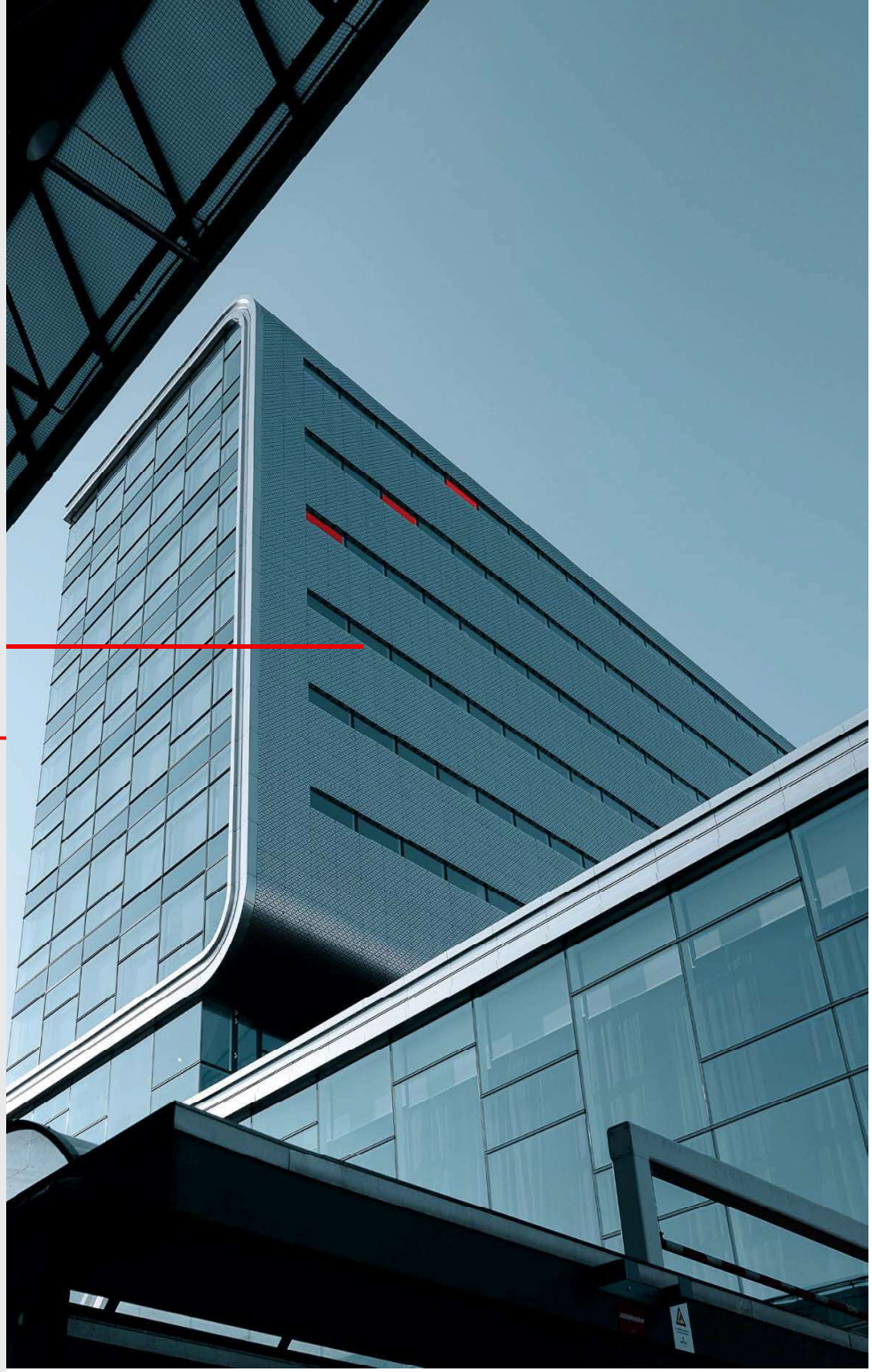
Relatório e Contas

31 dezembro 2024



Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

Novimovest FIIF

Santander Asset Management

Índice

1. Relatório de Gestão 3

1.1. ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO 3
1.2. ENQUADRAMENTO MERCADO IMOBILIÁRIO 10
1.3. POLÍTICA DE INVESTIMENTO 13
1.4. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS AO REGULAMENTO (UE) 2019/2088 14
1.5. EVOLUÇÃO HISTÓRICA DO FUNDO 15
1.6. EVOLUÇÃO DAS UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO 16
1.7. PERFORMANCE 17
1.8. CUSTOS E PROVEITOS 17
1.9. DEMONSTRAÇÃO DO PATRIMÓNIO 18
1.10. EVOLUÇÃO DOS ATIVOS SOB GESTÃO 19
1.11. REMUNERAÇÕES ATRIBUÍDAS 20
1.12. POLÍTICA DE VOTO 21
1.13. ERROS DE VALORIZAÇÃO 22
1.14. EVENTOS SUBSEQUENTES 22

2. Relatório de Auditoria 23

3. Balanço do Novimovest FIIF referente ao período findo em 31 de dezembro de 2024 27

4. Demonstração dos Resultados Novimovest FIIF referente ao período findo em 31 de dezembro de 2024 29

5. Demonstração dos Fluxos de Caixa do Novimovest FIIF o referente ao período findo em 31 de dezembro de 2024 31

6. Divulgações às Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2024 33

1. Relatório de Gestão

1.1. Enquadramento Macroeconómico

Economia Internacional

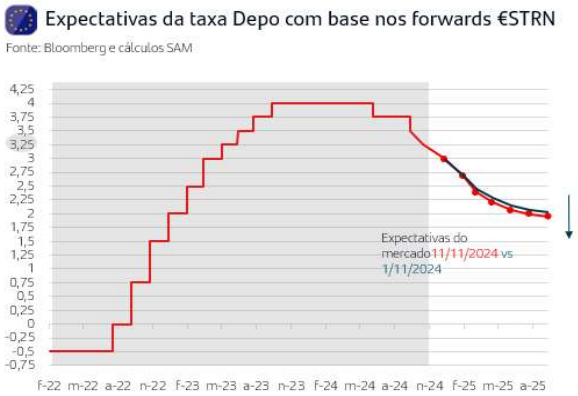
O primeiro semestre iniciou com o renovado otimismo num cenário de *soft landing*, o que fez com que os ativos de risco mantivessem a dinâmica positiva de novembro e dezembro do ano anterior. A economia dos EUA cresceu +3,3% anualizado no quarto trimestre de 2023, enquanto a taxa de desemprego se manteve em 3,7%. O índice de sentimento do consumidor atingiu um máximo de dois anos e meio, fazendo eco de sondagens anteriores. Apesar do crescimento lento, a Zona Euro conseguiu evitar recessão técnica em 2023, com o PIB a manter-se estável.

Esta dinâmica ajudou as ações globais, com o S&P 500 (+1,7%) e o STOXX 600 (+1,5%) a alcançarem o terceiro ganho mensal consecutivo, apesar de as ações de bancos regionais nos EUA terem caído após os resultados negativos de bancos de dimensão média terem arrastado o Índice Bancário Regional KBW (-6,8%). As ações chinesas não partilharam os ganhos, devido às preocupações com as perspetivas económicas no país, nomeadamente com a contração do setor imobiliário, tendo o CSI 300 caído -6,3%.

Com os ataques dos rebeldes Houthi a navios comerciais no Mar Vermelho a causarem graves perturbações na cadeia de abastecimento, a geopolítica voltou a estar no foco dos investidores. Por sua vez, os EUA e o Reino Unido lançaram ataques aéreos contra os rebeldes Houthi, causando a subida dos preços de petróleo (Brent + 6,1%). As taxas de frete aumentaram significativamente, com o Índice Mundial de Contentores da Drewry a atingir os $3.964 por contentor. Os custos quase triplicaram desde o final de outubro, depois de mínimos pós-pandemia.

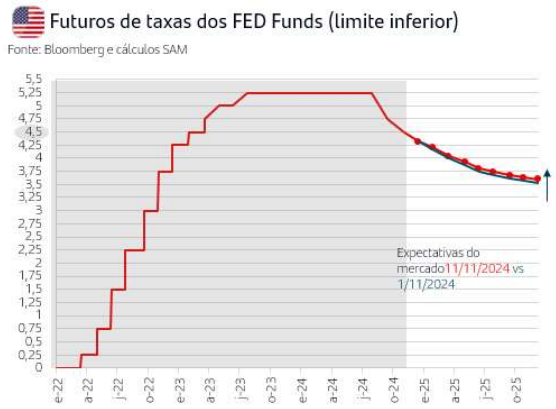
As obrigações soberanas também sofreram com a mensagem, por parte dos bancos centrais, de que cortes de taxas de juro no primeiro trimestre seriam prematuras, cortes esses que estavam totalmente descontados pelos mercados. Nesse sentido a probabilidade de cortes do BCE em março cedeu de 65% para 23%. No final do mês, os títulos do Tesouro dos EUA tinham caído -0,2%, enquanto as obrigações soberanas do euro tinham caído -0,6%.

O mês seguinte ficou caracterizado pela continuação da forte performance dos ativos de risco, com vários índices de ações a atingirem máximos históricos. Nos Estados Unidos o S&P 500 ultrapassou a marca dos 5.000 pontos pela primeira vez e, no Japão, o Nikkei ultrapassou o seu anterior recorde de 1989.



Em termos macro, os dados globais continuavam a ser robustos na sua maioria e a esperança de um *soft landing* aumentava. Os EUA mostraram um aumento de 353 mil postos de trabalho, juntamente com revisões positivas para os dois meses anteriores.

No que diz respeito à inflação, registaram-se novas surpresas, o IPC dos EUA para janeiro registou a evolução mensal de +0,4%, o que elevou a taxa anualizada dos últimos 3 meses para +4,0%. Isto suscitou receios de que o caminho para o objetivo de 2% não seria fácil e levantou questões sobre se a economia enfrentaria uma "não aterragem".



Com a inflação acima do objetivo e o crescimento a manter-se forte, os investidores adiaram, mais uma vez, o calendário de futuros cortes nas taxas. Como resultado, as *yields* das obrigações soberanas subiram e as obrigações do Tesouro dos EUA a 10 anos (-1,4%) registaram o seu pior desempenho mensal desde setembro de 2023.

Da mesma forma, na Zona Euro, os investidores reduziram as expectativas de cortes até dezembro de 1,6% para 0,91%, tendo as obrigações soberanas europeias a 10 anos cedido -1,2%.

Março marcou o fim de um trimestre altamente surpreendente no que toca aos dados económicos globais, e consequentemente positivo para os mercados acionistas, aumentando as esperanças dos investidores no *soft landing*. A economia dos EUA cresceu 3,4% no primeiro trimestre, com os postos de trabalho a aumentarem 229 mil em janeiro e 275 mil em fevereiro. Na Zona Euro, o crescimento no primeiro trimestre manteve-se estável, contrariamente às estimativas anteriores de uma queda de -0,1%. O *PMI* composto *flash* da Zona Euro atingiu um máximo de 9 meses de 49,9 em março, indicando um crescimento contínuo.

Este cenário teve um efeito positivo nos ativos de risco, com o S&P500 (+10,6%) e o STOXX 600 (+7,8%) a atingirem recordes no trimestre com subidas consecutivas desde janeiro. Esta performance também se alastrou a outros ativos de risco, com os spreads de *High Yield* a estreitarem, o petróleo a subir e as criptomoedas a atingirem valores perto dos máximos históricos. Contudo, este desempenho esteve praticamente todo concentrado nas 7 magníficas e o restante índice subiu apenas 7,9% no trimestre.

Por outro lado, a performance dos ativos chamados seguros, acabou por sofrer neste contexto, com as obrigações de governos a caírem (US Treasuries -1%; Euro Sovereigns -0,7%; e UK Gilts -1.8%) devido às surpresas na inflação norte americana nos primeiros meses. Com a contínua resiliência da economia norte-americana e a indicação da Fed do adiamento de cortes de taxa, os mercados ajustaram as suas expectativas de Yield.

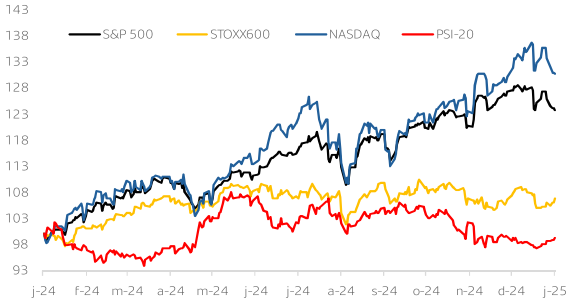
No entanto, após a primeira subida de taxa do Banco do Japão de há décadas, o Banco Central Suiço trilhou o caminho de cortes de taxa, baixando a taxa de referência em 0,25% para 1,50%.

Abril foi palco de correções em todos os ativos após uma série de números económicos inesperados. Pela primeira vez desde outubro de 2022, o *ISM* voltou a estar na zona de expansão e o indicador de preços pagos atingiu o seu ponto mais alto desde julho de 2022. Nos EUA, no mês de março, os empregos aumentaram em +303k. Mais importante ainda, a inflação core dos EUA aumentaria 0,4% em março pelo terceiro mês consecutivo. Como resultado, tornou-se mais difícil explicar que os melhores números de janeiro e fevereiro haviam sido exceção e, em reação, as *yields* das obrigações de governo dos EUA a 10 anos tiveram o maior aumento diário desde setembro de 2022. Estes desenvolvimentos levaram o Presidente da Fed, Jerome Powell, a comentar que os dados não deram maior confiança no rumo da inflação e que provavelmente iria demorar mais tempo a atingir o objetivo dos 2%.

Por conseguinte, houve uma mudança discernível por parte dos investidores a favor de um ciclo de flexibilização de taxas mais gradual o que também contagiou as obrigações europeias. Os Bunds (-1,8%), os OATs (-1,5%) e os BTPs (-1,1%) registaram descidas mensais, mas a um ritmo mais lento do que as US Treasuries (-2,4%). De facto, os swaps de índices overnight estavam a cotar com uma probabilidade de 87% de uma descida das taxas até ao final do mês, refletindo as expectativas persistentes nos mercados de que o BCE iria baixar as taxas na sua próxima reunião, em junho.

Neste contexto, as ações registaram perdas com o S&P 500 a ceder -4,1%. Apesar de uma recuperação no fim do mês, esta continuou a ser bastante estreita, e os 7 magníficos (-2,3%) voltaram a bater o S&P 500. Em contrapartida, o índice Russell 2000 de pequena capitalização (-7,0%) registou o seu pior desempenho mensal desde setembro de 2022. O índice MSCI EM registou um retorno total de +0,4% em abril, enquanto o STOXX 600 (-0,8%) na Europa registou uma inversão após cinco semanas consecutivas de avanços.

Evolução das ações desde janeiro 2024



Fonte:SAM, LESGWorksation

Ao longo de abril, os mercados também se debateram com a escalada das tensões geopolíticas, especialmente no Médio Oriente causando o VIX a atingir os valores mais altos deste ano. No entanto, os preços do petróleo desceram novamente no final do mês, à medida que as tensões diminuíram e foi evitada uma nova escalada Brent (+0,4%, $87,86/b).

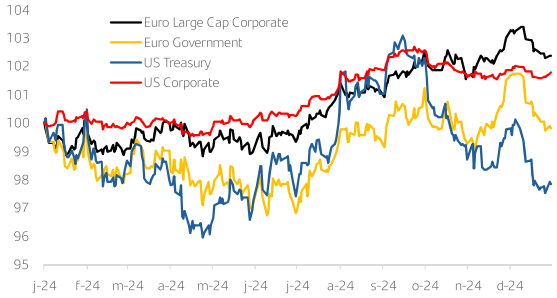
O mês maio teve um bom começo, depois de a Fed descansar os mercados quanto à possibilidade de uma próxima subida, tendo, além disso, afirmado que iria atrasar o ritmo da redução do seu balanço. Isto foi ajudado pelo relatório de emprego dos EUA para abril terem crescido apenas 175 mil, o menor valor em seis meses, o crescimento mais lento do emprego ajudou a aliviar as preocupações de que a economia estava em sobreaquecimento.

Em meados do mês, os dados de inflação dos EUA de abril revelaram um IPC core de +0,29%, a taxa mais fraca deste ano.

Este contexto conduziu as ações a novos máximos históricos para S&P500 (+5,0%) e o STOXX 600 (+3,5%). Os títulos do Tesouro dos EUA recuperaram, com *yield* a 10 anos a encerrar em 4,34% em 15 de maio, contra 4,68% em abril. Os preços do petróleo caíram em maio devido a um clima geopolítico mais calmo em comparação com abril, apoiando ainda mais esta tendência.

No entanto, a partir de meados do mês, a resiliência económica e uma inflação superior à prevista reforçou a narrativa sobre as taxas de juro "mais altas por mais tempo", levando os mercados a prever uma sequência muito mais gradual de descidas das taxas.

Evolução das obrigações desde janeiro 2024



Fonte:SAM, LESGWorksation

Na Europa, o *PMI* provisório da Zona Euro para maio atingiu um máximo de 12 meses, enquanto o BCE informou que os salários negociados aumentaram de +4,5% para +4,7% em termos anuais. Em maio, o IPC core aumentou para 2,9%. No final do mês, os investidores esperavam apenas 55bps de redução das taxas do BCE em dezembro, contra 66bps em abril. Ao longo de maio, a *yield* alemã a 10 anos aumentou 8 pontos base para 2,66%, com a venda de obrigações soberanas em toda a Zona Euro.

	2024	2025e
PIB EUA	**2,70%**	**2,40%**
Inflação EUA	3,00%	2,20%
PIB Zona Euro	**0,70%**	**1,10%**
Inflação Zona Euro	2,40%	2,20%
PIB Portugal	**1,60%**	**1,80%**
PIB Espanha	**3,10%**	**2,50%**
PIB China	**4,50%**	**4,40%**

Fontes: Santander Asset Management, Banco Santander Totta, FMI, Bloomberg. (e) Variações anuais estimadas.

A nível mundial, as obrigações do Tesouro estiveram sob pressão. Nos EUA, o Conference Board informou que a confiança dos consumidores melhorou em maio, enquanto as atas da Fed declararam que vários participantes expressaram a sua vontade de aumentar a restritividade da política monetária se surgissem riscos inflacionistas. Os membros da Fed foram mais restritivos no seu discurso, com o Governador Waller a afirmar que necessitava de mais dados antes de se sentir confortável em alterar o rumo da política monetária. Da mesma forma, o Vice-Presidente da Fed afirmou que deveriam ficar parados até a política monetária exercer os seus efeitos na economia. O mês de junho viu o Banco Central Europeu (BCE) anunciar a sua primeira redução de taxas desde a pandemia, baixando a sua taxa de depósito em 25 pontos base para 3,75%. Apesar de a Reserva Federal dos EUA não ter reduzido as taxas no segundo trimestre, o relatório de inflação de maio, revelou a inflação mais baixa desde agosto de 2021. Este facto serviu para reforçar as previsões de que a Reserva Federal continuaria a reduzir as taxas de juro e, na reunião de junho do FOMC, o ponto mediano continuou a indicar uma descida das taxas até ao final do ano. No entanto, as obrigações soberanas continuaram a registar dificuldades ao longo de todo o segundo trimestre, não conseguindo ganhar qualquer tração fazendo com que as obrigações norte-americanas a 10 anos aumentassem 20 pontos base na sua *Yield* (4,40%) durante o trimestre.

Com a realização das eleições para o Parlamento Europeu no início de junho, os desenvolvimentos políticos voltaram a estar no centro das atenções. O Presidente francês, Macron, anunciou a realização de eleições legislativas antecipadas, com a primeira volta marcada para 30 de junho. Na semana seguinte ao anúncio das eleições, o *spread* franco-alemão a 10 anos aumentou 29 pontos base, em resultado da significativa venda de ativos franceses. Com exceção da crise da dívida soberana em 2011, este foi o maior aumento semanal do spread. Além disso, este foi o pior resultado semanal para o CAC 40 desde março de 2022. No geral, o segundo trimestre marcou o pior desempenho trimestral do CAC 40 nos últimos dois anos (-6,6%), enquanto o *spread* franco-alemão a 10 anos aumentou +29bps para 80bps. O diferencial franco-alemão a 10 anos não registava um aumento tão grande numa base trimestral desde o quarto trimestre de 2011, durante o auge da crise soberana do euro.

A diferença persistente entre as ações das empresas com Mega capitalização e as restantes foi outra tendência recorrente durante o trimestre. No segundo trimestre, por exemplo, as 7 magníficas ganharam mais 16,9%, contribuindo para o terceiro ganho trimestral consecutivo de 4,3% do S&P 500. No entanto, houve fraqueza noutros sectores, com o Russell 2000 de pequena capitalização a cair -3,3% e o S&P 500 de igual ponderação a cair -2,6%. Após um ganho muito robusto de +21,6% no primeiro trimestre, o STOXX 600 na Europa subiu apenas 1,6% e o Nikkei no Japão desceu 1,9%.

Julho começou com um forte rally nos mercados. O S&P 500 subiu em 10 das primeiras 11 sessões, atingindo um máximo histórico a 16 de julho. O rendimento *treasuries* a10 anos caiu de 4,40% no final de junho para 4,16% a 16 de julho. Dados económicos fracos aumentaram as expectativas de cortes nas taxas pela Fed até setembro. O IPC dos EUA a 11 de julho mostrou o núcleo mais fraco desde janeiro de 2021, reduzindo a taxa anualizada de 3 meses do núcleo do IPC para +2,1%, a mais baixa desde março de 2021. Isto levou os investidores a preverem cortes nas taxas, com o montante de cortes previsto pela reunião de dezembro da Fed para 72,5 pontos base. No final do mês, os mercados de futuros previam 100% de probabilidade de um corte até setembro, e o presidente da Fed, Powell, sugeriu uma possível redução das taxas na próxima reunião.

Apesar do sentimento positivo geral do mercado, alguns relatórios de resultados levantaram dúvidas sobre o rally das ações de tecnologia. Os 7 magníficos atingiram um máximo histórico a 10 de julho, mas depois sofreram uma queda significativa, terminando o mês mais de 10% abaixo do seu pico, incluindo uma queda de -5,88% a 24 de julho. Por outro lado, as ações de pequena capitalização beneficiaram da perspetiva de cortes nas taxas, com o Russell 2000 a subir +10,2% em termos de retorno total. Isto marcou a maior superação do Russell 2000 sobre o NASDAQ desde fevereiro de 2001.

Os preços das *commodities* também caíram, apoiando a movimentação em direção aos cortes nas taxas. O petróleo Brent (-6,6%) teve o seu valor mínimo do ano neste período. Os metais industriais e os preços dos alimentos também caíram.

Os eventos políticos também desempenharam um papel nos mercados, com as eleições legislativas francesas a serem um foco importante. O spread de 10 anos entre a França e a Alemanha estreitou-se em -9,0 pontos base em julho, tranquilizando os mercados ao reduzir a probabilidade de grandes mudanças políticas.

Agosto começou com preocupações sobre uma recessão nos EUA. O relatório de emprego de 2 de agosto revelou um aumento de apenas 114 mil empregos em julho, abaixo dos 175 mil esperados, e a taxa de desemprego subiu para 4,3%. Este relatório veio após o Banco do Japão aumentar as taxas, fortalecendo o iene e enfraquecendo o dólar devido às expectativas de cortes pela Fed. Isso afetou o *carry trade* do iene.

Em 5 de agosto, os mercados japoneses caíram acentuadamente (TOPIX -12,2%), e a volatilidade global aumentou, com o índice VIX a atingir os 65,73 pontos. O S&P 500 teve seu pior desempenho desde setembro de 2022, cedendo 3,0%. No auge da turbulência, os futuros previam um corte de 0,50% na taxa de juro da Fed em setembro.

A calma voltou com notícias positivas sobre a economia dos EUA, incluindo pedidos de subsídio de desemprego mais baixos e vendas a retalho positivas em julho. Comentários do vice-governador do Banco do Japão também ajudaram a acalmar os mercados.

No final do mês de agosto, o Presidente da Fed reforçou a expectativa de cortes nas taxas de juro em Jackson Hole. Dados do IPC dos EUA mostraram uma queda na inflação core para 3,2%, o nível mais baixo desde abril de 2021, sugerindo possíveis cortes de 50 pontos base.

Isso levou a uma recuperação rápida: o S&P 500 encerrou o mês a subir 2,4%, o STOXX 600 da Europa subiu 1,6%, e o Nikkei do Japão caiu 1,1%. As obrigações soberanas também subiram, com os *treasuries* dos EUA aumentando 1,3% e os soberanos europeus 0,4%. O ouro subiu 2,3%, beneficiando do ambiente de taxas mais baixas.

Setembro marcou o fim de um verão turbulento, com o desmontar da *carry trade* e dados de emprego fracos nos EUA a causar volatilidade. No entanto, os mercados recuperaram rapidamente. Os bancos centrais adotaram uma postura mais *dovish*, com a FED a reduzir as taxas de referência em 50 pontos base na reunião de setembro, o primeiro corte desde março de 2020. Isto tranquilizou os investidores, que passaram a descontar um ciclo mais rápido de flexibilização, totalizando 120bps até 2024.

O Banco do Japão também acalmou os investidores, com o Vice-Governador Uchida a afirmar que não aumentaria a taxa de juro diretora em mercados instáveis. A recuperação dos dados económicos dos EUA também ajudou, com pedidos semanais de subsídio de desemprego a cair de 241 mil no início de agosto para 224,75 mil em 20 de setembro, o valor mais baixo desde maio. O relatório de agosto mostrou um aumento de 142 mil novos empregos e a taxa de desemprego a cair para 4,2%.

Os mercados desafiaram a tendência negativa de setembro dos últimos anos. O S&P 500 subiu 2,1%, o agregado de obrigações globais da Bloomberg aumentou 1,7%, e os títulos do Tesouro dos EUA subiram 1,2%, marcando o quinto avanço consecutivo. O Brent foi uma exceção, com uma queda de 8,9%, o pior desempenho mensal desde novembro de 2022.

Houve uma rotação notável nas ações tecnológicas, com serviços públicos (+19,4%), industriais (+11,6%) e financeiro (+10,7%) liderando os ganhos. O grupo dos 7 Magníficos subiu apenas 5,4% no 3ºtrimestre, com o NASDAQ subindo 2,8%. Foi o primeiro trimestre desde 2022 em que o S&P 500 superou os 7 Magníficos.

O principal acontecimento de novembro foi a eleição de Donald Trump nos EUA e o domínio republicano na Câmara dos Representantes e Senado. As ações norte-americanas tiveram um desempenho excecional, com o S&P 500 a atingir +5,9% de retorno total, o seu melhor desempenho mensal de 2024 até à data. O S&P 500 *equal weighted* teve ganhos superiores a +6,4%. O forte desempenho dos ativos de risco dos EUA foi apoiado pela robustez dos dados económicos, com pedidos iniciais de subsídio

de desemprego semanais a diminuir e a média móvel de quatro semanas a cair para 217 mil. O índice de serviços *ISM* para outubro foi 56,0 e o índice de confiança do consumidor para novembro aumentou para 111,7, o nível mais alto desde julho de 2023.

No entanto, ativos reagiram negativamente às declarações de Trump sobre tarifas de 25% sobre bens do México e Canadá, e uma tarifa adicional de 10% sobre a China. O Philadelphia Semiconductor Index caiu -0,4% em novembro, e o NASDAQ Golden Dragon China Index desceu -3,5%.

Em França, a situação política deteriorou-se, levando a especulações sobre a estabilidade do governo, com o CAC 40 a cair -1,5%. O spread entre obrigações franco-alemãs a 10 anos aumentou +7bps, atingindo 81bps. A geopolítica destacou-se com a Ucrânia a realizar o primeiro ataque com ATACMS dos EUA na Rússia, enquanto Putin aprovou uma alteração à doutrina nuclear. Esta situação aumentou as preocupações sobre uma escalada do conflito, e os futuros do gás natural europeu subiram +17,8%.

No Médio Oriente, um cessar-fogo entre Israel e Hezbollah exerceu pressão descendente sobre os preços do petróleo. A dúvida sobre a redução rápida das taxas pela Fed aumentou após a declaração de Powell de que a economia não indica urgência para reduzir as taxas. A inflação core atingiu um pico de 7 meses em outubro (+0,27% no mês), e a antecipação de uma política mais *hawkish* fortaleceu o dólar em novembro, com o índice do dólar a subir +1,7%.

Na Europa, os investidores estimaram que o BCE baixaria as taxas mais rapidamente, fazendo o euro cair -2,8% em relação ao dólar, terminando em $1,058.

Em dezembro o habitual "impulso de natal" dos mercados foi mais escasso devido à orientação da Fed para uma posição mais restritiva. Apesar do S&P 500 ter terminado o mês com uma queda de 1,2%, o Nasdaq registou um retorno de +1,64%.

A Reserva Federal (FED) reduziu a sua taxa de juro de referência em um quarto de ponto percentual, para uma faixa de 4,25%-4,50%, indicando uma abordagem mais cautelosa para futuros cortes de taxas. A nova previsão da Fed sugere apenas mais dois cortes em 2025, em vez dos quatro anteriormente previstos, refletindo a resiliência da economia e a inflação persistente. A economia dos EUA expandiu-se a uma taxa anualizada de 3,1% no terceiro trimestre de 2024, superando tanto a segunda estimativa de 2,8% como a taxa de crescimento de 3% no segundo trimestre. A taxa de inflação anual subiu ligeiramente para 2,7% em novembro, com a inflação do índice de despesas de consumo pessoal (PCE) a subir para 2,4%.

Na Europa, o STOXX 600 fechou o ano com uma queda de 1,5% em dezembro. O Banco Central Europeu (BCE) reduziu os custos de empréstimo, diminuindo a sua taxa de depósito em um quarto de ponto percentual, para 3%. Este foi o quarto corte de taxa do BCE no ano, em ambiente de instabilidade política e com a ameaça de uma guerra comercial com os EUA. A inflação na Zona Euro em novembro foi de 2,2%, e o crescimento económico continuou fraco, com o BCE a rever a sua previsão de crescimento do PIB em 2025 para 1,1%.

No Reino Unido, o índice FTSE 100 caiu 2,2% em dezembro. A inflação no Reino Unido aumentou para 2,6% em termos anuais em novembro, impulsionada pelo aumento dos preços dos combustíveis e dos têxteis. O Banco de Inglaterra manteve a sua taxa de referência em 4,75%, com uma abordagem cautelosa para futuros cortes devido à incerteza económica. A economia britânica estagnou no terceiro trimestre de 2024.

Em contraste, os mercados de ações chineses e japoneses terminaram o ano positivamente. O Banco do Japão manteve as taxas de juro inalteradas, com o índice de preços ao consumidor anual do Japão a subir para 2,7% em novembro. O PIB do Japão cresceu 0,3% no terceiro trimestre de 2024. O mercado de ações da China superou expectativas, impulsionado pelo apoio à política interna e uma mudança na política monetária. A China anunciou uma política monetária "apropriadamente permissiva" em 2025 para apoiar o crescimento económico, com a inflação anual a diminuir para 0,2% em novembro.

Economia Portuguesa

Em 2024, a economia portuguesa apresentou um crescimento moderado, com o Produto Interno Bruto (PIB) a aumentar 1,7%. Este crescimento foi impulsionado por uma recuperação gradual da atividade económica, após os desafios enfrentados nos anos anteriores. Para 2025, espera-se um crescimento mais robusto de 2,2%, refletindo uma melhoria nas condições económicas globais e um aumento da confiança dos consumidores e investidores.

A inflação, que foi um dos principais desafios em 2023, registou uma redução significativa em 2024. A taxa de inflação caiu de 5,3% em 2023 para 2,6% em 2024, graças a uma combinação de políticas monetárias eficazes e uma estabilização dos preços das matérias-primas. Para 2025, prevê-se que a inflação continue a diminuir, atingindo 2,1%, o que deverá contribuir para um ambiente económico mais estável e previsível.

No mercado de trabalho, a taxa de desemprego manteve-se estável em 6,4% em 2024, refletindo uma recuperação contínua do emprego. O crescimento do emprego foi de 1,3% em 2024, com uma previsão de crescimento de 0,8% em 2025. Estes números indicam uma melhoria gradual nas condições do mercado de trabalho, embora ainda haja desafios a serem superados, especialmente em setores mais vulneráveis.

As finanças públicas também mostraram sinais positivos em 2024. O saldo orçamental foi de 0,6% do PIB, indicando uma gestão fiscal prudente e eficaz. No entanto, para 2025, prevê-se um ligeiro défice de -0,1% do PIB, refletindo a necessidade de continuar a apoiar a recuperação económica através de medidas fiscais. A dívida pública, que era de 97,9% do PIB em 2023, diminuiu para 91,2% em 2024, com uma previsão de redução para 86,5% em 2025. Esta trajetória descendente da dívida pública é um sinal positivo de sustentabilidade fiscal a longo prazo.

O consumo privado, um dos principais motores do crescimento económico, cresceu 3,0% em 2024. Este aumento foi impulsionado por um aumento do rendimento real disponível, que subiu 7,1% em 2024, refletindo melhorias nos salários e nas condições de emprego. Para 2025, espera-se que o consumo privado continue a crescer, embora a um ritmo ligeiramente mais lento de 2,7%. A taxa de poupança estabilizou-se ligeiramente acima de 11% em 2024, indicando uma maior capacidade das famílias para poupar.

O investimento, medido pela Formação Bruta de Capital Fixo (FBCF), teve um crescimento modesto de 0,5% em 2024. No entanto, para 2025, prevê-se um aumento significativo de 5,4%, impulsionado por um ambiente de negócios mais favorável e por políticas de incentivo ao investimento. Este aumento no investimento é crucial para sustentar o crescimento económico a longo prazo e para melhorar a competitividade da economia portuguesa.

No comércio externo, as exportações cresceram 3,9% em 2024, refletindo uma recuperação da procura externa e uma melhoria na competitividade das empresas portuguesas. Para 2025, prevê-se um crescimento das exportações de 3,2%. As importações, por outro lado, aumentaram 5,2% em 2024, impulsionadas pelo aumento do consumo e do investimento. Para 2025, espera-se um crescimento das importações de 4,7%, refletindo uma economia em expansão.

A política orçamental em 2024 foi expansionista, com um aumento da despesa pública e a implementação de novas medidas fiscais destinadas a apoiar a recuperação económica. Estas medidas incluíram investimentos em infraestruturas, apoio às empresas e programas sociais. Para 2025, prevê-se a continuação desta orientação expansionista, com um foco particular em medidas que promovam a sustentabilidade a longo prazo e a inclusão social.

Em resumo, 2024 foi um ano de recuperação e estabilização para a economia portuguesa, com sinais positivos em várias áreas. As previsões para 2025 são otimistas, com expectativas de crescimento económico mais robusto, inflação controlada e melhorias contínuas no mercado de trabalho e nas finanças públicas. No entanto, será crucial manter políticas eficazes e adaptáveis para enfrentar os desafios futuros e garantir um crescimento sustentável e inclusivo.

Fontes: DeutscheBanck Research: Early Morning Read Performance reviews: January-December. SAM internal data. LSEG Workstation; Boletim Económico do Banco de Portugal Dez 2024.

1.2. Enquadramento Mercado Imobiliário

Mercado Imobiliário em 2024

O investimento em imobiliário comercial em Portugal ascendeu a cerca de €2.370 milhões no ano de 2024, um valor 47% acima do ano 2023, contabilizado pela consultora WORX.

A procura internacional revelou uma forte recuperação em comparação com o ano anterior, de 2023, tendo também contribuído fortemente para o volume de investimento alcançado em 2024. A quota do mercado estrangeiro ascendeu para 79% do volume investido, sendo de destacar o capital proveniente de compradores de origem francesa e espanhola. Os principais *players* a entrar em Portugal foram a Castellana Properties, a Leadcrest Capital Partners e a Slate Asset Management.

O quarto trimestre do ano assinalou a maior transação do ano, com a aquisição do Projeto Athos composto por 245 supermercados e *stand alones* do grupo Os Mosqueteiros, cujo comprador, Leadcrest Capital Partners, adquiriu uma participação de 49% num valor que ronda os €250 milhões. Assim, o setor do retalho agregou a maior fatia do volume de investimento, com €1.135 milhões, tendo quase duplicado em relação a 2023 e destacando-se como o segundo melhor ano na última década.

Os setores hoteleiro e de escritórios acumularam juntos mais de um terço do total do investimento, com 21% e 14% respetivamente. A venda do Conrad Algarve também no final do ano de 2024, comprado pela Quinta do Lago por €150 milhões foi a operação de maior relevo dentro do setor hoteleiro. Os escritórios perderam protagonismo para outros setores, mas contou ainda com a operação de relevo da venda da K-Tower à Real I.S. AG, totalizando perto de €345 milhões.

As recentes reduções das taxas de juro conduziram a alguma aceleração da atividade de investimento. No entanto, denota-se desde já uma redução das diferenças na negociação dos valores de compra e venda, à medida que as condições de financiamento se tornam mais favoráveis. Assim, prevê-se uma recuperação mais substancial da atividade de investimento em 2025.

Por último, a certificação ambiental e as normas ESG continuam na ordem do dia, tornando o desenvolvimento dos projetos mais exigente.

Após a descompressão generalizada das *yields prime* em 2023, verificou-se uma estabilização das mesmas ao longo de 2024.

Contudo, algumas operações de relevo protagonizadas principalmente no quarto trimestre de 2024 proporcionaram evidências para suportar a descida das *yields prime* de retalho, nomeadamente de centros comerciais e comércio de rua, e de industrial e logística (I&L) na ordem dos 10-25 pontos base (p.b.). Os escritórios registam uma *yield prime* de 5,25%, os centros comerciais de 6,25%, o comércio de rua de 4,75%, os retail parks de 6,75% e o industrial e logística de 6,00%.

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

Mercado Residencial

O sector da habitação registou um montante de novos empréstimos à habitação a particulares em linha com o ano anterior, na ordem dos €22,3 mil milhões até novembro de 2024, menciona o Banco de Portugal. A taxa de juro média subjacente a estes novos créditos foi de 3,7%, 0,3 p.p. abaixo do mesmo período de 2023.

Os mercados residenciais das Áreas Metropolitanas de Lisboa e Porto apresentaram um abrandamento no crescimento dos valores de venda quando comparado com anos anteriores.

Segundo o SIR Ci, na Área Metropolitana de Lisboa, venderam-se 37.020 apartamentos no total em 2024 a um valor médio de €3.170/m², 1% acima do valor de venda de 2023. Lisboa e Sintra continuam a ser os concelhos mais procurados, enquanto Montijo e Amadora assinalaram o maior aumento das vendas.

Os preços médios de venda mais elevados continuam a ser registados nas cidades de Lisboa, Cascais e Oeiras, entre os €4.790 e €3.880/m². Todos os municípios, com exceção de Lisboa, registaram aumentos no valor de venda.

Na Área Metropolitana do Porto, venderam-se 19.460 apartamentos no total em 2024 a um valor médio de €2.590/m², 5% acima do valor de venda de 2023. 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, é nas cidades do Porto e Matosinhos que se praticam os valores mais elevados, de €3.310 e €3.000/m² respetivamente. Todos os municípios registaram uma subida de preços, à exceção de Espinho, sendo que Vila Nova de Gaia verificou a maior subida, de 20%.

No concelho de Lisboa, venderam-se 9.520 apartamentos no total em 2024 a um valor médio de €4.790/m², apenas 3% abaixo do valor de venda de 2023. As freguesias do Lumiar, Arroios e Avenidas Novas continuam a ser as mais procuradas, sendo de destacar o crescimento da procura em Alvalade, Lumiar e Santa Clara.

As freguesias de Santo António e Avenidas Novas registam os preços médios de venda mais elevados no total de apartamentos vendidos em 2024, de €6.610 e €6.160/m² respetivamente. Os aumentos mais expressivos nos valores de venda ocorreram na Ajuda e no Beato, com 12% e 11% acima dos valores de 2023. Areeiro, Santo António e Alvalade destacam-se no segmento dos novos, com valores acima dos €8.000/m².

Fruto do aumento da procura na cidade, verificou-se uma redução do tempo de absorção, para 7 meses nos apartamentos totais, acompanhado de um ligeiro aumento da taxa de desconto para 7,6%. No segmento dos novos, o tempo de absorção manteve-se nos 15 meses, enquanto a taxa de desconto aumentou para 3,5%.

Na cidade do Porto, venderam-se 5.680 apartamentos no total em 2024 a um valor médio de €3.310/m², representando uma ligeira recuperação de 2% acima do valor de 2023 no valor de venda. Apesar do Centro Histórico continuar a ser a zona mais procurada, as zonas de Campanhã e Foz do Douro assinalaram o maior crescimento de casas vendidas.

No que concerne aos preços médios de venda, a zona da Foz do Douro mantém-se a mais cara com €4.130/m² para apartamentos totais. Já os aumentos mais expressivos nos valores de venda ocorreram na Campanhã tanto no segmento dos apartamentos totais como dos novos.

De forma geral, o mercado do Porto registou a manutenção ou diminuição tanto do tempo de absorção bem como da taxa de desconto e revisão acumulada.

Continua a verificar-se um desequilíbrio entre a procura e oferta, pelo que não se deverá assistir a quebras significativas no preço médio da habitação em 2025 e, portanto, as perspetivas do mercado residencial para 2025 mantêm-se positivas. Apesar do fim dos Vistos Gold, deverá continuar a assistir-se ao incremento da atividade de desenvolvimento de novos projetos em zonas mais acessíveis das grandes cidades procurando satisfazer a procura existente no mercado.

Mercado Hoteleiro

No acumulado de janeiro a novembro de 2024, as dormidas registaram um crescimento de 4,1%, atingindo 76,1 milhões, dando origem a aumentos nos proveitos totais e nos de aposento, segundo o INE.

Os proveitos totais e os proveitos de aposento do alojamento turístico subiram 11,0% até novembro, em termos homólogos, para €6.356 e €4.906 milhões, respetivamente.

Este aumento deveu-se, principalmente, às dormidas de não residentes, que cresceram 4,8%, tendo as de residentes registado um crescimento inferior, de 2,5%.

Neste contexto, importa salientar ainda o aumento da qualidade do stock, impulsionado pela entrada de novos operadores de renome internacional.

Mercado de Retalho

Depois da recuperação dos fluxos turísticos e da ausência de confinamentos, o ano de 2024 continuou a evidenciar esta recuperação e a acentuar a sua atratividade.

2024 foi o melhor ano de sempre no que toca às vendas das lojas dos centros comerciais em Portugal, com um aumento da faturação de 7% face a 2023.

Os números são de um estudo da Reduniq Insights, desenvolvido pela APCC sobre as vendas com meios de pagamento eletrónico, e apontam para um aumento de 14% em relação a 2022 e de 31% face a 2019 (pré-pandemia).

Também o número de transações cresceu no ano passado, 7% em comparação com 2023, uma variação superior à registada nos anos anteriores. Isto porque os resultados se justificam também com um maior número de visitantes, e não apenas com o valor das compras efetuadas. O estudo destaca também que os turistas representaram 12% do total da faturação.

No que diz respeito aos vários setores de atividade, o destaque vai para a restauração, que cresceu 11% em faturação face ao ano anterior e 9% em número de transações, reforçando o aumento da procura que se tem verificado nos centros comerciais.

Mas a moda continua a ser o segmento de maior peso no total da faturação, com 36%, seguida dos supermercados, com 23%, e dos eletrodomésticos e tecnologia, com 11%.

Todas as rendas *prime* registaram aumentos de uma forma transversal, fixando-se nos €100/m^2/mês nos centros comerciais, €135/m^2/mês no comércio de rua de Lisboa e €75/m^2/mês no Porto, e €12/m^2/mês nos retail parks.

Mercado de Escritórios

O mercado de arrendamento de escritórios assinalou o quarto melhor ano de sempre, com um volume de ocupação a rondar os 203.370 m² na Grande Lisboa em 2024. Este valor de ocupação representa igualmente um aumento notável de 77% na procura face a 2023, segundo o LPI.

A maior operação do ano foi protagonizada pela ocupação da Caixa Geral de Depósitos da totalidade do edifício WellBe (zona 5), com mais de 26.700 m². Seguiram-se as ocupações de mais um banco no edifício Álvaro Pais 2 (zona 3) de 17.000 m² e da Universidade Europeia no Oriente Green Campus (zona 5) com 15.800 m^2.

Fruto dos grandes negócios, as zonas do Parque das Nações (zona 5) e as Zonas Emergentes (zona 3) atraíram os maiores volumes de absorção, de 35% e 23% respetivamente.

Não obstante, o CBD (zona 2) ficou posicionado em terceiro lugar, com 14% da absorção, confirmando a apetência das empresas por localizações centrais mas onde geralmente existe menos disponibilidade.

Em termos prospetivos, prevê-se que os ajustamentos às políticas de trabalho remoto e híbrido em algumas empresas contribuam para um crescimento modesto da procura de escritórios em 2025. O estudo do BNP Paribas *Pan-European Office Occupier Survey 2024*, que inquiriu 168 empresas com presença europeia, concluiu que 45% das empresas pretende reduzir o número de dias de trabalho remoto, principalmente os que já oferecem 3 ou 4 dias de remoto. A expectativa é que o equilibro seja encontrado nos 2 dias de trabalho remoto. Estas alterações previstas, aliadas à necessidade de os escritórios serem espaços cada vez mais flexíveis, deverão contribuir para a procura de escritórios.

É provável que também as rendas *prime* revelem um aumento moderado em 2025, decorrente da conclusão iminente de alguns novos projetos na Zona Prime (zona 2) e no Centro Histórico (zona 4), oferecendo espaços disponíveis a rendas mais elevadas. A renda *prime* do mercado de escritórios de Lisboa fixa-se nos €28/m²/mês, segundo a WORX.

Mercado de Logística

O sector da logística foi o mais resiliente nesta crise. O aumento do e-commerce (especialmente na altura do confinamento) conduziu a uma maior procura de espaços adaptados a este modelo de negócio, particularmente para ocupação de espaços logísticos nas Áreas Metropolitanas de Lisboa e Porto e de plataformas de distribuição de *last mile*.

O setor registou um volume total de absorção de 786.200 m² em 2024 (valor preliminar), quase duplicando em relação ao ano anterior, de acordo com o IPI.

Em termos de rendas, a WORX refere que no eixo de Alverca – Azambuja o valor de renda *prime* cifra-se em €5,25/m²/mês, e em Lisboa cidade o valor sobe para €6,57/m²/mês. Já no mercado do Porto, a renda *prime* fixa-se em €4,75/m²/mês.

A tendência de futuro, neste sector, continuará a ser o crescimento da logística de proximidade e da distribuição urbana (implica espaços com possibilidade de *cross-docking*), devido ao crescimento do e-commerce, bem como ao crescimento do nicho de mercado dos *data centers*.

O Mercado dos Fundos de Investimento Imobiliário

Em Portugal, até novembro, o valor dos ativos sob gestão dos Fundos Imobiliários contabilizado pela CMVM, em 2024, subiu cerca de 9,84% para €15,9 mil milhões. Este ritmo de expansão é quase sete vezes superior ao da zona euro, que apenas registou uma subida de 1,45% até outubro, segundo dados do Banco Central Europeu.

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, rendibilidade 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 alineação de ativos imobiliários, sem que haja adquirido novos imóveis, com a consequente alteração da estrutura patrimonial, pelo reforço de liquidez e diminuição dos valores imobiliários.

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

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 (€)
2020	42 086 205	7,2312
2021	42 086 205	6,1253
2022	42 086 205	5,2459
2023	42 086 205	4,1691
2024	42 086 205	3,7839

Em 31 de dezembro de 2024, o valor líquido global do Fundo ascendia a 159.251.680,23 euros, repartidos por 42 086 205 unidades de participação, sendo o valor unitário de cada unidade de participação de 3,7839 euros.

1.7. Performance

O Fundo registou, à data de 31 de dezembro de 2024, uma rendibilidade anualizada, líquida de comissões, de 2,52%.

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

Ano	Rendibilidade	Risco	Classe de Risco
2022	1,50%	0,32%	1
2023	1,84%	0,33%	1
2024	2,52%	0,30%	1

Fonte: APFIPP e SAM SGOIC

As rendibilidades divulgadas representam dados passados, não constituindo garantia de rendibilidade 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 em 2023, nomeadamente Campos de Golf Vila Sol, armazéns sitos na Quinta da Francelha, Prior Velho e na Rua Norberto de Oliveira, Póvoa St. Adrião, entre outros.

A redução de capital no início do 2º trimestre de 2024 permitiu uma redução dos custos correntes, nomeadamente dos custos com a comissão de gestão, a qual é calculada sobre o VLGF antes do apuramento das comissões de gestão, depósito e taxa de supervisão.

Descritivo	2024-12-31	2023-12-31	Variação	
			Absoluta	Relativa
Proveitos				
Juros e Proveitos Equiparados	796 645	516 638	280 008	54%
Rendimento de Títulos	0	0	0	0%
Ganhos em Ativos Imobiliários	2 350 220	3 955 290	-1 605 070	-41%
Rendimentos Ativos Imobiliários	7 637 290	8 051 665	-414 376	-5%
Reversões de Ajustamentos Dívidas a Receber	347 573	355 202	-7 629	-2%
Outros Proveitos e Ganhos Correntes e Eventuais	578 928	696 036	-117 108	-17%
Total	**11 710 655**	**13 574 831**	**-1 864 175**	**-14%**
Custos				
Juros e Custos Equiparados	0	0	0	0%
Comissões e Taxas	2 152 208	2 875 224	-723 016	-25%
Comissão de gestão	1 831 371	2 087 373	-256 001	-12%
Comissão de depósito	16 279	18 554	-2 276	-12%
Comissões de mediação	250 772	707 770	-456 998	-65%
Outras comissões e taxas	53 786	61 527	-7 741	-13%
Perdas em Ativos Imobiliários	3 034 421	4 608 141	-1 573 720	-34%
Impostos	448 970	507 310	-58 340	-11%
Provisões Dívidas a Receber	302 615	236 891	65 724	28%
Fornecimentos e Serviços Externos	1 710 106,40	2 180 605,30	-470 499	-22%
Outros Custos e Perdas Correntes e Eventuais	73 242	87 564	-14 322	-16%
Total	**7 721 562**	**10 495 736**	**-2 774 173**	**-26%**
Resultado do Fundo	**3 989 093**	**3 079 095**	**909 998**	**30%**

As contas de depósito à ordem no Banco Santander continuam a ser remuneradas, o que permite compensar em parte a perda de rendimentos com rendas.

Os custos com fornecimentos e serviços externos diminuíram em cerca de 22%, justificada em parte pela redução dos custos com eletricidade, com serviços de trabalhos especializados e custos com manutenções de imóveis.

O saldo líquido de provisões para rendas vencidas, a 31 de dezembro de 2024, é positivo, representando 0,1% do montante total de rendas emitidas no ano, ou seja, o montante de provisão de rendas não recebidas é inferior ao montante de reversão de provisões por via do recebimento de rendas, revelando uma capacidade de recuperação da dívida existente e o cumprimento dos planos de pagamento existentes pela maior parte dos arrendatários.

As perdas em ativos imobiliários foram superiores aos ganhos em ativos imobiliários, contribuindo negativamente para o resultado de exercício do ano 2024 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 973 mil euros.

1.9. Demonstração do Património

No exercício de 2024, verificou-se uma evolução negativa do ativo global do Fundo, comparativamente ao ano anterior, em cerca de 9%, tendo terminado o ano com ativos sob gestão no montante global de 159.251.680,23 euros, apresentando a seguinte composição, por referência à data de 31 de dezembro de 2024:

Descritivo	2024-12-31	2023-12-31
Imóveis	126 489 500	138 032 001
Devedores	2 063 040	2 385 699
Saldos Bancários	32 959 447	37 441 982
Outros Ativos	2 036 675	2 074 764
Total dos Ativos	**163 548 662**	**179 934 446**
Provisões Dívidas a Receber	1 796 566	1 841 523
Outros Passivos	2 500 416	2 628 957
Total dos Passivos	**4 296 982**	**4 470 480**
Valor Líquido do OIC	**159 251 680**	**175 463 966**

As disponibilidades e aplicações financeiras do Fundo apresentavam, à data de 31 de dezembro de 2024, um saldo de 32.959.447,21 euros, tendo sido auferidos no exercício um montante global de juros de 796.645,14 euros.

Quanto às alienações, no exercício de 2024 foram vendidos imóveis no montante total de 10.659.800,00 euros, seguindo a estratégia de desinvestimento traçada pela Sociedade Gestora.

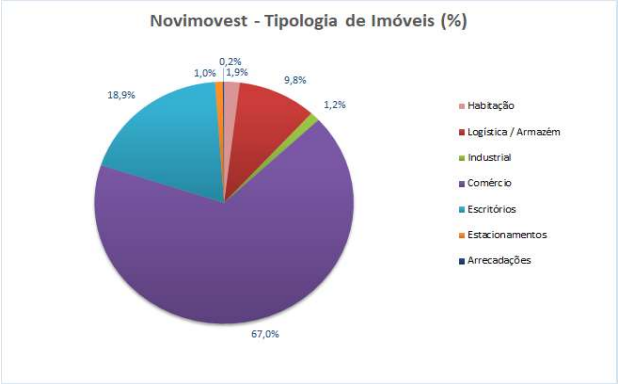
1.10. Evolução dos ativos sob gestão

À data de 31 de dezembro de 2024, a carteira de ativos imobiliários que fazem parte do património do fundo, utilizando como critério de valor as funções do mesmo, bem como o seu estado de desenvolvimento no caso da construção agregada, encontrava-se segmentada da seguinte forma:

Composição da carteira de activos imobiliários

Terrenos	12 126 500	10%
Armazéns e Logística	4 328 100	3%
Comércio e Retalho	84 759 655	67%
Escritórios	23 864 600	19%
Outros	1 410 645	1%
	126 489 500	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).

Relativamente aos terrenos, a repartição por segmento de atividade é a seguinte:

Quanto às alienações, no exercício de 2024 foram vendidos imóveis no montante total de 10.659.800,00, seguindo a estratégia de desinvestimento traçada pela Sociedade Gestora, conforme quadro discriminado em seguida.

Imóveis alienados em 2024	Segmento	Valor Venda
Loteamento da Bica, Torres Novas - Terreno artigo 2828º	Terrenos Habitação	591 000,00
Edificio Hermes, Freixieiro - 13 Frações de estacionamento	Estacionamentos	95 800,00
Edificio Hermes, Freixieiro - 1 Arrecadação	Arrecadação	6 000,00
Edificio Europa, Freixieiro - 4 Frações de escritórios	Escritórios	348 800,00
Edificio Europa, Freixieiro - 11 Frações de estacionamento	Estacionamentos	70 900,00
Edificio Europa, Freixieiro - 1 Arrecadação	Arrecadação	10 800,00
Armazém Industrial sito Albergaria-a-Nova, Branca	Armazéns	2 500 000,00
José da Costa Pedreira, Lisboa - 2 frações estacionamento	Estacionamentos	31 500,00
Terreno Lote 194 em St. Marta do Pinhal, Corroios	Comércio	245 000,00
Praceta Carlos Pereira Calixto, Buraca - 3 Frações	Escritórios	290 000,00
Terreno Lote 184 em St. Marta do Pinhal, Corroios	Escritórios	450 000,00
R. Gomes Freire, 163, Lisboa (Fração A)	Turismo	925 000,00
Rua 25 de Abril, 1, Prior Velho Armazém	Turismo	1 480 000,00
Rua 25 de Abril, 1, Prior Velho Escritórios	Terrenos Turismo	3 320 000,00
Edifício Via Norte, Maia - 3 Frações de escritório	Escritórios	295 000,00
		10 659 800,00

Em 2024 manteve-se o foco na alienação/arrendamento de ativos devolutos, com o objetivo de melhorar a rendibilidade futura do Fundo. Do total de ativos transacionados no ano, 2.172.300,00 euros dos imóveis vendidos estavam devolutos, o que representa uma redução de 8% de imóveis devolutos em carteira.

1.11. Remunerações Atribuídas

O Montante total das remunerações atribuídas pela SAM no exercício económico findo a 31 de dezembro de 2024, aos seus 28 (vinte e oito) colaboradores, subdivide-se em remunerações fixas e variáveis:

1. A título de remunerações fixas: 1.340.248,27 euros; e,

2. A título de remunerações variáveis: 495.611,50 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): 356.572,28 euros;
- Colaboradores cujas atividades tem um impacto significativo no perfil de risco do OIC (1 colaborador): 97.060,20 euros;
- Restantes colaboradores (25 colaboradores): 1.382.227,29 euros.

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

Durante o ano de 2024 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 2024, 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 páticas, 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 2024

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 2024 não houve publicidade de erros na valorização das unidades de participação do organismo de investimento coletivo, conforme divulgado no site da CMVM.

1.14. Eventos Subsequentes

O prazo atualmente em vigor do fundo Novimovest termina a 5 de agosto de 2025. Nos termos do Regime da Gestão de ativos ou RGA – DL nº 27/2023, de 28/04 – artigo 215º, a duração de OIA fechado pode ser prorrogada, uma ou mais vezes, por deliberação favorável da assembleia de participantes, sob proposta da sociedade gestora, tomada por maioria dos votos emitidos, com uma antecedência de seis meses em relação ao termo da duração do OIA.

A mesma possibilidade está prevista no regulamento de gestão do Fundo (Parte II, cap. V (VICISSITUDES DO FUNDO), ponto 3 (Prazo inicial e Prorrogação) e ponto 6 (6. Assembleia de Participantes).

Assim, a 16 de janeiro de 2025, ocorreu a Assembleia de Participantes do Fundo Novimovet, tendo sido aprovada a prorrogação do prazo por um período adicional de 5 anos, a contar de 6 de agosto de 2025. Os participantes do Fundo que votaram contra a prorrogação poderão solicitar o resgate das unidades de participação no prazo de 30 dias a contar da data da Assembleia.

O valor da unidade de participação para efeitos de resgate corresponderá ao valor da mesma a 5 de agosto de 2025, divulgada a 6 de agosto de 2025 e confirmada por parecer do auditor do Fundo.

A Entidade Gestora procederá à liquidação financeira dos reembolsos solicitados, no prazo de um ano subsequente ao último dia do período de duração findo, ou seja, até à data-limite de 6 de agosto de 2026, considerando a previsão do nº 13 do artigo 250º do Decreto-Lei nº 27/2023, de 28 de abril (Regime da Gestão de ativos ou RGA).

Na Assembleia de participantes de 16 de janeiro de 2025, foi ainda aprovada a proposta de redução excecional de capital, na modalidade de extinção de unidades de participação, compreendendo todas as posições de Participantes titulares entre 1 a 10 unidades de participação, registadas como tal à data da deliberação. A redução de capital operará efeitos a 6 de agosto de 2025, tendo por base o valor de referência da UP de 5 de agosto de 2025 (UP apurada no dia útil anterior à data da liquidação), sujeito a confirmação do Auditor do Fundo, com liquidação financeira a 6 de agosto de 2025.

Lisboa, 20 de janeiro de 2025

2. Relatório de Auditoria

Tel: +351 217 990 420
Fax: +351 217 990 439
www.bdo.pt

Av. da República, 50 - 10º
1069-211 Lisboa

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 2024 (que evidencia um total de € 163 548 662 e um total de capital do fundo de € 159 251 680, incluindo um resultado líquido de € 3 989 093), 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 2024 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.

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

O órgão de gestão da entidade gestora é responsável pela:

(i). preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos monetários do Fundo de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário;

(ii). elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares;

(iii). criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou erro;

(iv). adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e

(v). avaliação da capacidade do Fundo de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISA detetará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

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

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

(ii). obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da entidade gestora do Fundo;

(iii). avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;

(iv). concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do Fundo para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso

relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o Fundo descontinue as suas atividades;

(v). avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;

(vi). comunicamos com os encarregados da governação, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria, incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria.

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

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

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

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

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

Sobre a matéria indicada não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 6 de fevereiro de 2025

João Guilherme Melo de Oliveira
(ROC n.º 873, inscrito na CMVM sob o n.º 20160494),
em representação de BDO & Associados - SROC

3. Balanço do Novimovest FIIF referente ao período findo em 31 de dezembro de 2024

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.2024

A C T I V O

Código	Designação	31.Dez.2024 Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido	31.Dez.2023 Líquido
	ACTIVOS IMOBILIÁRIOS					
31	Terrenos	10 344 012	1 968 138	185 850	12 126 500	14 017 700
32	Construções	139 988 290	1 523 082	27 148 372	114 363 000	124 014 301
34	Adiantamentos por Compra de Imóveis					
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	150 332 302	3 491 220	27 334 022	126 489 500	138 032 001
	CARTEIRA TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES					
22	Participações em Soc. Imobiliárias					
24	Unidades de Participação					
	TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTIC.	0	0	0	0	0
	CONTAS DE TERCEIROS					
411	Devedores por Crédito Vencido					
412	Devedores por Rendas Vencidas	1 786 382			1 786 382	1 897 560
413+...+419	Outras Contas de Devedores	276 657			276 657	488 139
424	Estado e Outros Entes Públicos	1 847 169			1 847 169	1 911 012
429	Outras Contas de Credores					
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	3 910 208	0	0	3 910 208	4 296 711
	DISPONIBILIDADES					
11	Caixa					
12	Depósitos à Ordem	32 795 675			32 795 675	37 278 209
13	Depósitos a Prazo e com pré-aviso	163 772			163 772	163 772
14	Certificados de Depósito					
18	Outros Meios Monetários					
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	32 959 447	0	0	32 959 447	37 441 982
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS					
51	Acréscimos de Proveitos	60 804			60 804	88 669
52	Despesas com Custo Diferido					
58	Outros Acréscimos e Diferimentos	128 703			128 703	75 084
59	Contas Transitórias Activas					
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIM. ACTIVOS	189 507	0	0	189 507	163 752
	TOTAL DO ACTIVO	187 391 464	3 491 220	27 334 022	163 548 662	179 934 446
	Total do número de Unidades de Participação				42 086 205	42 086 205

P A S S I V O

Código	Designação	Periodos 31.Dez.2024	31.Dez.2023
	CAPITAL DO FUNDO		
61	Unidades de Participação	50 419 274	70 820 652
62	Variações Patrimoniais	4 693 697	4 693 697
64	Resultados Transitados	100 149 617	97 070 522
65	Resultados distribuidos		
66	Resultados Líquidos do Período	3 989 093	3 079 095
	TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	159 251 680	175 463 966
	AJUSTAMENTOS E PROVISÕES		
47	Ajustamentos de Dívidas a Receber	1 796 568	1 841 523
48	Provisões Acumuladas		
	TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS	1 796 568	1 841 523
	CONTAS DE TERCEIROS		
421	Resgates a Pagar a Participantes	28 414	24 815
422	Rendimentos a Pagar a Participantes	55 806	55 806
423	Comissões e Outros Encargos a Pagar	174 336	192 913
424+...+429	Outras Contas de Credores	830 056	666 267
432	Empréstimos Não Titulados		
44	Adiantamentos por venda de Imóveis	23 200	200 700
	TOTAL DOS VALORES A PAGAR	1 111 811	1 140 501
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS		
53	Acréscimos de Custos	616 740	560 102
56	Receitas com Proveito Diferido	641 608	595 571
58	Outros Acréscimos e Diferimentos	130 257	332 784
59	Contas Transitórias Passivas		
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIM. PASSIVOS	1 388 606	1 488 457
	TOTAL DO PASSIVO	163 548 662	179 934 446
	Valor Unitário da Unidade de Participação	3,7839	4,1691

4. Demonstração dos Resultados Novimovest FIIF referente ao período findo em 31 de dezembro de 2024

NOVIMOVEST - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

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

(Valores em Euros) **D E M O N S T R A Ç Ã O D E R E S U L T A D O S** Data: 31 Dez.2024

CUSTOS E PERDAS				PROVEITOS E GANHOS			
Código	DESIGNAÇÃO	31.Dez.2024	31.Dez.2023	Código	DESIGNAÇÃO	31.Dez.2024	31.Dez.2023
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES				**PROVEITOS E GANHOS CORRENTES**		
	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS:				JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS		
711+718	De operações Correntes			812	Da Carteira de Títulos e Participações		
719	De operações Extrapatrimoniais			811+818	Outros, de Operacões Correntes	796 645	516 638
	COMISSÕES						
722	Da carteira de Titulos e Participações						
723	Em Activos Imobiliários	250 772	707 770		RENDIMENTO DE TÍTULOS		
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	1 901 436	2 167 454	822...825	Da Carteira de Titulos e Participações		
				828	De Outras Operações Correntes		
	PERDAS OPER. FINANCEIRAS E ACT. IMOBILIÁRIOS						
732	Na Carteira de Títulos e Participações						
733	Em Activos Imobiliários	3 034 421	4 513 191		GANHOS OPER. FINANCEIRAS E ACT. IMOBILIÁRIOS		
731+738	Outras, em Operações Correntes		94 950	832	Da Carteira de Títulos e Participações		
				833	Em Activos Imobiliários	2 151 720	3 795 590
	IMPOSTOS			831+838	Outros, em Operações Correntes	198 500	159 700
7411+7421	Impostos sobre o Rendimento						
7412+7422	Impostos Indirectos	158 799	180 019				
7418+7428	Outros Impostos	290 171	327 291		REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES		
				851	De Ajustamentos de Dividas a Receber	347 573	355 202
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO			852	De Provisões para Encargos		
751	Ajustamentos de Dividas a Receber	302 615	236 891				
752	Provisões Para Encargos			86	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	7 637 290	8 051 665
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	1 710 106	2 180 605	87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	450 431	617 325
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	4 421	11 202				
					TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	11 582 158	13 496 120
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	7 652 741	10 419 374				
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				**PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS**		
781	Valores Incobráveis	38 365		881	Recuperação de Incobráveis		18 306
782	Perdas Extraordinárias			882	Ganhos Extraordinários		
783	Perdas de Exercícios Anteriores	30 455	66 759	883	Ganhos de Exercícios Anteriores	58 460	27 946
784...788	Outras Perdas Eventuais	0	9 603	884...888	Outras Ganhos Eventuais	70 037	32 459
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	68 821	76 362		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	128 497	78 711
	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	3 989 093	3 079 095		**RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO**	0	0
	TOTAL	11 710 655	13 574 831		**TOTAL**	11 710 655	13 574 831
8X2-7x2	Resultados da Carteira de Titulos	0	0	D-C	Resultados Eventuais	59 676	2 349
8X3+86-7X3-76	Resultados em Activos Imobiliários	4 821 715	4 406 875	B+D-A-C+74	Resultados Antes de Imposto s/o Rendimento	3 989 093	3 079 095
B-A +74	Resultados Correntes	3 929 417	3 076 746	B+D-A-C	Resultados Líquidos do Período	3 989 093	3 079 095

5. Demonstração dos Fluxos de Caixa do Novimovest FIIF o referente ao período findo em 31 de dezembro de 2024

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.2024		31.DEZ.2023	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO				
RECEBIMENTOS:				
Subscrição de unidades de participação				
Comissões Subscrições e Resgates		0		0
PAGAMENTOS:				
Resgates de unidades de participação				
Rendimentos pagos aos participantes				
Outros pagamentos sobre unidades do Fundo	20 197 780	20 197 780	48 390 514	48 390 514
Fluxo das operações sobre unidades do fundo		**-20 197 780**		**-48 390 514**
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS				
RECEBIMENTOS:				
Alienação de activos imobiliários	8 959 312		37 879 911	
Rendimento de activos imobiliários	9 391 223		10 003 907	
Adiantamentos por conta de venda de activos imobiliários	1 591 400		2 720 149	
Outros recebimentos de activos imobiliários		19 941 935		50 603 967
PAGAMENTOS:				
Aquisição de activos imobiliários				
Grandes reparações em activos imobiliários				
Comissões em activos imobiliários	218 551		906 360	
Despesas Correntes (FSE) com activos imobiliários	1 588 339		2 185 312	
Adiantamentos por conta de compra de activos imobiliários				
Despesas com activos imobiliários em curso				
Outros pagamentos de activos imobiliários		1 806 891		3 091 672
Fluxo das operações sobre valores imobiliários		**18 135 044**		**47 512 295**
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS				
RECEBIMENTOS:				
Resgates/Reembolso de unidades de participação				
Rendimento de Títulos				
Outros recebimentos relacionados com a carteira		0		0
PAGAMENTOS:				
Subscições de unidades de participação				
Outras taxas e comissões				
Outros pagamentos relacionados com a carteira		0		0
Fluxo das operações da carteira de títulos		**0**		**0**
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE				
RECEBIMENTOS:				
Juros de depósitos bancários	824 510		427 969	
Contracção Empréstimos				
Outros recebimentos correntes	73 982	898 492	4 194	432 163
PAGAMENTOS:				
Comissão de gestão	1 920 934		2 215 777	
Comissão de depósito	17 075		19 696	
Juros devedores de depósitos bancários				
Pagamento Empréstimos				
Impostos e taxas	1 205 341		550 739	
Comissão de supervisão	55 910		66 650	
Outros pagamentos correntes	189 067	3 388 328	35 436	2 888 298
Fluxo das operações de gestão corrente		**-2 489 835**		**-2 456 135**
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
RECEBIMENTOS:				
Ganhos extraordinários				
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores			2 540	
Recuperação de incobráveis			18 306	
Outros recebimentos de operações eventuais	70 037	70 037	2 459	23 305
PAGAMENTOS:				
Perdas extraordinárias				
Perdas imputáveis a exercícios anteriores				
Outros pagamentos de operações eventuais		0	1 497	1 497
Fluxo das operações eventuais		**70 037**		**21 808**
Saldo dos fluxos monetários do período ...(A)		**-4 482 534**		**-3 312 546**
Disponibilidades no inicio do período ...(B)		**37 441 982**		**40 754 528**
Disponibilidades no fim do período ...(C) = (B) + - (A)		**32 959 447**		**37 441 982**

6. Divulgações às Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2024

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 2024 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 Contabilistico (A)	Média dos Valores das Avaliações (B)	Valia Potencial (B) - (A)
1.1 - Terrenos			
1.1.1 - Urbanizados			
Lugar de Sobrado, Sobrado, Valongo	9 668 500	9 668 500	0
Lotes de Corroios - 4 lotes	2 458 000	2 458 000	0
1.4 - Construções Acabadas			
1.4.1 - Arrendadas			
Comércio			
Páteo Bagatela Loja G (Fração V)	184 700	184 700	0
Páteo Bagatela Loja L (Fração BC)	720 850	720 850	0
Pq Comercial N14, Chiolo - 10 Frações	6 126 750	6 126 750	0
Edifício Hermes Comércio - 8 Frações	1 063 500	1 063 500	0
R. Dr.Ribeiro de Magalhães, Felgueiras	776 850	776 850	0
Matosinhos - Armazém Comercial Loja (Perafita)	16 144 650	16 144 650	0
Retail Park Matosinhos - Lote 3 Loja	13 425 400	13 425 400	0
Retail Park Matosinhos - Lote 2 Loja - 7 Frações	21 532 100	21 532 100	0
Retail Park Matosinhos - Lote 1 Loja - 6 Frações	13 870 750	13 870 750	0
R. 5 de Outubro, Avintes	3 286 700	3 286 700	0
Edifício Mondego Loja	312 000	312 000	0
Jorge Barradas, 30, Lisboa - 2 Frações	341 000	341 000	0
José da Costa Pedreira Loja (Fração "BQ")	541 650	541 650	0
Largo Carlos Pato, V.F.Xira Loja	376 350	376 350	0
Pracet. A. Andrade, 20 (Lt 144), Corroios - A	578 950	578 950	0
Monte de Cima, Vila Verde, Braga	1 291 005	1 291 005	0
Rua Diogo Botelho, Porto Loja	586 150	586 150	0
Serviços			
Edifício Via Norte Escritórios - 9 Frações	910 750	910 750	0
Praça do Ultramar - Beja Loja - 3 Frações	1 147 150	1 147 150	0
Edifício Europa Escritórios - 13 Frações	608 950	608 950	0
Edifício Hermes Escritórios - 7 Frações	1 481 650	1 481 650	0
Av. Antero de Quental, 9, Ponta Delgada	11 176 100	11 176 100	0
Edifício Angola Loja	3 316 650	3 316 650	0
Rua nº1, 165, Lugar Varziela Esc - Fração "C"	312 000	312 000	0
Carvalhos Loja - 5 Frações	911 500	911 500	0
R. Amilcar Cabral, Lisboa Escritório	621 850	621 850	0

Imóveis	Valor Contabilistico (A)	Média dos Valores das Avaliações (B)	Valia Potencial (B) - (A)
Industrial			
Lugar Souto Macieira, V.N.Famalicão - 1ª fase	531 700	531 700	0
Logística			
Parque Industrial Sintra Armazém 3	710 200	710 200	0
R.Fontainhas, M. Grande Armazém 1 - 6 Frações	1 043 250	1 043 250	0
R. Amilcar Cabral, Lisboa Armazém	1 013 750	1 013 750	0
Outros			
Edifício Via Norte Arrecadação - 2 Frações	156 400	156 400	0
Edifício Via Norte Estacionamento - 2 Frações	15 100	15 100	0
Edifício Europa Arrecadação - 1 Fração	11 900	11 900	0
Edifício Europa Estacionamentos - 13 Frações	90 750	90 750	0
Edifício Hermes Estacionamentos - 47 Frações	346 500	346 500	0
Edifício Hermes Arrecadação - 2 Frações	24 600	24 600	0
Pq Comercial N14, Chiolo Arrecadação - 2 Frações	61 600	61 600	0
Rua Cunha Júnior, 31, Porto Estacionamentos - 2 Frações	20 050	20 050	0
R. 5 de Outubro, Avintes	192 095	192 095	0
1.4.2 - Não Arrendadas			
Comércio			
Pq Comercial N14, Chiolo Loja - 4 Frações	2 072 850	2 072 850	0
Edifício Europa Comércio - 3 Frações	190 700	190 700	0
Edifício Hermes Comércio - 5 Frações	345 200	345 200	0
Retail Park Matosinhos - Lote 1 - Fração "G"	74 250	74 250	0
Rua Cunha Júnior, 31, Porto Loja 14 (Fração "GL")	759 650	759 650	0
Serviços			
Edifício Via Norte Escritórios - 3 Frações	265 700	265 700	0
Praça do Ultramar - Beja Loja - Fração LB	286 100	286 100	0
Edifício Europa Escritórios - 17 Frações	1 481 450	1 481 450	0
Edifício Hermes Escritórios - 4 Frações	943 700	943 700	0
Rua nº1, 165, Lugar Varziela Escritórios - 5 Frações	461 700	461 700	0
Industrial			
Lugar Souto Macieira, V.N.Famalicão - 2ª e 3ª fase	1 029 200	1 029 200	0
Outros			
Pq Comercial N14, Chiolo Arrecadação - 2 Frações	40 600	40 600	0
Edifício Europa Arrecadações - 1 Fração	7 100	7 100	0
Edifício Europa Estacionamentos - 38 Frações	268 950	268 950	0
Edifício Hermes Estacionamentos - 12 Frações	86 800	86 800	0
Pq Lysias - Lote 5, Portalegre LE - 10 Frações	42 500	42 500	0
Rua Cunha Júnior, 31, Porto Estacionamento - 2 Frações	17 800	17 800	0
Rua nº1, 165 - Lugar Varziela Cave (Fração "A")	124 900	124 900	0
Total	**126 489 500**	**126 489 500**	**0**

Conforme se verifica pelo quadro anterior, a 31 de dezembro de 2024, 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 2024 apresentam o seguinte detalhe:

Descrição	31-12-2023	Subscrições	Resgates	Distribuição de Resultados	Outros	Resultados do Exercício	31-12-2024
Valor base	70 620 652				(20 201 378)		50 419 274
Diferença em subs. e resgates	4 693 697						4 693 697
Resultados distribuídos							
Resultados acumulados	97 070 522				3 079 095		100 149 617
Resultados do período	3 079 095				(3 079 095)	3 989 093	3 989 093
Total	175 463 966	-	-	-	(20 201 378)	3 989 093	159 251 680
Nº de Unidades participação	42 086 205						42 086 205
Valor Unidades participação	4,1691						3,7839

Redução de capital (1 de abril de 2024):

Na assembleia de participantes do dia 13 de março de 2024, foi deliberada a redução de capital do Fundo, por redução de valor nominal das unidades de participação, no montante de 0,48 euros (quarenta e oito cêntimos) cada uma, mantendo-se as UPs em circulação (42 086 205 UP's). O valor total de redução foi de 20.201.378,40 euros.

A redução de capital operou a 1 de abril de 2024, com liquidação financeira a 2 de abril de 2024, com a consequente alteração do Regulamento de Gestão.

Nota 3 – Inventário das Aplicações em Imóveis

A 31 de Dezembro de 2024, 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 Europeira	Área (m2)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação I	Valor da Avaliação I	Data da Avaliação II	Valor da Avaliação II	Valor do Imóvel	Localização	
									País	Município
1.1 - Terrenos										
1.1.1 - Urbanizados										
Lugar de Sobrado, Sobrado, Valongo	204 523	09-03-2009	9 854 150	15-02-2024	9 600 000	16-02-2024	9 737 000	9 668 500,00	PRT	VALONGO
Lotes de Corroios - 4 lotes	2 270	22-03-2010	489 862	18-03-2024	2 441 400	25-03-2024	2 474 600	2 458 000,00	PRT	SEIXAL
1.4 - Construções Acabadas										
1.4.1 - Arrendadas										
Comércio										
Páteo Bagatela Loja G (Fração V)	47	15-10-2001	208 838	15-10-2024	184 000	15-10-2024	185 400	184 700	PRT	LISBOA
Páteo Bagatela Loja L (Fração BC)	255	13-08-2001	455 498	15-10-2024	716 700	15-10-2024	725 000	720 850	PRT	LISBOA
Pq Comercial N14, Chiolo - 10 Frações	7 279	19-08-2003	9 958 285	14-03-2024	5 940 200	15-03-2024	6 313 300	6 126 750	PRT	MAIA
Edifício Hermes Comércio - 8 Frações	1 010	23-10-2003	1 012 649	04-10-2024	1 056 900	07-10-2024	1 070 100	1 063 500	PRT	MATOSINHOS
R. Dr.Ribeiro de Magalhães, Felgueiras	1 300	13-02-2004	1 209 984	16-02-2024	773 700	16-02-2024	780 000	776 850	PRT	FELGUEIRAS
Matosinhos - Armazém Comercial Loja (Perafita)	9 245	19-01-2010	17 953 882	14-02-2024	16 141 300	16-02-2024	16 148 000	16 144 650	PRT	MATOSINHOS
Retail Park Matosinhos - Lote 3 Loja	10 519	21-04-2010	14 415 351	13-12-2024	13 417 300	13-12-2024	13 433 500	13 425 400	PRT	MATOSINHOS
Retail Park Matosinhos - Lote 2 Loja - 7 Frações	12 733	21-04-2010	26 140 074	13-12-2024	21 376 000	13-12-2024	21 688 200	21 532 100	PRT	MATOSINHOS
Retail Park Matosinhos - Lote 1 Loja - 6 Frações	10 129	21-04-2010	17 836 124	14-02-2024	13 010 500	16-02-2024	14 731 000	13 870 750	PRT	MATOSINHOS
R. 5 de Outubro, Avintes	7 284	01-04-2008	4 341 137	18-10-2024	3 252 400	15-10-2024	3 321 000	3 286 700	PRT	VILA NOVA GAIA
Edifício Mondego Loja	535	22-03-2010	118 972	16-02-2024	306 000	15-02-2024	318 000	312 000	PRT	FIGUEIRA DA FOZ
Jorge Barradas, 30, Lisboa - 2 Frações	550	22-03-2010	409 533	17-01-2024	332 000	19-01-2024	350 000	341 000	PRT	LISBOA
José da Costa Pedreira Loja (Fração "BQ")	670	22-03-2010	672 853	14-03-2024	531 000	15-03-2024	552 300	541 650	PRT	LISBOA
Largo Carlos Pato, V.F.Xira Loja	290	22-03-2010	291 256	19-01-2024	375 700	17-01-2024	377 000	376 350	PRT	VILA F. XIRA
Pracet. A. Andrade, 20 (Lt 144), Corroios - A	412	22-03-2010	428 678	15-10-2024	576 000	18-10-2024	581 900	578 950	PRT	SEIXAL
Monte de Cima, Vila Verde, Braga	1 100	24-10-2008	1 680 998	15-02-2024	1 261 010	16-02-2024	1 321 000	1 291 005	PRT	VILA VERDE
Rua Diogo Botelho, Porto Loja	896	22-03-2010	1 507 980	15-03-2024	577 800	14-03-2024	594 500	586 150	PRT	PORTO

1- Imóveis situados em Estados da União Europeira	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
Serviços										
Edifício Via Norte Escritórios - 9 Frações	915	11-12-2001	883 549	15-11-2024	882 000	12-11-2024	939 500	910 750	PRT	MAIA
Praça do Ultramar - Beja Loja - 3 Frações	936	20-05-2003	979 601	12-12-2024	1 124 300	15-12-2024	1 170 000	1 147 150	PRT	BEJA
Edifício Europa Escritórios - 13 Frações	549	23-10-2003	643 634	07-10-2024	602 500	04-10-2024	615 400	608 950	PRT	MATOSINHOS
Edifício Hermes Escritórios - 7 Frações	1 466	23-10-2003	1 557 089	04-10-2024	1 477 300	07-10-2024	1 486 000	1 481 650	PRT	MATOSINHOS
Av. Antero de Quental, 9, Ponta Delgada	10 475	20-11-2003	13 120 726	15-11-2024	10 863 900	12-11-2024	11 488 300	11 176 100	PRT	PONTA DELGADA
Edifício Angola Loja	725	22-03-2010	3 629 438	16-01-2024	3 253 400	18-01-2024	3 379 900	3 316 650	PRT	LISBOA
Rua nº1, 165, Lugar Varziela Esc - Fração "C"	676	22-03-2010	667 420	18-11-2024	311 000	15-11-2024	313 000	312 000	PRT	VILA DO CONDE
Carvalhos Loja - 5 Frações	648	22-03-2010	1 311 223	24-01-2024	907 000	18-01-2024	916 000	911 500	PRT	VILA NOVA GAIA
R. Amilcar Cabral, Lisboa Escritório	764	22-03-2010	566 526	15-03-2024	588 000	18-03-2024	655 700	621 850	PRT	LISBOA
Industrial										
Lugar Souto Macieira, V.N.Famalicão - 1ª fase	1 623	23-06-2006	1 012 909	15-11-2024	525 000	18-11-2024	538 400	531 700	PRT	VILA N. FAMALICÃO
Logística										
Parque Industrial Sintra Armazém 3	869	27-05-2003	781 554	19-01-2024	702 400	17-01-2024	718 000	710 200	PRT	SINTRA
R.Fontainhas, M. Grande Armazéns - 6 Frações	2 376	22-03-2010	1 789 789	17-01-2024	1 040 000	18-01-2024	1 046 500	1 043 250	PRT	MARINHA GRANDE
R. Amilcar Cabral, Lisboa Armazém	2 852	22-03-2010	1 203 869	15-03-2024	996 900	18-03-2024	1 030 600	1 013 750	PRT	LISBOA
Outros										
Edifício Via Norte Arrecadação - 2 Frações	350	11-12-2001	161 563	15-11-2024	152 800	12-11-2024	160 000	156 400	PRT	MAIA
Edifício Via Norte Estacionamento - 2 Frações	30	11-12-2001	20 195	15-11-2024	14 000	12-11-2024	16 200	15 100	PRT	MAIA
Edifício Europa Arrecadação - 1 Fração	27	23-10-2003	12 711	07-10-2024	11 900	04-10-2024	11 900	11 900	PRT	MATOSINHOS
Edifício Europa Estacionamentos - 13 Frações	169	23-10-2003	99 645	04-10-2024	86 700	07-10-2024	94 800	90 750	PRT	MATOSINHOS
Edifício Hermes Estacionamentos - 47 Frações	705	23-10-2003	372 246	07-10-2024	341 300	04-10-2024	351 700	346 500	PRT	MATOSINHOS
Edifício Hermes Arrecadação - 2 Frações	58	23-10-2003	20 843	07-10-2024	23 600	04-10-2024	25 600	24 600	PRT	MATOSINHOS
Pq Comercial N14, Chiolo Arrecadação - 2 Frações	113	19-08-2003	150 694	14-03-2024	60 000	15-03-2024	63 200	61 600	PRT	MAIA
Rua Cunha Júnior, 31, Porto Estacionamentos - 2 Frações	37	22-03-2010	26 773	18-01-2024	19 300	17-01-2024	20 800	20 050	PRT	PORTO
R. 5 de Outubro, Avintes	2 740	01-04-2008	197 329	15-10-2024	188 200	18-10-2024	195 990	192 095	PRT	VILA NOVA GAIA
1.4.2 - Não Arrendadas										
Comércio										
Pq Comercial N14, Chiolo Loja - 4 Frações	2 857	19-08-2003	3 827 515	15-03-2024	2 043 000	14-03-2024	2 102 700	2 072 850	PRT	MAIA
Edifício Europa Comércio - 3 Frações	180	23-10-2003	206 440	07-10-2024	187 300	04-10-2024	194 100	190 700	PRT	MATOSINHOS
Edifício Hermes Comércio - 5 Frações	326	23-10-2003	354 337	07-10-2024	334 200	04-10-2024	356 200	345 200	PRT	MATOSINHOS
Retail Park Matosinhos - Lote 1 - Fração "G"	44	21-04-2010	84 284	14-02-2024	72 500	16-02-2024	76 000	74 250	PRT	MATOSINHOS
Rua Cunha Júnior, 31, Porto Loja 14 (Fração "GL")	726	22-03-2010	805 249	18-01-2024	731 100	17-01-2024	788 200	759 650	PRT	PORTO
Serviços										
Edifício Via Norte Escritórios - 3 Frações	298	11-12-2001	287 784	15-11-2024	263 000	12-11-2024	268 400	265 700	PRT	MAIA
Praça do Ultramar - Beja Loja - Fração LD	294	20-05-2003	301 131	15-12-2024	275 800	12-12-2024	296 400	286 100	PRT	BEJA
Edifício Europa Escritórios - 17 Frações	1 436	23-10-2003	1 479 371	07-10-2024	1 452 000	04-10-2024	1 510 900	1 481 450	PRT	MATOSINHOS
Edifício Hermes Escritórios - 4 Frações	952	23-10-2003	1 011 175	07-10-2024	931 200	04-10-2024	956 200	943 700	PRT	MATOSINHOS
Rua nº1, 165, Lugar Varziela Escritórios - 5 Frações	951	22-03-2010	1 015 132	15-11-2024	454 000	18-11-2024	469 400	461 700	PRT	VILA DO CONDE
Industrial										
Lugar Souto Macieira, V.N.Famalicão - 2ª e 3ª fase	4 709	23-06-2006	1 810 997	15-11-2024	983 000	18-11-2024	1 075 400	1 029 200	PRT	VILA N. FAMALICÃO
Outros										
Pq Comercial N14, Chiolo Arrecadação - 2 Frações	106	19-08-2003	140 848	14-03-2024	37 800	15-03-2024	43 400	40 600	PRT	MAIA
Edifício Europa Arrecadações - 1 Fração	16	23-10-2003	9 968	04-10-2024	7 000	07-10-2024	7 200	7 100	PRT	MATOSINHOS
Edifício Europa Estacionamentos - 38 Frações	517	23-10-2003	304 686	04-10-2024	262 300	07-10-2024	275 600	268 950	PRT	MATOSINHOS
Edifício Hermes Estacionamentos - 12 Frações	181	23-10-2003	93 766	07-10-2024	83 800	04-10-2024	89 800	86 800	PRT	MATOSINHOS
Pq Lysias - Lote 5, Portalegre LE - 10 Frações	138	14-06-2007	45 510	12-11-2024	42 400	15-11-2024	42 600	42 500	PRT	PORTALEGRE
Rua Cunha Júnior, 31, Porto Estacionamento - 2 Frações	27	22-03-2010	24 714	18-01-2024	17 300	17-01-2024	18 300	17 800	PRT	PORTO
Rua nº1, 165 - Lugar Varziela Cave (Fração "A")	785	22-03-2010	333 963	18-11-2024	121 800	15-11-2024	128 000	124 900	PRT	VILA DO CONDE
Total	314 693		150 332 302		124 340 910		128 638 090	126 489 500		

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		0	31 095 891
Banco Português de Investimento (0.0%)		EUR		0	1 699 783
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 Activos					
9.1.4 – Rendas em Dívida		EUR		0	1 786 382
9.1.5 – Outros		EUR		0	2 315 574
9.2 – Valores Passivos					
9.2.1 – Recebimentos por conta de imóveis		EUR		0	-23 200
9.2.4 – Cauções		EUR		0	-403 699
9.2.5 – Rendas Adiantadas		EUR		0	-641 708
9.2.6 – Outros		EUR		0	-3 230 616
B - Valor Líquido Global do Fundo (VLGF)		EUR			159 251 680

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

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

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

Imoveis Vendidos em 2024	Valor de Venda	Valor Carteira	Valia
Ed. Hermes, Freixieiro, Estacionam. Frac."BI"	8 000	6 650	1 350
Ed. Hermes, Freixieiro, Estacionam. Frac."CE"	8 000	7 050	950
Terreno- Loteamento da Bica,Torres Novas	591 000	685 950	-94 950
Ed. Hermes, Freixieiro, Estacionam. Frac."Z"	7 600	6 650	950
Ed. Hermes, Freixieiro, Estacionam. Frac."AA"	7 600	6 650	950
Ed. Hermes, Freixieiro, Estacionam. Frac."AB"	7 600	6 650	950
Ed. Hermes, Freixieiro, Estacionam. Frac."AC"	7 600	6 650	950
Ed. Hermes, Freixieiro, Estacionam. Frac."AG"	7 600	6 650	950
Ed. Hermes, Freixieiro, Estacionam. Frac."AH"	7 600	6 650	950
Ed. Hermes, Freixieiro, Estacionam. Frac."AP"	7 000	6 050	950
Ed. Hermes, Freixieiro, Estacionam. Frac."AS"	7 000	6 150	850
Ed. Hermes, Freixieiro, Estacionam. Frac."BJ"	7 600	6 650	950
Ed. Hermes, Freixieiro, Estacionam. Frac."BL"	7 600	6 650	950
Ed.Europa, Freixieiro, Estacionam. Frac."I"	7 000	6 650	350
Ed.Europa, Freixieiro, Estacionam. Frac."J"	7 000	6 500	500
Ed.Europa, Freixieiro, Estacionam. Frac."K"	7 400	7 050	350
Ed.Europa, Freixieiro, Arrecadação Frac."AI"	10 800	10 000	800
Ed.Europa, Freixieiro, Estacionam. Frac."AJ"	5 500	5 150	350
Ed.Europa, Freixieiro, Estacionam. Frac."BB"	7 400	6 650	750
Ed.Europa, Freixieiro, Estacionam. Frac."BC"	7 400	7 050	350
Ed.Europa, Freixieiro, Estacionam. Frac."BD"	7 400	7 050	350
Ed.Europa, Freixieiro, Estacionam. Frac."BE"	7 400	7 050	350
Ed.Europa, Freixieiro, Estacionam. Frac."BF"	7 400	7 050	350
Ed.Europa, Freixieiro, Estacionam. Frac."BG"	7 000	6 650	350
Ed.Europa, Freixieiro, Sala 5 Frac."CY"	45 300	44 850	450
Ed.Europa, Freixieiro, Sala 3 Frac."CN"	218 500	217 700	800
Ed.Europa, Freixieiro, Sala 4 Frac."CZ"	37 000	36 200	800
Branca, Albergaria-a-Velha - Armazém	2 500 000	2 603 550	-103 550
Rua José da Costa Pedreira LE 50 Frac"BD"	15 750	15 150	600
Rua José da Costa Pedreira LE 50 Frac."BE"	15 750	15 150	600
Santa Marta do Pinhal, Corroios Lote 194	245 000	217 400	27 600
Praceta Carlos Pereira Calisto, Buraca Frac."A"	83 000	84 100	-1 100
Praceta Carlos Pereira Calisto, Buraca Frac."B"	68 500	69 350	-850
Praceta Carlos Pereira Calisto, Buraca Frac."C"	138 500	140 350	-1 850
Ed. Hermes, Freixieiro, Arrecadação Frac."G"	6 000	6 150	-150
Ed. Hermes, Freixieiro, Estacionam, Frac."H"	5 000	4 850	150
Ed.Europa, Freixieiro, Sala 114 Frac."DT"	48 000	45 950	2 050
Santa Marta do Pinhal, Corroios Lote 184	450 000	403 600	46 400
Rua Gomes Freire, 163 A, Lisboa Frac."A"	925 000	931 450	-6 450
Rua 25 de Abril, 1, Prior Velho Armazém	1 480 000	1 421 450	58 550
Rua 25 de Abril, 1, Prior Velho Escritórios	3 320 000	3 189 300	130 700
Edifício Via Norte Sala 402 Frac."AK"	95 000	91 650	3 350
Edifício Via Norte Sala 204 Frac. "W"	105 000	102 150	2 850
Edifício Via Norte Sala 106 Frac. "K"	95 000	86 850	8 150
	10 659 800	**10 569 100**	**90 700**

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.

- 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 divida, 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 dividas 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 rúbricas 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 2024 foi o seguinte:

CONTAS	Saldo Inicial 31/12/2023	Aumentos	Reduções	Saldo Final 31/12/2024
Numerário				
Depósitos à ordem	37 278 209	20 910 464	25 392 998	32 795 675
Depósitos a prazo e com pré-aviso a)	163 772			163 772
Certificados de depósito				
Outras contas com disponibilidades				
TOTAL	**37 441 982**	**20 910 464**	**25 392 998**	**32 959 447**

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 2024 esta rubrica tinha a seguinte decomposição:

CONTAS	Dev. p/Rendas Vencidas	Outros Devedores	SOMA
Conta 4122	1 582 979		1 582 979
Conta 4139		213 587	213 587
TOTAL	**1 582 979**	**213 587**	**1 796 566**

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 2024 foi o seguinte:

CONTAS	Saldo Inicial 31/12/2023	Aumentos	Reduções	Saldo Final 31/12/2024
471 – Ajustamentos para crédito vencido	1 841 523	302 615	347 573	1 796 566

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 2024, as rendas em divida encontram-se provisionada a 91,92% 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 redébitos 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 2024, encontra-se provisionado 95.827,84 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 divida da arrendatária Bel 2000, SA. e 30.989,51 euros de IVA associado a redébitos de despesas em divida de vários ex-arrendatários.

Nota 12 – Impostos

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

Imposto sobre o rendimento

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

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

O resultado tributável, do fundo Novimovest, referente ao ano de 2024, 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 2024 e 31 de dezembro de 2023:

Impostos e Taxas	31/12/2024	31/12/2023
Impostos Indirectos		
Imp. Selo - Verba 2	2 393	495
Imp. Selo - Verba 29	81 204	92 861
Imp. Selo - Verba 17	74 035	84 573
Outros impostos		
Taxas	1 167	2 090
Imposto Municipal sobre imóveis IMI	290 171	327 291
Total	**448 970**	**507 310**

Em 2024 verifica-se um decréscimo na rúbrica de impostos face ao ano de 2023, nomeadamente no valor do Imposto Municipal sobre os Imóveis. Passou de 327.291 euros (2023) para 290.171 euros (2024) esta variação deve-se sobretudo ao desinvestimento em imóveis verificado em 2024.

Nota 13 – Responsabilidades

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 esta rubrica tinha a seguinte decomposição:

Responsabilidades	31/12/2024	31/12/2023
Operações a prazo de compra – Imóveis		
Operações a prazo de venda – Imóveis	113 800	2 898 300
Valores recebidos em garantia	1 689 368	2 023 574
Valores cedidos em garantia	363 034	522 230
Outros	2 260 000	
TOTAL	**4 426 202**	**5 444 103**

A rubrica "Operações a prazo de venda – Imóveis", a 31 de dezembro de 2024, diz respeito a valores a receber de contratos promessa de compra e venda dos seguintes imóveis:

	Valor por Receber	Adiantamento (sinal)	Valor de Venda
Edifício Europa Estaciona. 18 (Fracção "R")	6 300	700	7 000
Edifício Europa Sala 204 (Fracção "ED")	31 500	3 500	35 000
Edifício Via Norte Sala 105 (Fracção "J")	76 000	19 000	95 000
	113 800	**23 200**	**137 000**

A rubrica "Valores Recebidos em Garantias" decompõe-se: (i) 1.121.844 euros de garantias recebidas de arrendatários no âmbito de contratos de arrendamento, (ii) 567.524 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 – 199.262 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 2024:

Imóvel	Arrendatário	Valor
Rua Amilcar Cabral, Frac.(s) "CJ" e "CL "	S.K.- Publicidade, Serviços e Imobiliária, Lda	1 670 000
Rua Diogo Botelho, Frac. "AM"	Xiao Juan Zhuo e Lingjun Liao	590 000
		2 260 000

Nota 14 – Outras Informações

- Valor Global do Fundo

31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
220 784 007	175 463 966	159 251 680

- Valor Global do Fundo Por Unidades de Participação

31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
5,2459	4,1691	3,7839

Tal como consta na nota 2, no dia 2 de abril de 2024 ocorreu uma redução de capital do Fundo, por redução do valor nominal das unidades de participação, no montante de 0,48 euros (quarenta e oito cêntimos) cada uma, no valor total de 20.201.378,40 euros. Mantendo-se as UPs em circulação (42.086.205 UP's).

– Erros de Valorização

Durante o ano de 2024, não houve publicidade de erros na valorização das unidades de participação do organismo de investimento coletivo.

– Montantes Compensatórios

Durante o ano de 2024, não ocorreram pagamentos ao Fundo ou ao Participante com carácter compensatório, no decorrer de erros de valorização do Fundo.