

Relatório e Contas

31 dezembro 2025



Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

Lusimovest FIIF

Índice

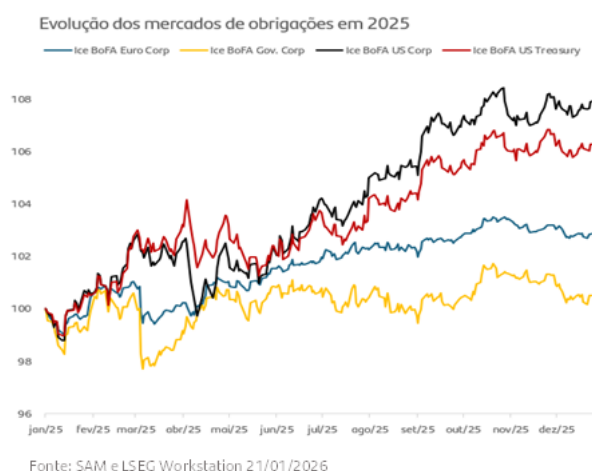
1. Relatório de Gestão	3
1.1. ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO	3
1.2. ENQUADRAMENTO MERCADO IMOBILIÁRIO	13
1.3. POLÍTICA DE INVESTIMENTO	19
1.4. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS AO REGULAMENTO (UE) 2019/2088	20
1.5. EVOLUÇÃO HISTÓRICA DO FUNDO	21
1.6. EVOLUÇÃO DAS UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO	23
1.7. PERFORMANCE	23
1.8. CUSTOS E PROVEITOS	24
1.9. DEMONSTRAÇÃO DO PATRIMÓNIO	25
1.10. EVOLUÇÃO DOS ATIVOS SOB GESTÃO	25
1.11. REMUNERAÇÕES ATRIBUÍDAS	26
1.12. POLÍTICA DE VOTO	27
1.13. ERROS DE VALORIZAÇÃO	28
1.14. EVENTOS SUBSEQUENTES	28
2. Relatório de Auditoria	29
3. Balanço do Lusimovest FIIF referente ao período findo em 31 de dezembro de 2025	34
4. Demonstração dos Resultados Lusimovest FIIF referente ao período findo em 31 de dezembro de 2025	36
5. Demonstração dos Fluxos de Caixa do Lusimovest FIIF referente ao período findo em 31 de dezembro de 2025	38
39	
6. Divulgações às Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2025	40

1. Relatório de Gestão

1.1. Enquadramento Macroeconómico

Economia Internacional

O primeiro semestre do ano iniciou com a renovação das preocupações com a inflação nos EUA devido às potenciais tarifas da nova administração Trump e às fortes pressões da procura. Em termos de números macroeconómicos relevantes, o índice de serviços ISM subiu para 64,6 em dezembro e foram adicionados 256 mil novos trabalhadores, o que levou a uma correção global de obrigações e a novo reajustar das perspetivas de cortes nas taxas da Reserva Federal. Consequentemente, as yields das treasuries dos EUA subiram, com a yield a 10 anos a encerrar em 4,79% a 14 de janeiro e a yield a 30 anos a ultrapassar os 5%. Os gilts do Reino Unido também registaram correções notáveis, com a yield a 30 anos a subir para o seu nível mais elevado desde 1998. No entanto, estes movimentos inverteram-se depois de os resultados do Índice de Preços no Consumidor (IPC) dos EUA e do Reino Unido terem sido inferiores ao esperado, com o IPC core dos EUA a cair para +0,2% em dezembro. A posição dovish do Governador Waller da Fed, apoiou ainda mais as esperanças de cortes nas taxas, com os preços dos futuros a preverem dois cortes de 0,25% até final do ano.



No final de janeiro, o lançamento do novo modelo de Inteligência Artificial da DeepSeek causou uma breve correção das ações tecnológicas dos EUA, com o NASDAQ a cair -3,07% e a Nvidia a cair -16,97%, mais do que a sua capitalização bolsista em março de 2023. Contudo, o mercado recuperou rapidamente após uma análise mais ponderada sobre os novos modelos. As potenciais tarifas da administração Trump também tiveram impacto nos mercados, com um breve impasse com a Colômbia e tarifas confirmadas sobre o Canadá, o México e a China. O dólar canadiano enfraqueceu -1,1% em relação ao dólar americano.

No outro lado do Atlântico, as ações europeias tiveram um desempenho superior apesar da fraqueza económica. Com a economia da área do euro estagnada no quarto trimestre e os futuros do gás natural europeu a subirem +8,9% para 53,24 euros/MWh, o BCE anunciou outro corte de 0,25% nas taxas a 30 de janeiro, baixando a sua taxa de depósito para 2,75%.

O mês de fevereiro registou uma volatilidade significativa nos mercados devido à ameaça de aplicação de tarifas pelos EUA ao Canadá, ao México e à China. Inicialmente, foram propostas tarifas de 25% para o Canadá e México e de 10% para a China, o que conduziu a uma retirada de risco por parte dos mercados. Num volte face, as tarifas sobre o Canadá e o México foram adiadas por um mês, enquanto as tarifas de 10% sobre a China foram implementadas.

Ao longo do mês, o Presidente Trump anunciou a imposição de tarifas recíprocas a partir de 2 de abril e propôs tarifas de 25% sobre todo o aço e alumínio que entrassem nos EUA a partir de 12 de março. No final de fevereiro, Trump confirmou que as tarifas sobre o Canadá e o México seriam aplicadas a 4 de março, provocando mais uma venda generalizada de ativos. Os ativos mais sensíveis às tarifas, incluindo o dólar canadiano e o índice STOXX Automobiles and Parts, registaram flutuações significativas.

A ameaça de tarifas mais elevadas coincidiu com receios crescentes sobre a inflação coincidindo com o valor do índice do preço do consumidor (IPC) dos EUA para janeiro ter avançado + 0,47%, enquanto a medida PCE, preferida da Fed, foi de + 0,33%, a mais rápida desde março de 2024. Isso levou os investidores a prever uma inflação mais alta, com as expectativas de inflação de 1 ano a atingir os 2,92%.

No mesmo dia da surpresa do IPC, os EUA anunciaram negociações com a Rússia para acabar com a guerra na Ucrânia, contribuindo para uma queda de 4,7% nos preços do petróleo Brent para \$73,18/bbl. As ações europeias tiveram um desempenho superior, com o STOXX 600 a subir 3,4% e as ações do sector da defesa, como a alemã Rheinmetall, a subirem 33,2%.

Os mercados tiveram um bom desempenho até meados de fevereiro, com o S&P 500 a atingir um máximo histórico a dia 19. Contudo, seguiu-se um movimento mais acentuado de redução do risco, liderado pelas ações tecnológicas. Os resultados da Nvidia desiludiram e as 7 magníficas caíram 8,7%, o seu pior desempenho mensal desde dezembro de 2022. Dados negativos dos EUA, incluindo uma queda na confiança do consumidor, diminuíram ainda mais o apetite pelo risco, com a Bitcoin a cair 17,5%.

No lado europeu, as eleições alemãs de 23 de fevereiro resultaram na abertura de conversações entre o bloco conservador CDU/CSU e o SPD de centro-esquerda para formar um novo governo. As boas notícias políticas levaram as ações e obrigações alemãs a terem um desempenho em linha com as suas congéneres europeias, com o DAX a subir 3,8%. As ações alemãs de média capitalização no MDAX tiveram um desempenho superior, subindo 5,9%, o seu melhor desempenho mensal desde novembro de 2023.

Em março, as incertezas sobre as tarifas aplicadas pela administração de Trump foram o principal foco. A imposição de tarifas de 25% ao Canadá, México e China, juntamente com tarifas adicionais sobre o aço e o alumínio, aumentaram as preocupações com a inflação e o crescimento económico.

Nos EUA, os receios quanto a um possível aumento na inflação foram confirmados pelos dados do mês: o swap de inflação a 1 ano dos EUA aumentara 72 pontos base no primeiro trimestre para 3,25%, o valor mais elevado em dois anos. Estas preocupações, juntamente com um declínio na confiança dos consumidores, conduziram a um movimento de afastamento do risco nos mercados: o S&P 500 registou um trimestre volátil, subindo inicialmente 2,8% em janeiro, mas caindo 1,3% em fevereiro e 5,6% em março, marcando o seu pior desempenho mensal desde 2022. No trimestre, o índice caiu 4,3%, com as ações tecnológicas a serem particularmente atingidas. As 7 Magníficas encerraram o trimestre com uma queda de -16%, perdendo -20,7% desde dezembro. O dólar americano também teve dificuldades, com o índice do dólar a cair 3,9% no primeiro trimestre, enquanto o euro subiu 4,5% em relação ao dólar, para 1,08 dólares.

Na Europa registou-se uma mudança fiscal significativa. Na UE, através de um fundo de infraestruturas de 500 mil milhões de euros para despesas com defesa e infraestruturas e na Alemanha com a proposta de reforma fiscal a permitir défice para despesas em defesa. A Comissão Europeia propôs também que os Estados-Membros pudessem aumentar as despesas com a defesa sem acionar as regras do défice, resultando num impacto imediato nos ativos europeus, com a yield da dívida pública a 10 anos a registar o maior salto diário desde a reunificação alemã em 1990, subindo +29,8% no início de março. Durante o trimestre o DAX alemão foi um dos índices europeus com melhor desempenho, com uma subida de 11,3%. O índice STOXX Aerospace and Defence subiu +28,9%, e a Rheinmetall subiu +114,6%. As curvas de yield acentuaram-se, com a curva alemã de 2 e 10 anos a subir 41bps para 69bps

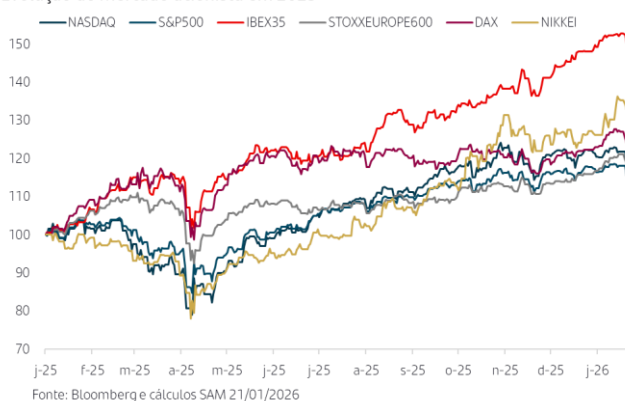
Os bancos centrais continuaram a divergir nas suas políticas. Por um lado, a Fed manteve as taxas inalteradas, assinalando dois cortes para 2025 no seu gráfico de pontos de março, enquanto abrandou o ritmo da Quantitative Tightening. Por outro, o BCE efetuou cortes de 25 pontos base nas taxas em janeiro e março, baixando a taxa de depósito para 2,50%. No Japão, o Banco do Japão aumentou as taxas em janeiro para 0,5%, sinalizando novas subidas. No entanto, após a primeira subida de taxa do Banco do Japão de há décadas, o Banco central suíço delineou o caminho de cortes de taxa baixando a taxa de referência em 0,25% para 1,50%.

O início do período mais volátil do semestre acontece quando o Presidente Trump anunciou as muito aguardadas tarifas recíprocas a 2 de abril no autoproclamado Dia da Libertação. O anúncio previa uma taxa mínima de 10% para todos os países, com taxas muito mais elevadas para os restantes, incluindo 20% para a UE, 24% para o Japão e 34% para a China (para além dos 20% de base existentes). Estas tarifas foram muito superiores às expectativas do mercado e os futuros do S&P 500 caíram quase -2% nas duas horas seguintes.

O anúncio dos direitos aduaneiros levou imediatamente os investidores a reavaliarem a probabilidade de uma recessão nos EUA, em especial devido ao receio crescente de que outros países pudessem retaliar. A queda nos mercados acelerou quando o presidente da Fed, Jerome Powell, alertou que as tarifas eram “significativamente maiores do que o esperado” e que a Fed tinha a “obrigação” de manter as expectativas de inflação de longo prazo ancoradas.

Na manhã de quarta-feira, 9 de abril, o mercado parecia preparado para novas quedas. Os futuros do S&P 500 estavam

Evolução do Mercado acionista em 2025

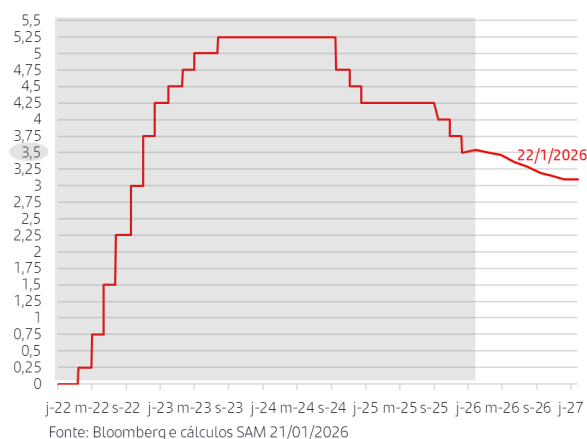


novamente a indicar uma correção e a venda agressiva dos títulos do Tesouro dos EUA continuou. No entanto, o Presidente Trump anunciou uma pausa de 90 dias nas tarifas recíprocas para os países que não apresentaram tarifas retaliatórias, o que significou que o S&P 500 registou o seu melhor desempenho diário desde outubro de 2008, com um ganho de +9,52%.

Embora as tarifas e o Dia da Libertação tenham sido os principais temas do mercado em abril, foi importante notar que os dados macro dos EUA continuaram a não apontar para uma recessão, apesar de alguns inquéritos parecerem mais fracos. Por exemplo, os pedidos iniciais de subsídio de desemprego semanais não registaram uma deterioração, aumentando as esperanças de que uma recessão seria evitada. Além disso, embora os dados do PIB do 1.º trimestre tenham revelado uma contração anualizada de -0,3%, as vendas finais reais a compradores domésticos privados continuaram a aumentar num valor anualizado de +3,0%, o que é frequentemente considerado como uma melhor medida de solidez económica.

O mês de maio iniciou de forma positiva, impulsionado pelo relatório de emprego dos EUA de abril, divulgado em 2 de maio. Houve a criação de 177 mil postos de trabalho, enquanto a taxa de desemprego manteve-se nos 4,2%, tranquilizando os investidores sobre a estabilidade da economia dos EUA. O índice de serviços ISM também surpreendeu ao subir para 51,6, reforçando a confiança no mercado.

Fed: Futuros sobre a taxa dos Fed Funds (limite inferior)



No início do mês, surgiram sinais promissores de acordos comerciais entre os EUA e outros países. No dia 8, os EUA e o Reino Unido anunciaram um acordo, seguido pela notícia de que os EUA e a China reduziriam tarifas por 90 dias a partir de 12 de maio, com a taxa dos EUA sobre a China a ceder de 145% para 30%. Esta redução inesperada gerou uma reação positiva nos mercados, com o S&P 500 a registar o seu melhor dia do mês, subindo mais de 3%. O relatório da inflação dos EUA para abril ficou abaixo das expectativas pelo terceiro mês consecutivo (2,3%), o que também contribuiu para o otimismo.

Entretanto, a partir de meados de maio, o ímpeto comprador começou a perder força devido a preocupações fiscais com os EUA. A agência de rating Moody's baixou a classificação de crédito dos EUA de Aaa para Aa1, exacerbando preocupações sobre os déficits, que estavam acima de 6% do PIB em 2023 e 2024. Além disso, o projeto de lei tributária que estendia os cortes de impostos de Trump foi aprovado pela Câmara dos Representantes por uma margem estreita de 215-214, com a aprovação do senado ainda pendente.

Em consequência, as Yields das treasuries de longo prazo subiram, com a obrigação a 30 anos a encerrar em 5% a 21 de maio, antes de cair para 4,93% no final do mês, um aumento de 25bps no geral. Já noutros pontos do globo, a Yield de 30 anos do Japão atingiu o nível mais alto desde 1999, antes de recuar, e na Alemanha, a Yield a 30 anos subiu 10bps, terminando em 2,98%.

No final do mês, existiram desenvolvimentos significativos no que toca às tarifas. A 23 de maio, Trump anunciou uma tarifa de 50% sobre a União Europeia a partir de 1 de junho, levando a um impulso de venda no mercado. Contudo, e como tinha sido seu hábito, essa tarifa foi estendida até 9 de julho. Na semana seguinte, o Tribunal de Comércio Internacional dos EUA decidiu que a administração Trump não tinha autoridade para impor a maioria das tarifas anunciadas, citando a Lei de Poderes Económicos de Emergência Internacional (IEEPA). Após uma recuperação dos mercados inicial, o facto da administração ter recorrido da decisão, mantendo as tarifas em vigor temporariamente, levou a uma estabilização nos mercados.

Tudo somado, os dados económicos mais fortes e a redução das tarifas entre os EUA e a China apoiaram as ações em geral. O S&P 500 (+6,3%), o STOXX 600 (+5,1%) e o Nikkei (+5,3%) registaram todos ganhos sólidos em termos de retorno total. O mesmo verificou-se nos mercados emergentes, com o índice MSCI EM a registar uma subida de 4,3%.

Durante junho, os mercados financeiros passaram por alguma volatilidade influenciada por vários eventos macroeconómicos. Um dos principais desenvolvimentos foi o aumento da tensão geopolítica quando Israel lançou ataques aéreos contra instalações nucleares e militares do Irão. Este ataque provocou um grande aumento nos preços do petróleo, com o Brent a subir +7,02% em 13 de junho, o seu maior aumento diário desde 2022. Aumentaram os receios de um conflito regional mais alargado e do potencial envolvimento dos EUA, com os EUA a acabarem por lançar os seus próprios ataques contra instalações nucleares iranianas. No entanto, o Irão respondeu lançando mísseis contra uma base aérea dos EUA no Qatar, e o presidente Trump publicou que o Irão tinha avisado antecipadamente os EUA sobre o lançamento, o que foi interpretado como uma forma de evitar uma espiral de escalada. Pouco depois, foi anunciado um cessar-fogo, o que levou a queda acentuada dos preços do petróleo. Já a Reserva Federal decidiu manter as taxas de juro estáveis, citando a inflação e o crescimento e avisando que os impactos das tarifas na inflação só serão vistos nos dados de julho e agosto.

O índice S&P 500 registou um aumento de 5,1% durante o mês, impulsionado pelos fortes lucros das empresas e pelos desenvolvimentos comerciais favoráveis. Por outro lado, após um excelente semestre, as ações europeias tiveram um pior desempenho, com o índice Stoxx 600 a recuar -1,2%. Nos mercados obrigacionistas, o Índice Bloomberg U.S. Aggregate Bond recuou 0,70%, principalmente devido ao aumento das taxas de juro de longo prazo. As obrigações governamentais europeias apresentaram desempenhos mistos, influenciadas pelos esforços de revitalização

económica em vários países. As obrigações corporativas dos EUA enfrentaram pressão do aumento das yields de longo prazo, enquanto as obrigações corporativas europeias tiveram um desempenho relativamente melhor, apoiadas pelas medidas de estímulo económico em curso.

Os movimentos cambiais também tiveram um impacto significativo nos mercados. O dólar americano enfraqueceu em relação às principais moedas, incluindo o euro, tendo sido um elemento detrator para os investidores estrangeiros no mercado norte-americano.

No geral, junho de 2025 foi marcado por uma combinação de atenuação das tensões comerciais, política monetária estável e dados económicos positivos, que contribuíram coletivamente para um desempenho razoável dos mercados financeiros. A queda do dólar americano influenciou os ganhos nos mercados norte americanos, destacando a natureza interconectada dos mercados financeiros globais.

Em julho, a narrativa do excecionalismo dos EUA ganhou novo fôlego, com o dólar a valorizar +3,2%, registrando o seu melhor desempenho desde 2022. As bolsas norte-americanas também se destacaram: o NASDAQ atingiu 14 máximos históricos, impulsionado pelo regresso da narrativa do "tech-cecionalismo" e pelos resultados sólidos de empresas como a Microsoft e a Meta. Os indicadores económicos mantiveram-se positivos, com destaque para o PIB do 2.º trimestre (+3,0%) e a criação de 147 mil empregos em junho.

No plano internacional, os EUA alcançaram acordos comerciais com parceiros como o Japão, a UE e a Coreia do Sul, fixando tarifas de 15%. Outros países enfrentaram taxas superiores: Brasil (50%), Índia (25%) e Canadá (35%). Estes acordos atenuaram os receios de uma guerra comercial, embora persistam dúvidas quanto à concretização dos investimentos anunciados.

Nos mercados obrigacionistas, as yields das Treasuries subiram +15 pontos base, impulsionadas pelos dados económicos e pela postura prudente da Fed. O BCE também manteve as taxas, sinalizando o fim do ciclo de cortes. No Japão, os JGBs atingiram 1,60%, o nível mais elevado desde 2008.

No setor das matérias-primas, o petróleo Brent valorizou +7,3%, impulsionado por receios de novas sanções ao petróleo russo. O cobre registou uma queda acentuada (-22%) após o anúncio inesperado de isenção tarifária. A Bitcoin subiu +8,26%, apoiada por uma nova legislação aprovada pelo Congresso dos EUA.

Entre os mercados acionistas com melhor desempenho destacaram-se a Grécia (+7,3%), a China (+4,5%) e o Reino Unido (+4,3%). Em contraste, o Brasil (-4,2%) e a Índia (-2,8%) recuaram devido às novas tarifas norte-americanas.

Agosto por seu lado começou sob o signo da tensão comercial, com o prazo de 1 de agosto a marcar o foco inicial dos mercados devido à imposição de novas tarifas pelos EUA, incluindo uma taxa de 50% sobre o cobre e um aumento para 35% nas tarifas aplicadas pelo Canadá a bens fora do USMCA. No entanto, acordos prévios com a UE e o Japão suavizaram o seu impacto.

Ainda assim, os mercados arrancaram em terreno negativo, pressionados por um relatório de emprego nos EUA referente a julho que ficou aquém das expectativas. As revisões em baixa para maio e junho totalizaram -258 mil empregos enquanto o crescimento de emprego foi residual. O S&P 500 registou a sua pior sessão do mês, com uma queda de -1,6%, enquanto as yields das Treasuries americanas a 10 anos recuaram -7,8 pontos base.

A partir daí, os mercados recuperaram gradualmente, impulsionados pela expectativa de um corte de taxas pela Fed em setembro. O relatório de inflação de julho veio em linha com o esperado, sem grandes impactos das tarifas, embora a inflação core tenha acelerado. No final do mês, Jerome Powell adotou um tom mais permissivo em Jackson Hole, referindo que o mercado laboral "não está particularmente pujante e enfrenta riscos crescentes".

A Fed esteve também sob escrutínio político, após o Presidente Trump tentar demitir Lisa Cook do Conselho de Governadores. Este episódio reacendeu receios sobre a independência da Fed, levando os investidores a antecipar uma inflação mais rápida e curvas de yield mais inclinadas.

Na Europa, os mercados acompanharam de perto os desenvolvimentos na Ucrânia, com especulações sobre um possível cessar-fogo após reuniões entre Trump, Putin e líderes europeus. Embora sem acordo final, ativos como petróleo e ações de defesa europeias registaram elevada volatilidade.

A política orçamental francesa voltou ao centro das atenções com o anúncio de uma moção de confiança para 8 de setembro. O spread das obrigações a 10 anos entre França e Alemanha subiu +13pb, o maior avanço mensal desde junho de 2024. A yield francesa encerrou apenas 5pb abaixo da italiana a 27 de agosto, o nível mais próximo desde 2003.

Em termos de desempenho de ativos, as ações globais registaram ganhos sólidos: o S&P 500 avançou +2,0%, o STOXX 600 +1,0%, o Nikkei +4,1% e o MSCI EM +1,5%, beneficiando da resiliência dos dados macro e da expectativa de cortes de taxas. As Treasuries norte-americanas também tiveram um bom mês, com a yield a 2 anos a cair -34pb para 3,62% (a maior queda mensal desde agosto de 2024) e a 10 anos a recuar -15pb para 4,23%, resultando num retorno total de +1,0%. O ouro valorizou +4,8%, atingindo \$3.448/oz, refletindo a procura por proteção face à incerteza monetária.

Por outro lado, os ativos franceses foram penalizados pela incerteza política: o CAC 40 caiu -0,9% e as OATs registaram um retorno total igualmente negativo de -0,9%. O dólar norte-americano enfraqueceu face a todas as moedas do G10, com o índice do dólar a recuar -2,2%.

O mês de setembro trouxe uma mistura de resiliência e cautela nos mercados financeiros globais. Nos EUA, o mercado de trabalho mostrou sinais de abrandamento com apenas 22 000 empregos criados em agosto. Contudo, as revisões em baixa dos meses anteriores eliminaram 154 000 empregos, transformando o número de junho numa contração — a primeira desde dezembro de 2020. Uma revisão de referência pelo Bureau of Labor Statistics revelou que foram criados 911 000 empregos a menos entre abril de 2024 e março de 2025 do que o anteriormente reportado. A proporção de vagas de emprego para desempregados caiu para 0,98, abaixo da sua média de 10 anos, sugerindo um arrefecimento da procura por mão de obra.

Em resposta, a Reserva Federal (Fed) reduziu a sua taxa de juro de referência em 0,25%, colocando a taxa de juro entre 4,00% e 4,25%. Embora a Fed tenha reconhecido a necessidade de apoiar o emprego, com a inflação core ainda acima da meta de 2% o presidente Powell considera que ainda será necessária cautela.

Não obstante, os mercados davam previsão de mais dois cortes de taxas para 2025 e outros dois para 2026.

O crescimento económico surpreendeu positivamente, com o PIB do segundo trimestre revisto para uma taxa anualizada de 3,8%, impulsionado pelos consumidores e uma queda nas importações. As vendas finais reais para os privados domésticos subiram para 2,9. Contudo, houve uma divergência crescente entre os estados que beneficiaram desse impulso e aqueles que enfrentaram estagnação.

Apesar de tudo, os mercados desafiaram a desaceleração típica de setembro. Nos EUA, o S&P 500 ganhou 3,26%, enquanto o NASDAQ subiu +5,7%. Os mercados emergentes lideraram globalmente, subindo 7,2% no acumulado do ano, apoiados por um dólar mais fraco. As ações europeias também registaram ganhos, com o Stoxx Europe 600 subido +1.5%.

Os mercados obrigacionistas refletiram as mudanças nas expectativas em relação às taxas com as yields dos títulos do tesouro norte-americano a 30 anos a fixarem-se em 4,73%. Por outro lado, as yields de curto prazo também

diminuíram. A nível global, as yields subiram em várias regiões: os títulos a 30 anos do Reino Unido atingiram 5,72%, os da França 4,52% e os do Japão 3,18%, marcando um recorde histórico.

	2025	2026e
PIB EUA	2,20%	2,00%
Inflação EUA	2,70%	2,40%
PIB Zona Euro	1,50%	1,20%
Inflação Zona Euro	2,10%	1,80%
PIB Portugal	1,80%	2,10%
PIB Espanha	2,90%	2,40%
PIB China	5,00%	4,40%

Fonte: Bloomberg e cálculos SAM 21/01/2026

Na Zona Euro, o PIB cresceu 0,4% em relação ao trimestre anterior, apoiado pelos serviços e pela procura interna. A inflação subiu para 2,2%, com a inflação core estável em 2,3%. O BCE manteve as taxas estáveis, equilibrando sinais económicos contraditórios e incertezas relacionadas com o comércio. O sentimento industrial, contudo, enfraqueceu, com o índice a cair para -10,3, refletindo o pessimismo do setor industrial.

Outubro foi mais um mês positivo para os mercados financeiros, com ações e obrigações a mostrarem resiliência apesar dos sinais mistos entre otimismo e cautela.

Apesar do início turbulento após a postura negativa de Trump com a China a 10 de outubro, onde os mercados reagiram de forma adversa, a reunião entre Trump e Xi Jin Ping na Coreia do Sul aliviou as tensões, o que resultou nas bolsas continuarem a subir, impulsionadas por este progresso nas relações comerciais entre os EUA e a China, aliado aos bons resultados empresariais e o entusiasmo contínuo em torno da inteligência artificial.

O S&P 500 registou o sexto mês consecutivo de ganhos, enquanto o Nasdaq atingiu novos máximos históricos, com destaque para empresas tecnológicas como a Nvidia, que chegou a ser a primeira empresa a atingir uma capitalização bolsista de 5 biliões de dólares. Contudo, o sector bancário nos EUA teve um mês atribulado, com a exposição do setor às banca-rotas no ramo automóvel a suscitar dúvidas sobre a qualidade creditícia de alguns dos devedores, o que fez com que o índice KBW de banca americana terminasse o mês com -1,52%.

No Japão, o índice Nikkei teve o melhor mês desde outubro de 1990, beneficiando da estabilidade política com a entrada em funções do novo governo de Sanae Takaichi e de um acordo comercial com os EUA que reduziu tarifas sobre exportações japonesas.

Nas obrigações, o desempenho também foi positivo. Apesar de declarações mais restritivas por parte da Reserva Federal no final do mês, a yield das obrigações dos EUA a 10 anos caiu para 4,08%. Os investidores reagiram bem a sinais de abrandamento no mercado laboral e ao segundo corte de taxas pela Fed ano, embora Jerome Powell tenha alertado que novos cortes em dezembro "não estão garantidos".

Os metais preciosos continuaram a sua senda positiva, com o ouro a ultrapassar os 4.000 dólares por onça pela primeira vez, e a prata a subir pelo sexto mês consecutivo, algo que não acontecia desde 1980. Os ativos digitais também voltaram a ganhar tração, com a Bitcoin a ultrapassar os 100.000 dólares, refletindo o apetite dos investidores por alternativas num contexto de incerteza geopolítica.

Novembro apresentou um enquadramento de mercado dividido, com um início mais volátil seguido de uma recuperação gradual dos ativos de risco. No final do mês, o S&P 500 (+0,2%) prolongou para sete o número de ganhos mensais consecutivos, apesar de uma correção superior a 5% face ao pico de final de outubro. A evolução das expectativas sobre a política monetária da Fed manteve-se como o principal motor do sentimento.

A probabilidade de um corte de taxas em dezembro iniciou o mês em 68%, mas recuou após indicadores inflacionistas, nomeadamente o ISM Serviços, cujo subíndice de preços atingiu 70,0. As minutas do FOMC reforçaram a orientação

prudente, sugerindo estabilidade das taxas até ao final do ano. O aumento de volatilidade refletiu-se no VIX, que subiu para 26,42 pontos, enquanto a probabilidade de corte caiu para 24,5% a 20 de novembro.

Contudo, o quadro inverteu-se após comentários mais dovish da Fed de Nova Iorque e com a subida da taxa de desemprego para 4,4%, o valor mais elevado desde 2021. Este conjunto de dados levou a que a probabilidade de corte avançasse para 83% no final do mês. Notícias sobre uma possível nomeação de Kevin Hassett para liderar a Fed reforçaram expectativas de maior acomodação monetária em 2025. O S&P 500 registou uma recuperação expressiva, destacando-se o avanço de +4,2% nos quatro dias anteriores ao Dia de Ação de Graças.

O setor tecnológico continuou a ser alvo de maior escrutínio. Apesar de resultados sólidos da Nvidia, esta caiu (-12,6%), empurrando o grupo dos 7 magníficos para quedas de -1,1%, refletindo receios de valorização excessiva. O lançamento do modelo Gemini 3 da Google impulsionou a Alphabet (+13,9%) e intensificou a perceção de maior concorrência em IA. No mercado de crédito, verificou-se algum alargamento de spreads.

Na Europa, os ativos beneficiaram de expectativas moderadamente mais positivas relativamente ao conflito na Ucrânia, com probabilidades de um cessar-fogo até março a subir de 22% para 27%. Isto levou o setor de Defesa a recuar (-8,1%) e o Brent a cair -2,9% para \$63,20/bbl, prolongando a tendência de correção.

No Reino Unido, o orçamento foi recebido positivamente pelos mercados, levando a uma descida das yields das gilts a 10 anos (-7bps), após uma fase inicial de volatilidade. Em contraste, o Japão registou um mês mais negativo, com subida das yields (JGB 10 anos para 1,81%; JGB 30 anos para 3,34%) e queda do Nikkei (-4,1%).

Dezembro ficou marcado por um cenário macroeconómico favorável que sustentou a evolução dos mercados financeiros e reforçou a confiança dos investidores. A inflação global manteve a trajetória de desaceleração, com os Estados Unidos a registarem uma taxa de cerca de 2,7% em novembro, consolidando o processo de normalização após um longo período de pressão inflacionista. Este contexto apoiou uma revisão das expectativas em torno da política monetária, influenciando de forma significativa o comportamento dos mercados acionistas e obrigacionistas.

Nos Estados Unidos, a Fed decidiu reduzir a sua taxa de referência para 3,50%–3,75%, numa decisão amplamente antecipada pelos mercados. A orientação futura do banco central sugere cortes adicionais em 2026, podendo levar as taxas para perto de 3%, o que contribuiu para uma descida das yields de curto prazo e para uma perceção mais favorável sobre ativos de risco. As expectativas de cortes adicionais pela Fed levaram as yields das Treasuries de curto prazo a recuar, enquanto os prazos mais longos se mantiveram próximos dos 4%, refletindo incertezas sobre o crescimento futuro.

Na Zona Euro, o BCE manteve as taxas inalteradas, contudo aumentaram as expectativas de uma subida das taxas de juro do BCE em 2026, após declarações de Isabel Schnabel e após a revisão em alta das previsões para o crescimento e para a inflação core, levando as yields das obrigações alemãs a 10 anos a ultrapassarem temporariamente o máximo de março, antes de encerrarem o ano nos 2,85%.

Em contraste, o Banco do Japão elevou a sua taxa-chave para 0,75%, o nível mais alto em três décadas, impulsionando as yields dos títulos japoneses para máximos históricos recentes.

Os mercados acionistas globais encerraram 2025 com desempenhos robustos, refletindo otimismo em torno das perspetivas económicas e setores de crescimento, em particular tecnologia e inteligência artificial: Nos Estados Unidos, o S&P 500 valorizou cerca de 17,9% no ano, enquanto o Nasdaq ultrapassou os 20%. Já na Europa, o FTSE 100 foi um dos destaques, com ganhos anuais de 25,7%, beneficiando do tradicional "rally" de fim de ano. Já o STOXX 600 adicionou 2 pontos no mês o que fez o seu YTD atingir os 20,7%.

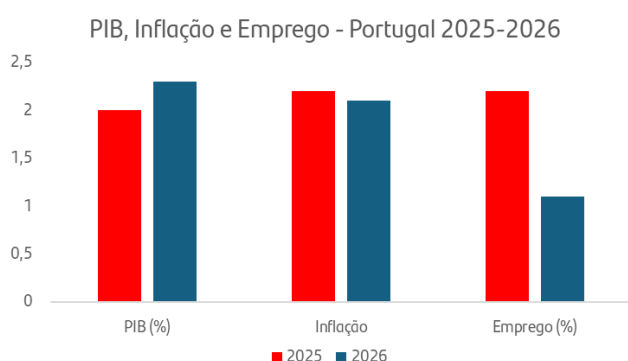
O ouro beneficiou do ambiente de taxas em queda e da procura por proteção contra riscos geopolíticos e queda do dólar, encerrando 2025 próximo dos 4300 USD por onça, um ganho anual de 65%. O dólar americano voltou a cair em dezembro (EUR/USD -1,3%), acabando o ano com uma desvalorização de 13,4% face ao EUR e desvalorizado amplamente perante quase todas as moedas globais.

Economia portuguesa

No primeiro trimestre de 2025, a economia portuguesa registou uma contração de 0,5%, uma mudança significativa em relação ao crescimento de 1,4% observado no último trimestre de 2024. Esta desaceleração pode ser atribuída a uma combinação de fatores, incluindo uma possível diminuição na procura interna e externa, bem como desafios no setor industrial. No entanto, a confiança dos consumidores estabilizou em junho, refletindo um otimismo cauteloso sobre a situação financeira futura das famílias, o que pode indicar uma recuperação gradual nos próximos meses. Na segunda metade de 2025, a economia portuguesa registou um crescimento consistente, com o PIB a avançar 0,8% no terceiro trimestre e 1,0% no quarto trimestre. Este desempenho foi sustentado pelo consumo privado, beneficiando da redução do IRS e do suplemento extraordinário para pensões mais baixas. Para 2026, projeta-se uma expansão do PIB de 2,3%, suportada pela procura interna e pelo investimento, que deverá crescer 6%, impulsionado pelo Plano de Recuperação e Resiliência. As exportações deverão aumentar 2,6%, acompanhadas por um crescimento das importações de 3,5%.

No primeiro semestre, a taxa de desemprego manteve-se estável em 6,3%, o que é um sinal positivo de estabilidade no mercado de trabalho. A população empregada ultrapassou os 5,2 milhões de pessoas em maio de 2025, refletindo uma recuperação contínua do emprego. Este crescimento no emprego pode ser atribuído a políticas governamentais eficazes e à resiliência das empresas em adaptar-se às condições económicas desafiadoras. Além disso, setores como o turismo e os serviços têm contribuído significativamente para a criação de novos postos de trabalho. No segundo semestre, a taxa de desemprego situou-se em 5,9%, tendo diminuído em relação ao trimestre anterior (0,7 p.p.) e ao 2º trimestre de 2024 (0,2 p.p.). O mercado laboral deverá manter uma trajetória positiva em 2026, com um aumento do emprego de 1,1% e uma redução da taxa de desemprego. Esta evolução reflete a recuperação gradual da atividade económica e a execução dos projetos financiados por fundos europeus, embora persistam desafios relacionados com a evolução dos custos laborais e a necessidade de qualificação da mão-de-obra.

As finanças públicas apresentaram um saldo superavitário de 2,2% do PIB no primeiro trimestre de 2025, indicando



Fontes: Banco de Portugal, *Boletim Económico — dezembro 2025* (projeções macroeconómicas para 2025–2028; tabela “Projeções do Banco de Portugal: 2025–28”).

uma gestão fiscal prudente e eficaz. O rendimento disponível bruto das famílias aumentou 9,5%, resultando num aumento significativo da poupança em cerca de 39%. Este aumento na poupança pode ser visto como uma resposta das famílias à incerteza económica, acumulando reservas financeiras para o futuro. Além disso, o governo tem implementado medidas para apoiar as famílias e incentivar o consumo, o que também contribui para este aumento no rendimento disponível. No segundo semestre, os dados consolidados da execução orçamental apresentaram um excedente orçamental de 1.0% do PIB, superior aos 0,8% em período homólogo.

O crescimento da receita voltou a superar o da despesa, ainda que por uma margem mais curta do que ano anterior.

A taxa de inflação subiu para 2,4% em junho de 2025, impulsionada principalmente pelo crescimento de 4,7% nos preços dos bens alimentares. Este aumento nos preços dos alimentos pode ser atribuído a fatores como a escassez de oferta e o aumento dos custos de produção. Em contrapartida, a componente energética registou uma diminuição de -1,3%, possivelmente devido a uma queda nos preços do petróleo ou a uma maior eficiência energética. Esta combinação de fatores resulta numa inflação moderada, que ainda assim pode impactar o poder de compra das famílias. No segundo semestre, a inflação, medida pelo IHPC, estabilizou em torno de 2% no final, após uma subida temporária no verão devido aos preços dos alimentos não transformados. Para 2026, o Banco de Portugal prevê uma inflação média de 2,1%, alinhada com a estabilidade observada na área do euro. Este cenário sugere um ambiente de preços relativamente controlado, favorável à manutenção do poder de compra das famílias.

O setor do turismo continuou a mostrar sinais de recuperação, com o número de hóspedes a crescer 2,6% em maio de 2025, gerando receitas de 717 milhões de euros. Este crescimento no turismo é crucial para a economia portuguesa, dado o seu impacto significativo em vários setores, incluindo a hotelaria, a restauração e o comércio local. No mercado imobiliário, o valor médio de avaliação bancária na habitação foi de 1.886 euros por metro quadrado em maio de 2025, indicando uma valorização contínua dos imóveis. Este aumento nos preços dos imóveis pode ser atribuído a uma alta procura e a uma oferta limitada, bem como a investimentos estrangeiros no setor imobiliário. No segundo semestre, o setor do alojamento turístico registou 2,2 milhões de hóspedes (+0,8%) e 5,1 milhões de dormidas (+1,0%), gerando 393,5 milhões em proveitos totais (+2,1%) e 289,3 milhões de euros em proveitos de aposento (+1,6%). O turismo deverá continuar a desempenhar um papel relevante na economia, beneficiando da recuperação da procura externa e da atratividade do destino Portugal. No setor imobiliário, espera-se uma estabilização dos preços, embora com pressões localizadas em áreas urbanas. Entre os principais riscos para 2026 destacam-se a execução dos fundos europeus, as tensões comerciais internacionais, a evolução dos custos laborais e uma eventual apreciação do euro, que poderá afetar a competitividade das exportações.

As perceções de risco entre os investidores e consumidores têm sido influenciadas por uma combinação de fatores internos e externos. A instabilidade política em algumas regiões, as flutuações nos mercados financeiros globais e as incertezas relacionadas às políticas económicas do governo têm contribuído para uma maior cautela. No entanto, a confiança estabilizada dos consumidores e o superávit nas finanças públicas indicam uma resiliência que pode ajudar a mitigar alguns desses riscos. No que toca ao último semestre de 2025, os riscos foram avaliados como baixos para a atividade e equilibrados para a inflação. Para 2026, os principais riscos identificados são: (i) execução do PRR — atrasos ou menor absorção podem reduzir o impulso do investimento; (ii) tensões comerciais e geopolíticas — potenciais impactos negativos no comércio e cadeias de abastecimento; (iii) custos laborais e apreciação do euro — riscos à competitividade-preço das exportações; (iv) volatilidade financeira — correções em mercados podem afetar confiança e condições de financiamento; e (v) dependência da procura interna — tornando o crescimento mais sensível a choques domésticos. Em sentido oposto, riscos em alta incluem: maior multiplicador de gastos em defesa/infraestruturas na UE, acordos que reduzam barreiras comerciais e um impacto mais rápido/robusto da tecnologia na produtividade.

Fonte Comentário global: Deutsche Bank Macro Research – Early Morning Reid – Performance review – January to December; Refinitiv LSEG Workstation

Fonte Economia Portuguesa: Estudos económicos Santander: GEP – Global Economic Position – A GLOBAL ECONOMIC POSITION (GEP) DE PORTUGAL MELHOROU NO 2.º TRIMESTRE DE 2025: ACELEROU E REAPROXIMOU-SE DA FASE DE EXPANSÃO FACE AO TRIMESTRE ANTERIOR – Julho 2025 Fernandes, Bruno e Constantino, Rui

Banco de Portugal, Boletim Económico — dezembro 2025

1.2. Enquadramento Mercado Imobiliário

Mercado Imobiliário em 2025

Portugal atraiu mais de 2.750 milhões de euros de investimento em imobiliário comercial (*CRE*) em 89 transações registadas em 2025, um aumento de 14% face a 2024. Isto determina que foi o quinto melhor ano de sempre. O capital estrangeiro manteve-se em alta, protagonizando pelo menos 60% do total investido. Entre os principais *players* do ano, estiveram a Sonae Sierra, o Canada Pension Investment, a Savills Investment Management, a Ibervalles & ARD-ID e a Arrow Global.

Mantendo a tendência de 2024, o retalho liderou o volume de investimento com 880 milhões de euros, equivalendo a 32% do total. Destacou-se a venda de 50% do Norteshopping à Sonae Sierra por um valor que terá rondado os 340 milhões de euros, a maior transação do ano.

Seguiu-se o sector de escritórios, com 20 transações que acrescentaram quase 630 milhões de euros ao volume de investimento, representando 24% do total. A compra do EXEO Office Campus – Lumnia pelo Grupo Arié por um valor de 120 milhões de euros foi a principal operação do setor.

O sector de hotelaria representou 18% do volume total. A venda do Hotel Miragem Cascais, comprado pela Ibervalles e ARD-ID por 125 milhões de euros, foi a operação de maior relevo do setor.

O setor dos alternativos também revelou grande dinamismo, alcançando 17% do total investido. A compra do portfólio de residências de estudantes Livensa Living comprado pelo Canada Pension Investment por cerca de 300 milhões de euros foi a segunda maior operação do ano.

Por último, o setor industrial e logístico (I&L) contou com 9% do volume total de investimento, perdendo protagonismo para os restantes setores principalmente pela falta de produto transacionável no mercado.

As *yields prime* do imobiliário comercial sofreram uma compressão generalizada no início de 2025. Para tanto contribuíram a solidez dos fundamentos de mercado, acompanhados pela redução dos custos de capital e o aligeiramento das condições de acesso ao crédito, permitindo a aceleração da atividade de investimento.

No seguimento do aumento dos fluxos de capital, as *yields prime* registaram uma redução geral de 25 pontos base (p.b.) desde o início do ano de 2025, exceto no caso dos centros comerciais *prime*.

Os escritórios registam uma *yield prime* de 5,00%, os centros comerciais de 6,25%, o comércio de rua de 4,50%, os retail parks de 6,50% e o industrial e logística de 5,75%.

Em termos globais, o mercado português revelou-se, em 2025, um dos mais resilientes e com melhor performance no quadro internacional. Este desempenho confirma o regresso consistente do capital ao mercado nacional, num contexto internacional ainda marcado por fortes incertezas.

Em 2026, Portugal mantém-se atrativo para investidores nacionais e internacionais, beneficiando de taxas de juro estabilizadas, estabilidade política e posicionamento como mercado de refúgio no contexto europeu, sobretudo face a outros mercados mais voláteis.

O investimento em imobiliário comercial poderá regressar à casa dos 3 mil milhões de euros em 2026, se as condições favoráveis se confirmarem.

Os dados sugerem que o mercado imobiliário português entra numa nova fase de maturação, em que a evolução futura dependerá menos do ciclo e mais da capacidade de estruturar produto e escala, criando condições para a consolidação de novas classes de ativos e para um alargamento efetivo da base de investimento institucional que elevará o volume global de investimento para um novo marco, segundo referem os especialistas.

De seguida, apresentaremos uma análise sobre o mercado imobiliário em Portugal por segmento, uma vez que os diferentes segmentos apresentam dinâmicas distintas.

Mercado Residencial

Os mercados residenciais das Áreas Metropolitanas de Lisboa e Porto continuaram a tendência positiva dos últimos anos, impulsionados também pela descida contínua da taxa de juro nos novos créditos à habitação e pelos benefícios públicos concedidos à população mais jovem na aquisição de casa própria. A taxa de juro fixou-se em média em 2,9% até novembro de 2025, 0,6 p.p. abaixo do mesmo período de 2024, de acordo com os dados do Banco de Portugal.

Na Área Metropolitana de Lisboa venderam-se 41.170 apartamentos em 2025, a um valor médio de 3.640 €/m², 16% acima do valor de venda registado em 2024, segundo o SIR Ci. Lisboa e Sintra continuaram a ser os concelhos mais procurados.

Também os mais elevados preços médios de venda se registaram nas cidades de Lisboa, Cascais e Oeiras, oscilando entre os 4.350 € e os 5.200 €/m². Todos os municípios registaram aumentos no valor de venda.

Na Área Metropolitana do Porto, venderam-se 21.930 apartamentos em 2025, a um valor médio de 3.030 €/m², 19% acima do valor de venda de 2024. Os concelhos do Porto e de Vila Nova de Gaia continuaram a ser os concelhos mais atrativos para a compra de casa.

Em matéria de preço de venda, os concelhos do Porto e Matosinhos continuaram a evidenciar os mais altos preços médios de venda, os quais se situaram nos 3.810 €/m² e 3.480 €/m², respetivamente. Todos os municípios registaram uma subida de preços, sendo as maiores nos municípios de Espinho e Valongo.

No concelho de Lisboa, venderam-se 9.310 apartamentos em 2025, a um valor médio de 5.200 €/m², 10% acima do valor de venda de 2024. As freguesias do Lumiar, Arroios e Benfica foram as mais procuradas, sendo de destacar o crescimento da procura no Beato, Parque das Nações e Campolide.

As freguesias de Santo António, Avenidas Novas e Campo de Ourique registam os preços médios de venda mais elevados no total dos apartamentos, variando entre 6.030 € e 6.650 €/m². O aumento mais expressivo nos valores de venda totais ocorreu em Santa Clara, 25% acima dos valores homólogos. Seguiram-se Alvalade e Benfica com aumentos homólogos de 19%.

Nos apartamentos novos, Parque das Nações, São Vicente e Avenidas Novas registaram os valores de venda mais elevados, entre 8.520 e 9.250 €/m², sendo que São Vicente foi a freguesia com maior aumento.

O tempo de absorção e a taxa de desconto reduziram, sendo, em termos globais, de 6 meses e de 6,6%, respetivamente. No segmento dos novos, o tempo de absorção reduziu de 16 meses para 10 meses, enquanto a taxa de desconto estabilizou nos 3,4%.

Na cidade do Porto, venderam-se 5.460 apartamentos em 2025, a um valor médio de 3.810 €/m², representando um aumento homólogo de 13% no valor de venda. Paranhos foi a zona mais procurada, enquanto as zonas de Campanhã e Bonfim assinalaram o maior crescimento de casas vendidas.

No que concerne aos preços médios de venda, a zona da Foz do Douro revelou-se a mais cara, registando um valor médio de 4.290 €/m² no global das transações. Ramalde liderou os aumentos mais expressivos nos valores de venda, quer no total quer no segmento dos novos, de 22% e 21%, respetivamente.

O mercado do Porto registou a manutenção do tempo de absorção nos 7 meses e a redução da taxa de desconto e revisão acumulada (isto é, desde a primeira oferta) para 5,1% nos apartamentos totais. Nos apartamentos novos, o tempo de absorção aumentou para 10 meses e a taxa de desconto e revisão reduziu para 2,6%.

O mercado de arrendamento, com relativa pouca expressão no país, também revelou uma tendência positiva nas Áreas Metropolitanas de Lisboa e Porto.

Na Área Metropolitana de Lisboa arrendaram-se 7.180 apartamentos em 2025, a um valor médio de 17,0 €/m², 3% acima do registado em 2024, segundo o SIR Ci. Lisboa e Sintra continuaram a ser os concelhos mais procurados.

Também as rendas mais elevadas registaram-se nas cidades de Lisboa, Cascais e Oeiras, oscilando entre os 17,0 € e os 19,0 €/m². Moita, Barreiro, Setúbal e Lisboa decréscimos no valor médio de renda, entre 1% e 5%.

Na Área Metropolitana do Porto, arrendaram-se 1.435 apartamentos em 2025, a um valor médio de 14,0 €/m², 6% acima do valor de renda de 2024. Os concelhos do Porto e de Vila Nova de Gaia continuaram a ser os concelhos mais atrativos também no mercado de arrendamento.

Os concelhos do Porto, Matosinhos e Espinho evidenciaram as rendas mais altas, as quais se situaram nos 15,0 €/m².

No concelho de Lisboa, arrendaram-se 3.250 apartamentos em 2025, a um valor médio de 19,0 €/m², 1% abaixo do valor de renda do ano anterior. As freguesias Avenidas Novas, Arroios e Lumiar foram as mais procuradas, sendo de destacar o crescimento da procura na Penha de França e Campo de Ourique.

As freguesias de Santo António e Misericórdia registam as rendas médias mais elevadas no total dos apartamentos, de 23,0 € e 22,0 €/m². Os aumentos mais expressivos nas rendas ocorreram nos Olivais e Estrela, entre 5% a 7% acima dos valores homólogos.

Nos apartamentos novos, Parque das Nações, Misericórdia, Marvila e Alcântara registaram os valores de renda mais elevados, de 26,0 €/m².

O tempo de absorção manteve-se estável em todos os segmentos, sendo de 3 meses em todos sem diferenciação. A taxa de desconto aumentou em todos os segmentos, sendo de 6,2% para os apartamentos totais e 6,4% para os apartamentos novos.

Na cidade do Porto, arrendaram-se 550 apartamentos no total em 2025, a um valor médio de 15,3 €/m², representando um decréscimo homólogo de 2% no valor de renda. O Centro Histórico e Paranhos foram as freguesias mais procuradas.

No que concerne às rendas médias, o Centro Histórico, a Foz do Douro e a Campanhã revelaram-se as mais caras, registando um valor médio de 17,0 €/m² no global. Campanhã registou os aumentos mais expressivos, tanto nos valores de renda totais como nos valores de renda dos apartamentos novos, de 7% e 13%, respetivamente. Mas foi a Foz do Douro que registou os valores mais elevados nos apartamentos novos, de 21,0 €/m².

No mercado do Porto, o tempo de absorção manteve-se estável em todos os segmentos, sendo de 3 meses em todos. A taxa de desconto aumentou em todos os segmentos, sendo de 6,4% para os apartamentos totais e 5,7% para os apartamentos novos.

O mercado residencial de venda mantém-se resiliente, suportado por uma procura estruturada que continua a superar a oferta. O mercado continuará a beneficiar de níveis de procura sustentados, apontando para uma continuidade da evolução positiva dos preços, com particular valorização em ativos mais diferenciadores e bem localizados.

As novas medidas de incentivo à habitação apresentadas pela União Europeia, nomeadamente ao nível do apoio ao investimento e da simplificação dos processos de licenciamento, a "criação" de solo urbano com a Nova Lei dos Solos, bem como os incentivos fiscais perspetivados pelo Governo para o setor da construção em 2026, poderão assumir um papel determinante na dinamização do setor.

Caso estas medidas se concretizem, e aliadas à já incontornável industrialização da construção, com destaque para a construção modular, a habitação poderá, à semelhança do que acontece em Espanha, converter-se a curto prazo num ativo institucional, atraindo mais interesse e capital para Portugal, conforme perspetiva das principais Consultoras.

Mercado Hoteleiro

De janeiro a novembro de 2025, as dormidas em alojamentos turísticos monitorizadas pelo INE registaram um crescimento de 2%, atingindo 77,8 milhões. A dinâmica do mercado foi impulsionada principalmente pelas dormidas de residentes, que cresceram 5%, enquanto as dormidas de não residentes registaram um crescimento inferior, de 1%.

As dormidas estrangeiras representaram 70% da procura total, e o Reino Unido e a Alemanha mantiveram a sua posição dominante, em linha com os níveis anteriores, contribuindo com 18% e 11% das dormidas estrangeiras, respetivamente.

As regiões do Algarve e de Lisboa continuam a dominar a atração de turistas, representando cada uma 26% da procura total. O crescimento da procura foi observado em todas as regiões. O Alentejo destacou-se, apresentando um aumento de 7% durante o período.

Os proveitos totais e de aposento aumentaram 7% em relação ao ano anterior até novembro, totalizando € 6,8 mil milhões e € 5,2 mil milhões, respetivamente.

A taxa de ocupação dos quartos cresceu um pouco acima do ano anterior, com média de 59,6% até novembro de 2025, 1 ponto percentual (p.p.) acima. A rendimento médio por quarto (*RevPAR*) atingiu 75,3 € e a preço médio por quarto (*ADR*) situou-se em 126,4 € para no período em análise, correspondendo a aumentos de 7% e 9%, respetivamente.

A região de Lisboa mantém a sua posição com os valores mais elevados de *RevPAR* e *ADR*, com médias até novembro de 2025 de 110,2 € e 151,3 €, respetivamente. A Madeira e o Algarve registaram crescimentos impressionantes em termos de *RevPAR*, de 18% e 14%, respetivamente, em comparação com o ano anterior.

Em 2025, houve aproximadamente 88 novas aberturas de hotéis, que acresceram um total de 4.150 quartos à oferta hoteleira do país, de acordo com a RNET. Entre essas inaugurações, os hotéis de quatro estrelas representaram 46% do aumento de quartos, totalizando 1.920 novos quartos. Seguiram-se os hotéis de três estrelas, representando 25% da nova oferta, com 1.050 quartos, e os hotéis de cinco estrelas, com 1.015 quartos, representando 24%. As Áreas Metropolitanas de Lisboa e do Porto atraíram a maior parte destes novos empreendimentos hoteleiros, representando 39% e 28% das novas unidades, respetivamente.

O setor hoteleiro em Portugal continua a demonstrar um desempenho robusto, beneficiando de níveis de procura turística muito elevados e de uma oferta cada vez mais qualificada.

As perspetivas são de uma manutenção da procura turística, mas o setor parece estar próximo de atingir a sua maturidade. Uma maior moderação das despesas em viagens, atendendo ao quadro económico internacional

antecipado para 2026, deverá restringir crescimentos expressivos da procura. A conjugação de fatores, crescimento mais limitado da procura e nível de oferta elevado nos principais pólos urbanos, deverão levar à maturidade destes mercados.

Os principais indicadores operacionais mantêm perspetivas para que se mantenha a tendência positiva, principalmente no que toca ao *ADR* e *RevPAR*.

A oferta projetada para os próximos anos inclui marcas internacionais de luxo e *lifestyle*, consolidando Portugal como destino atrativo para novos operadores com posicionamentos diferenciadores, que assegurarão taxas de ocupação elevadas.

Mercado de Retalho

Segundo o INE, as vendas no comércio a retalho patentearam uma aceleração, com um índice médio de 115,2 até novembro de 2025, refletindo um crescimento homólogo de 5%, principalmente proveniente de produtos alimentares. Dentro da categoria de produtos não alimentares, foram os produtos farmacêuticos, médicos e cosméticos que mais cresceram em vendas, 7% face ao período anterior. As vendas do comércio *online* desaceleraram ligeiramente, com um crescimento de 3%.

Os centros comerciais, o segmento com maior prevalência no retalho em Portugal, registaram um aumento anual das vendas de 10% em 2025, assim como do número de transações, de 11% face ao ano anterior. A moda permaneceu o setor mais representativo, com 34% da faturação, seguida pelos supermercados, com 26%, que foi o que mais cresceu.

Os Retail Parks, o segmento com maior crescimento de oferta e de desenvolvimento nos últimos anos, inauguraram 2 projetos com um total de 30.500 m² no início de 2025 e há ainda projetos previstos relevantes tais como:

- Retail Park Póvoa de Varzim com 21.000 m² promovido pela Retail Mind e FVC Group, com abertura até final de 2026;
- Azores Retail Park com 15.000 m² pela Sapore e Retail Mind, para o início de 2026;
- e o City Center Covilhã com 17.900 m² pela mão da Forumlar previsto para o segundo trimestre de 2026.

As rendas *prime* de retalho verificaram aumentos generalizados nos diversos segmentos ao longo do ano de 2025, a saber:

- a renda *prime* do comércio de rua em Lisboa atingiu os 142,50 €/m²/mês, ultrapassando assim os valores pré-pandemia novamente;
- a renda *prime* do comércio de rua no Porto ultrapassou os valores pré-COVID, fixando-se atualmente nos 85,00 €/m²/mês;
- os centros comerciais registam uma renda *prime* de 110,00 €/m²/mês, também acima dos valores pré-pandemia;
- os retail parks chegaram aos 13,00 €/m²/mês, mantendo a tendência de crescimento dos últimos anos.

Portugal regista o maior aumento de vendas a retalho da Europa, apoiado pela recuperação do consumo doméstico, níveis de poupança ainda elevados e o contributo contínuo do turismo, fatores que alimentam a atração de novas insignias e formatos emergentes no mercado físico. Perspetivas que se mantêm para o ano vindouro e deverão continuar a contribuir para o dinamismo do setor.

As Consultoras afirmam que se observa uma tendência de valorização ligeira das rendas em localizações *prime*, suportada pela escassez de espaços de qualidade e pela resiliência da procura.

Mercado de Escritórios

Apesar da procura por escritórios na Grande Lisboa ter evoluído de forma gradual desde o início de 2025, esta acelerou no último trimestre, alcançando assim um volume global de absorção de 204.200 m², de acordo com os dados do LPI. Ainda que esta represente uma quebra de 8% face a 2024, o volume qualifica-se como o quinto maior desde que há registo. Foram contabilizadas 169 operações no total, com uma dimensão média de 1.210 m².

As zonas do CBD (zona 2) e do Parque das Nações (zona 5) concentraram os maiores volumes de absorção, com 46% e 18%, respetivamente. Já o Corredor Oeste (zona 6) posicionou-se em terceiro lugar, com 13% da absorção.

Foram realizadas 7 operações de grande dimensão, com áreas ocupadas acima de 5.000 m².

A maior operação do ano foi protagonizada pela ocupação de diversas entidades estatais no edifício João XXI 63, antiga Sede da Caixa Geral de Depósitos, que está a ser gradualmente libertada, com uma área estimada em 34.200 m². Seguiu-se a compra antecipada de dois edifícios no novo projeto Entrecampos (zona 2) pelo Banco de Portugal, com um total de 32.000 m². E, em terceiro lugar, a ocupação de um *contact center* no Oriente Green Campus (zona 5) com 6.500 m².

Além do setor público, com a alocação representativa do Banco de Portugal, o setor dos serviços e as tecnológicas lideraram a procura em matéria de área colocada, representando 33%, 23% e 17%, respetivamente.

Na primeira metade do ano, foram concluídos 3 novos edifícios, adicionando 47.500 m² à oferta total de escritórios na Grande Lisboa — nomeadamente com a conclusão da nova sede da Câmara Municipal de Oeiras, do edifício República 5 e do Cais 5. No segundo semestre, contou-se com a conclusão de mais 12.200 m² — nomeadamente o Berna 52, Berna 54 e Camilo Castelo Branco 46.

A taxa de desocupação aumentou 0,4 pontos percentuais (p.p.) em termos homólogos, situando-se nos 8,4%, segundo o LPI. Os maiores aumentos nas taxas de desocupação ocorreram no Prime CBD (zona 1) e no CBD (zona 2), com acréscimos de 2,3 p.p. e 0,6 p.p., respetivamente.

O Corredor Oeste (zona 6) manteve a maior taxa de desocupação do mercado, com 15,6%, ao passo que a Zona Histórica (zona 4) continuou a apresentar a taxa mais baixa, fixando-se nos 3,9%.

O mercado de escritórios em Portugal continua a ajustar-se a um novo paradigma, impulsionado pela consolidação dos modelos híbridos de trabalho e por uma crescente exigência dos ocupantes em termos de qualidade, flexibilidade e sustentabilidade dos espaços.

A procura ativa mantém-se sólida, embora o atual contexto macroeconómico esteja a prolongar os ciclos de decisão e a tornar os critérios de seleção dos ativos mais rigorosos.

Do lado da oferta, a nova geração de projetos prevista para os próximos anos permanece significativa, ainda que parte relevante ainda careça de pré-arrendamentos.

Por enquanto, a escassez de escritórios de elevada qualidade, especialmente em localizações *prime*, continua a representar um desafio, sustentando níveis de renda historicamente elevados. As rendas *prime* na Grande Lisboa mantêm uma trajetória de valorização, particularmente em ativos com certificações de sustentabilidade e características *premium*.

As rendas *prime* registaram aumentos no Prime CBD (zona 1), no CBD (zona 2) e na Zona Histórica (zona 4) e no Parque das Nações (zona 5), com uma valorização anual entre 7% a 25%. Atualmente, a renda *prime* atinge os 30,00 €/m²/mês.

Mercado de Logística

O setor da logística registou mais de 485.000 m² ocupados em 2025, 39% abaixo de 2024, de acordo com o IPI. A região de Lisboa continua a atrair a maior fatia da absorção, representando 55%, com um total de 268.800 m² ocupados. Por outro lado, a região do Porto captou 29% da área absorvida, com a colocação de 141.300 m².

A entrada de novos produtos no mercado continua a favorecer o crescimento das rendas *prime* no setor, a destaca:

- a renda *prime* no eixo *prime* Castanheira-Azambuja (zona 1) encontra-se em 5,50 €/m²/mês, tendo estabilizado no terceiro trimestre do ano;
- a zona de Sacavém-Alverca (zona 2) sofreu um aumento para 6,00 €/m²/mês;
- a cidade de Lisboa (zona 3) e a zona do Corredor Oeste (zona 7) registam rendas *prime* que atingem os 6,75 €/m²/mês, fruto da proximidade aos clientes finais;
- no mercado do Porto, a renda *prime* fixa-se em 6,00 €/m²/mês.

O mercado industrial e logístico em Portugal continua a demonstrar resiliência, embora a atual conjuntura de incerteza económica e política tenha levado a uma desaceleração na procura.

Do lado da promoção, observa-se uma atividade seletiva. Embora vários projetos estejam em *pipeline*, muitos estão ainda em fase de pré-comercialização, com os promotores a exigir contratos de pré-arrendamento ou pré-venda antes de avançarem com construção.

As rendas têm uma tendência ascendente nos eixos com maior pressão de procura, segundo as projeções.

O Mercado dos Fundos de Investimento Imobiliário

Em Portugal, o valor sob gestão dos fundos de investimento imobiliário (FI), dos fundos especiais de investimento imobiliário (FEII) e dos fundos de gestão de património imobiliário (FUNGEPI) contabilizados pela CMVM atingiu 20.028,5 milhões de euros em 2025. A Lynx Asset Managers (15,5%), a Square AM (12,5%) e a Sierra IG (7,5%) detinham as quotas de mercado mais elevadas.

1.3. Política de Investimento

O Fundo é administrado por conta dos participantes, em ordem à maximização dos valores das participações e dos rendimentos a distribuir e ao bom desempenho das suas finalidades económicas, sociais e financeiras.

A finalidade económica e social do Fundo será prosseguida através da mobilização e aplicação das poupanças de investidores, singulares ou coletivos, nos termos dos parágrafos seguintes, contribuindo, desse modo, para a diversificação do mercado de capitais, para o crescimento da atividade imobiliária e para o desenvolvimento económico do país.

A carteira de valores do OIC será constituída em obediência a critérios de segurança, rentabilidade e liquidez e dela farão parte um conjunto diversificado de ativos predominantemente imobiliários.

A carteira do Fundo poderá ser composta por prédios já construídos, constituídos ou não em regime de propriedade horizontal, e prédios destinados ao desenvolvimento de projetos de construção, todos inscritos no registo predial como fazendo parte do OIC. A aquisição de imóveis para a carteira do OIC terá por finalidade o arrendamento dos mesmos, ou outra forma de exploração onerosa, bem como a sua revenda.

Os imóveis detidos pelo Fundo correspondem a prédios localizados em Portugal.

O OIC não irá investir em participações de sociedades imobiliárias.

A política de investimentos do Fundo tem um âmbito genérico, com ampla diversificação de ativos que não privilegia nenhum segmento específico do mercado imobiliário, nem nenhuma zona geográfica dentro de Portugal.

Poderão ainda fazer parte do Fundo unidades de participação de outros Fundos de investimento imobiliário, sejam ou não geridos pela mesma entidade gestora.

De forma acessória, os ativos do Fundo poderão ser constituídos por liquidez, nomeadamente, numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de OIC de tesouraria e valores mobiliários emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da União Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.

1.4. Divulgação de Informações Relativas ao Regulamento (UE) 2019/2088

Os investimentos do OIC podem estar sujeitos a riscos de sustentabilidade que incluem riscos ambientais, sociais e de melhores práticas de governo. Estes riscos podem ter impacto no investimento tal como risco de mercado, risco operacional ou ainda risco legal.

Os riscos de sustentabilidade dos OIC que não seguem critérios "ASG" podem ter um impacto material (como riscos financeiros) no valor dos seus investimentos a médio e longo prazo. Estes riscos podem chegar a reduzir os benefícios, o capital disponível e importar alteração de preço dos ativos ou respetiva falta de pagamento, que podem gerar um impacto no crédito, liquidez e riscos de financiamento (funding).

A entidade gestora dispõe de ferramentas e procedimentos para a integração dos riscos de sustentabilidade nos processos de investimento.

A entidade gestora considera os principais impactos adversos das suas decisões de investimento nos fatores de sustentabilidade (fatores "ASG"), de acordo com uma metodologia e indicadores próprios.

Os investimentos que integram a carteira do Fundo não têm em conta os critérios da UE aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental.

Mais informação a propósito de matérias ASG (Ambientais, Sociais e de melhores práticas de Governo) pode ser consultada em <https://www.santanderassetmanagement.pt/documentos/politicas>.

1.5. Evolução Histórica do Fundo

O LUSIMOVEST foi criado com uma duração inicial de 10 anos, podendo esse prazo ser prorrogado, por deliberação em Assembleia de Participantes, nos termos da lei e do Regulamento de Gestão.

O prazo de duração inicial de 10 anos terminou em julho de 2011, tendo sido convocada a supramencionada Assembleia de Participantes, na qual foi decidido prorrogar o Fundo por mais 5 anos, com os votos favoráveis de 71,3% dos Participantes presentes na Assembleia tendo registado 28,7% votos contra.

Em consequência desta votação, os Participantes que votaram contra a prorrogação do LUSIMOVEST puderam solicitar o resgate das unidades de participação que detinham, tendo a Sociedade Gestora recebido pedidos de resgate de 555.216 UP's, equivalentes a aproximadamente €34,0 milhões, os quais se encontram integralmente liquidados.

O prazo de duração adicional de 5 anos do Fundo terminou a 19 de julho de 2016, tendo sido convocada nova Assembleia de Participantes, para o dia 18 de janeiro de 2016, na qual foi decidido prorrogar o Fundo por mais 5 anos, ou seja, até a 19 de julho de 2021. Esta decisão foi aprovada por 67,84% dos Participantes presentes na Assembleia, com votos contra de 32,14% e abstenção de 0,02%.

Da mesma forma, em consequência desta votação, os Participantes que votaram contra a prorrogação do Fundo puderam solicitar o resgate das unidades de participação que detinham, tendo a Sociedade Gestora recebido pedidos de resgate de 771.445 UP's. O valor do resgate a liquidar foi apurado ao valor conhecido e divulgado no último dia do prazo de duração em curso, ou seja, o valor da UP do dia 19 de julho de 2016, o que equivale aproximadamente a 42 milhões de euros.

O regulamento de gestão do Fundo previa a cobrança de uma comissão de reembolso de 1,25%, a qual deverá ser deduzida do valor a reembolsar e constituirá proveito do Fundo. A comissão de resgate foi apurada em conjunto com o resgate, tendo sido registado um proveito no Fundo no montante de €526.613. Ao valor do resgate a liquidar foi deduzido a respetiva comissão.

O prazo de liquidação financeira do resgate era de 1 ano, a contar da data da deliberação favorável à prorrogação do Fundo, ocorrida a 18 de janeiro de 2016, podendo esse prazo ser prorrogado por decisão da CMVM, mediante requerimento devidamente fundamentado pela entidade gestora.

A Sociedade Gestora solicitou à CMVM, a 7 de dezembro de 2016, a prorrogação do prazo de liquidação financeira dos créditos emergentes dos pedidos de resgate subsequentes à prorrogação do Fundo a 19 de julho de 2016, por um período de 1 ano, sem prejuízo de antecipação do pagamento, logo que verificada a liquidez bastante para tal, podendo tal pagamento ser realizado em prestações, por via dos resultados da alienação de património.

A CMVM respondeu a 27 de janeiro de 2017, tendo autorizado a prorrogação do prazo de liquidação financeira por um período adicional de 3 meses, a contar do fim do prazo previsto para reembolso, ou seja, até 18 de abril de 2017.

A 18 de abril de 2017, o Lusimovest liquidou a totalidade do valor dos resgates, líquido da comissão acima mencionada.

Uma vez que o Fundo não conseguiu obter a liquidez suficiente para a liquidação dos resgates no curto prazo autorizado, teve de contratualizar um empréstimo, no montante global de 40 milhões de euros, para fazer face a essa necessidade, junto ao Banco Santander Totta, sob a forma de abertura de crédito por conta corrente, o qual ficou totalmente regularizado a 21 de dezembro de 2018.

O prazo de duração de 5 anos do Fundo terminou a 19 de julho de 2021, tendo sido convocada nova Assembleia de Participantes, para o dia 7 de janeiro de 2021, na qual foi decidido prorrogar o Fundo por mais 5 anos, ou seja, até a 19 de julho de 2026. Esta decisão foi aprovada por maioria correspondente a 72,37% dos votos dos Participantes presentes ou representados na Assembleia, com votos contra de 27,63%.

Os Participantes que votaram contra a prorrogação puderam solicitar o resgate das unidades de participação que detêm, tendo a Sociedade Gestora recebido pedidos de resgate de 460.140 UP's. O valor do resgate a liquidar foi apurado ao valor conhecido e divulgado no último dia do prazo de duração em curso, ou seja, o valor da UP do dia 19 de julho de 2021, o que equivale aproximadamente a 28 milhões de euros.

O Lusimovest procedeu ao pagamento parcial de cerca de 90% do valor do resgate no final do mês de julho de 2021, rateado na proporção das respetivas participações. O pagamento do remanescente dos créditos, com data limite de pagamento a 7 de janeiro de 2022, foi liquidado a 10 de novembro de 2021 uma vez que o Fundo já tinha liquidez suficiente resultante das vendas de imóveis ocorridas.

A redução de capital foi devidamente validada por parecer do auditor, passando o capital do Fundo a ser representado por 1.213.199 unidades de participação, pertencentes a 14 participantes.

O Fundo tem vindo a realizar várias operações de alinação de ativos imobiliários, sem que haja adquirido novos imóveis, com a consequente alteração da estrutura patrimonial, pelo reforço de liquidez e diminuição dos valores imobiliários.

Tal situação, apesar de ainda não se consubstanciar num cenário de incumprimento do limite legal, implica um sobrecusto desnecessário para os participantes uma vez que a comissão de gestão, nos termos do Regulamento de Gestão do Fundo, aplica-se sobre a totalidade do património do mesmo (o que inclui a liquidez).

Assim, tendo como objetivo a libertação do excesso de liquidez do Fundo e restituição parcial do investimento dos participantes, ocorreu uma Assembleia de Participantes, a 14 de setembro de 2022, tendo sido aprovado a proposta de redução do capital do Fundo, por redução do valor nominal das unidades de participação em circulação, em 16,80€ (dezasseis euros e oitenta cêntimos), cada uma, com a unidade de participação de referência de 30 de setembro de 2022 e liquidação financeira no dia útil seguinte, 3 de outubro de 2022, confirmado por parecer do auditor do Fundo. O número de unidades de participação em circulação não sofreu alteração.

Em 12 de setembro de 2023, ocorreu nova Assembleia de Participantes, tendo como objetivo a libertação do excesso de liquidez do Fundo e restituição parcial do investimento dos participantes, tendo sido aprovado a proposta de redução do capital do Fundo, por redução do valor nominal das unidades de participação em circulação, em 23,50€ (vinte e três euros e cinquenta cêntimos), cada uma, com a unidade de participação de referência de 28 de setembro de 2023 e liquidação financeira no dia útil seguinte, 29 de setembro de 2023, confirmado por parecer do auditor do Fundo. O número de unidades de participação em circulação não sofreu alteração.

A 24 de outubro de 2025, ocorreu nova Assembleia de Participantes para deliberar sobre nova proposta redução do capital do Fundo, tendo sido aprovado a proposta de redução do capital do Fundo por redução do valor nominal das unidades de participação em circulação, em 2,50€ (dois euros e cinquenta cêntimos) cada uma, com a unidade de participação de referência de 31 de outubro de 2025 e liquidação financeira a 3 de novembro de 2025, confirmado por parecer do auditor do Fundo, sem número de unidades de participação em circulação .

1.6. Evolução das Unidades de Participação

A evolução histórica das Unidades de Participação do Fundo e o respetivo valor unitário das mesmas nos últimos anos foi a seguinte:

Ano	Número de Unidades de Participação	Valor da Unidade de Participação (€)
2021	1 213 199	61,7428
2022	1 213 199	46,0745
2023	1 213 199	22,0986
2024	1 213 199	22,3082
2025	1 213 199	20,0244

Em 31 de dezembro de 2025, o valor líquido global do Fundo ascendia a 24.293.679,47 euros, repartidos por 1 213 199 unidades de participação, sendo o valor unitário de cada unidade de participação de 20,0244 euros.

1.7. Performance

O Fundo registou, à data de 31 de dezembro de 2025, uma rentabilidade anualizada, líquida de comissões, de 0,98%.

A evolução histórica das rentabilidades e risco do Fundo nos últimos anos foi a seguinte:

Ano	Rendibilidade	Risco	Classe de Risco
2023	-1,37%	0,95%	2
2024	0,95%	0,93%	2
2025	0,98%	0,92%	2

Fonte: APFIPP e SAM SGOIC

As rentabilidades divulgadas representam dados passados, não constituindo garantia de rentabilidade futura, porque o valor das unidades de participação pode aumentar ou diminuir em função do Indicador Sintético de Risco que varia entre 1 (risco mínimo) e 7 (risco máximo).



Comissões suportadas pelo Fundo e Participantes

Nos últimos 3 anos:

- Não houve alterações significativas ao nível dos custos suportados pelo Fundo nomeadamente nas taxas de comissão de gestão e depósito, taxa de supervisão e custos com o Revisor Oficial de Contas;
- O fundo suportou comissões de manutenção de saldos de conta entre agosto de 2020 e outubro de 2022, situação que já não se verifica a partir dessa data.

1.8. Custos e Proveitos

Descritivo	2025-12-31	2024-12-31	Variação	
			Absoluta	Relativa
Proveitos				
Juros e Proveitos Equiparados	60 739	150 305	-89 566	-60%
Rendimento de Títulos	32 737	0	32 737	0%
Ganhos em Ativos Imobiliários	212 000	4 000	208 000	5200%
Rendimentos Ativos Imobiliários	1 040 703	1 001 174	39 529	4%
Reversões de Ajustamentos Dívidas a Receber	2 209 200	50 723	2 158 478	4255%
Outros Proveitos e Ganhos Correntes e Eventuais	15 421	57 037	-41 616	-73%
Total	3 570 800	1 263 239	2 307 561	183%
Custos				
Juros e Custos Equiparados	0	0	0	0%
Comissões e Taxas	335 493	315 396	20 098	6%
Comissão de gestão	300 598	303 779	-3 181	-1%
Comissão de depósito	2 672	2 700	-28	-1%
Comissões de mediação	23 370	0	23 370	0%
Outras comissões e taxas	8 854	8 917	-63	-1%
Perdas em Ativos Imobiliários	339 300	169 550	169 750	100%
Impostos	59 801	60 823	-1 022	-2%
Provisões Dívidas a Receber	15 203	63 336	-48 133	-76%
Fornecimentos e Serviços Externos	364 956	398 454	-33 498	-8%
Outros Custos e Perdas Correntes e Eventuais	2 193 736	1 317	2 192 419	166437%
Total	3 308 489	1 008 876	2 299 613	228%
Resultado do Fundo	262 311	254 364	7 948	3%

Os proveitos com rendas permaneceram estáveis em 2025, com o aumento resultante da atualização anual da renda, compensado em parte pela perda das rendas do imóvel vendido em Setúbal em setembro de 2025.

As contas de depósito à ordem no Banco Santander continuam a ser remuneradas, contudo, a taxa de referência Euro *Short-Term* (€STR) reduziu significativamente ao longo do ano 2025, justificando a redução dos juros recebidos este ano.

A redução de proveitos com juros foi compensada em parte pela valorização do produto Santander Obrigações Curto Prazo – Classe C, subscrito em fevereiro de 2025 pelo montante de um milhão de euros e reforçado em setembro de 2025 pelo montante de três milhões de euros. Trata-se de um produto de tesouraria, podendo ser resgatado a qualquer momento em caso de necessidade de liquidez.

Relativamente aos custos com fornecimentos e serviços externos, verificou-se uma redução global na ordem dos 8%, sendo justificado na sua maior parte pela redução de custos da rubrica reparações, com a conclusão da empreitada de remodelação do prédio sito na Avenida Calouste Gulbenkian, 3, Funchal.

A conta de Outros Custos Correntes Eventuais inclui o registo de cerca de 2,19 milhões euros de dívidas de ex-arrendatários como dívidas incobráveis. A dívida já tinha sido provisionada na totalidade em anos anteriores, pelo que este custo foi compensado pela anulação da respetiva provisão, justificando o aumento da conta de Reversões de Ajustamentos Dívidas a Receber.

Apesar de pouco significativas, as perdas em ativos imobiliários foram superiores aos ganhos em ativos imobiliários, contribuindo negativamente para o resultado de exercício do ano 2025 do Fundo. As perdas em ativos imobiliários resultam dos ajustamentos negativos no valor dos imóveis por via da reavaliação, no valor global líquido de 69 mil euros e da menos valia líquida na venda das frações sitas na Rua António José Batista, Setúbal, no montante de 58 mil euros.

1.9. Demonstração do Património

No exercício de 2025, verificou-se uma evolução negativa do ativo global do Fundo, comparativamente ao ano anterior, em cerca de 16%, com ativos sob gestão no montante global de 26.055.398,91 euros, apresentando a seguinte composição, por referência à data de 31 de dezembro de 2025:

Descritivo	2025-12-31	2024-12-31
Imóveis	20 316 300	21 393 600
Unidades de Participação	3 032 737	0
Devedores	1 391 474	2 870 870
Saldos Bancários	1 091 942	5 764 260
Outros Ativos	222 946	1 012 186
Total dos Ativos	26 055 399	31 040 916
Provisões Dívidas a Receber	1 391 070	3 585 067
Outros Passivos	370 650	391 483
Total dos Passivos	1 761 719	3 976 551
Valor Líquido do OIC	24 293 679	27 064 366

As disponibilidades e aplicações financeiras do Fundo apresentavam, à data de 31 de dezembro de 2025, um saldo de 1.091.942,03 euros, tendo sido auferidos no exercício um montante global de juros de 60.739,09 euros.

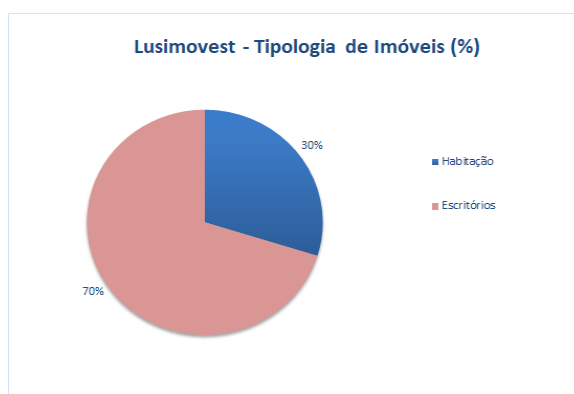
1.10. Evolução dos ativos sob gestão

À data de 31 de dezembro de 2025, a carteira de ativos imobiliários que fazem parte do património do fundo, utilizando como critério de valor as funções do mesmo, bem como o seu estado de desenvolvimento no caso da construção agregada, encontrava-se segmentada da seguinte forma:

Composição da carteira de activos imobiliários

Terrenos	6 056 950	30%
Escritórios	14 259 350	70%
	<u>20 316 300</u>	<u>100%</u>

Numa análise global do Fundo, em termos de segmento de atividade, considerando a afetação prevista para os terrenos em carteira (habitação), temos a seguinte repartição:



Como se pode constatar, o segmento de escritórios representa 70% da carteira de ativos, representado pelo edifício sito na Av. Calouste Gulbenkian, 3, Funchal.

Quanto às alienações, no exercício de 2025 foram vendidos imóveis no montante total de 950.000,00 euros, seguindo a estratégia de desinvestimento traçada pela Sociedade Gestora, conforme quadro discriminado em seguida.

<u>Imóveis alienados em 2025</u>	<u>Segmento</u>	<u>Valor Venda</u>
R. António José Batista, 110-130, Setúbal - 5 Frações	Comércio	950 000,00
		<u>950 000,00</u>

1.11. Remunerações Atribuídas

O Montante total das remunerações atribuídas pela SAM no exercício económico findo a 31 de dezembro de 2025, aos seus 25 (vinte e cinco) colaboradores, subdivide-se em remunerações fixas e variáveis:

1. A título de remunerações fixas: 1.306.800,90 euros; e,
2. A título de remunerações variáveis: 478.517,50 euros.

Montante Agregado de Remunerações

O montante agregado da remuneração, discriminado por categorias de colaboradores, é o seguinte:

- Membros executivos dos órgãos sociais (2 colaboradores): 321.981,57 euros;
- Colaboradores cujas atividades tem um impacto significativo no perfil de risco do OIC (1 colaborador): 97.419,31 euros;
- Restantes colaboradores (22 colaboradores): 1.365.917,52 euros.

As remunerações foram calculadas conforme definido pelos contratos de trabalho e pela política de remuneração da Sociedade.

Durante o ano de 2025 não se detetaram irregularidades em matéria de remunerações e também não se realizaram alterações significativas à política de remuneração.

As remunerações variáveis correspondem a estimativas aproximadas.

1.12. Política de Voto

No âmbito das suas atividades, a Sociedade tem o dever fiduciário de atuar no melhor interesse dos seus investidores. De acordo com os padrões de mercado, para atingir esse objetivo, um dos aspetos que a SAM leva em consideração diz respeito ao exercício dos direitos de voto, de forma eficaz e responsável.

O Grupo Santander Asset Management dispõe de uma Política de Voto, que foi estabelecida como um marco global de aplicação transversal em todas as entidades do Grupo. A partir deste documento, a SAM SGOIC definiu e fez aprovar a sua própria Política de Voto, atualizada em 2025, pode ser consultada na página web da sociedade em www.santanderassetmanagement.pt.

Esta Política, a estabelece as diretrizes a considerar no processo de voto em assembleias gerais de acionistas de sociedades cotadas em que os veículos sob gestão da SAM SGOIC investem. A Política encontra-se alinhada com a legislação aplicável e com os normativos internos voluntários que promovem as melhores práticas, sendo consistente com os objetivos respetivos de cada veículo sob gestão.

A informação necessária para decidir o voto emerge de diversas fontes que incluem a análise interna da SAM e a utilização de serviços de proxy advisors (Institutional Shareholder Services y Glass Lewis). Os serviços de proxy advisors contempla a análise da informação "ASG" de forma a poder incorporá-la nas recomendações de voto com base em modelos e melhores práticas.

Principais números em 2025

A informação detalhada das atividades de voto pode ser consultada na página web institucional da Sociedade em <https://www.santanderassetmanagement.pt/documentos/politicas>.

Da mesma forma, no relatório de voto da Sociedade (disponível em <https://www.santanderassetmanagement.pt/documentos/politicas>) são explicados os principais motivos que levaram a sociedade a votar desfavoravelmente (contra) ou a abster-se em algumas ocasiões, sempre alinhados com as melhores práticas, a regulamentação e com os padrões internacionais e locais de referência aplicáveis em cada caso.

1.13. Erros de Valorização

No exercício económico findo a 31 de dezembro de 2025 não houve publicidade de erros na valorização das unidades de participação do organismo de investimento coletivo, conforme divulgado no site da CMVM.

1.14. Eventos Subsequentes

O prazo atualmente em vigor do fundo Lusimovest termina a 19 de julho de 2026.

Mercê da implementação do projeto global de reestruturação da atividade de asset management em Portugal, está prevista a não manutenção da atividade de gestão de OIA's Imobiliários, sendo o projeto de conhecimento da CMVM.

Neste enquadramento, está prevista a dissolução e liquidação antecipada OIA Imobiliário LUSIMOVEST a curto prazo, sendo expectável que os ativos imobiliários em carteira sejam alienados no 1º semestre de 2026, por forma a permitir a aprovação da proposta de dissolução e liquidação do Fundo em Assembleia de Participantes.

Lisboa, 2 de fevereiro de 2026

2. Relatório de Auditoria

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **Lusimovest - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado**, gerido pela Santander Asset Management - SGOIC, SA, que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2025 (que evidencia um total de 26 055 399 euros e um total de capital do fundo de 24 293 679 euros, incluindo um resultado líquido de 262 311 euros), a demonstração dos resultados, e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do **Lusimovest - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado**, em 31 de dezembro de 2025 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data, de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

Bases para a opinião

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção *Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras* abaixo. Somos independentes do Fundo 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.

Ênfase

Conforme divulgado no Relatório de Gestão e devidamente comunicado à CMVM, no âmbito da implementação do projeto global de reestruturação da atividade de asset management em Portugal, encontra-se prevista a não manutenção da atividade de gestão de OIA Imobiliários. Neste contexto, é expectável a dissolução e liquidação antecipada deste Fundo a curto prazo, prevendo-se que os ativos imobiliários em carteira sejam alienados no primeiro semestre de 2026. Não tendo sido convocada qualquer Assembleia de Participantes com vista à deliberação sobre uma eventual prorrogação do prazo de duração do Fundo, o prazo atualmente em vigor termina em 19 de julho de 2026. A nossa opinião não é modificada em relação a esta matéria.

Responsabilidades do órgão de gestão e do órgão de fiscalização pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão da entidade gestora é responsável pela:

- (i). preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos monetários do Fundo de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário;
- (ii). elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares;
- (iii). criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou erro;
- (iv). adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- (v). avaliação da capacidade do Fundo de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

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

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:

- (i). 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;

- (ii). obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da entidade gestora do Fundo;
- (iii). avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- (iv). concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do Fundo para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o Fundo descontinue as suas atividades;
- (v). 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;
- (vi). 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 e a pronúncia sobre a matéria prevista no n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, que concretiza o Regime da Gestão de Ativos.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

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

Sobre as matérias previstas no n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, que concretiza o Regime da Gestão de Ativos

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

Sobre a matéria indicada não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 6 de fevereiro de 2026

A handwritten signature in blue ink that reads 'Cláudia Gomes Sena'. The signature is written in a cursive style and is positioned above a horizontal line.

Cláudia Gomes Sena,
(ROC n.º 1691, inscrito na CMVM sob o n.º 20161301)
em representação de BDO & Associados - SROC

3. Balanço do Lusimovest FIIF referente ao período findo em 31 de dezembro de 2025

LUSIMOVEST - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(Gerido pela SANTANDER ASSET MANAGEMENT- SGOIC, S.A.)

(Valores em Euros)		B A L A N Ç O				Data: 31 Dez.2025				
ACTIVO						PASSIVO				
Código	Designação	31 Dez.2025			31 Dez.2024		Código	Designação	Periodos	
		Bruto	Mv/af	mvl/ad	Liquido	Liquido			31 Dez.2025	31 Dez.2024
	ACTIVOS IMOBILIÁRIOS									
31	Terrenos	14 349 997		8 293 047	6 056 950	6 248 000	61	CAPITAL DO FUNDO		
32	Construções	14 616 264		356 814	14 259 350	15 145 600	62	Unidades de Participação	8 735 033	11 768 030
34	Adiantamentos por Compra de Imóveis						62	Variações Patrimoniais	-3 210 083	-3 210 083
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	28 966 261		8 649 861	20 316 300	21 393 600	64	Resultados Transilados	18 506 419	18 252 055
							65	Resultados distribuídos		
	CARTEIRA TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES						66	Resultados Líquidos do Período	262 311	254 364
22	Participações em Soc. Imobiliárias							TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	24 293 679	27 064 366
24	Unidades de Participação	3 000 000	32 737		3 032 737					
	TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PART	3 000 000	32 737		3 032 737					
	CONTAS DE TERCEIROS							AJUSTAMENTOS E PROVISÕES		
411	Devedores por Crédito Vencido						47	Ajustamentos de Dívidas a Receber	1 391 070	3 585 067
412	Devedores por Rendas Vencidas	1 316 981			1 316 981	2 794 921	48	Provisões Acumuladas		
413+...+419	Outras Contas de Devedores	74 493			74 493	75 950		TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS	1 391 070	3 585 067
424	Estado e outros entes Públicos	136 873			136 873	145 006				
429	Outras Contas de Credores									
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	1 528 346			1 528 346	3 015 876				
	DISPONIBILIDADES							CONTAS DE TERCEIROS		
11	Caixa						421	Resgates a Pagar a Participantes		
12	Depósitos à Ordem	1 091 942			1 091 942	5 764 260	422	Rendimentos a Pagar a Participantes		
13	Depósitos a Prazo e com pré-aviso						423	Comissões e Outros Encargos a Pagar	27 037	29 893
14	Certificados de Depósito						424+...+429	Outras Contas de Credores	188 352	202 604
18	Outros Meios Monetários						432	Empréstimos Não Titulados		
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	1 091 942			1 091 942	5 764 260	44	Adiantamentos por venda de Imóveis		
								TOTAL DOS VALORES A PAGAR	215 389	232 497
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS		
51	Acréscimos de Proventos	960			960	792 592	53	Acréscimos de Custos	46 538	46 778
52	Despesas com Custo Diferido	2 485			2 485		56	Receitas com Provento Diferido	85 298	88 784
58	Outros Acréscimos e Diferimentos	82 628			82 628	74 588	58	Outros Acréscimos e Diferimentos	23 424	23 424
59	Contas Transitórias Activas						59	Contas Transitórias Passivas		
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ACTIVOS	86 074			86 074	867 180		TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS	155 261	158 987
	TOTAL DO ACTIVO	34 672 624		8 649 861	26 055 399	31 040 916		TOTAL DO PASSIVO	26 055 399	31 040 916
	Total do número de Unidades de Participação				1 213 199	1 213 199		Valor Unitário da Unidade de Participação	20,0244	22,3082

4. Demonstração dos Resultados Lusimovest FIIF referente ao período findo em 31 de dezembro de 2025

LUSIMOVEST - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(Gerido pela SANTANDER ASSET MANAGEMENT- SGOIC, S.A.)

(Valores em Euros)								Data: 31-Dez-2025	
CUSTOS E PERDAS				PROVEITOS E GANHOS					
Código	DESIGNAÇÃO	31.Dez.2025	31.Dez.2024	Código	DESIGNAÇÃO	31.Dez.2025	31.Dez.2024		
711+718	CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES				
719	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS			812	JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS				
	De Operações Correntes			811+818	Da Carteira de Títulos e Participações	60 739	150 305		
	De Operações Extrapatrimoniais				Outros, de Operações Correntes				
	COMISSÕES				RENDIMENTO DE TÍTULOS				
722	Da Carteira de Títulos e Participações			822...825	Da Carteira de Títulos e Participações				
723	Em Activos Imobiliários	23 370		828	De Outras Operações Correntes				
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	312 123	315 396		GANHOS OPER. FINANCEIRAS E ACT. IMOBILIÁRIOS				
				832	Da Carteira de Títulos e Participações	32 737			
732	PERDAS OPER. FINANCEIRAS E ACT. IMOBILIÁRIOS			833	Em Activos Imobiliários	212 000	4 000		
733	Na Carteira de Títulos e Participações			831+838	Outros, em Operações Correntes				
731+738	Em Activos Imobiliários	339 300	169 550		REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES				
	Outras, em Operações Correntes			851	De Ajustamentos de Dívidas a Receber	2 209 200	50 723		
				852	De Provisões para Encargos				
	IMPOSTOS			86	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	1 040 703	1 001 174		
7411+7421	Impostos sobre o Rendimento			87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	14 606	16 536		
7412+7422	Impostos Indirectos	24 773	26 858		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	3 569 985	1 222 738		
7418+7428	Outros Impostos	35 029	33 965						
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO				PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS				
751	Ajustamentos de Dívidas a Receber	15 203	63 336	881	Recuperação de Incobráveis		40 379		
752	Provisões Para Encargos			882	Ganhos Extraordinários				
				883	Ganhos de Exercícios Anteriores		123		
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	364 956	398 454	884...888	Outras Ganhos Eventuais	816			
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	904	1 156		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	816	40 502		
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	1 115 657	1 008 715		RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO				
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS								
781	Valores Incobráveis	2 192 832							
782	Perdas Extraordinárias								
783	Perdas de Exercícios Anteriores		161						
784...788	Outras Perdas Eventuais								
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	2 192 832	161						
	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	262 311	254 364						
	TOTAL	3 570 800	1 263 239		TOTAL	3 570 800	1 263 239		
8X2-7X2-7X3	Resultados da Carteira de Títulos	32 737	0	D-C	Resultados Eventuais	-2 192 017	40 341		
8X3+86-7X3-76	Resultados em Activos Imobiliários	525 077	437 132	B+D-A-C+742	Resultados Antes de Imposto s/o Rendimento	262 311	254 364		
B-A +742	Resultados Correntes	2 454 328	214 023	B+D-A-C	Resultados Líquidos do Período	262 311	254 364		

5. Demonstração dos Fluxos de Caixa do Lusimovest FIIF referente ao período findo em 31 de dezembro de 2025

LUSIMOVEST - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(Gerido pela SANTANDER ASSET MANAGEMENT – SGOIC, S.A.)

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

(Valores em Euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	31.DEZ.2025		31.DEZ.2024	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Subscrição de unidades de participação				
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Resgates de unidades de participação				
Rendimentos pagos aos participantes				
Outros pagamentos sobre unidades do Fundo	3 032 998	3 032 998		
Fluxo das operações sobre unidades do fundo		-3 032 998		
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Alienação de activos imobiliários	855 000			
Rendimento de activos imobiliários	1 122 340		963 704	
Adiantamentos por conta de venda de activos imobiliários	95 000			
Outros recebimentos de activos imobiliários		2 072 340		963 704
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Aquisição de activos imobiliários				
Grandes reparações em activos imobiliários				
Comissões em activos imobiliários	23 370			
Despesas Correntes (FSE) com activos imobiliários	362 417		374 855	
Adiantamentos por conta de compra de activos imobiliários				
Despesas com activos imobiliários em curso				
Outros pagamentos de activos imobiliários		385 787		374 855
Fluxo das operações sobre valores imobiliários		1 686 554		588 848
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Rendimento de títulos				
Resgates de unidades de participação				
Outros recebimentos relacionados com a carteira				
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Subscrições de unidades de participação	3 000 000			
Outros pagamentos relacionados com a carteira		3 000 000		
Fluxo das operações da carteira de títulos		-3 000 000		
OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Outros recebimentos op. a prazo e de divisas				
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Outros pagamentos op. a prazo e de divisas				
Fluxo das operações a prazo e de divisas				
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Juros de depósitos bancários	70 315		147 858	
Juros de Certificado de depósito				
Contração de Empréstimo				
Outros recebimentos correntes		70 315		147 858
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Comissão de gestão	315 383		315 695	
Comissão de depósito	2 803		2 806	
Pagamento de juros de disponibilidades e empréstimos				
Compras com acordo de revenda				
Impostos e taxas	51 059		49 082	
Comissão de supervisão	8 924		9 742	
Reembolso de Empréstimo				
Outros pagamentos correntes	18 835	397 005	19 874	397 199
Fluxo das operações de gestão corrente		-326 690		-249 341
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Ganhos extraordinários				
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores				
Recuperação de incobráveis			40 379	
Outros recebimentos de operações eventuais	816	816		40 379
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Perdas extraordinárias				
Perdas imputáveis a exercícios anteriores			110	
Outros pagamentos de operações eventuais		0		110
Fluxo das operações eventuais		816		40 269
Saldo dos fluxos monetários do período ...(A)		-4 672 318		379 777
Disponibilidades no início do período ...(B)		5 764 260		5 384 483
Disponibilidades no fim do período ...(C) = (B) + - (A)		1 091 942		5 764 260

6. Divulgações às Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2025

As demonstrações financeiras do Lusimovest Fundo de Investimento Imobiliário – Balanço, Demonstração dos Resultados, Demonstração dos Fluxos Monetários e Anexo – reportadas a 31 de dezembro de 2025 foram elaboradas e apresentadas com base nos registos contabilísticos e de acordo com o Regulamento da CMVM nº 2/2005, emitido em 14 de abril de 2005.

Os valores são apresentados em euros, exceto quando expressamente indicado.

As notas indicadas no PCFII, quando vazias de conteúdo, não são apresentadas

Nota 1 – Valor Contabilístico do Imóvel/Média da Avaliações

O seguinte quadro apresenta a diferença entre o valor contabilístico de cada imóvel e a média aritmética simples das avaliações periciais:

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos Valores das Avaliações (B)	Valia Potencial (B) - (A)
1.1 - Terrenos			
1.1.2 - Não Urbanizados			
Quinta da Tulha	6 056 950	6 056 950	0
1.4 - Construções Acabadas			
1.4.1 - Arrendadas			
Serviços			
Av. Calouste Gulbenkian - Funchal	14 259 350	14 259 350	0
Total	20 316 300	20 316 300	0

Conforme se verifica pelo quadro anterior, a 31 de dezembro de 2025, não existiam diferenças entre o valor contabilístico e a média aritmética simples das avaliações dos imóveis, dando cumprimento às regras valorimétricas em vigor no RGOIC e descritas na Nota 6 – Critérios Valorimétricos.

Nota 2 – Capital do Fundo Movimento das Up's

Os movimentos ocorridos no capital do Fundo durante o ano de 2025 apresentam o seguinte detalhe:

Descrição	31-12-2024	Subscrições	Resgates	Distribuição de Resultados	Outros	Resultados do Exercício	31-12-2025
Valor base	11 768 030				(3 032 998)		8 735 033
Diferença em subs. e resgates	(3 210 083)						(3 210 083)
Resultados distribuídos							
Resultados acumulados	18 252 055				254 364		18 506 419
Resultados do período	254 364				(254 364)	262 311	262 311
Total	27 064 366	-	-	-	(3 032 998)	262 311	24 293 679
Nº de Unidades participação	1 213 199						1 213 199
Valor Unidades participação	22,3082						20,0244

Redução de capital (31 de outubro de 2025):

Na assembleia de participantes do dia 24 de outubro de 2025, foi deliberada a redução de capital do Fundo, por redução de valor nominal das unidades de participação, no montante de 2,5 euros (dois euros e cinquenta cêntimos) cada uma, mantendo-se as UPs em circulação (1 213 199 UP's). O valor total de redução foi de 3.032.997,50 euros.

A redução de capital operou a 31 de outubro de 2025, com liquidação financeira a 3 de novembro de 2025, com a consequente alteração do Regulamento de Gestão.

Nota 3 – Inventário das Aplicações em Imóveis

A 31 de Dezembro de 2025, a carteira de imóveis do Fundo decompõe-se da seguinte forma:

A - Composição discriminada da carteira de activos

1- Imóveis situados em Estados da União Europeia	Área (m2)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação I	Valor da Avaliação I	Data da Avaliação II	Valor da Avaliação II	Valor do Imóvel	Localização	
									País	Município
1.1 - Terrenos 1.1.2 - Não Urbanizados Quinta da Tulha	183 194	25-11-2003	14 349 997	06-10-2025	5 907 900	06-10-2025	6 206 000	6 056 950	PRT	COIMBRA
1.4 - Construções Acabadas 1.4.1 - Arrendadas Serviços Av. Calouste Gulbenkian - Funchal	10 780	20-11-2003	14 616 264	06-10-2025	14 168 200	15-10-2025	14 350 500	14 259 350	PRT	FUNCHAL
Total	193 974		28 966 261		20 076 100		20 556 500	20 316 300		

Descrição	Quantidade	Moeda	Cotação	Juros	Valor Global
7 – LIQUIDEZ					
7.1 – À vista					
7.1.2 – Depósitos à ordem					
Banco Santander Totta (STR -0.75%)		EUR		960	1 005 104
Banco Português de Investimento (0.0%)		EUR		0	86 838
7.1.3 – Fundos de Tesouraria					
Fundo Santander Obrigações Curto Prazo - Classe C		EUR		0	3 032 737
8 – EMPRÉSTIMOS					
8.1 – Empréstimos obtidos		EUR		0	0
9 – OUTROS VALORES A REGULARIZAR					
9.1 – Valores Activos					
9.1.4 – Rendas em Dívida		EUR		0	1 316 981
9.1.5 – Outros		EUR		0	276 168
9.2 – Valores Passivos					
9.2.1 – Recebimentos por conta de imóveis		EUR		0	0
9.2.4 – Cauções		EUR		0	0
9.2.5 – Rendas Adiantadas		EUR		0	-85 298
9.2.6 – Outros		EUR		0	-1 655 150
B - Valor Líquido Global do Fundo (VLGF)		EUR			24 293 679

A rubrica “Outros Valores Ativos” inclui, essencialmente, valores em dívida relativos a débitos de despesas diversas e IVA a recuperar.

A rubrica “Outros Valores Passivos” inclui, essencialmente, estimativas de custos, nomeadamente com IMI, comissões e outros, provisões de rendas e de outros valores não recebidos e valores retidos como garantia de obra.

– Mapa de Apuramento das Mais/Menos Valias na venda de imóveis (por fração):

Imoveis Vendidos em 2025	Valor de Venda	Valor Carteira	Valia
R.Antº José Batista, Setúbal, Frac."A"	80 000	74 150	5 850
R.Antº José Batista, Setúbal, Frac."B"	80 000	77 200	2 800
R.Antº José Batista, Setúbal, Frac."I"	135 000	117 950	17 050
R.Antº José Batista, Setúbal, Frac."J"	125 000	127 900	-2 900
R.Antº José Batista, Setúbal, Frac."Q"	530 000	610 650	-80 650
	950 000	1 007 850	-57 850

Nota 4 – Inventário da Carteira de Títulos

A 31 de Dezembro de 2025, a carteira de títulos do Fundo decompõe-se da seguinte forma:

DESCRIÇÃO	Quantidade	Divisa	Cotação Euros	Mais e menos valias	Juros decorridos	Valor Global
CARTEIRA DE TÍTULOS Unidades de Participação Santander Obrigações Curto Prazo_Classe C	557493,18	Eur	5,439953	32 737		3 032 737
SOMA	557 493,18	Eur	5,439953	32 737		3 032 737

Em 24 de Fevereiro de 2025 foram subscritas 187.691,21 UPs do fundo Santander Obrigações Curto Prazo - Classe C pelo valor de 5,3279 euros por UP, no valor total de 1.000.000 euros, tendo sido reforçado o investimento, a 17 de setembro de 2025, com uma nova subscrição de 369.801,97 UPs, pelo valor de 5,4083 euros por UP, no valor total de 2.000.000 de euros.

Nota 6 – Princípios Contabilísticos e Critérios Valorimétricos

As demonstrações financeiras do Fundo foram preparadas de acordo com o definido pelo Decreto-Lei nº 27/2023 de 28 de abril e pelas Normas Regulamentares emitidas pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários sobre a contabilização das operações dos Organismos de Investimento Coletivo.

A) Princípios Contabilísticos

O Regulamento que estabelece a “Contabilidade dos Fundos de Investimento Imobiliário” define o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário – PCFII, cujo normativo foi rigorosamente respeitado.

As demonstrações financeiras, ora apresentadas, constituindo um todo coerente – conceito de unidade – seguem os princípios contabilísticos adotados no PCFII, designadamente: continuidade, consistência, materialidade, substância sobre a forma, especialização e prudência.

É respeitado o princípio contabilístico de especialização dos exercícios. Os custos e os proveitos são contabilizados no exercício a que dizem respeito, independentemente da data do seu pagamento ou recebimento.

B) Critérios Valorimétricos

Os critérios valorimétricos são os que constam do PCFII e que sucintamente se indicam:

- Disponibilidade

As disponibilidades à vista estão contabilizadas pelos valores imediatamente realizáveis. As disponibilidades a prazo estão contabilizadas pelos valores de constituição dos depósitos. Os juros devidos são especializados diariamente.

- Imóveis

Os imóveis que integram a carteira do Fundo, foram registados inicialmente pelo valor de aquisição, acrescido dos custos associados à compra, e posteriormente valorizados pelo respetivo valor venal. A avaliação imobiliária foi efetuada em conformidade com as regras definidas pelos RGOIC e Regulamento da CMVM, devendo os imóveis ser valorizados pela média aritmética simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores, com uma periodicidade mínima de 12 meses e/ou sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel.

Os projetos de construção devem ser reavaliados de acordo com o método definido acima ou sempre que o auto de medição da situação da obra, elaborado pela empresa de fiscalização, apresentar uma incorporação de valor superior a 20% relativamente ao custo inicial estimado do projeto, mas com uma periodicidade mínima de 12 meses e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel.

- Títulos

As compras de títulos são registadas na data da transação, pelo valor efetivo de aquisição.

A valorização dos ativos que compõem a carteira do Fundo é efetuada de acordo com as seguintes regras:

- Para a valorização de ativos cotados, é tomada como referência a cotação de fecho ou o preço de referência divulgado pela entidade gestora do mercado onde os valores se encontram cotados do dia da valorização ou o último preço conhecido quando aqueles não existam.

- Para a valorização de Obrigações cotadas ou admitidas à negociação num mercado regulamentado, é considerado o preço disponível no momento de referência do dia a que respeita a valorização.

- Comissão de Gestão

A comissão de gestão constitui um encargo do fundo, a título de remuneração dos serviços de gestão, prestados pela Sociedade Gestora.

Segundo o regulamento de gestão, esta comissão é calculada diariamente, por aplicação da taxa anual de 1,125% sobre o património do fundo, antes do apuramento das comissões de gestão de depósito e da taxa de supervisão sendo cobrada mensal e postecipadamente.

- Comissão de Depósito

A comissão de depósito destina-se a fazer face às despesas do banco depositário relativas aos serviços prestados.

Segundo o regulamento de depósito, esta comissão é calculada diariamente, por aplicação da taxa anual de 0,01% sobre o património do fundo, antes do apuramento das comissões de gestão de depósito e da taxa de supervisão, sendo cobrada mensal e postecipadamente.

- Taxa de Supervisão

A taxa de supervisão cobrada pela Comissão de Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) é um encargo do fundo, sendo calculada por aplicação da taxa mensal sobre o valor líquido global do fundo.

Adicionalmente, é encargo do Fundo o pagamento de uma taxa de majoração sobre a taxa de supervisão, a qual é apurada de acordo com o previsto na Portaria nº 342-A/2016, de 29 de dezembro, e que se estima em 6,25%.

- Comissão de Manutenção de Conta

Nos termos previstos no respetivo preçário do Banco, o Fundo suportou custos com comissões de manutenção de saldos de conta durante o período de Agosto de 2020 a setembro de 2022.

- Provisões para Devedores de Cobrança Duvidosa

Para efeitos de apuramento das provisões para devedores de cobrança duvidosa, são contabilizadas como rendas vencidas a regularizar, todas aquelas que se encontram em dívida no final do mês da sua emissão.

Até 31 de dezembro de 2017, as rendas a regularizar, que continuassem em dívida no mês seguinte ao da sua emissão, eram contabilizadas automaticamente como rendas vencidas, sendo provisionadas na totalidade, com exceção do valor IVA.

A partir de 1 de janeiro de 2018, foi alterado o critério de constituição de provisões, ou seja, as rendas vencidas, deixaram de ser provisionadas a 100% a partir do primeiro mês em dívida, e passou a haver intervalos de percentagem para as provisões de rendas em dívida (com exceção do valor do IVA):

	Prazo (até nº dias)	Taxa Provisão (%)
Prazo 1	30	0
Prazo 2	60	20
Prazo 3	90	30
Prazo 4	120	50
Prazo 5	> 120	100

As dívidas vencidas, não relacionadas com rendas, quer sejam condomínios, débito de despesas ou outras, são provisionadas na sua totalidade, pelo Fundo, quando atingem uma antiguidade superior a três meses.

- Unidades de Participação

O valor da Unidade de Participação resulta da divisão do capital do Fundo pelo número de Unidades de Participação em circulação.

O valor líquido global do Fundo corresponde ao somatório das rubricas do capital do Fundo, nomeadamente unidades de participação, variações patrimoniais, resultados transitados, resultados distribuídos e resultado líquido de exercício.

- Outros Valores Patrimoniais

Estão registados a valores nominais.

- Demonstração dos Fluxos Monetários

Na demonstração dos fluxos monetários, a rubrica de Caixa e seus equivalentes corresponde ao saldo da rubrica de disponibilidades apresentada no balanço.

Nota 7 – Liquidez

O movimento ocorrido na rubrica Liquidez, durante o ano de 2025 foi o seguinte:

CONTAS	Saldo Inicial 31/12/2024	Aumentos	Reduções	Saldo Final 31/12/2025
Numerário				
Depósitos à ordem	5 764 260	2 143 471	6 815 789	1 091 942
Depósitos a prazo e com pré-aviso				
Certificados de depósito				
Outras contas com disponibilidades				
TOTAL	5 764 260	2 143 471	6 815 789	1 091 942

Nota 8 – Dividas de Cobrança Duvidosa

Em 31 de dezembro de 2025 esta rubrica tinha a seguinte decomposição:

CONTAS	Dev. p/Rendas Vencidas	Outros Devedores	SOMA
Conta 4122	1 316 981		1 316 981
Conta 4139		74 089	74 089
TOTAL	1 316 981	74 089	1 391 070

A conta 4122 está associada a rendas vencidas.

A conta 4139 está associada a condomínios vencidos e a débitos de despesas comuns vencidas.

O valor de 782.055,92 euros, existente a 31 dezembro de 2024 na conta 5131, referente à remuneração não recebida no âmbito do CPCV da Quinta da Tulha, foi registado em outubro de 2025 com incobrável, por não haver qualquer expectativa desse recebimento. O valor encontrava-se totalmente provisionado.

Do mesmo modo, por não haver qualquer expectativa de recebimento, foi registado como incobrável o valor de 1.410.776,36 euros referente à dívida de rendas da Bascol II-Promoção Imobiliária, SA, valor esse que se encontrava totalmente provisionado.

As dívidas de cobrança duvidosa estão provisionadas, conforme referido na nota 6 - Critérios Valorimétricos – Provisões para Devedores de Cobrança Duvidosa.

Nota 9 – Comparabilidade das Demonstrações Financeiras

As Demonstrações Financeiras do período são comparáveis com as do exercício anterior.

Nota 11 – Ajustamentos para Dívidas a Receber e Provisões

O movimento ocorrido na rubrica Ajustamento para Dívidas a Receber e Provisões, durante o ano de 2025 foi o seguinte:

CONTAS	Saldo Inicial 31/12/2024	Aumentos	Reduções	Saldo Final 31/12/2025
471 – Ajustamentos para crédito vencido	3 585 067	15 203	2 209 200	1 391 070

A 31 de dezembro de 2025, as rendas em dívida encontram-se provisionadas a 100% uma vez que os devedores existentes têm saldos com uma antiguidade superior a 120 dias.

Excecionalmente, ao mencionado na nota 6-Critérios Valorimétricos–Provisões para Devedores de Cobrança Duvidosa, no 1º semestre de 2021, foi decidido provisionar o valor do IVA em aberto dos ex-arrendatários, Widecare, Lda e Adicional Trade, Lda, uma vez que a recuperação do IVA se revela bastante difícil face à antiguidade das dívidas e à alteração das regras para regularização do mesmo nas faturas emitidas após 1 de janeiro de 2013.

Igualmente, por se revelar bastante difícil a recuperação do IVA referente a alguns redébitos de despesas em dívida, face à sua antiguidade, em julho de 2024 foi decidido provisionar o valor do IVA referente a essas dívidas.

A 31 de Dezembro de 2025, encontra-se provisionado o valor 223.672,03 euros de IVA associado a rendas em dívida, da Widecare, Lda (175.511,71 euros) e da Adicional Trade, Lda (48.160,32 euros) e 12.004,45 euros de IVA associado a redébitos de despesas em dívida de vários ex-arrendatários.

Nota 12 – Impostos

Com a aprovação do Decreto-Lei nº 7/2015 de 13 de janeiro, procedeu-se à reforma do Regime de Tributação dos Organismos de Investimento Coletivo, alterando-se assim o Estatuto dos Benefícios Fiscais e o Código do Imposto de Selo nas matérias aplicáveis a tais Organismo de Investimento Coletivos, sendo aplicáveis aos rendimentos obtidos após 1 de julho de 2015.

Imposto sobre o rendimento

Após 1 de Julho de 2015, é aplicada a taxa de 21% ao lucro tributável dos Organismos de Investimento Coletivo, corresponde ao resultado líquido de exercício expurgado dos rendimentos de prediais, capitais e de mais-valias e dos gastos ligados a esses mesmos rendimentos.

As mais-valias de imóveis adquiridos antes de 1 de julho de 2015, são tributadas de acordo com o regime de tributação anterior e só na parte correspondente ao período de detenção dos referidos imóveis até 30 de junho de 2015.

O resultado tributável, do fundo Lusimovest, referente ao ano de 2025, foi negativo.

Imposto do selo

Nos termos do regime de tributação dos OIC, foi criada uma taxa, em sede de Imposto Selo, que incide sobre o valor líquido dos Organismos de Investimento Coletivo, calculado trimestralmente sobre a média dos valores publicados, de 0,0125% (base trimestral).

O Orçamento de Estado para o ano 2019 (artigo 319º) veio revogar parte do Decreto-Lei nº 1/87, de 3 de janeiro, diploma que isentava o pagamento do imposto de selo sobre as comissões dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Assim sendo, a partir de 2019, o Lusimovest, ficou sujeito à tributação de Imposto de Selo sobre o valor das comissões cobradas (gestão e depositária), à taxa de 4% de acordo com a TGIS- 17.3.4 - Outras comissões e contraprestações por serviços financeiros.

Outros impostos

O património do fundo está ainda sujeito ao IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis e ao IMT (Imposto Municipal sobre Transmissões de Imóveis) de acordo com a lei nº 83-C/2013, de 31 de dezembro.

A rubrica de impostos suportados pelo fundo Lusimovest, apresentava a seguinte decomposição a 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024:

Impostos e Taxas	31/12/2025	31/12/2024
Impostos Indirectos		
Imp. Selo - Verba 29	12 568	13 466
Imp. Selo - Verba 17	12 154	12 287
Outros impostos		
Taxas	51	1 105
Imposto Municipal sobre imóveis IMI	35 029	33 965
Total	59 801	60 823

Nota 13 – Responsabilidades

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, esta rubrica tinha a seguinte decomposição:

Responsabilidades	31/12/2025	31/12/2024
Operações a prazo de compra – Imóveis		
Operações a prazo de venda – Imóveis		
Valores recebidos em garantia	-	6 000
Valores cedidos em garantia	-	21 561
Outros		
TOTAL	-	27 561

Nota 14 – Outras Informações

- Valor Global do Fundo

31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
26 810 002	27 064 366	24 293 679

- Valor Global do Fundo Por Unidades de Participação

31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
22,0986	22,3082	20,0244

Tal como consta na nota 2, no dia 31 de outubro de 2025 ocorreu uma redução de capital do Fundo, por redução do valor nominal das unidades de participação, no montante de 2,5 euros (dois euros e cinquenta cêntimos) cada uma, no valor total de 3.032.997,50 euros. Mantendo-se as UP's em circulação (1 213 199 UP's).

– Erros de Valorização

Durante o ano de 2025, não houve publicidade de erros na valorização das unidades de participação do organismo de investimento coletivo.

– Montantes Compensatórios

Durante o ano de 2025, não ocorreram pagamentos ao Fundo ou ao Participante com carácter compensatório, no decorrer de erros de valorização do Fundo.