

Relatório e Contas

31 dezembro 2025



Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

Novimovest FIIF

Índice

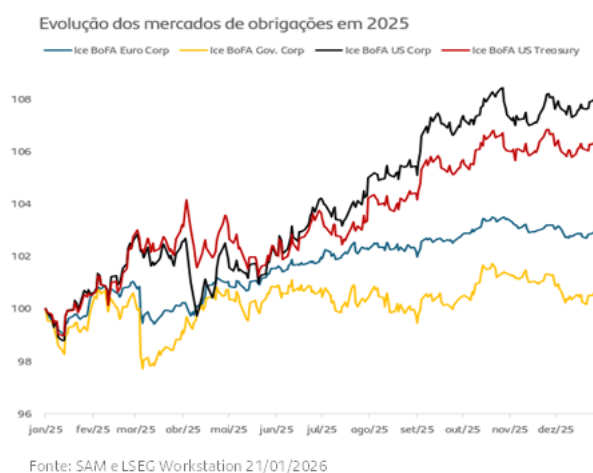
1. Relatório de Gestão	3
1.1. ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO	3
1.2. ENQUADRAMENTO MERCADO IMOBILIÁRIO	13
1.3. POLÍTICA DE INVESTIMENTO	19
1.4. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS AO REGULAMENTO (UE) 2019/2088	20
1.5. EVOLUÇÃO HISTÓRICA DO FUNDO	20
1.6. EVOLUÇÃO DAS UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO	23
1.7. PERFORMANCE	23
1.8. CUSTOS E PROVEITOS	24
1.9. DEMONSTRAÇÃO DO PATRIMÓNIO	25
1.10. EVOLUÇÃO DOS ATIVOS SOB GESTÃO	26
1.11. REMUNERAÇÕES ATRIBUÍDAS	27
1.12. POLÍTICA DE VOTO	28
1.13. ERROS DE VALORIZAÇÃO	28
1.14. EVENTOS SUBSEQUENTES	28
2. Relatório de Auditoria	30
3. Balanço do Novimovest FIIF referente ao período findo em 31 de dezembro de 2025	35
4. Demonstração dos Resultados Novimovest FIIF referente ao período findo em 31 de dezembro de 2025	37
5. Demonstração dos Fluxos de Caixa do Novimovest FIIF o referente ao período findo em 31 de dezembro de 2025	39
6. Divulgações às Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2025	41

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

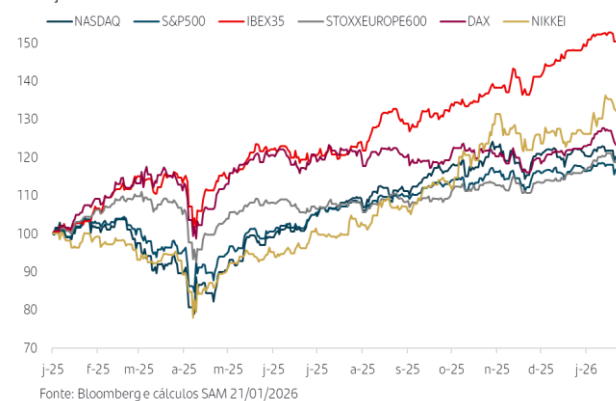
Os bancos centrais continuaram a divergir nas suas políticas. Por um lado, a Fed manteve as taxas inalteradas, assinalando dois cortes para 2025 no seu gráfico de pontos de março, enquanto abrandou o ritmo da Quantitative Tightening. Por outro, o BCE efetuou cortes de 25 pontos base nas taxas em janeiro 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

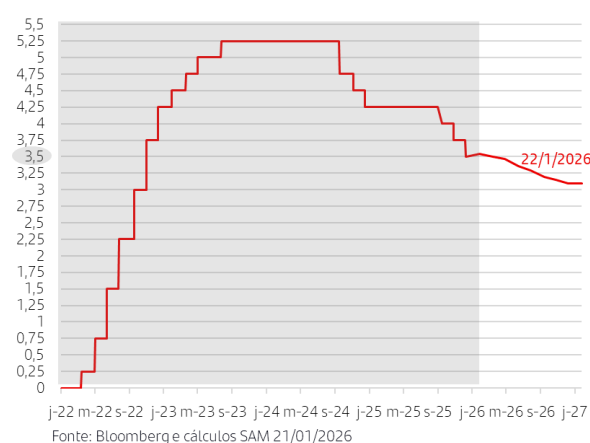


novamente a indicar uma correção e a venda agressiva dos títulos do Tesouro dos EUA continuou. No entanto, o Presidente Trump anunciou uma pausa de 90 dias nas tarifas recíprocas para os países que não apresentaram tarifas retaliatórias, o que significou que o S&P 500 registou o seu melhor desempenho 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)



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

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 reduziram 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%, registando 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 diminuiram. 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 percepção 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 percepção 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%.

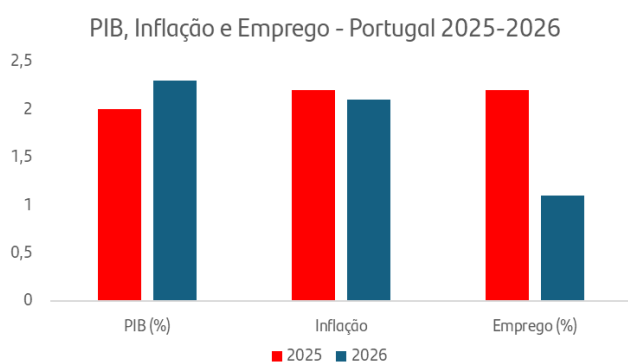
O ouro beneficiou do ambiente de taxas em queda e da procura por proteção contra riscos geopolíticos e queda do dólar, encerrando 2025 próximo dos 4300 USD por onça, um ganho anual de 65%. O dólar americano voltou a cair em dezembro (EUR/USD -1,3%), acabando o ano com uma desvalorização de 13,4% face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



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

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 sector.

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 sector.

O sector 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 sector industrial e logístico (I&L) contou com 9% do volume total de investimento, perdendo protagonismo para os restantes sectores 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 prospetivados 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 insígnias 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 (FII), 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 NOVIMOVEST, administrado desde 5 de fevereiro de 2001 (altura em que iniciou a sua atividade) pela Santander Imovest, Sociedade Gestora de Fundos de Investimentos Imobiliários, S.A., sociedade que foi incorporada por fusão na Santander Gestão de Ativos - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A., a partir de 17 de dezembro de 2004. A

Santander Gestão de Ativos - SGFIM, S.A., alterou a sua denominação para Santander Asset Management - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A em 29 de Agosto de 2007, tendo sofrido nova alteração de denominação, a 16 de Janeiro de 2020, para Santander Asset Management – SGOIC, S.A..

A 19 de março de 2010, ocorreu a incorporação por fusão do fundo IMOVEST, gerido pela mesma Sociedade Gestora, no fundo NOVIMOVEST, mediante a transferência total do património do primeiro para este último.

Como o NOVIMOVEST era um organismo de investimento imobiliário (OIC) aberto, estava sujeito ao cumprimento da disposição transitória prevista no nº 9 do artigo 5º da Lei nº 16/2015 de 24 de fevereiro, a qual estabelece que o OIC aberto dispõem de um prazo de 36 meses, a contar da data da entrada em vigor da lei mencionada, ou seja, até 24 de março de 2018, para alienar quaisquer terrenos que detenham ou para concluir projetos de construção que lhes estejam adstritos, sendo possível a prorrogação desse prazo caso a Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) o autorize.

Contudo, apesar dos esforços desenvolvidos, o NOVIMOVEST mantinha em carteira, terrenos e projetos de construção, a 31 de dezembro de 2017, no montante total de 32.887.966,50€, pelo que foi solicitado à CMVM, a 7 de março de 2018, a prorrogação do prazo para a conclusão dos projetos de construção em curso e/ou alienações dos terrenos em carteira.

Após diversos esclarecimentos, a CMVM autorizou a prorrogação do prazo para venda dos terrenos em carteira, os quais ascendiam em 31 de dezembro de 2018 a um valor total de 15.783.180,00€, por um período adicional de 12 meses, a contar da data da notificação, com término a 3 de outubro de 2019.

Relativamente aos projetos de construção, no valor de 17.825.344,50€, a CMVM não autorizou a prorrogação do prazo, devendo ser alienados a curto prazo.

Face a esta decisão, o NOVIMOVEST reforçou os esforços para resolução desta situação, definindo um plano de vendas de terrenos de modo a cumprir o prazo fixado pela CMVM.

Com o aproximar do fim do prazo autorizado pela CMVM e mantendo-se a maior parte dos terrenos e projetos de construção em carteira, a Sociedade Gestora decidiu solicitar autorização para a transformação do NOVIMOVEST em fundo fechado de subscrição particular, tendo iniciado o processo, junto da CMVM, a 6 de maio de 2019.

A CMVM autorizou a operação de transformação do fundo NOVIMOVEST (OIC Aberto) em OIC fechado de subscrição particular a 27 de junho de 2019, com produção de efeitos a 6 de agosto de 2019.

No período de 1 a 30 de julho de 2019, os participantes que não pretendiam permanecer no Fundo, puderam resgatar as suas unidades de participação, com isenção da comissão de resgate, tendo sido resgatadas 6.301.791 unidades de participação.

O valor líquido global do Fundo (VLGF) na data de transformação, 6 de agosto de 2019, era de €301.616.998,65, representado por 42.086.205 de unidades de participação.

Após transformação, o NOVIMOVEST passou a ter um prazo determinado de duração, com a duração de seis anos, a contar de 6 de agosto de 2019, prorrogável por períodos sucessivos de dois por deliberação em Assembleia de Participantes.

Nos últimos anos, 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 sobrecurso 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 3 de dezembro de 2020, tendo sido aprovado a proposta de redução do capital do Fundo por redução do valor nominal das unidades de participação em circulação, em 1,2€ (dois euros), cada uma, com a unidade de participação de referência de 31 de Dezembro de 2020, confirmado por parecer do auditor do Fundo. A redução de capital operou a 1 de janeiro de 2021, tendo-se mantido o número de unidades de participação em circulação.

A 22 de março de 2022, 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 0,96€ (noventa e seis cêntimos) cada uma, com a unidade de participação de referência de 31 de março de 2022 e liquidação financeira a 1 de abril de 2022, confirmado por parecer do auditor do Fundo. O número de unidades de participação manteve-se (42.086.205 unidades de participação).

A 23 de março de 2023, 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 1,15€ (um euro e quinze cêntimos) cada uma, com a unidade de participação de referência de 31 de março de 2023 e liquidação financeira a 3 de abril de 2023, confirmado por parecer do auditor do Fundo. O número de unidades de participação manteve-se (42.086.205 unidades de participação).

A 13 de março de 2024, 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 0,48€ (quarenta e oito cêntimos) cada uma, com a unidade de participação de referência de 1 de abril de 2024 e liquidação financeira a 2 de abril de 2024, confirmado por parecer do auditor do Fundo. O número de unidades de participação manteve-se (42.086.205 unidades de participação).

Por decisão tomada em Assembleia de Participantes convocada para 16 de janeiro de 2025, foi deliberado, por maioria, prorrogar o prazo inicial de duração do Fundo por um período adicional de 5 (cinco) anos, a contar do termo do prazo inicial, ou seja, a partir de 6 de agosto de 2025 e com novo termo para 05 de agosto de 2030, podendo este prazo ser prorrogado por decisão da assembleia de participantes.

Entre 16 de janeiro de 2025 e 15 de fevereiro de 2025, na sequência da deliberação favorável à prorrogação da duração do Fundo, mereceram pedidos de resgate de 39.070 (trinta e nove mil e setenta) unidades de participação, com a consequente redução do capital do fundo por extinção parcial de unidades de participação, correspondente às referidas 39.070 unidades de Participação extintas, correspondentes ao número de unidades de participação resgatadas pelo(s) participante(s) que votaram desfavoravelmente a prorrogação.

Em 06 de Agosto de 2025, na sequência da deliberação favorável à redução de capital do Fundo, tomada em Assembleia de Participantes realizada em 16 de janeiro de 2025, o capital do Fundo foi objeto de redução excecional, por extinção de 1162 unidades de participação, correspondentes à soma de todas as posições de investimento de Participantes titulares de entre 1 (uma) e 10 (dez) unidades de participação.

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 0,95€ (noventa e cinco 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. O número de unidades de participação manteve-se (42.045.973 unidades de participação).

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	42 086 205	6,1253
2022	42 086 205	5,2459
2023	42 086 205	4,1691
2024	42 086 205	3,7839
2025	42 045 973	2,8932

Em 31 de dezembro de 2025, o valor líquido global do Fundo ascendia a 121.647.840,31 euros, repartidos por 42 045 973 unidades de participação, sendo o valor unitário de cada unidade de participação de 2,8932 euros.

1.7. Performance

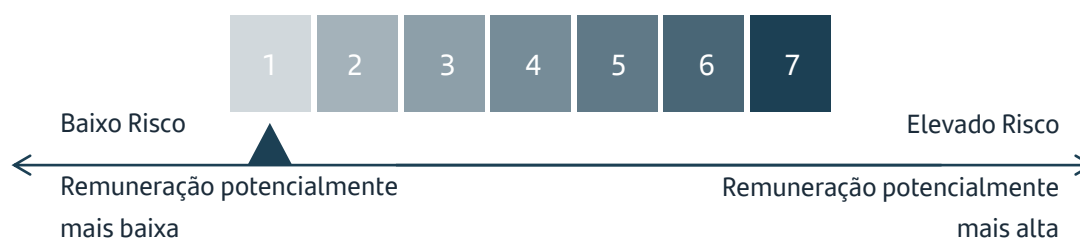
O Fundo registou, à data de 31 de dezembro de 2025, uma rentabilidade anualizada, líquida de comissões, de 1,49%.

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

Ano	Rendibilidade	Risco	Classe de Risco
2023	1,84%	0,33%	1
2024	2,52%	0,30%	1
2025	1,49%	0,28%	1

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

A redução dos proveitos com rendas, em cerca de 5%, face ao ano anterior deve-se, essencialmente, à perda de rendas dos imóveis com rendimento vendidos ao longo de 2025, nomeadamente os armazéns comerciais em Matosinhos e Vila Verde, a fração de serviços no Edifício Angola, Lisboa, entre outros.

A redução de capital com data-valor a 31 de outubro de 2025, permitiu uma redução dos custos com a comissão de gestão e depósito, as quais são calculadas sobre o VLGf antes do apuramento das comissões de gestão, depósito e taxa de supervisão.

O aumento dos custos com comissões de mediação é justificado pelo maior volume de vendas de imóveis em 2025, face ao ano anterior.

Descritivo	2025-12-31	2024-12-31	Variação	
			Absoluta	Relativa
Proveitos				
Juros e Proveitos Equiparados	370 776	796 645	-425 869	-53%
Rendimento de Títulos	237 795	0	237 795	0%
Ganhos em Ativos Imobiliários	2 360 712	2 350 220	10 492	0%
Rendimentos Ativos Imobiliários	7 251 677	7 637 290	-385 612	-5%
Reversões de Ajustamentos Dívidas a Receber	534 964	347 573	187 392	54%
Outros Proveitos e Ganhos Correntes e Eventuais	631 277	578 928	52 349	9%
Total	11 387 201	11 710 655	-323 455	-3%
Custos				
Juros e Custos Equiparados	0	0	0	0%
Comissões e Taxas	2 377 104	2 152 208	224 895	10%
Comissão de gestão	1 736 383	1 831 371	-94 988	-5%
Comissão de depósito	15 434	16 279	-844	-5%
Comissões de mediação	564 226	250 772	313 454	125%
Outras comissões e taxas	61 060	53 786	7 274	14%
Perdas em Ativos Imobiliários	2 955 944	3 034 421	-78 477	-3%
Impostos	387 612	448 970	-61 358	-14%
Provisões Dívidas a Receber	118 053	302 615	-184 562	-61%
Provisões para Outros Encargos	1 103 311	0	1 103 311	0%
Fornecimentos e Serviços Externos	1 486 605,57	1 710 106,40	-223 501	-13%
Outros Custos e Perdas Correntes e Eventuais	464 673	73 242	391 431	534%
Total	8 893 302	7 721 562	1 171 739	15%
Resultado do Fundo	2 493 899	3 989 093	-1 495 194	-37%

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 essencialmente dos ajustamentos negativos no valor dos imóveis por via da reavaliação, no valor global líquido de 691 mil euros.

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 em cerca de 50%.

A redução de proveitos com juros foi compensada em parte pela remuneração do investimento efetuado em bilhetes do tesouro.

Os custos com fornecimentos e serviços externos diminuíram em cerca de 13%, justificada em parte pela redução dos custos com condomínios e manutenções/reparações em imóveis.

A conta de Outros Custos Correntes Eventuais inclui o registo de cerca de 420 mil 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.

A conta de Provisões para Outros Encargos inclui a provisão de parte do IVA das obras de infraestruturas e modelação do terreno sito em Valongo. Esta provisão foi reconhecida no contexto do projeto global de reestruturação da atividade de asset management em Portugal e da consequente aceleração do processo de desinvestimento, iniciado em anos anteriores, visando cobrir o risco de não recuperação do IVA, caso a venda do imóvel não venha a ser concretizada com liquidação de IVA.

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 23%, com ativos sob gestão no montante global de 126.142.456,87 euros, apresentando a seguinte composição, por referência à data de 31 de dezembro de 2025:

Descritivo	2025-12-31	2024-12-31
Imóveis	95 877 368	126 489 500
Devedores	1 638 505	2 063 040
Titulos - Bilhetes do Tesouro	19 984 400	0
Saldos Bancários	6 665 667	32 959 447
Outros Ativos	1 976 517	2 036 675
Total dos Ativos	126 142 457	163 548 662
Provisões Dívidas a Receber	1 379 654	1 796 566
Provisões Outros Encargos	1 103 311	0
Outros Passivos	2 011 652	2 500 416
Total dos Passivos	4 494 617	4 296 982
Valor Líquido do OIC	121 647 840	159 251 680

As disponibilidades do Fundo apresentavam, à data de 31 de dezembro de 2025, um saldo de 6.665.667,29 euros, tendo sido auferidos no exercício um montante global de juros de 370.775,82 euros.

O Fundo investiu 19,87 milhões de euros em bilhetes de tesouro da República Portuguesa em setembro de 2025, com maturidade a 16 de janeiro de 2026.

Quanto às alienações, no exercício de 2025 foram vendidos imóveis no montante total de 30.016.900,00 euros, seguindo a estratégia de desinvestimento traçada pela Sociedade Gestora.

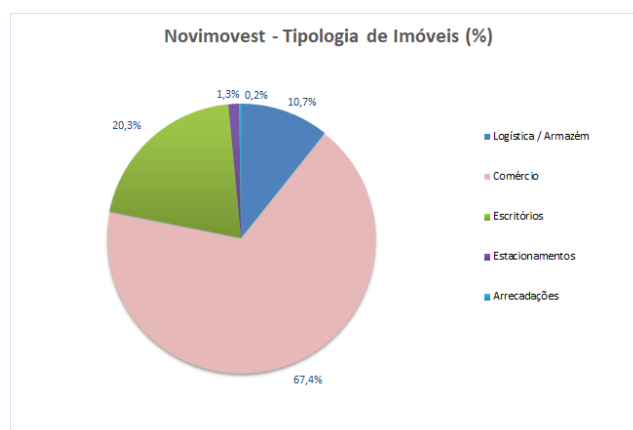
1.10. Evolução dos ativos sob gestão

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, encontrava-se segmentada da seguinte forma:

Composição da carteira de activos imobiliários

Terrenos	9 241 000	10%
Armazéns e Logística	1 038 850	1%
Comércio e Retalho	64 646 146	67%
Escritórios	19 501 850	20%
Outros	1 449 522	2%
	95 877 368	100%

Numa análise global do Fundo, em termos de segmento de atividade, temos a seguinte repartição:



Como se pode constatar pelo gráfico e quadro anterior, os segmentos de escritórios e comércio representam cerca de 86% da carteira de ativos (incluindo terrenos).

Quanto às alienações, no exercício de 2025 foram vendidos imóveis no montante total de 30.016.900,00 euros, seguindo a estratégia de desinvestimento traçada pela Sociedade Gestora, conforme quadro discriminado em seguida.

Imóveis alienados em 2025	Segmento	Valor Venda
Edifício Via Norte, Maia - 9 Frações	Serviços	928 000,00
Terreno Lote 165 em St. Marta do Pinhal, Corroios	Habitação	600 000,00
Edifício Hermes, Freixeiro - 2 Frações	Estacionamentos	15 000,00
Pq Lysias - Lote 5, Portalegre LE 16 (Fração Z)	Estacionamentos	3 900,00
Terrenos Lote 71 e 79 em St. Marta do Pinhal, Corroios	Habitação	1 455 000,00
Av. Dr. Bernardo de Brito Ferreira, Vila Verde, Braga	Comércio	1 325 000,00
Páteo Bagatela, Lisboa - 2 Frações	Comércio	905 000,00
José da Costa Pedreira, Lisboa - 1 Fração	Comércio	545 000,00
Armazém Comercial em Perafita, Matosinhos	Comércio	16 600 000,00
Parque Industrial Sintra - Armazém 3 (Fração C)	Logística	750 000,00
R. Fontainhas, Marinha Grande - 6 Armazéns	Logística	950 000,00
Edifício Angola, Lisboa - Fração A	Serviços	3 450 000,00
R. Dr. Ribeiro de Magalhães, Felgueiras - Fração B	Comércio	680 000,00
Terreno Lote 183 em St. Marta do Pinhal, Corroios	Habitação	560 000,00
Lugar Souto Macieira, V.N.Famalicao	Logística	1 250 000,00
		30 016 900,00

Em 2025 manteve-se o foco na alienação/arrendamento de ativos devolutos, com o objetivo de melhorar a rentabilidade futura do Fundo. Do total de ativos transacionados no ano, 4.150.237,50 euros dos imóveis vendidos estavam devolutos, o que representa uma redução de 17,7% de imóveis devolutos em carteira.

Procedeu-se ao arrendamento de imóveis no montante de 2,9 milhões de euros, com uma yield média de 9,02%.

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

Por escritura pública de compra e venda a 15 de janeiro de 2026, o NOVIMOVEST vendeu, pelo preço de €49.700.000,00 (acrescido de IVA), os prédios Lote 1, Lote 2 e Lote 3 sites na Avenida Arquitecto Fernando de Távora, Santa Cruz do Bispo, concelho de Matosinhos, denominado "Retail Park Matosinhos".

Considerando a situação de liquidez do Fundo e a intenção de desinvestimento, não faz, nesta data, sentido a utilização desse valor em novas aquisições de ativos imobiliários.

Em 19 de janeiro de 2026, a Entidade Gestora fez publicar convocatória de Assembleia de Participantes a realizar dia 20 de fevereiro, para deliberar sobre a proposta de redução de capital do Fundo, como forma de restituir parcialmente o investimento do Participante, mas também de suprir a não verificação dos limites legais de composição da carteira do Fundo. O valor de redução proposto na convocatória ascende a €73.159.993,02, por redução do valor nominal das unidades de participação em €1,74 (um euro e setenta e quatro cêntimos) cada uma, com data de efeitos a 26 de fevereiro de 2026 e liquidação financeira aos participantes a 27 de fevereiro 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 NOVIMOVEST 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 **Novimovest - 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 126 142 457 euros e um total de capital do fundo de 121 647 840 euros, incluindo um resultado líquido de 2 493 899 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 **Novimovest - 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. 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). concluimos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade 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



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

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

NOVIMOVEST - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

(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	Períodos			
		Bruto	Mv/AF	mviad	Líquido	Líquido			31.Dez.2025	31.Dez.2024		
ACTIVOS IMOBILIÁRIOS							CAPITAL DO FUNDO					
31	Terrenos	9 854 150		613 150	9 241 000	12 126 500	61	Unidades de Participação	10 427 401	50 419 274		
32	Construções	107 906 002	1 081 140	22 350 775	86 636 368	114 363 000	62	Variações Patrimoniais	4 587 830	4 693 697		
34	Adiantamentos por Compra de Imóveis						64	Resultados Transfidos	104 138 710	100 149 617		
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	117 760 152	1 081 140	22 963 925	95 877 368	126 489 500	65	Resultados distribuidos				
CARTEIRA TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES							66	Resultados Líquidos do Período	2 493 899	3 989 093		
22	Participações em Soc. Imobiliárias						TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		121 647 840	159 251 680		
24	Unidades de Participação						AJUSTAMENTOS E PROVISÕES					
26	Outros Títulos	19 873 096	111 304		19 984 400		47	Ajustamentos de Dívidas a Receber	1 379 654	1 796 566		
	TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTIC.	19 873 096	111 304		19 984 400		48	Provisões Acumuladas	1 103 311			
CONTAS DE TERCEIROS							TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS		2 482 965	1 796 566		
411	Devedores por Crédito Vencido						CONTAS DE TERCEIROS					
412	Devedores por Rendias Vencidas	1 522 682			1 522 682	1 786 382	421	Resgates a Pagar a Participantes	35 536	28 414		
413+...+419	Outras Contas de Devedores	115 822			115 822	276 657	422	Rendimentos a Pagar a Participantes	55 806	55 806		
424	Estado e Outros Entes Públicos	1 847 169			1 847 169	1 847 169	423	Comissões e Outros Encargos a Pagar	136 762	174 336		
429	Outras Contas de Credores						424+...+429	Outras Contas de Credores	739 507	830 056		
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	3 485 674			3 485 674	3 910 208	432	Empréstimos Não Titulados				
DISPONIBILIDADES							44	Adiantamentos por venda de Imóveis	85 000	23 200		
11	Caixa						TOTAL DOS VALORES A PAGAR		1 052 610	1 111 811		
12	Depósitos à Ordem	6 501 895			6 501 895	32 795 675	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS					
13	Depósitos a Prazo e com pré-aviso	163 772			163 772	163 772	53	Acrescimos de Custos	467 152	616 740		
14	Certificados de Depósito						56	Receitas com Provelto Diferido	477 059	641 608		
18	Outros Meios Monetários						58	Outros Acréscimos e Diferimentos	14 831	130 257		
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	6 665 667			6 665 667	32 959 447	59	Contas Transitórias Passivas				
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIM. PASSIVOS		959 042	1 388 605		
51	Acrescimos de Proveltos	5 333			5 333	60 804	TOTAL DO PASSIVO					
52	Despesas com Custo Diferido	431			431	128 703	TOTAL DO PASSIVO		126 142 457	163 548 662		
58	Outros Acréscimos e Diferimentos	123 585			123 585	128 703	Total do número de Unidades de Participação					
59	Contas Transitórias Activas						Valor Unitário da Unidade de Participação		2,8932	3,7839		
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIM. ACTIVOS	129 348			129 348	189 507						
	TOTAL DO ACTIVO	147 913 937	1 192 444	22 963 925	126 142 457	163 548 662						

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

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

(Valores em Euros)		DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS				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
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		
711+718	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS:			812	JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS		
719	De operações Correntes			811+818	Da Carteira de Títulos e Participações	370 776	796 645
	De operações Extrapatrimoniais				Outros, de Operações Correntes		
	COMISSÕES						
722	Da carteira de Títulos e Participações	9 911					
723	Em Activos Imobiliários	564 226	250 772				
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	1 802 967	1 901 436	822... 825	RENDIMENTO DE TÍTULOS		
				828	Da Carteira de Títulos e Participações		
					De Outras Operações Correntes		
	PERDAS OPER. FINANCEIRAS E ACT. IMOBILIÁRIOS						
732	Na Carteira de Títulos e Participações						
733	Em Activos Imobiliários	2 955 944	3 034 421			237 795	
731+738	Outras, em Operações Correntes			832	GANHOS OPER. FINANCEIRAS E ACT. IMOBILIÁRIOS	2 360 712	2 151 720
				833	Da Carteira de Títulos e Participações		
				831+838	Em Activos Imobiliários		198 500
					Outros, em Operações Correntes		
	IMPOSTOS						
7411+7421	Impostos sobre o Rendimento						
7412+7422	Impostos Indirectos	151 457	158 799	851	REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES		
7418+7428	Outros Impostos	236 155	290 171	852	De Ajustamentos de Dividas a Receber	534 964	347 573
					De Provisões para Encargos		
751	PROVISÕES DO EXERCÍCIO			86	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	7 251 677	7 637 290
752	Ajustamentos de Dividas a Receber	118 053	302 615		OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	482 692	450 431
756	Provisões Para Encargos	1 103 311		87			
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	1 486 606	1 710 106				
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	1 572	4 421				
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	8 430 201	7 652 741		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	11 238 616	11 582 158
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS		
781	Valores Incobráveis	420 039	38 365	881	Recuperação de Incobráveis		
782	Perdas Extraordinárias			882	Ganhos Extraordinários		58 460
783	Perdas de Exercícios Anteriores	27	30 455	883	Ganhos de Exercícios Anteriores		70 037
784...788	Outras Perdas Eventuais	43 036		884...888	Outras Ganhos Eventuais	148 585	128 497
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	463 101	68 821		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	148 585	128 497
	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	2 493 899	3 989 093		RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		
	TOTAL	11 387 201	11 710 655		TOTAL	11 387 201	11 710 655
8X2-7x2	Resultados da Carteira de Títulos	227 884	0	D-C	Resultados Eventuais	-314 516	59 676
8X3+86-7X3-76	Resultados em Activos Imobiliários	4 605 586	4 821 715	B+D-A-C+74	Resultados Antes de Imposto s/o Rendimento	2 493 899	3 989 093
B-A +74	Resultados Correntes	2 808 415	3 929 417	B+D-A-C	Resultados Líquidos do Período	2 493 899	3 989 093

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

NOVIMOVEST - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

(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				
Comissões Subscrições e Resgates				
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Resgates de unidades de participação	154 064			
Rendimentos pagos aos participantes				
Outros pagamentos sobre unidades do Fundo	39 936 552	40 090 617	20 197 780	20 197 780
Fluxo das operações sobre unidades do fundo		-40 090 617		-20 197 780
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Alienação de activos imobiliários	27 892 900		8 959 312	
Rendimento de activos imobiliários	8 774 124		9 391 223	
Adiantamentos por conta de venda de activos imobiliários	2 185 800		1 591 400	
Outros recebimentos de activos imobiliários		38 852 824		19 941 935
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Aquisição de activos imobiliários				
Grandes reparações em activos imobiliários				
Comissões em activos imobiliários	634 480		218 551	
Despesas Correntes (FSE) com activos imobiliários	1 720 237		1 588 339	
Adiantamentos por conta de compra de activos imobiliários				
Despesas com activos imobiliários em curso				
Outros pagamentos de activos imobiliários		2 354 717		1 806 891
Fluxo das operações sobre valores imobiliários		36 498 108		18 135 044
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Reembolso de Títulos	10 000 000			
Resgates/Reembolso de unidades de participação	10 012 763			
Rendimento de Títulos				
Outros recebimentos relacionados com a carteira		20 012 763		
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Compra de Títulos	29 759 368			
Subscrições de unidades de participação	10 000 000			
Taxas de Corretagem	9 911			
Outras taxas e comissões	396			
Outros pagamentos relacionados com a carteira		39 769 676		
Fluxo das operações da carteira de títulos		-19 756 913		
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Juros de depósitos bancários	426 246		824 510	
Contração Empréstimos				
Outros recebimentos correntes	13 386	439 632	73 982	898 492
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Comissão de gestão	1 842 371		1 920 934	
Comissão de depósito	16 377		17 075	
Juros devedores de depósitos bancários				
Pagamento Empréstimos				
Impostos e taxas	1 299 998		1 205 341	
Comissão de supervisão	51 866		55 910	
Outros pagamentos correntes	321 965	3 532 575	189 067	3 388 328
Fluxo das operações de gestão corrente		-3 092 943		-2 489 835
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Ganhos extraordinários				
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores				
Recuperação de incobráveis				
Outros recebimentos de operações eventuais	148 585	148 585	70 037	70 037
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Perdas extraordinárias				
Perdas imputáveis a exercícios anteriores				
Outros pagamentos de operações eventuais				
Fluxo das operações eventuais		148 585		70 037
Saldo dos fluxos monetários do período ...(A)		-26 293 780		-4 482 534
Disponibilidades no início do período ...(B)		32 959 447		37 441 982
Disponibilidades no fim do período ...(C) = (B) + - (A)		6 665 667		32 959 447

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

As demonstrações financeiras do Novimovest Fundo de Investimento Imobiliário Fechado – 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			
1.1.1 - Urbanizados			
Lugar de Sobrado, Sobrado, Valongo	9 241 000	9 241 000	0
1.4 - Construções Acabadas			
1.4.1 - Arrendadas			
Comércio			
Pq Comercial N14, Chiolo - 11 Frações	6 482 700	6 482 700	0
Edifício Hermes Comércio - 9 Frações	1 103 150	1 103 150	0
Edifício Europa Comércio - 1 Fração	114 450	114 450	0
Retail Park Matosinhos - Lote 1 Loja - 6 Frações	13 999 400	13 999 400	0
Retail Park Matosinhos - Lote 2 Loja - 7 Frações	21 496 200	21 496 200	0
Retail Park Matosinhos - Lote 3 Loja	13 283 950	13 283 950	0
R. 5 de Outubro, Avintes	3 328 500	3 328 500	0
Edifício Mondego Loja	317 900	317 900	0
Jorge Barradas, 30, Lisboa - 2 Frações	379 350	379 350	0
Largo Carlos Pato, V.F.Xira Loja	384 150	384 150	0
Pracet. A. Andrade, 20 (Lt 144), Corroios - A	568 900	568 900	0
Rua Diogo Botelho, Porto Loja	595 700	595 700	0
Serviços			
Edifício Via Norte Escritórios - 2 Frações	210 600	210 600	0
Praça do Ultramar - Beja Loja - 3 Frações	1 062 000	1 062 000	0
Edifício Europa Escritórios - 18 Frações	815 750	815 750	0
Edifício Hermes Escritórios - 6 Frações	1 305 250	1 305 250	0
Av. Antero de Quental, 9, Ponta Delgada	11 033 050	11 033 050	0
Rua nº1, 165, Lugar Varziela Esc - Fração "C"	300 900	300 900	0
Carvalhos Loja - 5 Frações	918 700	918 700	0
R. Amilcar Cabral, Lisboa Escritório	651 250	651 250	0
Logística			
R. Amilcar Cabral, Lisboa Armazém	1 038 850	1 038 850	0
Outros			
Edifício Via Norte Arrecadação - 2 Frações	162 550	162 550	0
Edifício Via Norte Estacionamento - 2 Frações	14 200	14 200	0
Edifício Europa Arrecadação - 1 Fração	12 450	12 450	0
Edifício Europa Estacionamentos - 15 Frações	111 850	111 850	0
Edifício Hermes Estacionamentos - 49 Frações	390 550	390 550	0
Edifício Hermes Arrecadação - 2 Frações	25 300	25 300	0
Pq Comercial N14, Chiolo Arrecadação - 2 Frações	59 100	59 100	0
Rua Cunha Júnior, 31, Porto Estacionamentos - 2 Frações	18 957	18 957	0
R. 5 de Outubro, Avintes	212 350	212 350	0

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos Valores das Avaliações (B)	Valia Potencial (B) - (A)
1.4.2 - Não Arrendadas			
Comércio			
Pq Comercial N14, Chiolo Loja - 3 Frações	1 324 850	1 324 850	0
Edifício Europa Comércio - 2 Frações	81 900	81 900	0
Edifício Hermes Comércio - 4 Frações	293 650	293 650	0
Retail Park Matosinhos - Lote 1 - Fração "G"	75 750	75 750	0
Rua Cunha Júnior, 31, Porto Loja 14 (Fração "GL")	655 646	655 646	0
Serviços			
Edifício Via Norte Escritórios - 1 Fração	89 150	89 150	0
Praça do Ultramar - Beja Loja - 1 Fração	277 750	277 750	0
Edifício Europa Escritórios - 12 Frações	1 266 650	1 266 650	0
Edifício Hermes Escritórios - 5 Frações	1 158 150	1 158 150	0
Rua nº1, 165, Lugar Varziela Escritórios - 5 Frações	469 850	469 850	0
Outros			
Pq Comercial N14, Chiolo Arrecadação - 2 Frações	44 100	44 100	0
Edifício Europa Arrecadações - 1 Fração	7 500	7 500	0
Edifício Europa Estacionamento - 36 Frações	262 350	262 350	0
Edifício Hermes Estacionamento - 8 Frações	54 750	54 750	0
Pq Lysias - Lote 5, Portalegre LE - 9 Frações	36 400	36 400	0
Rua Cunha Júnior, 31, Porto Estacionamento - 2 Frações	17 115	17 115	0
Rua nº1, 165 - Lugar Varziela Cave (Fração "A")	122 800	122 800	0
Total	95 877 368	95 877 368	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	50 419 274		48 198		(39 943 674)		10 427 401
Diferença em subs. e resgates	4 693 697		105 866				4 587 830
Resultados distribuídos							
Resultados acumulados	100 149 617				3 989 093		104 138 710
Resultados do período	3 989 093				(3 989 093)	2 493 899	2 493 899
Total	159 251 680	-	154 064	-	(39 943 674)	2 493 899	121 647 840
Nº de Unidades participação	42 086 205		40 232				42 045 973
Valor Unidades participação	3,7839		3,8294				2,8932

Resgates e Redução de capital por extinção de Ups (06 de agosto de 2025):

Na assembleia de participantes do dia 16 de janeiro de 2025, foi aprovada a prorrogação do prazo do fundo por mais 5 anos, a contar de 6 de agosto de 2025. Os participantes que votaram contra a prorrogação do Fundo, puderam solicitar o resgate das unidades de participação de que eram titulares. Foi ainda aprovada na assembleia uma redução excepcional do Fundo, por extinção

de 1162 unidades de participação, correspondentes à soma de todas as posições de investimento de Participantes titulares de entre 1 (uma) e 10 (dez) unidades de participação.

O valor da unidade de participação para efeitos de resgate, correspondeu ao valor de referência apurado a 05 de agosto de 2025, confirmado por parecer do auditor do fundo.

Assim, a 6 de agosto de 2025, ocorreu a redução do capital do fundo por: (i) extinção parcial 39.070 unidades de participação, correspondentes ao número de unidades de participação resgatadas pelo(s) participante(s) que votaram desfavoravelmente a prorrogação e (ii) redução excecional, por extinção de 1162 unidades de participação, correspondentes à soma de todas as posições de investimento de Participantes titulares de entre 1 (uma) e 10 (dez) unidades de participação. O valor da UP de referência (5 de agosto de 2025) foi de 3,8294 euros por UP, com um valor total de resgate/redução de 154.064,42 euros.

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 0,95 euros (noventa e cinco cêntimos) cada uma, mantendo-se as UPs em circulação (42 045 973 UP's). O valor total de redução foi de 39.943.674,35 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	
									Pais	Município
1.1 - Terrenos										
1.1.1 - Urbanizados										
Lugar de Sobrado, Sobrado, Valongo	204 523	09-03-2009	9 854 150	06-10-2025	9 030 000	13-10-2025	9 452 000	9 241 000,00	PRT	VALONGO
1.4 - Construções Acabadas										
1.4.1 - Arrendadas										
Comércio										
Pq Comercial N14, Chioto - 11 Frações	8 355	19-08-2003	11 400 281	06-10-2025	6 316 000	06-10-2025	6 649 400	6 482 700	PRT	MAIA
Edifício Hermes Comércio - 9 Frações	1 047	23-10-2003	1 058 173	16-12-2025	1 082 200	15-12-2025	1 124 100	1 103 150	PRT	MATOSINHOS
Edifício Europa Comércio - 1 Fração	108	23-10-2003	122 083	16-12-2025	113 600	15-12-2025	115 300	114 450	PRT	MATOSINHOS
Retail Park Matosinhos - Lote 1 Loja - 6 Frações	10 129	21-04-2010	17 836 124	06-10-2025	13 460 800	06-10-2025	14 538 000	13 999 400	PRT	MATOSINHOS
Retail Park Matosinhos - Lote 2 Loja - 7 Frações	12 733	21-04-2010	26 140 074	14-07-2025	21 252 500	11-07-2025	21 739 900	21 496 200	PRT	MATOSINHOS
Retail Park Matosinhos - Lote 3 Loja	10 519	21-04-2010	14 415 351	11-07-2025	13 279 100	14-07-2025	13 288 800	13 283 950	PRT	MATOSINHOS
R. 5 de Outubro, Avintes	7 284	01-04-2008	4 341 137	22-12-2025	3 265 000	22-12-2025	3 392 000	3 328 500	PRT	VILA NOVA GAIA
Edifício Mondego Loja	535	22-03-2010	118 972	06-10-2025	316 800	06-10-2025	319 000	317 900	PRT	FIGUEIRA DA FOZ
Jorge Barradas, 30, Lisboa - 2 Frações	550	22-03-2010	409 533	22-12-2025	372 700	22-12-2025	386 000	379 350	PRT	LISBOA
Largo Carlos Pato, V.F.Xira Loja	290	22-03-2010	291 256	11-07-2025	374 400	11-07-2025	393 900	384 150	PRT	VILA F. XIRA
Pracet. A. Andrade, 20 (Lt 144), Corroios - A	412	22-03-2010	428 678	16-05-2025	549 500	16-05-2025	588 300	568 900	PRT	SEIXAL
Rua Diogo Botelho, Porto Loja	896	22-03-2010	1 507 980	15-10-2025	595 600	20-10-2025	595 800	595 700	PRT	PORTO
Serviços										
Edifício Via Norte Escritórios - 2 Frações	219	11-12-2001	214 576	19-12-2025	205 000	22-12-2025	216 200	210 600	PRT	MAIA
Praça do Ultramar - Beja Loja - 3 Frações	936	20-05-2003	979 601	11-07-2025	998 300	11-07-2025	1 125 700	1 062 000	PRT	BEJA
Edifício Europa Escritórios - 18 Frações	752	23-10-2003	877 828	15-12-2025	797 400	16-12-2025	834 100	815 750	PRT	MATOSINHOS
Edifício Hermes Escritórios - 6 Frações	1 254	23-10-2003	1 340 426	16-12-2025	1 297 800	15-12-2025	1 312 700	1 305 250	PRT	MATOSINHOS
Av. Antero de Quental, 9, Ponta Delgada	10 510	20-11-2003	13 120 726	16-06-2025	10 964 200	16-06-2025	11 101 900	11 033 050	PRT	PONTA DELGADA
Rua nº1, 165, Lugar Varziela Esc - Fração "C"	686	22-03-2010	667 420	16-06-2025	300 200	16-06-2025	301 600	300 900	PRT	VILA DO CONDE
Carvalhos Loja - 5 Frações	648	22-03-2010	1 311 223	11-07-2025	915 000	11-07-2025	922 400	918 700	PRT	VILA NOVA GAIA
R. Amílcar Cabral, Lisboa Escritório	704	22-03-2010	566 526	06-10-2025	635 500	06-10-2025	667 000	651 250	PRT	LISBOA

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
Logística R. Amílcar Cabral, Lisboa Armazém	2 945	22-03-2010	1 203 869	06-10-2025	1 016 800	06-10-2025	1 060 900	1 038 850	PRT	LISBOA
Outros										
Edifício Via Norte Arrecadação - 2 Frações	350	11-12-2001	161 563	19-12-2025	159 000	22-12-2025	166 100	162 350	PRT	MAIA
Edifício Via Norte Estacionamento - 2 Frações	30	11-12-2001	20 195	19-12-2025	14 000	22-12-2025	14 400	14 200	PRT	MAIA
Edifício Europa Arrecadação - 1 Fração	27	23-10-2003	12 711	15-12-2025	12 400	16-12-2025	12 500	12 450	PRT	MATOSINHOS
Edifício Europa Estacionamentos - 15 Frações	198	23-10-2003	114 862	16-12-2025	111 100	15-12-2025	112 600	111 850	PRT	MATOSINHOS
Edifício Hermes Estacionamentos - 49 Frações	758	23-10-2003	390 252	15-12-2025	382 800	16-12-2025	398 300	390 550	PRT	MATOSINHOS
Edifício Hermes Arrecadação - 2 Frações	58	23-10-2003	20 843	16-12-2025	25 200	15-12-2025	25 400	25 300	PRT	MATOSINHOS
Pq Comercial N14, Chiolo Arrecadação - 2 Frações	113	19-08-2003	150 694	06-10-2025	56 500	06-10-2025	61 700	59 100	PRT	MAIA
Rua Cunha Júnior, 31, Porto Estacionamentos - 2 Frações	37	22-03-2010	26 773	16-06-2025	19 214	16-06-2025	18 700	18 957	PRT	PORTO
R. 5 de Outubro, Avintes	2 740	01-04-2008	197 329	22-12-2025	200 700	22-12-2025	224 000	212 350	PRT	VILA NOVA GAIA
1.4.2 - Não Arrendadas										
Comércio										
Pq Comercial N14, Chiolo Loja - 3 Frações	1 781	19-08-2003	2 385 519	06-10-2025	1 296 900	06-10-2025	1 352 800	1 324 850	PRT	MAIA
Edifício Europa Comércio - 2 Frações	72	23-10-2003	84 356	16-12-2025	81 600	15-12-2025	82 200	81 900	PRT	MATOSINHOS
Edifício Hermes Comércio - 4 Frações	289	23-10-2003	308 814	15-12-2025	286 400	16-12-2025	300 900	293 650	PRT	MATOSINHOS
Retail Park Matosinhos - Lote 1 - Fração "G"	44	21-04-2010	84 284	06-10-2025	72 500	06-10-2025	79 000	75 750	PRT	MATOSINHOS
Rua Cunha Júnior, 31, Porto Loja 14 (Fração "GL")	726	22-03-2010	805 249	16-06-2025	649 191	16-06-2025	662 100	655 646	PRT	PORTO
Serviços										
Edifício Via Norte Escritórios - 1 Fração	99	11-12-2001	100 977	22-12-2025	88 300	19-12-2025	90 000	89 150	PRT	MAIA
Praça do Ultramar - Beja Loja - 1 Fração	294	20-05-2003	301 131	11-07-2025	259 100	11-07-2025	296 400	277 750	PRT	BEJA
Edifício Europa Escritórios - 12 Frações	1 233	23-out-03	1 245 176,64	15-dez-25	1 254 800,00	16-dez-25	1 278 500,00	1 266 650,00	PRT	MATOSINHOS
Edifício Hermes Escritórios - 5 Frações	1 164	23-out-03	1 227 838,27	15-dez-25	1 141 500,00	16-dez-25	1 174 800,00	1 158 150,00	PRT	MATOSINHOS
Rua nº1, 165, Lugar Varziela Escritórios - 5 Frações	951	22-03-2010	1 015 132	16-06-2025	465 200	16-06-2025	474 500	469 850	PRT	VILA DO CONDE
Outros										
Pq Comercial N14, Chiolo Arrecadação - 2 Frações	106	19-08-2003	140 848	06-10-2025	43 600	06-10-2025	44 600	44 100	PRT	MAIA
Edifício Europa Arrecadações - 1 Fração	16	23-10-2003	9 968	16-12-2025	7 300	15-12-2025	7 700	7 500	PRT	MATOSINHOS
Edifício Europa Estacionamentos - 36 Frações	488	23-10-2003	289 469	16-12-2025	257 700	15-12-2025	267 000	262 350	PRT	MATOSINHOS
Edifício Hermes Estacionamentos - 8 Frações	104	23-10-2003	60 543	15-12-2025	53 600	16-12-2025	55 900	54 750	PRT	MATOSINHOS
Pq Lysias - Lote 5, Portalegre LE - 9 Frações	122	14-06-2007	40 959	16-06-2025	35 000	16-06-2025	37 800	36 400	PRT	PORTALEGRE
Rua Cunha Júnior, 31, Porto Estacionamento - 2 Frações	27	22-03-2010	24 714	16-06-2025	16 830	16-06-2025	17 400	17 115	PRT	PORTO
Rua nº1, 165 - Lugar Varziela Cave (Fração "A")	785	22-03-2010	333 963	16-06-2025	117 600	16-06-2025	128 000	122 800	PRT	VILA DO CONDE
Total	288 647		117 760 152		94 246 435		97 508 300	95 877 368		

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		5 333	6 402 281
Banco Português de Investimento (0.0%)		EUR		0	99 614
7.1.3 - Fundos de Tesouraria					
Bilhetes do Tesouro Taxa Variável - Vencimento 16.Jan.2026		EUR		0	19 984 400
7.2 - A prazo					
7.2.1 - Depósitos com pré-aviso e a prazo					
DP Banco Santander Totta 0.01%		EUR		0	163 772
8 - EMPRÉSTIMOS					
8.1 - Empréstimos obtidos					
Banco Santander Totta		EUR		0	0
9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR					
9.1 - Valores Ativos					
9.1.4 - Rendas em Dívida		EUR		0	1 522 682
9.1.5 - Outros		EUR		0	2 093 676
9.2 - Valores Passivos					
9.2.1 - Recebimentos por conta de imóveis		EUR		0	-85 000
9.2.4 - Cauções		EUR		0	-381 301
9.2.5 - Rendas Adiantadas		EUR		0	-477 159
9.2.6 - Outros		EUR		0	-3 552 493
B - Valor Líquido Global do Fundo (VLGF)		EUR			121 647 840

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 e montantes 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
Edifício Via Norte, Sala 105 Frac."J"	95 000	88 400	6 600
Santa Marta do Pinhal, Corroios Lote 165	600 000	559 650	40 350
PQ Resid. Lysias, Lt.5, Portalegre Frac."Z"	3 900	4 750	-850
Edifício Hermes, Freixeiro, Estacionam. Frac."AZ"	7 500	6 800	700
Edifício Hermes, Freixeiro, Estacionam. Frac."BA"	7 500	6 900	600
Edifício Via Norte, sala 103 Frac."H"	93 000	87 650	5 350
Santa Marta do Pinhal, Corroios Lote 71	580 000	538 000	42 000
Santa Marta do Pinhal, Corroios Lote 79	875 000	834 500	40 500
Av. Bernardo Brito Ferreira, Vila Verde	1 325 000	1 322 950	2 050
Empreendimento Pateo Bagatela Frac. "V"	185 000	185 000	0
Empreendimento Pateo Bagatela Frac. "BC"	720 000	719 050	950
Rua José da Costa Pedreira, 10, Lisboa Frac."BQ"	545 000	546 250	-1 250
Av Arq Fernando Távora, Freixeiro	16 600 000	16 304 400	295 600
Av. Pedro Álvares Cabral, 177 – Linhó, Sintra	750 000	723 050	26 950
Edifício Via Norte, Sala 506 Frac."BA"	106 200	96 750	9 450
Edifício Via Norte, Sala 507 Frac."BB"	104 900	95 550	9 350
Edifício Via Norte, Sala 508 Frac."BC"	106 900	97 450	9 450
Edifício Via Norte, Sala 509 Frac."BD"	122 600	111 750	10 850
Edifício Via Norte, Sala 510 Frac. "BE"	107 200	97 700	9 500
Edifício Via Norte, Sala 511 Frac." BF"	68 600	62 550	6 050
Edifício Via Norte, Sala 512 Frac."BG"	123 600	112 600	11 000
R.Fontainhas, M. Grande Armazém 1 Frac. "A"	153 000	165 850	-12 850
R.Fontainhas, M. Grande Armazém 2 Frac. "B"	153 000	165 850	-12 850
R.Fontainhas, M. Grande Armazém 3 Frac. "C"	152 000	165 850	-13 850
R.Fontainhas, M. Grande Armazém 4 Frac."D"	164 000	177 700	-13 700
R.Fontainhas, M. Grande Armazém 5 Frac. "E"	164 000	177 700	-13 700
R.Fontainhas, M. Grande Armazém 6 Frac. "F"	164 000	177 700	-13 700
Ed. Angola, Avª Engº Duarte Pacheco Frac."A"	3 450 000	3 431 000	19 000
R. Dr.Ribeiro de Magalhães, Felgueiras Frac. "B"	680 000	777 650	-97 650
Santa Marta do Pinhal, Corroios Lote 183	560 000	519 050	40 950
Lugar de Souto Macieira, Vila Nova Famalicão_Armazém 1ªfase	383 282	553 700	-170 418
Lugar de Souto Macieira, Vila Nova Famalicão_Armazém 2ªfase	339 915	388 638	-48 722
Lugar de Souto Macieira, Vila Nova Famalicão_Armazém 3ªfase	526 803	618 350	-91 547
30 016 900	29 920 738	96 163	

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 Bilhetes do Tesouro PORTB 0% 16/01/26	20 000 000	Eur	0,999220	111 304		19 984 400
SOMA	20 000 000	Eur	0,999220	111 304		19 984 400

A 19 de Setembro de 2025 foram compradas 20.000.000 unidades de Bilhetes do Tesouro-PORTB 0% 16/01/26 pelo valor de 19.873.096 euros, cuja maturidade é 16 janeiro de 2026.

Durante o ano de 2025 foram ainda efetuados os seguintes investimentos em títulos:

- A 24 de Fevereiro de 2025 foram subscritas 1.876.912,10 UPs do fundo Santander Obrigações Curto Prazo - Classe C, pelo valor de 5,3279 euros por UP, no valor total de 10.000.000 de euros, tendo sido resgatadas a 19 de março de 2025, pelo valor de 5,3347 euros por UP, no valor total de 10.012.763 euros.

- A 19 de março de 2025 foram compradas 10.000.000 unidades de Bilhetes do Tesouro-PORTB 0% 19/0, pelo valor de 9.886.272 euros, cuja reembolso ocorreu a 19 de setembro de 2025 pelo valor de 10.000.000 euros, originando uma mais-valia de 113.728 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.

O regulamento de gestão em vigor até à conversão do Fundo em OIC fechado de subscrição particular, ocorrida a 6 de agosto de 2019, refere que a comissão é calculada diariamente, por aplicação da taxa anual de 1,5% sobre o património do fundo, antes do apuramento das comissões de gestão de depósito e da taxa de supervisão sendo cobrada mensal e postecipadamente.

Contudo, durante o ano de 2019, até à conversão do Fundo em OIC fechado de subscrição particular, manteve-se a redução temporária da comissão de gestão de 0,6%.

Após 6 de Agosto de 2019, a comissão passou a ser 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	32 795 675	59 453 805	85 747 585	6 501 895
Depósitos a prazo e com pré-aviso a)	163 772			163 772
Certificados de depósito				
Outras contas com disponibilidades				
TOTAL	32 959 447	59 453 805	85 747 585	6 665 667

a) O atual saldo da rubrica "Depósitos a prazo" corresponde ao remanescente do valor da aplicação constituída em agosto de 2000, destinada a servir de garantia à Câmara Municipal de Torres Novas, com remuneração às taxas em vigor e vencendo juros anuais. O valor tem sido objeto de reduções parciais, ao longo dos anos, na sequência de notificações nesse sentido por parte da Câmara Municipal de Torres Novas.

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	1 336 123		1 336 123
Conta 4139		43 531	43 531
TOTAL	1 336 123	43 531	1 379 654

A conta 4122 está associada a rendas vencidas.

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

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	1 796 566	118 053	534 964	1 379 654
482 – Provisões para encargos		1 103 311		1 103 311

A provisão das rendas não liquidadas teve por base o critério de constituição de provisões em vigor, ou seja, por intervalos de antiguidade (conforme mencionado na nota 6-Critérios Valorimétricos–Provisões para Devedores de Cobrança Duvidosa).

A 31 de dezembro de 2025, as rendas em dívida encontram-se provisionada a 99,55% uma vez que grande parte dos devedores existentes têm saldos com uma antiguidade superior a 120 dias (com exceção do IVA).

Excecionalmente, e ao contrário do referido na nota 6-Critérios Valorimétricos–Provisões para Devedores de Cobrança Duvidosa, têm vindo a ser constituídas provisões, para o IVA das rendas em dívida, e para o IVA dos redêbitos de despesas.

Foi tomada a decisão de provisionar o valor do referido IVA, devido à dificuldade de recuperação do IVA face à antiguidade das dívidas e à alteração das regras para regularização do IVA, nas faturas emitidas após 1 de janeiro de 2013.

A 31 de dezembro de 2025, encontra-se provisionado 48.775,77 euros de IVA associado a rendas em dívida de lojistas do Centro Comercial Saldanha Residence, 19.833,19 euros de IVA associado a rendas em dívida da arrendatária Bel 2000, SA. e 6.148,34 euros de IVA associado a redêbitos de despesas em dívida de vários ex-arrendatários.

Em 31 de dezembro de 2025, foi constituída uma provisão no montante de 1.103.310,87 euros, correspondente a 60% do IVA associado às faturas de empreitada de infraestruturas e à construção do muro de contenção do terreno sito em Valongo, cujo valor registado no Ativo ascende a 1.838.851,46 euros.

Esta provisão foi reconhecida no contexto do projeto global de reestruturação da atividade de asset management em Portugal e da consequente aceleração do processo de desinvestimento, iniciado em anos anteriores, visando cobrir o risco de não recuperação do IVA, caso a venda do imóvel não venha a ser concretizada com liquidação de IVA.

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 Novimovest, 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 Novimovest, 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 Novimovest, 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 2	2 094	2 393
Imp. Selo - Verba 29	76 784	81 204
Imp. Selo - Verba 17	70 510	74 035
Outros impostos		
Taxas	2 068	1 167
Imposto Municipal sobre imóveis (IMI)	236 155	290 171
Total	387 612	448 970

Em 2025 verifica-se um decréscimo na rubrica de impostos face ao ano de 2024, nomeadamente no valor do Imposto municipal sobre os Imóveis. Passou de 290.171 euros (2024) para 236.155 euros (2025) esta variação deve-se sobretudo ao desinvestimento em imóveis verificado em 2025.

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	815 000	113 800
Valores recebidos em garantia	1 155 633	1 689 368
Valores cedidos em garantia	194 682	363 034
Outros	1 873 000	2 260 000
TOTAL	4 038 315	4 426 202

A rubrica “Operações a prazo de venda – Imóveis”, a 31 de dezembro de 2025, diz respeito ao valor a receber do contrato promessa de compra e venda do seguinte imóvel:

	Valor por Receber	Adiantamento (sinal)	Valor de Venda
Lugar da Varziela Frac.(s) A, C, G, H, I, J, L	815 000	85 000	900 000
	815 000	85 000	900 000

A rubrica “Valores Recebidos em Garantias” decompõe-se: (i) 1.047.008 euros de garantias recebidas de arrendatários no âmbito de contratos de arrendamento, (ii) 108.625 euros de garantias recebidas pela boa execução da obra, no âmbito dos contratos de empreitadas de construção de imóveis.

A rubrica "Valores Cedidos em Garantias" refere-se a garantias prestadas pelo fundo no âmbito da realização de infraestruturas em imóveis:

- Câmara Municipal de Matosinhos – 30.909 euros
- Câmara Municipal de Torres Novas – 163.772 euros

A rubrica "Outros" diz respeito a promessa unilateral de venda por parte do fundo Novimovest, relativamente aos seguintes imóveis detidos pelo fundo a 31 de dezembro de 2025:

Imóvel	Arrendatário	Valor
Rua Amílcar Cabral, Frac.(s) "CJ" e "CL "	S.K.- Publicidade, Serviços e Imobiliária, Lda	1 720 000
Edifício Europa, Freixeiro, Frac."CU"	Trustyfleet-Unipessoal, Lda	118 000
Edifício Europa, Freixeiro, Frac."ED"	M474 Engenharia, Unipessoal, Lda	35 000
		1 873 000

Nota 14 – Outras Informações

- Valor Global do Fundo

31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
175 463 966	159 251 680	121 647 840

- Valor Global do Fundo Por Unidades de Participação

31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
4,1691	3,7839	2,8932

Tal como consta na nota 2:

- No dia 06 de agosto de 2025, ocorreu uma redução/resgate do capital do Fundo, por extinção de 40.232 unidades de participação, ao valor de referência, 3,8294 euros por UP's, apurado a 05 de agosto de 2025. O valor total do resgate foi de 154.064,42 euros.

- 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 0,95 euros (noventa e cinco centavos) cada uma, no valor total de 39.943.674.35 euros. Mantendo-se, aquela data, as UP's em circulação (42 045 973 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.