

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DE LIQUIDAÇÃO

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras de liquidação anexas do **Novimovest - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado (em liquidação)** (o OIC), gerido pela Santander Asset Management - SGOIC, SA (a “Entidade Gestora”), que compreendem o balanço em 30 de junho de 2026, data da liquidação (que evidencia um total de 49 272 783 euros e um total de capital do OIC de 47 709 588 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 778 259 euros, a que corresponde um valor de liquidação da unidade de participação de 1,1347 euros), a demonstração dos resultados e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao período compreendido entre 1 de janeiro e 30 de junho de 2026 (data de liquidação do OIC), e o anexo às demonstrações financeiras de liquidação que inclui um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras de liquidação anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do **Novimovest - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado (em liquidação)** em 30 de junho de 2026, data da liquidação, e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao período compreendido entre 1 de janeiro e 30 de junho de 2026, de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário, adaptados pelo não aplicação do pressuposto da continuidade.

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 de liquidação” abaixo. Somos independentes da Entidade nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

Estamos convictos 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 de liquidação

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela: (i) preparação de demonstrações financeiras de liquidação que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos monetários do OIC de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário, adaptadas pelo não aplicação do pressuposto da continuidade; (ii) elaboração do relatório de liquidação nos termos legais e regulamentares aplicáveis; (iii) criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras

de liquidação isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro; (iv) adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias e, particularmente, os procedimentos de dissolução e liquidação; e (v) informação das operações de dissolução, liquidação e partilha nos termos da legislação e dos regulamentos em vigor.

O órgão de fiscalização da Entidade Gestora é responsável pela supervisão do processo de preparação e divulgação das demonstrações financeiras de liquidação do OIC.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras de liquidação

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras de liquidação 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 de liquidação.

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 de liquidação, 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 OIC;
- (iii) avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas para efeitos de liquidação e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão da Entidade Gestora do OIC;
- (iv) avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras de liquidação, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- (v) comunicamos com os encarregados da governação da Entidade Gestora do OIC, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência de controlo interno identificada durante a auditoria.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de liquidação com as demonstrações financeiras de liquidação.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de liquidação com as demonstrações financeiras de liquidação 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 liquidação

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

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

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 OIC.

Sobre a matéria indicada não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 10 de julho de 2026



Cláudia Gomes Sena
(ROC nº 1691, inscrito na CMVM sob o nº 20161301),
em representação de BDO & Associados, SROC, S.A.