem-se deste conceito: as obrigações de pagamento objeto de impugnação judicial até que sobre elas seja proferida decisão final e executória; as situações de impossibilidade de cumprimento por ato imputável ao credor, e os montantes objeto de acordos de pagamento desde que o pagamento seja efetuado dentro dos prazos acordados, conforme estabelece o n.º 2 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 127/2012, de 21 de junho.

Pagamentos em atraso nos termos do n.º 1 do artigo 40.º da LOE 2024	Saldo
1 - Pagamentos em atraso 2024 (>90 dias)¹	2 673 €
2 - Pagamentos em atraso 2025 (>90 dias)¹	2 673 €
3 - Δ Pagamentos em atraso (2-1)	- €
4 - Dotações orçamentais adicionais em 2025²	-
5 - Saldo (3+4)	-

Notas: 1 - Nos termos do artigo 1.º do DL n.º 65-A/2011; 2 - Apenas aplicável às entidades públicas reclassificadas

5.10 ESTATUTO DO GESTOR PÚBLICO

a) Objetivos de Gestão

Ano	Deliberação	Objetivos	Resultados
2023-2025	DUE 24.11.2023	<p>a) Aprofundar a estratégia de negócio promovendo o potencial dos ativos dos fundos de investimento, numa perspetiva de valorização crescente do capital e da realização de mais valias;</p> <p>b) Promover a adequação da estrutura organizativa e funcional da Sociedade, no sentido de assegurar uma gestão empresarial profissional e especializada para o património imobiliário sob gestão.</p>	<p>a) O Fundo Fundiestamo I foi distinguido em 2025 com o prémio de Melhor OIA Fechado de Arrendamento concedido pelo Jornal de Negócios/APFIPP tendo fechado o ano com uma rentabilidade de 7,31%. Por seu turno, a rentabilidade do Fundo Imopoupança foi de 5,48%, superior ao exercício do ano anterior, o que fez cotar este Fundo como o primeiro classificado na categoria de Fundos Abertos de Rendimento, com maior rentabilidade em 2025 e nos últimos três anos.</p> <p>No âmbito do FNRE, designadamente, no que concerne ao compartimento patrimonial autónomo ImoAveiro, em 3 de julho de 2025, foi deliberada em Assembleia de Participantes a dissolução e imediata entrada em liquidação deste Fundo, tendo sido alienado, em 17 de dezembro de 2025, o único ativo imobiliário deste CPA. No que concerne ao compartimento patrimonial autónomo ImoMadalena, em 5 de fevereiro de 2025 foi deliberada em Assembleia de Participantes a colocação em venda do ativo imobiliário, tendo fixado o critério para a determinação do preço, como condição antecedente à deliberação da futura dissolução. O ativo imobiliário foi colocado em venda, mas nenhuma das propostas de compra recebidas logrou atingir o preço pretendido. Em 26 de Novembro de 2025, teve lugar nova Assembleia de Participantes que deliberou ajustar o preço de venda, com o objetivo de concretizar a alienação do imóvel de forma mais célere. A promoção da venda do ativo imobiliário foi retomada e encontra-se em curso. Por último, no compartimento patrimonial autónomo Cabeço da Bola, iniciaram-se os trabalhos de execução da empreitada (conceção construção) de reabilitação do antigo Quartel do Cabeço da Bola, para afetação maioritária a arrendamento permanente a rendas acessíveis, que no final de 2025 tinha 51% dos trabalhos realizados. Tendo sido verificado que o número de fogos (225) previstos no PIP aprovado era inexequível e que a execução do projeto veio a fixar em 223, foi desencadeado junto do IHRU, I.P. um pedido de ajustamento da candidatura apresentada no âmbito do financiamento PRR, traduzindo-se esta redução de dois fogos, na concomitante redução do valor mutuado. Consequentemente, o montante do financiamento PRR foi revisto de € 46.626.017,41 para € 46.273.262,34, mantendo-se suficiente para assegurar as necessidades de financiamento do projeto imobiliário.</p> <p>b) Foi elaborado e aprovado em reunião do Conselho de Administração o sistema de Avaliação de Pessoas que integrou, coerentemente, um modelo de carreiras, um sistema de avaliação de desempenho e de remunerações (enviado para a acionista única e para a Tutela, para efeitos de aprovação), tendo assim sido concluídos os objetivos de adequação da estrutura organizativa e funcional da sociedade determinados pela acionista única, no sentido de assegurar estrutura organizacional que garanta o alinhamento da organização interna com os desafios presentes e futuros, reforçando a capacidade operacional da sociedade para responder às exigências da gestão dos organismos de investimento imobiliário sob sua responsabilidade e, bem assim, com os objetivos estratégicos da sociedade estabelecidos pela acionista única.</p>

Grau de cumprimento dos mesmos, assim como a justificação dos desvios verificados e das medidas de correção aplicadas ou a aplicar:

Ano	Deliberação	Objetivos	Resultados	Desvios	Medidas Corretivas
2025	DUE 24.11.2023	a) Aprofundar a estratégia de negócio promovendo o potencial dos ativos dos fundos de investimento, numa perspetiva de valorização crescente do capital e da realização de mais valias;	Objetivo atingido	NA	NA
		b) Promover a adequação da estrutura organizativa e funcional da Sociedade, no sentido de assegurar uma gestão empresarial profissional e especializada para o património sob gestão.	Objetivo atingido	NA	NA

b) Artigos 32º e 33º do EGP

- i) Nos termos do disposto no art.º 32 do EGP, o Conselho de Administração não utiliza cartões de crédito nem outros instrumentos de pagamento, tendo por objeto a realização de despesas ao serviço da empresa.
- ii) Não foram reembolsadas quaisquer despesas que caíam no âmbito do conceito de despesas de representação pessoal.
- iii) O valor máximo das despesas associadas a comunicações, que incluem telefone móvel, telefone domiciliário e internet, fixado por deliberação em assembleia geral apresenta-se no quadro que se segue, conjuntamente com os gastos verificados em 2025.

Unid: euro

Membro do CA (Nome)	Gastos com Comunicações		
	Plafond Mensal Definido	Valor Anual	Observações
Pedro Miguel dos Santos Moreira	80,00 €	81,33 €	
Isabel Maria Martins Dias (3)	80,00 €	- €	
Filipe Carlos Mendes de Sousa (4)	80,00 €	2,10 €	
Vanda Cristina Dias Marques Valadares	NA	NA	
		83,43 €	

- iv) Nos quadros seguintes é apresentado o valor máximo de combustível e portagens afeto mensalmente às viaturas de serviço e os gastos anuais ocorridos em 2025.

Unid: euro

Membro do CA (Nome)	Plafond Mensal Combustível e Portagens	Gastos anuais associados a Viaturas			Observações
		Combustível	Portagens	Total	
Pedro Miguel dos Santos Moreira	502,21 €	3 395,02 €	1 021,99 €	4 417,01 €	
Isabel Maria Martins Dias	401,77 €	NA	NA	NA	
Filipe Carlos Mendes de Sousa	401,77 €	1 158,83 €	470,59 €	1 629,42 €	
Vanda Cristina Dias Marques Valadares	NA	NA	NA	NA	
				6 046,43 €	

c) Despesas não documentadas ou confidenciais

A empresa aplica o n.º 2 do art.º 16º do RJSPE e o art.º 11º do EGP, pelo que não é permitida a realização de quaisquer despesas confidenciais ou não documentadas.

5.11 CONTRATAÇÃO PÚBLICA

A atividade desenvolvida pela Fundiestamo não integra o conceito de entidade adjudicante constante no artigo 2.º do código da contratação pública.

A Fundiestamo dispõe de um Manual de Procedimentos que estabelece as boas práticas e os procedimentos internos aplicáveis para a aquisição e contratação de bens, serviços e empreitadas, cuja última modificação ocorreu em 4 de março de 2024.

5.12 INFORMAÇÃO COMPLEMENTAR

a) Adesão ao Sistema Nacional de Compras Públicas (SNPC)

Não aplicável.

b) Diligências tomadas e os resultados obtidos no âmbito do cumprimento das recomendações do acionista emitidas aquando da última aprovação dos documentos de prestação de contas (se aplicável)

O acionista na Assembleia Geral Ordinária de 27 de março de 2025, referente ao exercício de 2024, não apresentou quaisquer recomendações.

No exercício de 2025, a Fundiestamo deu cabal cumprimento à segunda parte do objetivo fixado na DUE eletiva de 2023 – tendo aprovado em Conselho de Administração o sistema de Avaliação de Pessoas que integrou, coerentemente, um modelo de carreiras, um sistema de avaliação de desempenho e de remunerações (enviado para a acionista única e para a Tuela), tendo assim sido concluídos os objetivos de adequação da estrutura organizativa e funcional da sociedade determinados pela acionista única, no sentido de garantir o alinhamento da organização interna com os desafios presentes e futuros, reforçando a capacidade operacional da sociedade para responder às exigências da

gestão dos organismos de investimento imobiliário sob sua responsabilidade e, bem assim, com os objetivos estratégicos da sociedade estabelecidos pela acionista.

c) Diligências tomadas com vista a solucionar as situações subjacentes à emissão de reservas na última Certificação Legal das Contas

Não aplicável.

d) Recomendações dirigidas à empresa resultantes de Auditorias conduzidas pelo Tribunal de Contas ou da IGF – Autoridade de Auditoria nos últimos três anos

Não aplicável.

e) Medidas implementadas no âmbito da adaptação progressiva dos sistemas de reporte e dos processos internos, de modo a assegurar que, caso a empresa ainda não se encontre sujeita à obrigação de apresentação do relato de sustentabilidade, venha a cumprir essa exigência nos prazos legalmente estabelecidos pela Diretiva comunitária Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)

Atendendo à dimensão da Fundiestamo e ao enquadramento legal atualmente aplicável, a Sociedade não se encontra, nem prevê no futuro ficar abrangida pelo âmbito subjetivo da Diretiva CSRD, nem sujeita à obrigação da elaboração do relatório de sustentabilidade nos termos dos *European Sustainability Reporting Standards (ESRS)*, ademais, não se antecipa, à luz da sua estrutura e dimensão atual, que venha a ficar abrangida por tal regime.

Sem prejuízo do eventual fornecimento de informação para efeitos de reporte consolidado da entidade-mãe, caso aplicável, a Fundiestamo não se encontra obrigada, em nome próprio, ao cumprimento das exigências previstas na referida Diretiva.

Não obstante, a Sociedade mantém acompanhamento da evolução normativa europeia em matéria de sustentabilidade, com o propósito de assegurar o cumprimento das obrigações setoriais aplicáveis enquanto sociedade gestora.

5.13 QUADRO SÍNTESE DO CUMPRIMENTO DAS ORIENTAÇÕES

Nos termos do ofício-circular, relativo às instruções sobre o processo de prestação de contas referente a 2025, para efeitos de sistematização da informação apresentamos o quadro síntese do cumprimento das obrigações:



Ponto	Cumprimento das Orientações	Cumprimento	Indicar Pág.
		S/N/N.A.	Relatório Gestão
1	Execução do PAO		
	Metas a atingir constantes no PAO		
	Volume de Negócios	S	Página 45
	Gastos Operacionais	S	Página 45
	Rácio de Eficiência	S	Página 45
	Variação de endividamento	N.A.	Página 45
	Outras metas de gestão relacionadas com a atividade da empresa	S	Página 49
	Execução do orçamento carregado no SIGO/SOE	N.A.	Página 50
	Autorizações Concedidas	S	Página 50
2	Eficiência operacional e gastos operacionais	S	Página 51
3	Recursos humanos e Massa Salarial		
	Indicação da evolução dos RH	S	Página 52
	Identificação e disponibilização do Despacho autorizador de aumento dos RH (se aplicável)	N.A.	-
	Evolução da massa salarial (sem efeito de volume)	S	Página 52
4	Plano de Investimentos	S	Página 52
5	Contratualização de Serviço Público		
	Indicadores, metas e execução	N.A.	Página 52
	Compensações recebidas	N.A.	Página 52
6	Gestão do Risco Financeiro	N.A.	Página 52
7	Limites de Crescimento do Endividamento	N.A.	Página 52
8	Princípio da Unidade de Tesouraria do Estado		
	Disponibilidades e aplicações centralizadas no IGCP	S	Página 53
	Disponibilidades e aplicações na Banca Comercial	S	Página 53
	Juros auferidos e entregues em Receita do Estado	N.A.	-
	Identificação do(s) Despacho(s) autorizador(es) do excecionamento (se aplicável)	S	Página 53
9	PMP a fornecedores e arrears		
	Evolução do PMP	S	Página 53
	Pagamentos em atraso	S	Página 54
10	Estatuto do Gestor Público		
	Objetivos de gestão ^(a)		
	Aprofundar a estratégia de negócio promovendo o potencial dos ativos dos fundos de investimento, numa perspetiva de valorização crescente do capital e da realização de mais valias;	S	Página 55
	Promover a adequação da estrutura organizativa e funcional da Sociedade, no sentido de assegurar uma gestão empresarial profissional e especializada para o património imobiliário sob gestão	S	Página 55
	Artigos 32.º e 33.º do EGP		
	Não utilização de cartão de crédito	S	Página 56
	Não reembolso de despesas de representação pessoal	S	Página 56
	Valor máximo das despesas associadas a comunicações	S	Página 56
	Valor máximo de combustível e portagens afeto mensalmente às viaturas de serviço	S	Página 56
	Despesas não documentadas ou confidenciais	S	Página 57
11	Contratação Pública		
	Aplicação das normas de contratação pública pela empresa	N.A.	Página 57
	Aplicação das normas de contratação pública pelas participadas	N.A.	Página 57
	Procedimentos internos instituídos para a contratação de bens e serviços	N.A.	Página 57
	Contratos submetidos a visto prévio do TC	N.A.	Página 57
12	Informação Complementar		
	Adesão ao Sistema Nacional de Compras Públicas	N.A.	Página 57
	Diligências tomadas sobre as recomendações do acionista na última aprovação de contas	N.A.	Página 57
	Diligências tomadas sobre as reservas emitidas na última CLC	N.A.	Página 58
	Auditorias do Tribunal de Contas / IGF – Autoridade de Auditoria ^(b)	N.A.	Página 58
	Medidas implementadas para o cumprimento do relato sobre sustentabilidade (CSRD)	N.A.	Página 58
13	Sistematização Informação	S	Página 58

(a) Indicar cada objetivo de gestão da empresa.

(b) Deverão ser indicadas também recomendações resultantes de auditorias transversais ao sector de atividade e/ou SEE.

O Conselho de Administração

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

Num. de Identificação: 09049299

Data: 2026.03.09 11:45:36+00'00'

Pedro Santos Moreira

(Presidente do Conselho de
Administração)

Assinado por: **Filipe Carlos Mendes de Sousa**

Num. de Identificação: 08884318

Data: 2026.03.09 12:17:29+00'00'

Filipe Sousa

(Administrador Executivo)

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

Num. de Identificação: 11062022

Data: 2026.03.09 12:11:07+00'00'

Vanda Marques Valadares

(Administradora Não Executiva)



FUNDIESTAMO

SOCIEDADE GESTORA DE ORGANISMOS
DE INVESTIMENTO COLETIVO, S.A.

6. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

**DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024**

Rubricas	Notas	31-12-2025	31-12-2024
<u>ATIVO</u>			
<u>Ativo não corrente</u>		820 011 €	879 722 €
Ativos fixos tangíveis	5	55 166 €	54 357 €
Ativos intangíveis	5	- €	423 €
Ativos sob direito de uso	5	764 845 €	824 942 €
<u>Ativo corrente</u>		3 544 191 €	3 382 015 €
Estado e Outros Entes Publicos	8	- €	13 870 €
Outras contas a receber	6	254 233 €	231 327 €
Diferimentos	7	55 380 €	44 485 €
Caixa e depósitos	4	3 234 579 €	3 092 333 €
Total do Ativo		4 364 202 €	4 261 737 €
<u>CAPITAL PRÓPRIO</u>			
Capital realizado	12	1 000 000 €	1 000 000 €
Reservas	13	375 159 €	375 159 €
Resultados Transitados	13	1 148 335 €	1 148 335 €
Resultado Líquido do Período	13	583 000 €	498 623 €
Total do Capital Próprio		3 106 494 €	3 022 118 €
<u>PASSIVO</u>			
<u>Passivo não corrente</u>		708 927 €	771 794 €
Financiamentos obtidos	11	708 927 €	771 794 €
<u>Passivo corrente</u>		548 781 €	467 825 €
Fornecedores	9	52 965 €	33 698 €
Estado e Outros Entes Publicos	8	93 661 €	46 799 €
Financiamentos obtidos	11	111 392 €	96 195 €
Outras contas a pagar	10	290 763 €	291 133 €
Total do Passivo		1 257 708 €	1 239 619 €
Total do Capital Próprio e Passivo		4 364 202 €	4 261 737 €

**DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024**

Rubricas	Notas	31-12-2025	31-12-2024
Rendimentos e Gastos			
Prestações de serviços	15	2 632 404 €	2 683 188 €
Outros rendimentos e ganhos	16	158 415 €	98 644 €
Fornecimentos e Serviços Externos	18	-630 256 €	-663 436 €
Gastos com o Pessoal	17	-1 177 448 €	-1 202 577 €
Outros gastos e perdas	16	-116 299 €	-124 835 €
Resultado antes de depreciações,e gastos de financiamento (EBITDA)		866 816 €	790 984 €
Gastos/reversão de depreciações e amortizações	5	-135 101 €	-158 138 €
Resultado operacional (EBIT)		731 715 €	632 846 €
Resultado operacional líquido de provisões, imparidades e correções de Justo Valor		731 715 €	632 846 €
Juros e rendimentos similares obtidos	14	25 790 €	52 704 €
Juros e gastos similares suportados	14	-28 277 €	-29 786 €
Resultado antes de impostos		729 228 €	655 764 €
Imposto sobre o rendimento	8	146 228 €	157 141 €
Resultado Líquido do Período		583 000 €	498 623 €



DEMONSTRAÇÃO DO RENDIMENTO INTEGRAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

Rubricas	Notas	31-12-2025	31-12-2024
Resultado Líquido do período	13	583 000 €	498 623 €
<hr/>		<hr/>	<hr/>
Rendimento integral total do ano		583 000 €	498 623 €
<hr/>		<hr/>	<hr/>
Atribuível aos proprietários da empresa-mãe		583 000 €	498 623 €
Rendimento integral por ação		2,91 €	2,49 €



DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

Rubricas	Notas	2025	2024
Atividades Operacionais:			
Recebimentos de clientes		2 785 279 €	2 791 662 €
Pagamentos a Fornecedores		-727 529 €	-890 061 €
Pagamentos ao Pessoal		-1 174 448 €	-1 187 646 €
<i>Caixa gerada pelas Operações</i>		883 303 €	713 955 €
Pagamento/Recebimento Imposto s/rendimento		-60 028 €	-202 943 €
Outros recebimentos/pagamentos relativos à atividade operacional		-39 148 €	-32 260 €
<i>Fluxos de caixa das atividades operacionais</i>		784 128 €	478 752 €
Atividades de Investimento			
Recebimentos provenientes de:			
Ativos fixos tangíveis		617 €	241 €
Juros e Proveitos Similares		20 868 €	65 482 €
		21 486 €	65 723 €
Pagamentos respeitantes a:			
Ativos fixos tangíveis		-42 840 €	-2 821 €
Ativos fixos intangíveis		- €	- €
		-42 840 €	-2 821 €
<i>Fluxos de caixa das atividades de investimento</i>		-21 355 €	62 902 €
Atividades de Financiamento			
Recebimentos provenientes de:			
		- €	- €
Pagamentos respeitantes a:			
Contratos de locação (IFRS 16)		-121 904 €	-114 691 €
Dividendos		-498 623 €	-488 252 €
Juros e custos similares		- €	- €
		-620 527 €	-602 943 €
<i>Fluxos de caixa das atividades de financiamento</i>		-620 527 €	-602 943 €
Variações de caixa e seus equivalentes		142 246 €	-61 289 €
Caixa e seus equivalentes no início do período	4	3 092 333 €	3 153 622 €
Caixa e seus equivalentes no fim do período	4	3 234 579 €	3 092 333 €



DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES DO CAPITAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

2025

Descrição	Notas	Capital Próprio atribuído aos detentores do capital da empresa-mãe					Total do Capital Próprio
		Capital Realizado	Reservas legais	Resultados Transitados	Resultado líquido do período	Total	
POSIÇÃO NO INÍCIO DO PERÍODO N	1	1 000 000	375 159	1 148 335	498 623	3 022 118	3 022 118
ALTERAÇÕES NO PERÍODO	2	0	0	0	0	0	0
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	3				583 000	583 000	583 000
RESULTADO INTEGRAL	4+2+3	0	0	0	583 000	583 000	583 000
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO							
Aplicação do Resultado				498 623	-498 623	0	0
Dividendos				-498 623		-498 623	-498 623
	5	0	0	0	-498 623	-498 623	-498 623
POSIÇÃO NO FIM DO PERÍODO N	6=1+2+3+5	1 000 000	375 159	1 148 335	583 000	3 106 494	3 106 494

2024

Unidade: Euro

Descrição	Notas	Capital Próprio atribuído aos detentores do capital da empresa-mãe					Total do Capital Próprio
		Capital Realizado	Reservas legais	Resultados Transitados	Resultado líquido do período	Total	
POSIÇÃO NO INÍCIO DO PERÍODO N-1	1	1.000.000	375.159	1.148.335	488.252	3.011.747	3.011.747
ALTERAÇÕES NO PERÍODO	2	0	0	0	0	0	0
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	3				498.623	498.623	498.623
RESULTADO INTEGRAL	4+2+3	0	0	0	498.623	498.623	498.623
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO							
Aplicação do Resultado				488.252	-488.252	0	0
Dividendos				-488.252		-488.252	-488.252
	5	0	0	0	-488.252	-488.252	-488.252
POSIÇÃO NO FIM DO PERÍODO N-1	6=1+2+3+5	1.000.000	375.159	1.148.335	498.623	3.022.118	3.022.118

7. ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

1. NOTA INTRODUTÓRIA

A FUNDIESTAMO – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA., foi constituída pelo Decreto-Lei n.º 209/2000, no dia 2 de setembro de 2000. A Sociedade tem por objeto social a administração, em representação dos participantes, de fundos de investimento imobiliário, abertos, fechados ou mistos, nos termos e condições estabelecidas na lei.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, os fundos de investimento imobiliários, bem como as carteiras de ativos sob gestão, encontram-se detalhados na Nota 19.

Conforme indicado na Nota 12, a Sociedade é detida integralmente pela Parpública – Participações Públicas, SGPS, SA, após a operação de fusão com a Sagestamo – Sociedade Gestora de Participações Sociais Imobiliárias, SA. com data reporte a 1 de janeiro de 2015.

2. BASE DE APRESENTAÇÃO E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

2.1 Bases de apresentação

Em 31 de dezembro de 2025, as demonstrações financeiras da Sociedade foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações, com base nas Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na União Europeia (na sequência do Regulamento (CE) N.º 1606/2002 do Parlamento Europeu e do Conselho) e nos termos da Circular de 17 de janeiro de 2020 da CMVM relativa ao regime contabilístico aplicável às sociedades gestoras de organismos de investimento coletivo e às sociedades gestoras de fundos de titularização de crédito a partir de 1 de janeiro de 2020.

Até 31 de dezembro de 2016, a elaboração das demonstrações financeiras da Sociedade obedecia aos princípios consagrados nas Normas de Contabilidade Ajustadas (NCA). As NCA correspondiam em geral às Normas Internacionais de Relato Financeiro (IAS/IFRS), conforme adotadas pela União Europeia, de acordo com o Regulamento (CE) n.º 606/2002 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 19 de julho, transposto para o ordenamento nacional pelo Decreto-Lei n.º 35/2005, de 17 de fevereiro e pelo Aviso n.º 1/2005, de 21 de fevereiro, do Banco de Portugal (BdP).

No entanto, nos termos do Aviso n.º 1/2005 do BdP, existia a seguinte exceção com impacto nas demonstrações financeiras da Sociedade: os ativos tangíveis são obrigatoriamente mantidos ao custo de aquisição, não sendo deste modo possível o registo pelo justo valor, conforme permitido pela Norma IAS 16 – “Ativos fixos tangíveis”. Como exceção, é permitido o registo de reavaliações legalmente autorizadas, caso em que as mais-valias resultantes são registadas em “Reservas de reavaliação”.

As demonstrações financeiras da Sociedade, relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não foram ainda objeto de aprovação pela Assembleia Geral de Acionistas, tendo sido aprovadas pelo Conselho de Administração em 5 de março de 2026. No entanto, o Conselho de Administração entende que estas demonstrações financeiras virão a ser aprovadas sem alterações significativas.

Todos as quantias são apresentadas em euros, exceto quando indicado de forma diferente.

2.2 Resumo das principais políticas contabilísticas

As políticas contabilísticas mais significativas, utilizadas na preparação das demonstrações financeiras, foram as seguintes:

Especialização de exercícios

A Fundiestamo 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.

Ativos tangíveis e intangíveis

Os ativos tangíveis utilizados pela Fundiestamo para o desenvolvimento da sua atividade são registados ao custo de aquisição, deduzido das depreciações e perdas por imparidade acumuladas. Os custos de reparação, manutenção e outras despesas associadas ao seu uso são reconhecidos como gasto do período, na rubrica "Outras despesas administrativas".

Os ativos intangíveis são registados ao custo de aquisição e respeitam a despesas incorridas com a fase de desenvolvimento de projetos relativos a tecnologias de informação implementadas ou em fase de implementação, bem como o custo de software adquirido, quando é expectável, que os benefícios futuros fluam para além do exercício em que as despesas são incorridas.

As amortizações são calculadas por duodécimos, com base no método das quotas constantes e registadas como gastos, numa base sistemática ao longo do período em que se espera que o ativo esteja disponível para uso, que corresponde aos seguintes anos de vida útil estimada:

	<i>Vida Útil</i>
Ativos tangíveis	
<i>Equipamentos de transmissão</i>	8 a 10
<i>Equipamento Informático</i>	3
<i>Máquinas</i>	5
<i>Mobiliário</i>	8
Ativos intangíveis	
<i>Sistema de tratamento de dados</i>	3

Encargos com férias e subsídio de férias

São constituídos acréscimos de gastos para fazer face aos encargos correspondentes a férias e subsídio de férias a pagar no exercício seguinte. Os correspondentes montantes são registados no passivo, na rubrica “Outras contas a pagar” de Outros encargos a pagar de gastos com pessoal (Nota 10).

Comissões

Comissão de gestão

Conforme previsto nos respetivos Regulamentos de Gestão dos Fundos de Investimento geridos pela Sociedade, é calculada diariamente uma comissão de gestão sobre o valor do património líquido global de cada Fundo, sendo cobrada mensalmente. A comissão de gestão é destinada à cobertura de todas as despesas de gestão e é registada na rubrica de "Prestações de serviços" da demonstração dos resultados (Nota 15).

Caixa e seus equivalentes

Para efeitos da preparação da demonstração dos fluxos de caixa, a Sociedade considera como "Caixa e seus equivalentes" o total da rubrica "Caixa e depósitos".

Impostos

A Fundiestamo está sujeita a tributação em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC) a uma taxa de 21% nos exercícios de 2025 e 2024, à qual acresce a taxa de Derrama Municipal de 1,5% sobre o lucro tributável.

A Sociedade é ainda sujeita à tributação autónoma de um conjunto de despesas previstas no artigo nº 88 do código do IRC.

Os impostos sobre os lucros compreendem os impostos correntes e os impostos diferidos.

O imposto corrente é calculado com base no resultado fiscal do período, o qual difere do resultado contabilístico devido a ajustamentos ao lucro tributável resultantes de custos

ou proveitos não relevantes para efeitos fiscais, ou que apenas serão considerados noutros períodos.

Os impostos diferidos correspondem ao impacto no imposto a recuperar/pagar em períodos futuros, resultante de diferenças temporárias dedutíveis ou tributáveis entre o valor da demonstração da posição financeira dos ativos e passivos e a sua base fiscal, utilizada na determinação do lucro tributável.

Os passivos por impostos diferidos são registados para todas as diferenças temporárias tributáveis, enquanto os impostos diferidos ativos só são reconhecidos até ao montante em que seja provável a existência de lucros tributáveis futuros que permitam a utilização das correspondentes diferenças tributárias dedutíveis ou de reporte de prejuízos fiscais.

Imparidade

Periodicamente, a Sociedade realiza uma análise de recuperabilidade dos seus ativos. As perdas por imparidade identificadas são registadas por contrapartida de resultados do exercício. No caso de, em períodos futuros, se verificar uma redução da perda estimada, a imparidade inicialmente registada é igualmente revertida por contrapartida de resultados.

2.3 Novas normas, alterações e interpretações a normas existentes

1 - Normas, interpretações, emendas e revisões que entraram em vigor no exercício

Ocorreram em 2025 um conjunto de alterações às IAS/IFRS, as quais apresentamos de seguida, que não tiveram qualquer impacto nas políticas contabilísticas ou nas demonstrações financeiras apresentadas a 31 de dezembro de 2025.

- **Alterações à IAS 21 – Os Efeitos das Alterações nas Taxas de Câmbio: Falta de Convertibilidade.** As alterações esclarecem como uma entidade deve avaliar se uma moeda é convertível ou não e como deve determinar uma taxa de câmbio à vista em situações de falta de convertibilidade. Uma moeda é convertível por outra moeda quando uma entidade é capaz de trocar essa moeda por outra moeda na data de mensuração e para uma finalidade específica. Quando uma moeda não é convertível, a entidade tem de estimar uma taxa de câmbio à vista. De acordo com as alterações, as entidades terão de fornecer novas divulgações para ajudar os utilizadores a avaliarem o impacto da utilização de uma taxa de câmbio estimada nas demonstrações financeiras. Essas divulgações poderão incluir:
 - A natureza e os impactos financeiros da moeda não ser convertível;
 - A taxa de câmbio à vista utilizada;
 - O processo de estimativa; e

- Os riscos para a empresa porque a moeda não é convertível;

2 - Normas (novas e alterações) publicadas, cuja aplicação é obrigatória para períodos anuais que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2026, e que a União Europeia já endossou:

- **Alterações à IFRS 9 e à IFRS 7 - Alterações à classificação e mensuração de instrumentos financeiros.** As alterações:
 - Clarificar a classificação de ativos financeiros com características ambientais, sociais e de governo corporativo (ESG) e similares, uma vez que estas características em empréstimos podem afetar se os empréstimos são mensurados ao custo amortizado ou ao justo valor. Para resolver qualquer potencial diversidade na aplicação prática, as alterações esclarecem como os fluxos de caixa contratuais dos empréstimos devem ser avaliados;
 - Clarificar a data em que um ativo financeiro ou passivo financeiro é desreconhecido quando a sua liquidação é efetuada por meio de sistemas de pagamento eletrónicos. Existe uma opção de política contabilística que permite o desreconhecimento de um passivo financeiro antes de entregar o dinheiro na data de liquidação, no caso de certos critérios serem cumpridos;
 - Melhorar a descrição do termo "sem recurso", de acordo com as alterações, um ativo financeiro possui características de sem recurso se o direito final de receber fluxos de caixa de uma entidade for contratualmente limitado aos fluxos de caixa gerados por ativos específicos. A presença de características sem recurso não exclui necessariamente o ativo financeiro de cumprir com o SPPI, mas as suas características precisam ser cuidadosamente analisadas;
 - Clarificar que um instrumento contratualmente vinculado (linked instrument) deve apresentar uma estrutura de pagamento em cascata que cria uma concentração de risco de crédito ao alocar as perdas de forma desproporcional as entre diferentes tranches. A pool subjacente pode incluir instrumentos financeiros que não estão no âmbito da classificação e mensuração da IFRS 9 (por exemplo, contratos de locação financeira), mas deve ter fluxos de caixa equivalentes ao critério SPPI.

O International Accounting Standards Board (IASB) também introduziu requisitos adicionais de divulgação referentes a investimentos em ações designados a justo valor através de outro rendimento integral e instrumentos financeiros com características contingentes, por exemplo características ligadas a metas ESG. A Norma aplica-se a períodos de reporte anuais iniciados em ou após 1 de janeiro de 2026 e aplica-se retrospectivamente. A aplicação antecipada é permitida.

- **Alterações à IFRS 9 e IFRS 7 - alterações nos Contratos Referenciando Eletricidade Dependente da Natureza.** Em 18 de dezembro de 2024, o IASB emitiu alterações para ajudar as empresas a melhor relatar os efeitos financeiros dos contratos de eletricidade cuja produção se encontra dependente da natureza, que são frequentemente estruturados como acordos de compra de energia (PPA, na sigla inglesa).

Os contratos de eletricidade dependentes da natureza ajudam as empresas a assegurar o seu abastecimento de eletricidade a partir de fontes como a energia eólica e solar. A quantidade de eletricidade gerada ao abrigo destes contratos pode variar em função de fatores não controláveis, como as condições meteorológicas. Os atuais requisitos contabilísticos podem não refletir adequadamente a forma como estes contratos afetam o desempenho de uma empresa.

Para permitir que as empresas reflitam melhor estes contratos nas suas demonstrações financeiras, o IASB fez alterações específicas à IFRS 9 Instrumentos Financeiros e à IFRS 7 Instrumentos Financeiros: Divulgações. As alterações incluem:

- Clarificação da aplicação dos requisitos de “uso próprio” (own-use);
- Permissão à contabilidade de cobertura se estes contratos forem utilizados como instrumentos de cobertura; e
- Acrescentar novos requisitos de divulgação para permitir aos investidores compreender o efeito destes contratos no desempenho financeiro e nos fluxos de caixa de uma empresa.

Estas alterações são efetivas para períodos que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2026. A adoção antecipada é permitida.

- **Melhorias Anuais - Volume 11 - As alterações impactam as seguintes normas:**
 - IFRS 1 Adoção pela primeira vez das Normas Internacionais de Relato Financeiro - Contabilidade de cobertura por um adotante pela primeira vez;
 - IFRS 7 Instrumentos Financeiros: Divulgações e o respetivo Guia de implementação, de forma a clarificar:
 - O guia de aplicação, no que se refere ao Ganho e perda no desreconhecimento; e
 - O guia de implementação, nomeadamente a sua Introdução, parágrafo do Justo valor (divulgações referentes à diferença entre justo valor e preço de transação) e à divulgação do Risco de crédito.
 - IFRS 9 Instrumentos Financeiros:
 - Desreconhecimento de passivos de locações;

- *Preço da transação;*
 - *IFRS 10 Demonstrações Financeiras Consolidadas - Determinação de um 'de facto agent';*
 - *IAS 7 Demonstração dos Fluxos de Caixa - Alteração relacionada com Investimentos em subsidiárias, associadas e empreendimentos conjuntos.*

As alterações aplicam-se a períodos de reporte anuais iniciados em ou após 1 de janeiro de 2026. A aplicação antecipada é permitida.

A entidade encontra-se a analisar os possíveis impactos decorrentes da aplicação das novas normas/alterações.

3 - Normas, interpretações, emendas e revisões ainda não adotadas pela União Europeia

Adicionalmente, existem normas (novas e alterações) publicadas, cuja aplicação é obrigatória para períodos anuais que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2026, mas que a União Europeia ainda não endossou:

- **IFRS 18 – Apresentação e Divulgação das Demonstrações Financeiras.** Esta norma substituirá a IAS 1 Apresentação das Demonstrações Financeiras e tem como objetivo melhorar a comparabilidade e aumentar a transparência. As principais mudanças introduzidas por esta Norma são:
 - Promoção uma demonstração de resultado mais estruturada. Em particular, introduz um novo subtotal "lucro operacional" (bem como a respetiva definição) e o requisito que todas as receitas e despesas sejam classificadas em três novas categorias distintas com base nas principais atividades comerciais de uma empresa: Operacional, Investimento e Financiamento.
 - Exigência para que as empresas analisem suas despesas operacionais diretamente na face da demonstração de resultados – seja por natureza, por função ou de forma mista.

Introdução de orientações aperfeiçoadas sobre como as empresas agrupam informações nas demonstrações financeiras. Inclui orientações sobre se as informações materiais estão incluídas nas demonstrações financeiras primárias ou estão mais detalhadas nas notas. A Norma aplica-se a períodos de reporte anuais iniciados em ou após 1 de janeiro de 2027 e aplica-se retrospectivamente. A aplicação antecipada é permitida.

- **IFRS 19 - Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações.** Esta norma vem permitir que as subsidiárias elegíveis optem por aplicar requisitos de divulgação reduzidos da IFRS 19, continuando a aplicar os requisitos de reconhecimento, mensuração e apresentação de outras normas contabilísticas IFRS. A aplicação da norma é opcional para as subsidiárias elegíveis. Uma entidade que aplique a IFRS 19 é obrigada a divulgar esse facto como parte da sua declaração geral de cumprimento das normas contabilísticas IFRS. Uma subsidiária pode optar por aplicar a nova Norma nas suas demonstrações financeiras consolidadas, individuais ou separadas, desde que, na data de relato:
 - não tenha prestação de contas pública;
 - a sua empresa-mãe prepare demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as IFRS.

Uma subsidiária que aplique a IFRS 19 é obrigada a declarar claramente na sua declaração explícita e incondicional de conformidade com as IFRS que a IFRS 19 foi adotada.

A Norma aplica-se a períodos de reporte anuais iniciados em ou após 1 de janeiro de 2027 e aplica-se retrospectivamente. A aplicação antecipada é permitida.

- **Alterações à IFRS 19 - Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações.** Esta alteração visa alinhar a IFRS 19 com os desenvolvimentos normativos posteriores à sua publicação inicial.

A entidade encontra-se a analisar os possíveis impactos decorrentes da aplicação das novas normas/alterações.

3. PRINCIPAIS ESTIMATIVAS E INCERTEZAS ASSOCIADAS À APLICAÇÃO DAS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

A preparação das demonstrações financeiras requer a elaboração de estimativas e a adoção de pressupostos por parte do Conselho de Administração da Sociedade.

As estimativas com maior impacto nas demonstrações financeiras da Sociedade correspondem à determinação dos impostos sobre lucros.

Os impostos sobre lucros (correntes e diferidos) são determinados pela Sociedade com base nas regras definidas pelo enquadramento fiscal em vigor.

4. CAIXA, SALDO DE CAIXA EM BANCOS CENTRAIS E OUTROS DEPÓSITOS À ORDEM

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 esta rubrica tem a seguinte composição:

	2025	2024
Caixa e depósitos		
Caixa e disponibilidades em bancos centrais		
Caixa	257	62
Disponibilidades em outras instituições de crédito		
Depósitos à ordem	234 322	842 271
Aplicações em instituições de crédito		
Depósitos a prazo	3 000 000	2 250 000
	3 234 579	3 092 333

Os depósitos à ordem e a prazo encontram-se domiciliados na Agência da Tesouraria e da Dívida Pública (IGCP).

5. ATIVOS FIXOS TANGÍVEIS E INTANGÍVEIS E ATIVOS SOB DIREITOS DE USO

No exercício de 2025, o movimento ocorrido nas rubricas de ativos tangíveis, intangíveis e sob direitos de uso foi o seguinte:

	Saldo em 31-12-2024			2025					Saldo em 31-12-2025		
	Valor bruto	Depreciações acumuladas	Valor líquido	Aquisições	Transferências e outros	Valor bruto	Amortizações	Depreciações do exercício	Valor bruto	Depreciações acumuladas	Valor líquido
Ativos Fixos Tangíveis											
Mobiliário e material	29 692	-17 974	11 718	1 382	0	0	0	-2 461	31 074	-20 434	10 640
Máquinas e ferramentas	3 049	-3 049	0	0	0	0	0	0	3 049	-3 049	0
Equipamento informático	103 076	-60 437	42 639	17 263	0	13 511	13 372	-15 237	106 828	-62 302	44 526
Instalações de interiores	3 388	-3 388	0	0	0	0	0	0	3 388	-3 388	0
	139 205	-84 847	54 358	18 645	0	13 511	13 372	-17 697	144 339	-89 173	55 166
Ativos Intangíveis											
Sistema automático de tratamento de dados	171 327	-170 904	423	0	0	0	0	-423	171 327	-171 327	0
Ativos Intangíveis em curso	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	171 327	-170 904	423	0	0	0	0	-423	171 327	-171 327	0
Ativos sob direitos de uso											
Imóveis	1 046 061	-221 119	824 942	0	15 543	0	0	-106 857	1 061 604	-327 975	733 629
Material de transporte	0	0	0	41 340	0	0	0	-10 124	41 340	-10 124	31 216
	1 046 061	-221 119	824 942	41 340	15 543	0	0	-116 981	1 102 944	-338 100	764 845
	1 356 592	-476 870	879 722	59 986	15 543	13 511	13 372	-135 101	1 418 611	-598 600	820 011

No exercício de 2024, o movimento ocorrido nas rubricas de ativos tangíveis, intangíveis e sob direitos de uso foi o seguinte:



	Saldo em 31-12-2023			2024					Saldo em 31-12-2024		
	Valor bruto	Depreciações acumuladas	Valor líquido	Aquisições	Transferências e outros	Alienações e abates		Depreciações do exercício	Valor bruto	Depreciações acumuladas	Valor líquido
						Valor bruto	Amortizações				
Ativos Fixos Tangíveis											
Mobiliário e material	26.871	-15.646	11.225	2.821	0	0	0	-2.329	29.692	-17.974	11.718
Máquinas e ferramentas	3.049	-2.601	448	0	0	0	0	-448	3.049	-3.049	0
Equipamento informático	70.479	-63.183	7.296	37.987	0	5.391	5.391	-2.644	103.076	-60.437	42.639
Instalações de interiores	3.388	-3.388	0	0	0	0	0	0	3.388	-3.388	0
	<u>103.787</u>	<u>-84.818</u>	<u>18.969</u>	<u>40.808</u>	<u>0</u>	<u>5.391</u>	<u>5.391</u>	<u>-5.421</u>	<u>139.205</u>	<u>-84.848</u>	<u>54.357</u>
Ativos Intangíveis											
Sistema automático de tratamento de dados	171.327	-126.386	44.941	0	0	0	0	-44.518	171.327	-170.904	423
Ativos Intangíveis em curso	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	<u>171.327</u>	<u>-126.386</u>	<u>44.941</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-44.518</u>	<u>171.327</u>	<u>-170.904</u>	<u>423</u>
Ativos sob direitos de uso											
Imóveis	992.082	-112.920	879.162	0	53.979	0	0	-108.199	1.046.061	-221.119	824.942
Material de transporte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	<u>992.082</u>	<u>-112.920</u>	<u>879.162</u>	<u>0</u>	<u>53.979</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-108.199</u>	<u>1.046.061</u>	<u>-221.119</u>	<u>824.942</u>
	<u>1.267.196</u>	<u>-324.124</u>	<u>943.072</u>	<u>40.808</u>	<u>53.979</u>	<u>5.391</u>	<u>5.391</u>	<u>-158.138</u>	<u>1.356.592</u>	<u>-476.871</u>	<u>879.722</u>

Na rubrica de ativos intangíveis mantém-se do ano transato, o valor relativo ao investimento com a licença de “software” (e sua implementação), para fazer a valorização dos fundos de investimento geridos pela Sociedade e a gestão administrativa dos seus ativos imobiliários. Esta rubrica também engloba valores referentes ao software contabilístico dos fundos.

A rubrica “Ativos sob direito de uso” inclui a contabilização do contrato de arrendamento das atuais instalações da Sociedade, celebrado em novembro de 2023, e de uma viatura de serviço afeta à Administração, no âmbito da IFRS 16.

6. OUTRAS CONTAS A RECEBER

Em 31 dezembro de 2025 e 2024 esta rubrica tem a seguinte composição:

	2025	2024
<u>Devedores diversos</u>	<u>3 687</u>	<u>3 219</u>
	3 687	3 219
<u>Rendimentos a receber</u>		
Outros rendimentos a receber		
Comissão de gestão		
Fundiestamo I	127 471	121 567
Imopoupança	65 834	67 058
FNRE	30 428	30 907
Outros	<u>26 812</u>	<u>8 576</u>
	<u>250 546</u>	<u>228 108</u>
	<u>254 233</u>	<u>231 327</u>

A rubrica “Outros rendimentos a receber – Comissão de gestão” diz respeito às comissões de gestão de dezembro de 2025 que serão faturadas aos Fundos em janeiro de 2026.

7. DIFERIMENTOS

Em 31 dezembro de 2025 e 2024 esta rubrica tem a seguinte composição:

	2025	2024
<u>Despesas com encargo diferido</u>		
Renda de escritório	10 322	10 104
Contrato manutenção anual FundManager	26 551	25 970
Outras	18 506	8 411
	<u>55 380</u>	<u>44 485</u>

8. ESTADO E OUTROS ENTES PÚBLICOS

Estas rubricas têm a seguinte composição:



	2025	2024
Ativo - Estado e Outros Entes Públicos		
Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas (IRC)		
Imposto estimado	-	(157 141)
Retenção na Fonte	-	16 370
Pagamentos por conta	-	154 641
	<u>-</u>	<u>13 870</u>
Passivo - Estado e Outros Entes Públicos		
Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas (IRC)		
Imposto estimado	(146 228)	-
Retenção na Fonte	5 217	-
Pagamentos por conta	118 164	-
IRC a receber	10 179	-
	<u>12 668</u>	<u>-</u>
Credores e outros recursos - Setor público Administrativo		
Retenção de impostos na fonte	25 271	25 082
Contribuições para a Segurança Social	53 407	19 320
Contribuições para a Caixa Geral de Aposentações	2 443	2 272
Contribuições para a ADSE	-	125
Outros	(129)	-
	<u>80 993</u>	<u>46 799</u>
	<u>93 661</u>	<u>46 799</u>

Os gastos com impostos sobre lucros registados em resultados, bem como a carga fiscal, medida pela relação entre a dotação para impostos sobre lucros e o lucro do exercício antes de impostos, podem ser apresentados como se segue:

	2025	2024
Impostos correntes	146 228	157 141
Resultados antes de impostos	729 228	655 764
Carga fiscal	20,1%	24,0%

De acordo com a legislação em vigor, as declarações fiscais podem ser objeto de revisão por parte da Administração Fiscal durante um período de quatro anos. Em virtude desta regra, as declarações fiscais da Sociedade respeitantes aos exercícios de 2022 a 2025 poderão vir a ser revistas. Na opinião do Conselho de Administração da Sociedade, não é previsível que qualquer correção ou liquidação adicional, relativamente aos exercícios acima referidos, seja significativa para as demonstrações financeiras anexas.

9. FORNECEDORES

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 esta rubrica tem a seguinte composição:

	2025	2024
<u>Fornecedores</u>	52 965	33 698
	<u>52 965</u>	<u>33 698</u>

10. OUTRAS CONTAS A PAGAR

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 estas rubricas têm a seguinte composição:

	2025	2024
<u>Outras contas a pagar</u>		
Outros credores	-	31 605
Outros encargos a pagar de gastos com pessoal		
Férias e subsídio de férias	156 394	151 593
Outros encargos a pagar		
BPI	54 239	27 895
Parpública - Repartição de custos	73 981	72 279
Outros	6 150	7 762
	<u>290 763</u>	<u>291 133</u>

O saldo do BPI é composto pelo débito da comissão de colocação relativa ao meses de novembro e dezembro.

O saldo da conta "Parpública – repartição de custos", a 31 de dezembro de 2025, refere-se à faturação a efetuar pela mesma à Sociedade, referente à partilha de custos com colaboradores do ano de 2025 e a 31 de dezembro de 2024 referia-se ao mesmo custo com referência ao ano de 2024.

11. FINANCIAMENTOS OBTIDOS

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 estas rubricas têm a seguinte composição:

	2025	2024
<u>Financiamentos obtidos</u>		
Passivos por locação		
Passivo Não Corrente	708 927	771 794
	<u>708 927</u>	<u>771 794</u>
Passivo Corrente	111 392	96 195
	<u>111 392</u>	<u>96 195</u>
	<u>820 319</u>	<u>867 989</u>

O saldo destas rubricas refere-se à contabilização do contrato de arrendamento da sede da Empresa e de uma viatura de serviço afeta à Administração, no âmbito da IFRS 16.

12. CAPITAL REALIZADO

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o capital da Sociedade é de € 1.000.000, encontrando-se totalmente subscrito e realizado. A Fundiestamo é totalmente detida pela Parpública – Participações Públicas, SGPS, SA, após o processo de fusão com a Sagestamo – Sociedade Gestora de Participações Sociais, SA.

13. RESERVAS, RESULTADOS TRANSITADOS E RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 estas rubrica têm a seguinte composição:

	2025	2024
Reservas		
Reserva legal	375 159	375 159
Resultados transitados	1 148 335	1 148 335
	<u>1 523 494</u>	<u>1 523 494</u>
Resultado líquido do período	583 000	498 623
	<u>583 000</u>	<u>498 623</u>
	<u>2 106 494</u>	<u>2 022 118</u>

14. RENDIMENTOS E GASTOS COM JUROS

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 esta rubrica tem a seguinte composição:

	2025	2024
<u>Juros e rendimentos similares obtidos</u>		
Juros de aplicações em instituições de crédito	25 790	52 704
	<u>25 790</u>	<u>52 704</u>
<u>Juros e gastos similares suportados</u>		
Juros sobre o passivo de locação	28 277	29 786
	<u>28 277</u>	<u>29 786</u>

15. PRESTAÇÕES DE SERVIÇOS

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	2025	2024
<u>Prestações de serviços</u>		
Comissões de gestão		
Fundiestamo I	1 458 796	1 440 107
Imopoupança	792 626	809 510
FRNE	380 982	433 572
	<u>2 632 404</u>	<u>2 683 188</u>

16. OUTROS RENDIMENTOS E GASTOS

	2025	2024
<u>Outros rendimentos e ganhos</u>		
Taxas de supervisão CMVM	92 836	92 518
Correções anos anteriores	59 184	1 008
Outros	6 395	5 117
	<u>158 415</u>	<u>98 644</u>
<u>Outros gastos e perdas</u>		
Taxas de supervisão CMVM	92 836	92 518
Quotizações e donativos	9 134	9 805
Multas e outras penalidades	-	541
Outros	10 157	7 972
Correções anos anteriores	4 172	13 999
	<u>116 299</u>	<u>124 835</u>

As taxas de supervisão faturadas pela CMVM à sociedade, espelhadas na rubrica “Outros gastos e perdas”, respeitam a uma percentagem sobre o valor líquido global de cada Fundo sob gestão, sendo estes montantes faturados aos respetivos Fundos e, nessa altura, refletidos na rubrica “Outros rendimentos e ganhos”.

17. GASTOS COM PESSOAL

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 esta rubrica tem a seguinte composição:

	2025	2024
<u>Gastos com o pessoal</u>		
Remunerações dos órgãos sociais	235 904	236 422
Remunerações dos colaboradores	668 268	690 670
Encargos sociais obrigatórios	211 494	215 219
Outros custos com pessoal	61 783	60 266
	<u>1 177 448</u>	<u>1 202 577</u>

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, o número de colaboradores ao serviço da Sociedade era de 12 e de 12 respetivamente.

18. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 esta rubrica tem a seguinte composição:

	2025	2024
<u>Fornecimentos e serviços externos</u>		
Rendas e alugueres	6 787	18 629
Água, energia e combustíveis	6 629	3 550
Material de consumo corrente	2 187	2 926
Publicações	1 208	1 561
Deslocações e estadas	3 005	3 407
Conservação e reparação	5 164	15 992
Comunicações	10 277	9 679
Serviços especializados		
Comissões BPI (Imopoupança)	329 718	336 741
Reparações/intervenções	1 550	3 500
Advogados	31 777	20 580
Consultores e auditores	12 546	12 546
Estudos e consultas	-	-
Limpeza	11 159	10 325
Informática	45 657	48 780
Avaliadores externos	-	923
Outros serviços de terceiros		
Repartição custos - Parpública	73 981	72 279
Uniksystem	6 785	43 338
Outros	81 828	58 680
	<u>630 256</u>	<u>663 436</u>

19. ATIVOS GERIDOS

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 os ativos sob gestão correspondiam ao valor líquido global dos seguintes fundos de investimento imobiliário, geridos pela Sociedade:

Fundo	2025			2024		
	Valor Líquido Global do Fundo	UP's em circulação	Valor das UP's	Valor Líquido Global do Fundo	UP's em circulação	Valor das UP's
Imopoupança	77 444 460	11 794 102	6,5664	79 129 850	12 314 848	6,4256
Fundiestamo I	178 649 752	145 000	1 232,0673	175 946 092	145 000	1 213,4213
FNRE - ImoMadalena	2 293 747	2 500 000	0,9175	2 312 574	2 500 000	0,9250
FNRE - ImoAveiro	504 825	507 929	0,9939	445 597	507 929	0,8773
FNRE - Cabeço da Bola	26 253 378	26 738 727	0,9818	26 752 498	26 738 727	1,0005
	<u>285 146 162</u>			<u>284 586 610</u>		

20. HONORÁRIOS FATURADOS PELO REVISOR OFICIAL CONTAS

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, os valores faturados por Sociedades de Revisores Oficiais de Contas são os seguintes:

	2025	2024
Revisor Oficial Contas	12 546	12 546
	<u>12 546</u>	<u>12 546</u>

21. RELATO POR SEGMENTOS

Em termos de áreas de negócio, a atividade da Sociedade enquadra-se no segmento de Gestão de Ativos e todos os proveitos tiveram origem no mercado nacional.

22. CONSOLIDAÇÃO

As demonstrações financeiras da Sociedade são integradas nas contas consolidadas da Parpública – Participações Públicas, SGPS, empresa mãe do grupo em que se insere, e que controla por via direta, a totalidade dos direitos de voto da empresa. Os documentos de prestação de contas desta empresa poderão ser consultados em www.parpública.pt.

23. ENTIDADES RELACIONADAS

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, os saldos e transações com as entidades do Grupo são as seguintes:

	2025	2024
<u>Balanço</u>		
Devedores/Credores		
Parpública	1 467	1 467
Estamo	-	-
Acréscimos de proveitos/Acréscimos de custos		
Parpública	(73 981)	(75 331)
Estamo	-	-
<u>Demonstração dos Resultados</u>		
Rendimentos		
Parpública	-	4 877
Estamo	-	-
Gastos		
Parpública	(73 981)	(75 331)
Estamo	-	-

24. RISCOS FINANCEIROS

Risco cambial

Face à sua atividade, a Sociedade não está exposta a risco cambial. De referir que a totalidade dos ativos e passivos da Sociedade estão expressos em euros.

Risco de crédito

Face à sua atividade, a Sociedade entende não estar exposta a risco de crédito. De referir que os ativos da Sociedade correspondem, essencialmente, a disponibilidades junto do IGCP e da CGD, bem como a comissões de gestão a receber dos fundos imobiliários por si geridos.

Risco de liquidez e risco de taxa de juro

A Sociedade entende não estar exposta a estes riscos, dada a atividade que desenvolve e o facto de não recorrer a financiamento.

O Conselho de Administração

Assinado por: **Pedro Miguel dos Santos Moreira**
Num. de Identificação: 09049299
Data: 2026.03.09 11:44:39+00'00'

Pedro Santos Moreira

(Presidente do Conselho de
Administração)

Assinado por: **Filipe Carlos Mendes de Sousa**
Num. de Identificação: 08884318
Data: 2026.03.09 12:18:40+00'00'

Filipe Sousa

(Administrador Executivo)

Assinado por: **Vanda Cristina Dias Marques
Valadares**
Num. de Identificação: 11062022
Data: 2026.03.09 12:10:26+00'00'

Vanda Marques Valadares

(Administradora Não Executiva)

O Contabilista Certificado

Assinado por: **Manuela Serra da Fonseca**
Num. de Identificação: 08636753
Data: 2026.03.09 12:29:23+00'00'

Manuela Fonseca



FUNDIESTAMO
SOCIEDADE GESTORA DE ORGANISMOS
DE INVESTIMENTO COLETIVO, S.A.

8. DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE DA INFORMAÇÃO REPORTADA NO SISEE

Declaração de Conformidade da Informação Reportada no SISEE

No âmbito da preparação e submissão dos documentos da prestação de contas referente ao exercício de 2025, o Conselho de Administração da Fundiestamo – SGOIC, S.A., reunido para o efeito, declara que:

1. Foi verificada a consistência entre a informação financeira reportada no SISEE ao longo do exercício e os elementos constantes da prestação de contas agora submetida ao acionista Estado;
2. Não foram identificadas divergências materiais entre os dados comunicados nas diferentes fases de reporte que comprometam a fiabilidade ou a comparabilidade da informação financeira final;
3. O Conselho de Administração assegura que as informações prestadas obedecem aos princípios de veracidade, transparência e rigor exigidos às empresas do Setor Empresarial do Estado.

Mais se declara que a presente declaração de conformidade é emitida para os efeitos tidos por convenientes e integra os anexos ao Relatório de Gestão.

Lisboa, 5 de março de 2026

Assinado por: **Pedro Miguel dos Santos Moreira**
Num. de Identificação: 09049299
Data: 2026.03.09 11:43:45+00'00'

Pedro Santos Moreira

Assinado por: **Filipe Carlos Mendes de Sousa**
Num. de Identificação: 08884318
Data: 2026.03.09 12:19:50+00'00'

Filipe Sousa

Assinado por: **Vanda Cristina Dias Marques Valadares**
Num. de Identificação: 11062022
Data: 2026.03.09 12:09:39+00'00'

Vanda Marques Valadares



FUNDIESTAMO
SOCIEDADE GESTORA DE ORGANISMOS
DE INVESTIMENTO COLETIVO, S.A.

9. RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL E CERTIFICAÇÃO LEGAL DE CONTAS



OLIVEIRA, REIS
& ASSOCIADOS,
SROC, LDA.

JOAQUIM OLIVEIRA DE JESUS
CARLOS MANUEL GREINHA
JOÃO CARLOS CRUZEIRO
PEDRO MIGUEL MANSO
MARIA BALBINA CRAVO
PEDRO CORREIA PROENÇA
MANUELA GUERRA OLIVEIRA
FREDERICO AMANTE RASQUILHA
MÓNICA SOFIA CUNHA

CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

OPINIÃO

Auditámos as demonstrações financeiras anexas de **FUNDIESTAMO – SOCIEDADE GESTORA DE ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO, S.A.** (a Entidade), que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2025 (que evidencia um total de 4.364.202 euros e um total de capital próprio de 3.106.494 euros, incluindo um resultado líquido de 583.000 euros), a demonstração dos resultados por naturezas, a demonstração do rendimento integral, a demonstração das alterações no capital próprio e a demonstração dos fluxos de caixa relativas ao ano findo naquela data, e as notas às demonstrações financeiras, incluindo informações materiais sobre a política contabilística.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira de **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 as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na União Europeia.

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 da Entidade 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 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 as Normas

1 de 3

- Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na União Europeia;
- 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 da Entidade de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

O órgão de fiscalização é responsável pela supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira da Entidade.

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;

- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- concluimos 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 da Entidade 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 a Entidade descontinue as suas atividades;
- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada; e
- comunicamos com os encarregados da governação, 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.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

SOBRE O RELATÓRIO DE GESTÃO

Dando cumprimento ao artigo 451.º, n.º 3, al. e) do Código das Sociedades Comerciais, somos de parecer que 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 e, tendo em conta o conhecimento e a apreciação sobre a Entidade, não identificámos incorreções materiais.

Lisboa, 09 de março de 2026

OLIVEIRA, REIS & ASSOCIADOS, SROC, Lda.
Representada por

[Assinatura
Qualificada] Pedro Miguel Pereira Manso
Miguel Pereira Manso
Pedro Miguel Manso, ROC n.º 1421,
Registado na CMVM sob o n.º 20161031

Assinado de forma digital por
[Assinatura Qualificada]
Pedro Miguel Pereira Manso
Dados: 2026.03.09 16:17:26 Z

RELATÓRIO ANUAL E PARECER DO CONSELHO FISCAL
SOBRE OS DOCUMENTOS DE PRESTAÇÃO DE CONTAS - 2025

RELATÓRIO ANUAL

1. Em cumprimento das disposições legais e estatutárias aplicáveis, o Conselho Fiscal emite o presente Relatório e Parecer sobre o Relatório de Gestão e restantes documentos de prestação de contas da sociedade Fundiestamo – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (“Fundiestamo” ou “Sociedade Gestora”), apresentados pelo Conselho de Administração, relativamente ao exercício de 2025.
2. Em 2 de Agosto de 2023, por Deliberação Social Unânime por escrito, foi o Conselho Fiscal, em funções, nomeado, pelo acionista da sociedade, para o triénio 2023-2025. Em 17 de Maio de 2024, por Deliberação Social Unânime por escrito, foi deliberado pelo acionista da sociedade proceder à nomeação da Dr.ª Joana Neves Vinhas Frade para função de Vogal Efetiva do Conselho Fiscal da sociedade, com efeitos retroativos a partir de 1 de Maio de 2024 e para completar o mandato 2023-2025, em substituição da Dr.ª Maria do Rosário Amado Pinto Correia, que passou ao estatuto de aposentada, cessando funções em novembro de 2023. Completado este mandato, com a emissão do presente Parecer, competirá ao acionista proceder à nomeação do Conselho Fiscal para o triénio 2026-2028, preferencialmente até à necessidade de emissão de Parecer, por este Órgão de Fiscalização, às contas do 1º Trimestre de 2026.
3. Durante o exercício de 2025 o Conselho Fiscal tomou conhecimento sobre a gestão da Fundiestamo e a evolução dos seus negócios, designadamente mediante contactos com os seus responsáveis, bem como da leitura das atas das reuniões do Conselho de Administração e demais órgãos internos da sociedade.
4. Procedeu o Conselho Fiscal, durante o exercício de 2025, à análise e apreciação dos elementos de prestação de contas solicitados à Sociedade Gestora, bem como dos esclarecimentos solicitados, assim dispondo da documentação e informação que considerou necessária, e materialmente relevante, ao desempenho das suas funções de fiscalização, fazendo julgamentos técnicos e profissionais, mantendo no decurso dos seus trabalhos o natural ceticismo profissional a que a função obriga.
5. No decurso destes trabalhos, procurou o Conselho Fiscal obter uma boa compreensão dos controlos internos em vigor, sobretudo nas áreas de maior risco a potenciais distorções materialmente relevantes às demonstrações financeiras, tendo igualmente zelado por avaliar

a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas feitas pelo órgão de gestão.

6. O Conselho Fiscal procedeu ainda à verificação do cumprimento das normas legais e estatutárias aplicáveis, e das instruções emanadas pela Comissão de Mercados de Valores Mobiliários, não tendo detetado situações de incumprimento e exerceu as suas competências em conformidade com o estabelecido no art.º 420 do Código das Sociedades Comerciais tendo, designadamente, apreciado as políticas contabilísticas e os critérios valorimétricos utilizados na elaboração da informação financeira e fiscalizado a eficácia do sistema de gestão de riscos, do sistema de controlo interno e do sistema de auditoria interna. Este controlo alicerça-se na informação regularmente providenciada pela área de *Compliance & DPO* da sociedade, que enumera todas as obrigações e verifica o seu cumprimento, bem como outros temas avulsos que considere relevantes abordar para o cumprimento das suas obrigações.
7. O Conselho Fiscal analisou a informação relativa ao cumprimento das orientações aplicáveis no SEE relativas aos gastos operacionais, tendo sido especificamente tido em conta pela Fundiestamo – SGOIC, S.A. o disposto em matéria de massa salarial e eficiência operacional, incluindo os factores que são objeto de ajustamento nos termos do artigo 140.º do Decreto-Lei n.º 13-A/2025, de 10 de março, que dispõe que o rácio dos gastos operacionais sobre o volume de negócios excluídos os impactos extraordinários decorrentes do cumprimento de disposições legais, devidamente fundamentados, deve ser igual ou inferior ao verificado em 2024, salvas as exceções aí previstas.
8. Durante o exercício de 2024, o Conselho Fiscal, conforme definem os estatutos da Sociedade Gestora, liderou o processo de definição de procedimento para a aquisição de serviços de revisão oficial de contas, tendo recomendado ao Presidente da Mesa da Assembleia Geral da Sociedade, em 31 de Julho de 2024, a designação da Oliveira, Reis & Associados, SROC para o período de 2024-2025. Em 26 de Setembro de 2024, por Deliberação Social Unânime por escrito, foi deliberado, pelo acionista da sociedade, aceitar a recomendação do Conselho Fiscal e eleger esta SROC para completar o mandato referente ao triénio 2023-2025. Completado este mandato, o Conselho Fiscal dará início, durante o 1º Semestre de 2026, a novo processo conducente à nomeação de entidade responsável pela prestação de serviços de revisão oficial de contas para o período 2026-2027.
9. O Conselho fiscal analisou e aferiu o cumprimento da exigência prevista no n.º 1 do artigo 54.º do RJSPE, tendo sido apresentado, pelo Órgão de Gestão, relatório acerca das boas práticas de governo societário – o Relatório de Governo Societário (“RGS”) - relativo ao exercício de 2025, do qual consta informação atual e completa sobre todas as matérias constantes da regulamentação em vigor, e sobre o qual o Conselho Fiscal emitiu a sua opinião em Declaração Autónoma datada de 20/02/2026.

10. O Conselho Fiscal reuniu internamente ao longo do exercício sempre que sentiu necessidade e reuniu periodicamente com os responsáveis dos vários departamentos, bem como com o Conselho de Administração da Sociedade Gestora, com o ROC da Sociedade Gestora e com os Auditores Externos dos Fundos e Compartimentos Patrimoniais Autónomos ("CPA") sob gestão pela Sociedade Gestora.
11. Ao longo de 2025, e até à presente data, o Conselho Fiscal ("CF") emitiu os seguintes Relatórios ou Pareceres, no âmbito das suas funções:
- Parecer sobre Relatório do Governo Societário 2024 – 14/02/2025;
 - Relatório e Contas Anual 2024 e Parecer do Conselho Fiscal – 11/03/2025;
 - Relatório do CF referente à execução orçamental 1T 2024 – 28/04/2025;
 - Recomendação ao Órgão de Gestão sobre a composição do Conselho de Administração da Fundiestamo em matéria de representatividade de género – 03/06/2025;
 - Relatório do CF referente à execução orçamental 2T 2024 – 18/07/2025;
 - Parecer do CF ao Plano de Atividades e Orçamento (PAO) relativo a 2026-2028 – 26/09/2025;
 - Relatório do CF referente à execução orçamental 3T 2024 – 22/10/2025;
 - Parecer do CF ao processo de contratação, pela Fundiestamo, da Dra. Filipa Sena Nunes – 30/01/2026;
 - Parecer sobre Relatório do Governo Societário 2025 – 20/02/2026.
12. O Conselho Fiscal teve ainda acesso aos seguintes documentos:
- a) Relatório de Governo Societário;
 - b) Relatório e Contas do FII fechado Fundiestamo I;
 - c) Relatório e Contas do FII aberto Imopoupança;
 - d) Relatório e Contas dos 3 CPA do FNRE-Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado, a saber:
 - i. CPA ImoAveiro;
 - ii. CPA ImoMadalena e
 - iii. CPA Cabeço da Bola;
 - e) Relatório de Auditoria do FII fechado Fundiestamo I;
 - f) Relatório de Auditoria do FII aberto Imopoupança;
 - g) Relatórios de Auditoria dos 3 CPA do FNRE-Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado, a saber:
 - i. CPA ImoAveiro;
 - ii. CPA ImoMadalena;
 - iii. CPA Cabeço da Bola;
 - h) Relatório Adicional de Auditoria FII fechado Fundiestamo I;

- i) Relatório Adicional de Auditoria dos 3 CPA do FNRE-Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado, a saber:
 - i. CPA ImoAveiro;
 - ii. CPA ImoMadalena e
 - iii. CPA Cabeço da Bola.
- 13. O Conselho Fiscal, no âmbito das suas funções de supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira da Sociedade Gestora, reuniu em 2 de Março de 2026 com o Revisor Oficial de Contas ("ROC") da Sociedade, de forma a analisar e discutir o trabalho de auditoria e validação das contas de 2025 da Fundiestamo, tendo concordado com o teor da Certificação Legal das Contas, relativas ao exercício de 2025, emitida pelo ROC, em 9 de Março de 2026.
- 14. Em 2 de Março de 2026, o Conselho Fiscal reuniu com o Auditor Externo do FII aberto Imopoupança, de forma a analisar e discutir o trabalho de auditoria e validação das contas de 2025 deste Fundo, bem como proceder à discussão do respetivo Relatório de Auditoria, emitido, na sua versão definitiva, em 6 de Março de 2026.
- 15. Em 3 de Março de 2026, o Conselho Fiscal reuniu com o Auditor Externo do Fundo FNRE-Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (CPA ImoAveiro, CPA ImoMadalena e CPA Cabeço da Bola), de forma a analisar e discutir o trabalho de auditoria e validação das contas de 2025 destes 3 CPA, bem como proceder à discussão das versões preliminares dos Relatórios de Auditoria e dos Relatórios Adicionais para o Órgão de Fiscalização, todos eles emitidos, na sua versão definitiva, em 6 de Março de 2026. Em nenhum destes relatórios foram introduzidas alterações entre a data da citada reunião e a emissão destes na sua versão definitiva.
- 16. Em 3 de Março de 2026, o Conselho Fiscal reuniu com o Auditor Externo do FII fechado Fundiestamo I, de forma a analisar e discutir o trabalho de auditoria e validação das contas de 2025 deste Fundo, bem como proceder à discussão das versões preliminares do Relatório de Auditoria e do Relatório Adicional para o Órgão de Fiscalização, ambos emitidos, na sua versão definitiva, em 6 de Março de 2026. Em nenhum destes relatórios foram introduzidas alterações entre a data da citada reunião e a emissão destes na sua versão definitiva .
- 17. Outros temas a mencionar:
 - a. O Conselho Fiscal verificou ainda a existência de Declarações de Independência na Sociedade Gestora e nos fundos e CPA por ela geridos.

b. Atividade durante 2025 da Sociedade Gestora

O Conselho Fiscal acompanha a evolução da atividade e das contas da Sociedade durante todo o exercício, emitindo os respectivos Pareceres reportados ao fecho de cada trimestre.

Após análise às contas da Fundiestamo, com enfoque na atividade do 4º Trimestre de 2025, as principais conclusões que extraímos da nossa atividade fiscalizadora são as seguintes:

- os Resultados Líquidos de 2025 (583.000 euros) foram 17% superiores ao registado em 2024 (498.623 euros), apesar da diminuição da rubrica de prestações de serviços, relativa às comissões de gestão cobradas aos fundos, que totalizaram 2.632.404 euros, 2% abaixo das verificadas em 2024 (2.683.188 euros), decorrente, essencialmente, da quebra de faturação ao nível do CPA ImoResidências por via da liquidação ocorrida em setembro de 2024, a qual não foi suficientemente compensada pelos acréscimos das comissões cobradas no Fundiestamo I e no CPA Cabeço da Bola.
- não obstante esta quebra nas receitas, os Resultados Líquidos de 2025 devem o seu acréscimo à superior redução nos gastos, com destaque para os gastos com o pessoal (com um valor de 1.177.448 euros, 2% inferior ao valor registado no ano anterior) e os gastos com fornecimentos e serviços externos (que totalizando 630.256 euros, apresenta uma diminuição de 5% em relação a 2024).
- sob o ponto de vista financeiro, a situação da sociedade mantém-se equilibrada e apresenta níveis de liquidez elevados (só valor dos seus depósitos a prazo de 3 milhões de euros representa 68.7% do ativo) o que permite uma boa capacidade para assegurar a continuidade das operações;
- em termos de risco de taxa de juro, nem a Sociedade nem os fundos sob gestão estão sujeitos a este risco, uma vez que não registam endividamento bancário;
- em relação ao risco de crédito a que os fundos geridos pela Fundiestamo estão expostos, associado às rendas recebidas dos seus arrendatários, regista-se que os imóveis dos Fundos (aberto) Imopoupança e (fechado) Fundiestamo I estão maioritariamente arrendados ao Estado e a Outros Entes Públicos e, até à data, não existe nenhum histórico de incumprimento por parte destas entidades.

Para 2026, importa recordar, porque relevante, o PAO aprovado aponta para uma redução significativa dos Resultados Líquidos da Sociedade, dos 583.000 euros verificados em 2025, para apenas 145.005 euros em 2026, essencialmente fruto do acréscimo ao nível dos gastos operacionais – gastos com pessoal e gastos com fornecimentos externos - que decorrerão diretamente do enorme aumento de atividade com o CPA Cabeço da Bola, designadamente com todas as atividades preparatórias necessárias para a atribuição dos 223 fogos a renda acessível e com o início das atividades de carácter permanente inerentes à gestão direta de um empreendimento de grande escala (jurídicas, administrativas, técnicas, etc.) num novo e mais exigente segmento de mercado como o da habitação.

c. Atividade durante 2025 do FII fechado Fundiestamo I

No decurso de 2025, o Fundo adquiriu 9 frações de escritórios e 43 lugares de estacionamento de um imóvel sito na Rua Soeiro Pereira Gomes, em Lisboa, aumentando a respetiva carteira para dezasseis prédios urbanos. Da totalidade da Área Bruta Locável, cerca de 99,07% encontra-se arrendada ao Estado e a Outros Entes Públicos, com exceção das frações de escritórios no imóvel sito na Rua Soeiro Pereira Gomes e de uma fração habitacional, de tipologia T2, integrada no prédio sito na Rua Saraiva de Carvalho. Apesar do significativo investimento em manutenção e conservação durante o exercício, que quase quintuplicou em 2025 (717.880 euros) em relação a 2024 (149.882 euros), o Resultado Líquido do exercício foi, ainda assim, de 12.862.505 euros (bem próximo dos 12.945.464 euros registados em 2024) e a rentabilidade do Fundo no final de 2025 cifrava-se em 7,31% que, tal como os 7,48 % registados em 2024, está acima das rentabilidades do triénio anterior (2021 – 2023).

Verificando que a rubrica de Contas de Terceiros representa, no fecho de 2025, cerca de 0,32% do ativo do Fundo, com um saldo no valor de 574.204 euros - o que traduz um aumento de cerca de 102,6% relativamente aos 283.439 euros verificados no fecho de 2024 – importa esclarecer que desse montante cerca de 440.415 euros (182.031 euros em 2024) são relativos a rendas vencidas e os restantes 133.789 euros (101.408 euros em 2024) são relativos a outras contas de devedores. Este aumento de valores por receber não implicou, no exercício de 2025, um aumento das imparidades relativas a cobranças duvidosas por entender o Órgão de Gestão que a sua recuperabilidade não apresenta níveis de incerteza que o

justifiquem. Ainda assim, por uma questão de prudência e no melhor cumprimento das práticas de mercado, o Conselho Fiscal recomenda que, no decurso do próximo exercício sejam reavaliados criticamente todos os saldos que apresentem uma antiguidade superior a um ano e, caso sejam alterados os critérios de análise atuais, que sejam constituídas as imparidades em conformidade com as melhores expectativas do Órgão de Gestão.

No final do exercício de 2024 o Conselho Fiscal incentivou a procura ativa de oportunidades de aquisição, porquanto a liquidez gerada pelo Fundo Fundiestamo I, afeta à rubrica de Depósitos a Prazo, era, nessa data, superior ao valor venal da maioria dos ativos que integravam o fundo, pelo que congratula o Órgão de Gestão pela aquisição ocorrida no decurso de 2025, bem como pelo investimento na conservação estrutural dos imóveis em carteira, o que constitui um ponto de inflexão relevante no modo de atuação passivo no fundo em anos anteriores, potenciando a manutenção sustentável da rentabilidade do fundo a longo prazo.

Alerta o Conselho Fiscal, ainda assim, para a necessidade de garantir, no decurso de 2026, uma atenta distinção, a fazer na classificação dos custos associados a esses investimentos na conservação estrutural dos imóveis, entre o que são mero custos correntes de conservação do exercício e aqueles que, pela sua natureza e/ou impacto, devam ser capitalizados se se entender que aumentam a vida útil dos imóveis ou que potenciarão aumento de valor dos imóveis decorrentes de avaliações subsequentes a tais intervenções.

d. Atividade durante 2025 do FII aberto Imopoupança

No decurso de 2025 o Fundo alienou o imóvel sito na Rua do Campo Alegre, no Porto, constituído por 4 frações devolutas, não tendo efetuado qualquer aquisição, reduzindo a sua carteira de ativos imobiliários para vinte e um imóveis, e reduzindo igualmente a percentagem de área devoluta de 6,28% (no final de 2024) para 5,52% (no final de 2025) da Área Bruta Locável.

O Resultado Líquido do exercício foi de 4.228.191 euros, 2% superior ao registado em 2024 (4.334.341 euros).

Ainda que no final do exercício de 2025 a liquidez gerada pelo Fundo IMOPOUPANÇA, afeta à rubrica de Depósitos a Prazo (6.500.000 euros)

seja superior ao valor venal, de dezanove dos vinte e um ativos que integram o fundo, o Conselho Fiscal entende a prudência do Órgão de Gestão na procura de oportunidades de aquisição, porquanto será importante preservar uma liquidez efetiva que ronde os 10% do VLG do Fundo, tendo em consideração o valor dos resgates dos dois últimos anos de atividade do Fundo (3.090.161 euros em 2024 e 3.352.402 euros em 2025).

Para 2026, e a exemplo do verificado no Fundo Fundiestamo I, registamos com agrado o objetivo do Órgão de Gestão em apostar na conservação estrutural dos imóveis em carteira, potenciando a manutenção sustentável da rentabilidade do fundo a longo prazo.

e. Atividade durante 2025 do Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (“FNRE”)

i. CPA Cabeço da Bola

Em 28 de novembro de 2022, foi constituído o CPA Cabeço da Bola, com dois participantes, a ESTAMO – Participações Imobiliárias, S.A. e o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU), cuja carteira é constituída por um Imóvel, sito no Quartel Cabeço da Bola e de Santa Bárbara, Rua Jacinta Marto n.º 1, em Lisboa destinado principalmente a arrendamento habitacional no sistema das rendas acessíveis, para o qual foi lançado em 2 de dezembro de 2022 o concurso internacional de conceção-construção (projeto e empreitada).

Durante o ano de 2023, da atividade do CPA Cabeço da Bola destacaram-se no final do exercício:

- A celebração do contrato de empréstimo no âmbito do Programa de Recuperação e Resiliência (PRR) com o Instituto de Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU);
- A adjudicação da conceção-construção do projeto de reabilitação do Cabeço da Bola.

Durante o ano de 2024, o CPA Cabeço da Bola registou, cronologicamente:

- Assinatura do contrato de empreitada de conceção-construção para a reabilitação do imóvel que integra o CPA, tendo a consignação da empreitada sido efetuada em 2 de maio de 2024.
- Adjudicação da prestação de serviços de revisão de projeto, fiscalização e coordenação de segurança e saúde da empreitada.

- Concretização, pelo IHRU, do aumento de capital, no montante de 9,6 M euros, completando, assim, o valor total da subscrição daquela entidade estabelecido no ato de constituição do CPA.
- Recebimento da primeira parcela do empréstimo no valor de cerca de 11.6M euros, destinado ao financiamento do projeto do Cabeço da Bola ao abrigo do Investimento RE-C02-i05, Vertente Empréstimo, da Componente 02-Habitação do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR).

Durante o exercício de 2025, a atividade desenvolvida foi muito vasta e diversa, compreendendo fundamentalmente três eixos de gestão de atuação:

a. Desenvolvimento da empreitada

Arrancaram os trabalhos com a aprovação, pela CML, dos projetos submetidos. No final de 2025, foi reportada uma percentagem de 51% de trabalhos realizados (ao invés dos 67% previstos para esta data), estando realizados financeiramente 18.959.149,57 euros de um total de 48.001.756,89 euros contratualizados (cerca de 39,5%).

b. Financiamento PRR relativo à construção dos fogos;

Decorrente da redução do número de fogos de 225 para 223, o montante do financiamento PRR foi revisto de € 46.6M euros 46.3M euros.

Ainda no decurso de 2025 o CPA recebeu parte da segunda parcela, no valor de 9,98 M euros do empréstimo acordado destinado ao financiamento do projeto ao abrigo do Investimento RE-C02-i05, Vertente Empréstimo, da Componente 02-Habitação do PRR.

c. Atividades com vista ao sorteio e atribuição dos fogos

Durante o 1º Semestre de 2025 foram desenvolvidas atividades para dar resposta à necessidade de criação de uma plataforma de candidaturas e sorteio para a atribuição de 223 fogos habitacionais, bem como da necessidade de integrar

mecanismos de verificação de elegibilidade financeira e de *compliance*.

Na segunda metade do ano:

- elaborou-se, com recurso a perito externo, um caderno de encargos completo, técnico e detalhado para a plataforma de candidaturas e sorteio;
- procedeu-se à estruturação dos requisitos funcionais, técnicos, de segurança da informação, RGPD e *compliance* (BCFT);
- estabeleceu-se o necessário apoio metodológico ao lançamento do procedimento de consulta ao mercado para contratação da entidade responsável pelo desenvolvimento da plataforma, culminando com adjudicação ainda em Outubro;
- procedeu-se à elaboração de caderno de encargos autónomo para a contratação da entidade responsável pela comunicação, identidade visual e estratégia do projeto Cabeço da Bola, culminando com adjudicação, no início de Novembro, que incluiu ainda o estabelecimento da estratégia de comunicação associada ao processo de candidaturas e sorteio.

ii. CPA ImoMadalena

Em 2023 foi lançada a terceira consulta ao mercado por ajuste direto simplificado com convite a seis entidades, para seleção de empreiteiro, que obteve apenas duas propostas que excediam em muito o valor base; e, foi proposta ao Instituto da Habitação e da Reabilitação do Edificado (IHRU) - tendo em vista a persecução do desenvolvimento do CPA - a compra das Unidades de Participação (UP's) do Fundo de Estabilização Financeira da Segurança Social (FEFSS), a qual permitiria, numa fase posterior, proceder à candidatura a um empréstimo no âmbito do Programa de Recuperação e Resiliência (PRR) para financiamento da Empreitada de Construção.

No início do ano de 2024, a situação do CPA ImoMadalena ficou, contudo, num impasse na sequência da ausência de propostas válidas para a empreitada de reabilitação do imóvel, tornando o CPA economicamente inviável, bem como da indisponibilidade manifestada pelo IHRU, I.P., para subscrever unidades de participação deste CPA.

Perante este cenário, e na sequência de comunicação do Participante FEFSS foi realizada, em julho de 2024, uma reunião na qual a Fundiestamo habilitou os Participantes com a informação atualizada sobre as contas do CPA e os cenários alternativos face aos interesses dos Participantes, no sentido de os mesmos poderem tomar posição quanto à solução a adotar.

Em fevereiro de 2025 realizou-se a Assembleia de Participantes do CPA, com o objetivo de deliberar sobre a venda do imóvel e, para posterior dissolução liquidação do CPA. Nessa Assembleia foi aprovada a colocação do imóvel à venda por um preço que assegurasse, na liquidação, uma distribuição aos participantes de um valor da UP não inferior a 1,00€. Aconteceu que no decurso do processo de venda, e ainda que recebidas algumas propostas de compra, nenhuma atingiu um valor que garantisse um valor da UP não inferior a 1,00 euro. Em função deste impasse, realizou-se, em novembro de 2025, nova Assembleia de Participantes do CPA, na qual foi feito um ponto de situação do processo de venda em curso e apresentadas as propostas recebidas para a aquisição do imóvel, tendo sido deliberado ajustar o respetivo preço de venda com o objetivo de concretizar a sua alienação no mais curto prazo possível, o que até à data ainda não ocorreu.

Em função desta sequência de eventos, o Relatório de Auditoria, relativo às contas de 2025, deste CPA mereceu, por parte dos Auditores, uma menção de incerteza material relacionada com a continuidade, com a qual concordamos.

iii. CPA ImoAveiro

Em julho de 2025 - como resultado natural do reconhecimento, ainda em 2024, da inviabilidade económica deste CPA e gorada a ideia de fusão deste com o CPA Imoresidências liquidado em setembro de 2024 - realizou-se Assembleia de Participantes onde foi aprovada a dissolução do CPA e a sua entrada imediata em liquidação, promovendo-se a venda, com carácter de urgência, do único imóvel do CPA condicionada à sua afetação a habitação temporária para estudantes, na modalidade de rendas acessíveis, devendo o preço base da venda corresponder ao valor médio das avaliações disponíveis, considerando a afetação referida.

Na sequência da referida deliberação, foi desencadeado o processo de alienação do imóvel, nos termos aí definidos, o qual ficou concluído em 17 de dezembro de 2025, com a realização da escritura de compra e venda, bem como do respetivo documento complementar.

Deste modo, ficou concluída a fase de venda do ativo imobiliário no âmbito do processo de liquidação do CPA, a qual deverá estar concluída até 3 de Julho de 2026. Em função desta sequência de eventos, o Relatório de Auditoria, relativo às contas de 2025, deste CPA mereceu, por parte dos Auditores, uma menção de incerteza material relacionada com a continuidade, com a qual concordamos.

iv. Nota do Conselho Fiscal sobre a atividade do Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado ("FNRE")

Em exercícios anteriores o Conselho Fiscal tem lamentado, não obstante os esforços das sucessivas Administrações, o facto que, passados mais de 6 anos da criação dos CPA que integram o FNRE (todos constituídos em 2019, com exceção do CPA Cabeço da Bola constituído em 2022), não tenha ainda este Fundo conseguido introduzir no mercado um único imóvel reabilitado e em condições para arrendamento.

Analisada a atividade de 2025 e as perspetivas para 2026, o Conselho Fiscal congratula-se por verificar que está, finalmente, próxima a consumação do fim a que sempre se propôs o FNRE.

f. Nota do Conselho Fiscal sobre a atividade da Sociedade Gestora e dos Fundos sob sua gestão

O Conselho Fiscal reconhece o extraordinário trabalho efetuado ao longo de 2025 – onde se destacam: na Sociedade Gestora i) o esforço na redução dos gastos (4,4%), num ano em que o conjunto dos proveitos diminuiu, viabilizou a obtenção de Resultados Líquidos nunca antes registados ii) a cristalização da nova estrutura organizacional, especializada e adaptada à envolvente empresarial, desenhada e implementada em 2024; e ao nível dos Fundos e CPA's sob sua gestão i) a apresentação de rentabilidades excepcionais (Fundiestamo I e Imopoupança) e ii) a resposta dada a todas as novas necessidades geradas pelo desenvolvimento do projeto Cabeço da Bola - mas sinaliza a necessidade de serem realizados todos os esforços possíveis, ao nível do órgão de gestão da Sociedade Gestora, e dos seus

parceiros de negócio, no sentido de 2026 poder vir a ser um ano marcado não só pelos desenvolvimentos significativos no projeto de reabilitação em mãos, mas também na identificação de novas oportunidades, sobretudo: i) quando se concretizará na primeira metade do ano a conclusão da liquidação dos CPA ImoMadalena e ImoAveiro; e ii) tendo em conta a liquidez gerada pelos Fundos Fundiestamo I e Imopoupança.

g. Novo Regime de Gestão de Ativos (“RGA”)

No decurso do ano de 2023 entrou em vigor o novo RGA que procurou operar uma transformação importante da disciplina da gestão de ativos em Portugal, em termos formais e substanciais, num sentido positivo de aproximação às prescrições europeias. Como resultado, ainda durante 2023 a Fundiestamo procedeu à atualização do nome dos Fundos retirando a menção “especial” adaptando assim os mesmos ao novo RGA, prosseguindo durante 2024 e 2025 todo o processo de adaptação da Sociedade ao novo RGA, ao nível de políticas e procedimentos internos e de modo de funcionamento.

18. Em consequência do trabalho desenvolvido, o Conselho Fiscal considera que o Relatório e Contas de 2025, emitido pelo Conselho de Administração da Sociedade Gestora, que inclui as Demonstrações Financeiras individuais desta sociedade (Demonstração da Posição Financeira, Demonstração de Resultados e Demonstração de fluxos monetários, todos reportados a 31 de Dezembro de 2025) e o correspondente Anexo à mesma, são adequados à compreensão da situação patrimonial da sociedade no fim do exercício e de como se formaram os resultados e se desenrolou a atividade nesse período.
19. O Conselho Fiscal salienta, e agradece, toda a colaboração e apoio que obteve do Conselho de Administração, dos Serviços da Sociedade Gestora e dos Auditores e Revisores Oficiais de Contas envolvidos no processo de preparação e validação dos documentos de prestação de contas relativos ao exercício de 2025.

PARECER


Em consequência do acima referido, o Conselho Fiscal é de parecer que estão reunidas as condições para que a Assembleia Geral da Fundiestamo – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. aprove:

1. O Relatório de Gestão do Conselho de Administração e as Contas da Sociedade Gestora relativas ao exercício de 2025;
2. A proposta de aplicação do Resultado Líquido do Exercício de 2025, no montante de 582.999,80 euros, formulada pelo Conselho de Administração, no ponto 2.3 do seu Relatório de Gestão, de que o mesmo seja integralmente distribuído sob a forma de dividendos ao acionista.

Lisboa, 10 de março de 2026

O Conselho Fiscal


Luís Sérgio Berenguer Costa (Presidente)


Helena Maria da Costa Ferreira Guerra (Vogal)


Joana Neves Vinhas Frade (Vogal)



OLIVEIRA, REIS
& ASSOCIADOS,
SROC, LDA.

JOAQUIM OLIVEIRA DE JESUS
CARLOS MANUEL GREINHA
JOÃO CARLOS CRUZEIRO
PEDRO MIGUEL MANSO
MARIA BALBINA CRAVO
PEDRO CORREIA PROENÇA
MANUELA GUERRA OLIVEIRA
FREDERICO AMANTE RASQUILHA
MÓNICA SOFIA CUNHA

CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

OPINIÃO

Auditámos as demonstrações financeiras anexas de **FUNDIESTAMO – SOCIEDADE GESTORA DE ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO, S.A.** (a Entidade), que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2025 (que evidencia um total de 4.364.202 euros e um total de capital próprio de 3.106.494 euros, incluindo um resultado líquido de 583.000 euros), a demonstração dos resultados por naturezas, a demonstração do rendimento integral, a demonstração das alterações no capital próprio e a demonstração dos fluxos de caixa relativas ao ano findo naquela data, e as notas às demonstrações financeiras, incluindo informações materiais sobre a política contabilística.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira de **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 as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na União Europeia.

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 da Entidade 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 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 as Normas

1 de 3

Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na União Europeia;

- 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 da Entidade de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

O órgão de fiscalização é responsável pela supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira da Entidade.

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;

- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- concluimos 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 da Entidade 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 a Entidade descontinue as suas atividades;
- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada; e
- comunicamos com os encarregados da governação, 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.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

SOBRE O RELATÓRIO DE GESTÃO

Dando cumprimento ao artigo 451.º, n.º 3, al. e) do Código das Sociedades Comerciais, somos de parecer que 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 e, tendo em conta o conhecimento e a apreciação sobre a Entidade, não identificámos incorreções materiais.

Lisboa, 09 de março de 2026

OLIVEIRA, REIS & ASSOCIADOS, SROC, Lda.
Representada por

[Assinatura
Qualificada] Pedro Miguel Pereira Manso
Miguel Pereira Manso
Pedro Miguel Manso, ROC n.º 1421,
Registado na CMVM sob o n.º 20161031

Assinado de forma digital por
[Assinatura Qualificada]
Pedro Miguel Pereira Manso
Dados: 2026.03.09 16:17:26 Z