
RELATÓRIO DE CONTAS 2012

NOVIMOVEST **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

NOVIMOVEST - Fundo de Investimento Imobiliário

RELATÓRIO DE ACTIVIDADE DE 2012

ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO

ECONOMIA INTERNACIONAL

A economia mundial desacelerou de forma mais pronunciada do que o esperado em 2012, fruto de uma mais profunda deterioração dos agentes económicos, na sequência (i) do agravamento da crise da dívida soberana, na zona euro, e seu contágio à economia mundial e, em simultâneo, (ii) com os receios associados ao “precipício orçamental”, nos EUA. Acrescem ainda os efeitos relacionados com a instabilidade geopolítica em várias regiões do Globo.

A tendência de desaceleração foi relativamente uniforme ao longo do ano, em termos de variação homóloga, com uma desaceleração progressiva das taxas de crescimento do PIB, de forma generalizada. O abrandamento da actividade seria mais visível no segundo semestre do ano, em especial na Europa, com o contágio da crise da dívida soberana a afectarem os países “core”.

No final do ano, eram visíveis diferentes dinâmicas de crescimento, com a zona euro em situação recessiva, fruto do agravamento da crise, enquanto os EUA recuperavam o potencial de crescimento. Nos mercados emergentes, as indicações são ainda de estabilização do crescimento, em ritmos abaixo da média histórica.

ECONOMIA PORTUGUESA

A actividade económica agravou a conjuntura recessiva em 2012, com o PIB a contrair 3%, no conjunto do ano. O maior impacto foi devido à contracção da procura interna, em especial à redução do consumo privado que foi parcialmente compensada pelo crescimento das exportações para mercados extra-comunitários.

A contracção pronunciada do consumo privado reflecte a conjugação de três grandes factores: 1) a subida do desemprego, que terá terminado o ano de 2012 quase nos 17%;



ii) uma alteração dos padrões de consumo, decorrentes do aumento do IVA e do decréscimo da procura de bens de consumo duradouro (em especial veículos automóveis); e iii) o aumento da poupança por parte das famílias.

O investimento, por seu lado, continuou a reduzir-se, ainda que de forma diferenciada entre sectores. A despesa de capital em construção continuou a contrair de forma pronunciada, quer pelo cancelamento de grandes projectos de obras públicas (por exemplo, no âmbito da renegociação de contratos de várias PPP pela empresa Estradas de Portugal), quer pela redução da actividade de construção residencial. O investimento que não em construção, apesar de continuar a descer, registou, no final do ano uma moderação no ritmo de redução.

O MERCADO IMOBILIÁRIO EM 2012

No ano de 2012 o volume de investimento imobiliário em Portugal (€134 milhões) foi cerca de metade do investimento realizado em 2011, que já tinha sido o pior ano desde 2000. Esta fraca performance está intimamente relacionada com a forte degradação das condições económicas de Portugal que retiraram o país da rota de investimento europeu,

Para 2013 as previsões para o mercado imobiliário em Portugal, apesar de condicionadas pelas medidas de contenção e pela forte contração do PIB, são de um mercado mais atrativo, o que se deverá traduzir em volumes de investimento superiores aos registados em 2012.

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

Mercado Habitacional

Desde o final da década anterior que as vendas de habitação têm apresentado um cenário de decréscimo. Em 2012, apesar das taxas de juros estarem em níveis historicamente baixos, continuou a haver por parte das instituições financeiras uma elevada exigência no acesso ao crédito, o que somado ao crescente desemprego levou a uma forte descida nas vendas de habitação em Portugal.

Quanto aos valores de venda, o mercado da habitação nova foi o mais atingido pela descida de preços, encerrando 2012 com uma quebra homóloga de 3,2%, enquanto nos usados, essa desvalorização se fixou em apenas 2,1%.

Apesar da queda nas vendas de habitação e da crescente atratividade do mercado de arrendamento, o valor das rendas registou, ao longo de 2012, um decréscimo. Este facto pode ser explicado por um crescente desajuste entre a oferta e as necessidades efetivas do mercado.

Em Dezembro de 2012, o valor médio de avaliação bancária de habitação em Portugal Continental situou-se em €1.019/m², o que correspondeu a um decréscimo de 5,0% face ao verificado no final de 2011 (€1.1073/m²) e 14,6% face ao máximo alcançado em 2009 (€1.168/m²).

Mercado de Retalho

O ano de 2012 foi, para o segmento de retalho, mais um ano de forte deterioração devido à conjuntura económica. A redução do consumo privado - a confiança dos consumidores apresentou mínimo histórico em Dezembro - bem como a retração dos retalhistas relativamente a novas aberturas tem afetado negativamente o sector.

Adicionando à conjuntura adversa - níveis reduzidos de consumo privado e elevada taxa de desemprego - o sobredimensionamento da oferta em Portugal, 2012 foi o início do longo caminho que será a remodelação / modernização do sector (em clara oposição ao expansionismo do passado recente).

Em 2012, confirmou-se a tendência iniciada há 2 anos no que respeita ao crescente interesse dos ocupadores nas lojas de rua - sendo a zona do Chiado a maior referência em Lisboa - tendo a ocupação destes espaços crescido em contra ciclo com o restante segmento.

Os valores de rendas nos centros comerciais e nos retail parks continuam sob forte pressão, tendência já registada nos 2 anos anteriores, fruto da quebra generalizada nas vendas de todos os tipos de retalhistas, especialmente o comércio não alimentar. Estimamos que o cenário para 2013 se continue a deteriorar.

Mercado de Escritórios

Desde 2010 que o segmento de escritórios apresenta níveis de absorção historicamente baixos. O ano de 2012 teve uma absorção de 99.000m², o que representou um crescimento de 13% em relação a 2011, que tinha sido o pior ano desde que há registos (87.650m²).

Apesar de 2012 ter sido o ano com menor oferta nova (26.500m²) na última década, a reduzida dinâmica da procura manteve a taxa de desocupação em níveis elevados (cerca de 12%). O "desaparecimento" ou redução na ocupação de espaços por parte de muitas empresas teve como consequência a continuação da renegociação dos contratos de arrendamento e descida dos valores da renda.

Apesar da oferta actual exceder as necessidades do mercado, a oferta prevista para os próximos 2 anos (2013 e 2014) irá acrescer perto de 111.000 m² - se todos os projetos avançarem, o que é pouco provável - ao atual stock de escritórios (4,5 milhões m²). Este facto fará com que a taxa de desocupação se mantenha nos 2 dígitos e as rendas em valores reduzidos.

Mercado Industrial / Logística

Tal como nos anos anteriores, em 2012, o segmento de Logística apresentou uma tendência de estagnação devido à postura "esperar para ver" da maioria dos operadores, o que situou a procura num dos níveis mais baixos desde 2000.

Apesar do reduzido nível de oferta especulativa (a maioria dos imóveis apenas são desenvolvidos quando já estão prometidos arrendar), tal como já tinha sucedido em 2011, o atual enquadramento económico provocou uma pressão para a renegociação dos contratos de arrendamento com consequente descida nos valores de renda.

Para 2013, tendo em conta a expectável quebra no consumo privado, o nível de ocupação deverá manter-se fraco, embora os valores das rendas, sobretudo nos espaços de qualidade, não devam sofrer pressão adicional. As carências concedidas pelos proprietários aos Arrendatários nos contratos novos devem manter-se.

O MERCADO DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Em Portugal, os Fundos Imobiliários Abertos, durante o ano de 2012, reduziram o valor dos activos sob gestão em 3,0% para €5.105 milhões, tendo igualmente reduzido o endividamento para €530,7 (€586,6 milhões em 2011).

No ano de 2012, o valor líquido global dos Fundos Imobiliários geridos pela Santander Asset Management desceu 12,3% para €581,5 milhões tendo a quota de mercado recuado 0,8% para os 5,1%.

A descida no volume sob gestão da generalidade dos Fundos de Investimento Imobiliário, está relacionada com a sua fraca performance face aos produtos "concorrentes" (taxas nos DP's e rendibilidades da dívida soberana, especialmente nos países periféricos) o que manteve em 2012 os elevados níveis de resgates registados em 2011, fortemente compensados pela subscrição de UP's por parte dos bancos depositários / comercializadores.

Os níveis de rentabilidade dos Fundos Imobiliários continuaram baixos, tendo sido nalguns casos negativos, devido às contínuas renegociações de rendas, ao aumento dos espaços devolutos e ao aumento da mora na liquidação de rendas (reflexo das dificuldades das empresas / particulares em fazerem face aos compromissos). Para o ano de 2013 estimamos a continuação da deterioração dos níveis de rentabilidade dos Fundos.

A ACTIVIDADE DO NOVIMOVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EM 2012

A incorporação por fusão do fundo IMOVEST, igualmente gerido pela Santander Asset Management, no fundo NOVIMOVEST, mediante a transferência total do património do primeiro para este último, ocorreu em Março de 2010.

No exercício de 2012, verificou-se uma evolução negativa do activo global do Fundo, comparativamente ao ano anterior, em cerca de 1,8%, tendo terminado ano com activos sob gestão no montante global de € 549.880.938,47 (quinhentos e quarenta e nove milhões, oitocentos e oitenta mil, novecentos e trinta e oito euros e quarenta e



sete cêntimos), apresentando a seguinte composição, por referência à data de 31 de Dezembro de 2012:

ESTRUTURA DO ACTIVO 2012	VALOR	%
D / O	158 568,88	0,03%
D / P	406 621,60	0,07%
TOTAL LIQUIDEZ	565 190,48	0,10%
APLICAÇÕES - FII	3 754 126,91	0,68%
DEVEDORES	5 851 906,39	1,06%
IMÓVEIS	538 408 959,86	97,91%
CONTAS DIVERSAS	1 300 754,83	0,24%
TOTAL DO ACTIVO	549 880 938,47	100,00%

A rentabilidade líquida atingida situou-se nos 1,44%, sendo a bruta de 2,28%, com um resultado líquido do exercício no montante de € 6.017.091,92 (seis milhões, dezassete mil, noventa e um euros e noventa e dois cêntimos), o qual é composto por um resultado efectivo de € 12.930.498,64 (doze milhões, novecentos e trinta mil, quatrocentos e noventa e oito euros e sessenta e quatro cêntimos), compensado em parte por um resultado potencial negativo de € 6.913.406,72 (seis milhões, novecentos e treze mil, quatrocentos e seis euros e setenta e dois cêntimos) decorrente, essencialmente, da desvalorização de imóveis em consequência da reavaliação dos activos imobiliários.

À data de 31 de Dezembro de 2012 encontravam-se emitidas e em circulação 54.272,642 unidades de participação.

Em 2012 foram realizados investimentos no valor global de € 642.400,00 (seiscentos e quarenta e dois mil e quatrocentos euros), dos quais € 500.000,00 (quinhentos mil euros) dizem respeito ao projecto de ampliação em curso do armazém industrial sito em Água Longa, Santo Tirso. Não foram efectuadas aquisições de imóveis no ano em análise.

Quanto às alienações, no exercício de 2012 foram vendidos imóveis no montante total de € 1.259.060,00 (um milhão, duzentos e cinquenta e nove mil e sessenta euros), seguindo a estratégia traçada para os mesmos, conforme quadro discriminado abaixo:

Imóveis alienados em 2012	Valor Venda
Lote 125 - Corroios - 1 Fracção	90 000,00
Gandra ou Muro, Viana do Castelo Armazém	800 000,00
Edifício Fernão Magalhães - Coimbra - 1 Fracção	85 000,00
Edifício Europa, Freixeiro - 1 Estacionamento (Fracção "AZ")	8 060,00
Parque Residencial Lysias - Lote 15, Portalegre - 1 Fracção	90 000,00
Lote 144 - Corroios - 2 Fracções	186 000,00
	<u>1 259 060,00</u>

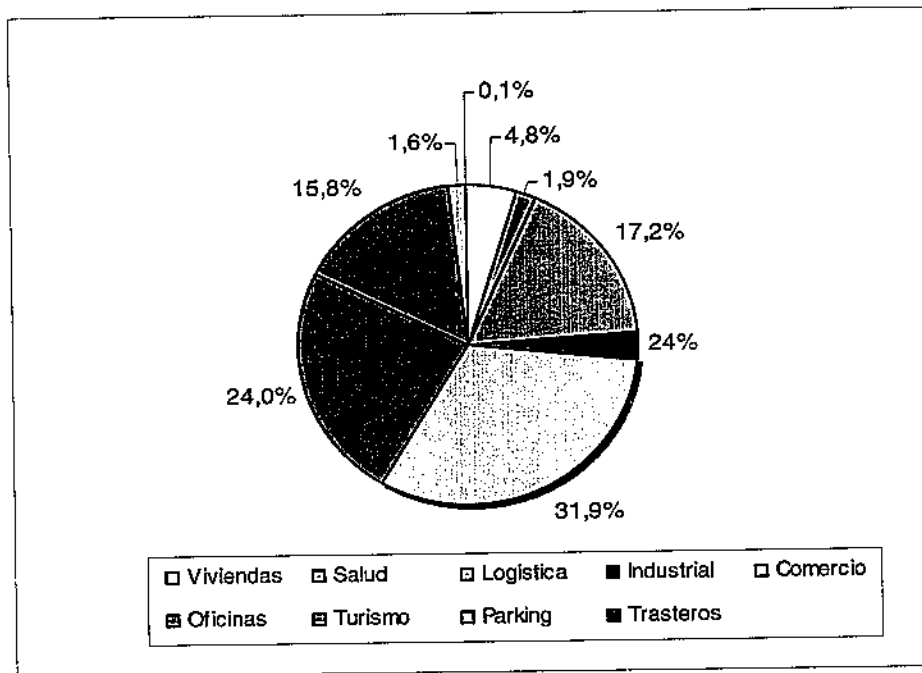
COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS POR FUNÇÕES

À data de 31 de Dezembro de 2012, a carteira de activos 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

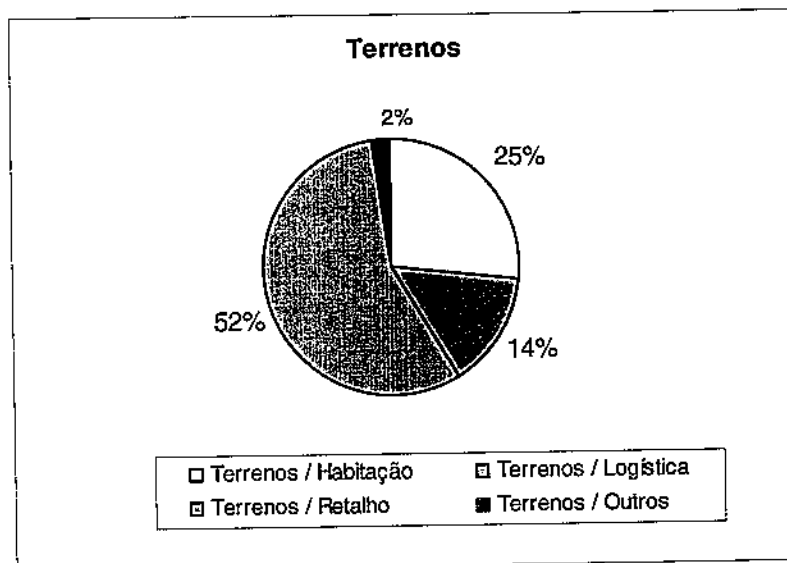
Terrenos	64 084 414	12%
Armazéns e Logística	98 728 470	18%
Comércio e Retalho	138 065 074	26%
Escritórios	129 181 118	24%
Habitação	9 951 536	2%
Turismo	80 204 400	15%
Outros	18 193 948	3%
	<u>538 408 960</u>	<u>100%</u>

Numa análise global do Fundo, em termos de segmento de actividade, incluindo os projectos em curso, temos a seguinte repartição:



Como se pode constatar pelo gráfico e quadro acima, o Novimovest manteve um nível de dispersão equilibrado, sendo os segmentos de comércio/retalho e escritórios os mais representativos na sua carteira de activos.

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



DISPONIBILIDADES E APLICAÇÕES FINANCEIRAS

As disponibilidades e aplicações financeiras do F.I.I. apresentavam, à data de 31 de Dezembro de 2012, um saldo de € 565.190,48 (quinhentos e sessenta e cinco mil, cento e noventa euros e quarenta e oito cêntimos), tendo sido auferidos no exercício um montante global de juros de € 3.855,21 (três mil, oitocentos e cinquenta e cinco euros e vinte e um cêntimos), de acordo com o quadro abaixo:

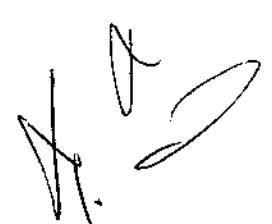
VALOR DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS A 31 DEZ 2012	565.190,48
DEPÓSITOS À ORDEM	158.568,88
DEPÓSITOS A PRAZO	406.621,60
PROVEITOS DE JUROS	3.855,21
DEPÓSITOS À ORDEM	231,79
DEPÓSITOS A PRAZO	3.623,42

O NOVIMOVEST tem uma linha de crédito contratada de € 140.000.000,00 (cento e quarenta milhões de euros), equivalente a 25% do activo global do Fundo, para fazer face aos resgates, a qual se encontra utilizada no montante de € 130.700.534,05 (cento e trinta milhões, setecentos mil, quinhentos e trinta e quatro euros e cinco cêntimos) a 31 de Dezembro de 2012, representando cerca de 23,8% do activo global do Fundo,

Os juros associados à utilização da linha de crédito ascendem, no exercício de 2012, ao montante de € 357.599,61 (trezentos e cinquenta e sete mil, quinhentos e noventa e nove euros e sessenta e um cêntimos).

PERSPECTIVAS PARA O ANO DE 2013

Relativamente às tendências do mercado imobiliário nacional e às suas expectativas, poderemos caracterizar as mesmas, em traços gerais, da seguinte forma:

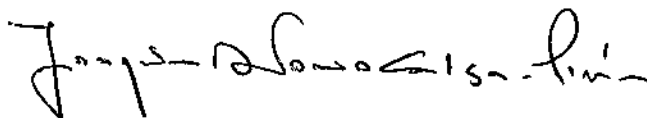


- Recuperação dos níveis de transacções imobiliárias ao longo de 2013, ao nível do mercado de investimento institucional, bem como no mercado habitacional em todos os seus segmentos (1ª habitação e turístico);
- Manutenção da reduzida velocidade de escoamento de imóveis para arrendamento mantendo-se os valores de renda pressionados pela deterioração das condições económicas;
- Manutenção da reduzida actividade na área da logística e armazenagem devido à redução das importações, apesar das crescentes necessidades de terciarização da distribuição por parte dos produtores de bens e serviços.

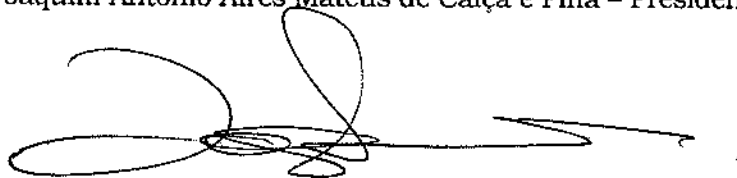
No exercício de 2013, espera-se que o NOVIMOVEST - Fundo de Investimento Imobiliário apresente níveis de rentabilidade para o participante abaixo do evidenciado nos últimos anos, principalmente devido à redução do valor das avaliações - fruto das renegociações de contratos de arrendamento e da subida das yields - e consequente necessidade de desvalorização dos activos imobiliários. O volume sob gestão deverá continuar a descer fruto das perspectivadas alienações de activos imobiliários e da manutenção do nível de resgates.

Lisboa, 18 de Fevereiro de 2013

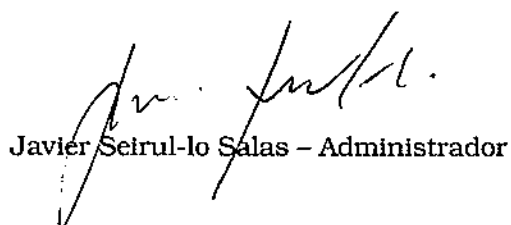
O Conselho de Administração da Sociedade Gestora



Joaquim António Aires Mateus de Calça e Pina – Presidente



José Manuel Neves – Administrador



Javier Seirul-lo Salas – Administrador

**DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E ANEXO
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012**



NOVIMOVEST - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(Gerido pela SANTAMER ASSET MANAGEMENT - Soc. Gestora de Fundos de Investimento Mobiliários, S.A.)

		BALANÇO					Data: 31 DEZ 2012	
		31 DEZ 2012		31 DEZ 2011		Períodos		
		Bruto	MutAF	Líquido	Líquido	31 DEZ 2012	31 DEZ 2011	
ATIVO								
Código	Designação							
	ACTIVOS IMOBILIÁRIOS							
31	Terrenos	43 841 820,22	16 638 734,33	64 034 414,44	12 108 581,37	270 711 958,50	303 330 276,35	
32	Construções	442 229 906,91	47 433 574,16	474 524 835,65	534 442 737,09	29 319 069,65	45 074 807,29	
34	Adiantamentos por Compra de Imóveis	431 071 627,13	64 272 368,35	538 408 959,89	546 531 319,00	98 874 592,03	84 757 316,10	
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS						0,00	
	CARTEIRA TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES							
22	Participações em Soc. Imobiliária	2 439 109,80	1 951 205,61	3 754 126,91	3 711 926,48	6 037 031,32	14 117 015,33	
24	Unidades de Participação	2 439 109,80	1 951 205,61	3 754 126,91	3 711 926,48	404 316 712,10	447 339 076,27	
	TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTIC.							
	CONTAS DE TERCEIROS							
411	Devedores por Crédito Vencido	5 686 919,97		5 686 919,97	6 738 304,59	4 946 789,53	6 035 957,65	
412	Devedores por Rendas Vencidas	164 932,42		164 932,42	213 731,53	168 266,27	169 266,27	
413...419	Outras Contas de Devedores	958 937,92		958 937,92	1 079 679,37	5 855 043,90	6 263 322,12	
424	Estado e Outros Entz Públicos	304,12		304,12				
429	Outras Contas de Credores	6 811 207,63	0,00	6 811 207,63	8 830 703,63			
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER							
	DISPONIBILIDADES							
11	Caixa							
12	Depósitos à Ordem	158 568,66		158 568,66	102 181,20	55 805,55	55 805,55	
13	Depósitos a Prazo e com pré-aviso	406 621,60		406 621,60	495 621,50	221 671,30	207 777,02	
14	Certificados de Depósito					2 789 084,05	2 706 770,39	
15	Outros Valores Monetários					130 700 534,05	96 015 219,62	
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES							
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							
51	Acréscimos de Provedor							
52	Despesas com Custo Diferido	304,25		304,25	363,37	4 734 574,82	5 298 016,23	
56	Outros Acréscimos e Diferimentos	341 851,14		341 851,14	0,00	1 610 076,59	1 636 106,28	
59	Contas Transições Passivas					238 464,21	200 357,04	
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIM. ACTIVOS							
	TOTAL DO ACTIVO	501 263 186,63	65 623 574,16	549 860 936,47	560 008 244,52	549 860 936,47	560 008 244,52	
PASSIVO								
	CAPITAL DO FUNDO							
61	Unidades de Participação							
62	Variações Patrimoniais							
64	Reservas Transições							
65	Resultados distribuídos							
66	Reservas Líquidas do Período							
	TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO							
	AJUSTAMENTOS E PROVISÕES							
47	Ajustamentos de Dívidas a Receber							
48	Provisões Acumuladas							
	TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS							
	CONTAS DE TERCEIROS							
421	Reservas a Pagar a Participantes							
422	Rendimentos a Pagar a Participantes							
423	Comissões e Outros Encargos a Pagar							
424...429	Outras Contas de Credores							
432	Emprestimos Não Titulados							
44	Adiantamentos por venda de Imóveis							
	TOTAL DOS VALORES A PAGAR							
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							
53	Acréscimos de Custos							
56	Reservas com Provelho Diferido							
58	Outros Acréscimos e Diferimentos							
59	Contas Transições Passivas							
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIM. PASSIVOS							
	TOTAL DO PASSIVO							

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

	31.DEZ.2012		31.DEZ.2011	
(em euros)				
DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS				
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Subscrição de unidades de participação	103 436 238,41	103 436 238,41	6 353 681,26	6 353 681,26
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Resgates de unidades de participação	151 876 234,51		109 874 439,83	
Rendimentos pagos aos participantes	1 872,72		61 389,55	
Devolução imposto - DL 37/96		151 878 167,23		109 935 829,38
Fluxo das operações sobre unidades do fundo		-48 441 328,02		-103 582 148,12
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Alienação de activos imobiliários	35 814 703,99		22 411 253,87	
Rendimento de activos imobiliários	29 254 612,91		33 331 478,04	
Adiantamentos por conta de venda de activos imobiliários	97 000,00		605 918,72	
Outros recebimentos de activos imobiliários		64 166 316,50		56 348 650,63
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Aquisição de activos imobiliários	34 677 843,99		10 003 179,93	
Grandes reparações em activos imobiliários				
Comissões em activos imobiliários	63 362,55		271 989,64	
Despesas Correntes (FSE) com activos imobiliários			4 689 797,23	
Adiantamentos por conta de compra de activos imobiliários	4 682 216,20		4 309 671,39	
Despesas com activos imobiliários em curso	1 206 593,02	40 629 815,76		19 474 008,19
Outros pagamentos de activos imobiliários				
Fluxo das operações sobre valores imobiliários		23 536 501,14		36 874 642,44
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Resgates/Reembolso de unidades de participação				
Rendimento de títulos	31 682,00		31 682,00	
Outros recebimentos relacionados com a carteira		31 682,00		31 682,00
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Subscrições de unidades de participação				
Outros pagamentos relacionados com a carteira		0,00		0,00
Fluxo das operações da carteira de títulos		31 682,00		31 682,00
OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Outros recebimentos op. a prazo e de divisas				
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Outros pagamentos op. a prazo e de divisas				
Fluxo das operações a prazo e de divisas				
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Juros de depósitos bancários	3 914,93		5 357,30	
Juros de Certificação de depósito				
Contração Empréstimos				
Outros recebimentos correntes	165 947,29	169 862,22	1 633 106,48	1 639 463,78
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Comissão de gestão	2 490 722,58		2 976 640,02	
Comissão de depósito	42 152,19		50 368,68	
Pagamento de juros de disponibilidades e empréstimos	399 180,42			
Juros devedores de depósitos bancários			574 445,41	
Pagamento Empréstimos				
Compras com acordo de revenda	4 567 110,58		8 138 341,18	
Impostos e taxas	133 593,54		159 628,15	
Comissão de supervisão	687 332,15	9 319 129,50	759 033,09	12 658 456,53
Outros pagamentos correntes				
Fluxo das operações de gestão corrente		-8 148 267,28		-11 019 992,75
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Ganhos extraordinários				
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	41 683,44		1 352,76	
Recuperação de incobráveis				
Outros recebimentos de operações eventuais	27 695,86	69 359,30	207 257,00	209 689,76
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Perdas extraordinárias				
Perdas imputáveis a exercícios anteriores	29 721,86		51 199,48	
Outros pagamentos de operações eventuais	1 645 551,23	1 675 273,09	3 029 602,96	3 080 802,34
Fluxo das operações eventuais		-1 605 913,79		-2 872 192,58
Saldo dos fluxos monetários do período ...[A]		-34 628 926,75		-80 568 008,01
Disponibilidades no início do período ...[B]		-95 506 416,82		-14 938 487,81
Disponibilidades no fim do período ...[C] = [B] + [A]		-130 135 343,57		-95 506 416,82

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012

1 - Introdução

O NOVIMOVEST – Fundo de Investimento Imobiliário, é um fundo comum de investimentos imobiliários, aberto e cujos valores constituem uma propriedade pertencente aos detentores das respectivas unidades de participação.

O NOVIMOVEST administrado desde 5 de Fevereiro de 2001 (altura em que iniciou a sua actividade) pela Santander Imovest – Sociedade Gestora de Fundos de Investimentos Imobiliários, S.A., passou a ser administrado pela SANTANDER GESTÃO DE ACTIVOS – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A, a partir de 17 de Dezembro de 2004 altura em que a Santander Imovest – Sociedade Gestora de Fundos de Investimentos Imobiliários, S.A. foi incorporada por fusão na referida sociedade.

A SANTANDER GESTÃO DE ACTIVOS - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, 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.

2 - Bases de Apresentação

As demonstrações financeiras do Fundo – Balanço, Demonstração dos Resultados, Demonstração dos Fluxos Monetários e Anexo – reportadas a 31 de Dezembro de 2012 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.

3 - Políticas Contabilísticas

3.1. 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 adoptados no PCFII, designadamente: continuidade, consistência, materialidade, substância sobre a forma, especialização, prudência e independência.



3.2. Critérios Valorimétricos

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

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

- Disponibilidades

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 estão valorados pelo seu valor venal.

- Contas de Terceiros

As dívidas activas estão valoradas a valor de possível realização.

- Unidades de Participação

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

- Outros Valores Patrimoniais

Estão registados a valores nominais.

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

4 – Anexo às Demonstrações Financeiras

4.1. A diferença entre o valor contabilístico de cada imóvel e a média aritmética simples das avaliações periciais é o que apresenta no quadro seguinte:

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos Valores das Avaliações (B)	Varia Potencial (B) - (A)
1.1 - Terranos			
1.1.1 - Urbanizados			
Arrendados			
Estrada da Outurela, Camaxide (Silo) Terreno	1 087 073	1 087 073	0
R. 5 de Outubro e Trv dos Emigrantes, Avintes Terreno	197 329	208 900	11 571
Não Arrendados			
Lotes de Corroios - 11 Lotes	10 120 673	10 246 250	125 577
Torres Novas - Terranos	3 723 400	3 652 500	-60 900
Marinha Guincho Lote 31 - 8 Fracções	698 339	795 000	96 661
Marinha Guincho Lote 30 - 9 Fracções	1 365 868	1 625 000	259 132
Srª Cruz de Bispo - Matosinhos Terreno (Srª Cruz do Bispo)	33 498 507	24 444 110	-9 054 397
Campos de Golf Vila Sol - Quarteira Lote G3	4 634 000	5 268 750	634 750
1.1.2 - Não Urbanizados			
Não Arrendados			
Alfena - Valongo Terranos	8 759 226	8 760 600	1 374
1.3 - Outros Projectos de Construção			
1.4 - Construções Acabadas			
1.4.1 - Arrendadas			
Habituação			
Comércio			
Parque Comercial N14, Lugar Chiolo, Maia - 11 Fracções	10 569 150	10 189 800	-379 350
Monte da Cima, Vila Verde, Braga Loja	1 752 640	1 752 640	0
José da Costa Pedreira Loja (Fracção BQ)	697 250	708 000	10 750
R. Dr. Ribeiro da Magalhães, Felgueiras Loja Letra: B	1 188 700	1 116 000	-72 700
Lugar da Senra de Baixo, Lamaçães - Braga Loja	2 760 800	2 537 900	-222 900
Centro de Negócios Norcentro - 2 Fracções	2 163 250	2 021 125	-142 125
R. Comendador Francisco Quintas, Póvoa de Varzim	5 808 950	6 608 950	800 000
Av. D. José Alves Correia da Silva em Fátima Loja Letra: G	2 954 698	2 954 698	0
Estrada de Mem Martins - Bairro de São Carlos Loja	4 043 431	3 931 941	-111 491
Linda-a-Velha Loja Letra: A	5 020 275	5 020 275	0
Póvoa Srª Adrião Loja	6 829 580	6 829 580	0
Av. Dr. Domingos Gonçalves de Sá, Rio Tinto Cave e R/Chão	5 663 744	5 755 650	91 906
R. 5 de Outubro, 4586, Avintes Stand de automóveis	4 040 400	3 757 700	-282 700
Matosinhos, Parafita - Armazém Comercial Letra: 5005	17 315 400	17 203 150	-112 250
Galerias Saldanha Residence - Lisboa Centro Comercial Letra: A	39 037 366	38 168 693	-868 673
Cados Pato Loja Letra: B	601 100	601 100	0
Alameda Linhas Torres Loja Letra: A	779 211	779 211	0
Jorge Barradas - 30 - 2 Fracções	440 533	453 095	12 562
Quinta Grande - Alfragide (Lote 45 B) Loja Letra: C	404 529	429 574	25 045
Praceta António de Andrade, 20 (L. 144), Corroios R/C (Loja) Letra: A	716 109	719 000	2 891
Av. Visconde Valmor, 69 - Lisboa - 2 Fracções	498 052	501 202	2 150
Edifício Mondego Loja Letra: A	374 265	374 265	0
Qrª Galvão - Alverca Loja 2 Letra: B	904 000	904 000	0
Edifício Europa - 3 Fracções	184 578	203 119	18 541
Pátio Bagatela Arrecadação I-9 (Fracção EH)	14 645	14 645	0
Pátio Bagatela Loja B (Fracção G)	155 323	155 323	0
Pátio Bagatela Loja G (Fracção V) Letra: V	205 042	205 042	0
Pátio Bagatela, Lisboa Loja H (Fracção X) e Loja D (Fracção S)	456 826	468 047	1 119
Pátio Bagatela, Lisboa Loja K (Fracção AO) e Loja L (Fracção BC)	1 504 255	1 516 767	11 512
Rua Cunha Júnior, 31 - Porto - 5 Fracções	878 300	876 700	-1 600
Edifício Ariane - 3 Fracções	123 898	138 680	12 682
Edifício Hermes - 6 Fracções	305 324	335 750	30 426
Carcavelos Loja A Letra: B	180 000	167 500	-12 500
Luís Camões - Algés Loja Letra: B	373 523	373 523	0
R. Gomes Freire, 83, Setúbal 2 fracções	469 257	513 188	43 930
Jorge Barradas - 28 Loja 5 Letra: E	237 939	235 015	-2 924
Rua Latino Coelho, 50 - Lisboa Loja + Cave Letra: A	410 597	410 597	0
Serviços			
Rua Passos Manuel, 2 - Lisboa - 59 Fracções	3 710 340	3 622 823	-87 517
Pátio Bagatela - 14 Fracções	5 083 638	5 046 648	-36 991
Rua nº1, 165 - Lugar de Varziela - 3 Fracções	379 412	384 302	4 890
Edifício Les Palaces - 12 Fracções	1 243 558	1 277 389	33 831
Av. Marquês de Tomar, 61 a 65 - Lisboa - 14 Fracções	4 216 451	4 219 109	2 657
Praga do Ultramar - Baja Loja - 3 Fracções	1 329 000	1 348 912	19 912
Av. Visconde Valmor, 69 - Lisboa - 4 Fracções	506 482	516 041	9 559
Edifício Ariane - 27 Fracções	2 707 402	2 825 017	117 615
Edifício Europa - 9 Fracções	476 514	500 700	24 186
Edifício Hermes - 38 Fracções	1 656 655	1 726 655	70 000
Edifício Via Norte - 12 Fracções	1 431 470	1 433 600	2 130
Rua Castilho, 42 - Lisboa - 2 fracções	1 140 716	1 110 154	-30 562
Rua Basílio Teles, 35 - Lisboa - 25 Fracções	5 767 212	6 710 652	943 440
Rua Padre Luís Aparício, 10 - Lisboa - 32 Fracções	3 205 731	3 205 730	-1
Rua Rodrigo da Fonseca, 53 - Lisboa 16 Fracções	2 169 721	2 248 880	77 159
5 de Outubro - Faro Loja A Letra: AP	674 000	678 500	4 500
Rua Latino Coelho, 50 - Lisboa - 4 Fracções	345 975	349 669	3 694
Carvalhos - Av. Dr. Moreira da Sousa, V.N. Gaia Loja - Fracção T	505 372	484 788	-20 584
Helan Keller Loja (B) Letra: B	563 904	563 904	0
Pátio Bagatela Escritório 3 (Fracção BE)	545 172	503 061	-42 111
Edifício Angola Loja Letra: A	3 515 000	3 265 000	-250 000
Rua 25 de Abril, 1 - Prior Velho - 2 Fracções	5 278 251	6 059 470	781 219
Largo do Carmo, 5 a 9, Setúbal Clínica	4 111 330	4 111 330	0
Vilar de Andorinho Prédio urbano	6 048 552	6 190 000	141 448
R. João Saraiva, 9, Lisboa Escritórios e Loja	8 754 456	8 754 456	0
Estrada da Outurela, 119, Camaxide Escritórios	13 107 617	13 107 617	0
Parque de Ciência e Tecnologia da Maia Escritórios	7 708 000	7 708 000	0
Av. Antero de Quental, 9, Ponta Delgada Escritórios e Loja	12 576 950	12 576 950	0
Hotel Delfim - Alvor, Portimão Hotel	35 450 000	35 450 000	0
Hotel Pestana Carlton Madeira Hotel	32 950 000	32 950 000	0
Edifício Fernão Magalhães - Coimbra - 3 Fracções	138 400	142 400	4 000
Almargem do Outeiro - Buraca - 3 Fracções	444 195	493 000	48 805
Espinho Loja - 3 Fracções	671 000	671 000	0
Edifício Castel - R. Castilho, 39 - Lisboa 12º Piso Letra: CM	277 500	277 500	0
Carvalhos - Av. Dr. Moreira da Sousa, V.N. Gaia Loja 5 fracções	1 300 000	1 245 565	-54 435

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos Valores das Avaliações (B)	Varia Potencial (B) - (A)
Outros			
Zona Industrial da Oliveira de Frades Armazém	1 530 700	1 418 199	-112 502
Edifício Europa - 8 Fracções	54 000	61 750	-2 250
Parque Logístico SPC Armazéns 4 e 1	11 681 228	11 681 228	0
Quinta da Franca - Prior Velho Armazém	4 918 016	4 918 016	0
Rua da Serra, 654, Maia - Folgosa I Armazém	3 267 163	3 267 163	0
Lugar de Moitãlina, Pedreira, Porto de Mós Armazém	2 117 915	2 058 979	-48 936
Água Longa, Santo Tirso Indústria	7 688 189	7 700 000	11 811
Branca, Albergaria-a-Velha Armazém	3 992 000	3 928 550	-63 450
Lugar do Selo Armazém	4 275 202	4 429 908	153 707
Campos de Golf Vila Sol - Quarteira Lote G2	3 180 000	3 180 000	0
Campos de Golf Vila Sol - Quarteira Lote G1	8 624 400	8 549 700	-74 700
Edifício Ariane Estaciona. - 13 Fracções	87 750	84 097	-3 653
Rua Castilho, 42 - Lisboa - 3 Fracções	49 346	49 346	0
Av. Visconde Valmor, 69 - Lisboa 4 Estacionamentos	61 197	61 197	0
R. Gomes Pereira, 61, Lisboa Armazém Letra: B	468 870	490 000	21 130
Eira Park - Casal do Panado da Talafde - 5 Fracções	2 983 870	2 913 320	-70 550
Centro de Negócios Norcentro 2 Fracções	3 022 250	2 830 625	-191 625
Av. Columbano Bordalo Pinheiro, 85 A - Lisboa Loja Letra: A	1 355 006	1 392 800	37 794
Rua Cintura do Porto da Lisboa - Malinha Armazém Letra: K	893 777	893 777	0
Casal do Marco - Lote 7 Armazém	960 000	925 000	-35 000
Bem Haja - Av. Severiano Falcão, 14, Prior Velho - 3 Fracções	4 955 455	4 955 455	0
R. João Saraiva, 30, Lisboa Rêa do chão	1 740 052	1 917 800	177 738
Rua das Fontainhas - Marinha Grande 4 Armazéns	900 000	850 522	-49 478
Centro de Neg. do Freixo - Armazéns (Lotes 4 e 10)	1 392 472	1 425 000	32 528
Pátio Bagatela 189 Estacio. - Fracção DT	2 690 282	2 646 619	-43 663
Abrunheira Armazém	1 590 331	1 590 331	0
Quinta do Mocho - Santarém Armazém	1 641 699	1 641 699	0
R. Norberto de Oliveira, 6 - Póvoa S. Adrião Armazém	2 500 000	2 500 000	0
R. Oscar da Silva, 2251, Leça da Palmeira Armazém - Lote 2	3 040 600	3 040 600	0
Rua da Serra, 634, Maia - Folgosa II Armazém	3 611 400	3 665 800	54 400
Pinhal da Misericórdia - Porto Alto Armazém	1 835 000	1 835 000	0
Quinta do Marchante - Sacavém Armazém	3 968 455	3 968 455	0
R. Nossa Senhora do Amparo, 2501, Transleça Armazém	6 027 700	6 022 000	-5 700
1.4.2 - Não Arrendadas			
Habitacção			
Lote 125 - 11 Fracções	768 970	768 970	0
Praceta António de Andrade, 20 (Lt 144), Corroios 28 Fracções	2 263 116	2 263 290	134
Parque Residencial Lysias - Lote 5 - 10 Fracções	45 510	48 805	3 295
Parque Residencial Lysias - Lote 12 - 7 Fracções	586 326	573 408	-12 918
Parque Residencial Lysias - Lote 13 - 9 Fracções	758 795	794 526	35 741
Parque Residencial Lysias - Lote 14 - 14 Fracções	1 151 303	1 126 040	-25 263
Parque Residencial Lysias - Lote 15 - 8 Fracções	674 475	704 866	30 391
Parque Residencial Lysias - Lote 16 - 8 Fracções	670 706	657 370	-13 336
Parque Residencial Lysias - Lote 19 - 6 Fracções	424 209	426 001	1 792
Quinta da Bumaria, Guimarães Lote 7 - 15 Fracções	1 599 028	1 582 250	-16 778
Manique de Baixo - 4 Fracções	1 009 107	1 032 650	23 543
Comércio			
Pátio Bagatela Loja E (Fracção T)	136 158	136 158	0
Pátio Bagatela Loja F (Fracção U) Letra: U	185 165	175 909	-9 257
Parque Comercial N14, Lugar Chiolo, Maia - 7 Fracções	2 594 150	2 541 100	-53 050
Edifício Europa Loja 16 (Fracção "DE")	45 566	50 750	5 185
Edifício Ariane 3 Fracções	617 394	626 390	8 996
Pátio Bagatela, Lisboa Loja J (Fracção AN)	460 000	474 638	14 638
Estrada da Moscavide, 60 - Lisboa Cave (Fracção C)	424 000	404 000	-20 000
Lote 54 - Corroios Loja 5 Letra: F	69 747	74 000	4 253
Edifício Hermes - 6 Fracções	1 080 288	1 201 000	120 732
António Augusto Aguiar Loja Letra: A	2 590 283	2 695 301	105 018
Casa Veludo - Rua Diogo Botelho, Porto Loja Letra: AM	1 242 825	1 182 713	-60 113
R. Gomes Freire, 163 A, Lisboa Loja Letra: A	1 512 293	1 650 000	137 707
Serviços			
Pátio Bagatela, Lisboa - 6 Fracções	1 501 045	1 488 075	-12 970
Praceta do Ultramar - Beja Loja - Fracção LB Letra: LB	421 000	423 460	2 460
Rua nº1, 165 - Lugar do Verzielo - 4 Fracções	1 618 088	1 613 067	-5 021
João Crisóstomo, Lisboa 8 Fracções	10 316 861	10 315 314	-1 548
Quinta da Godinha - Averka - 8 Fracções	2 486 828	2 486 828	0
Quinta do Lambert - R. Amílcar Cabral, Lisboa - 2 Fracções	2 029 148	2 048 063	19 917
Edifício Europa, Freixo - 65 Fracções	2 452 659	2 657 725	204 866
Edifício Fêmea Megalhães - Coimbra - 4 Fracções	260 950	260 950	0
Rua Latino Coelho, 50 - Lisboa 7 Fracções	614 164	622 667	8 503
Rua Rodrigo da Fonseca, 53 - Lisboa 5º andar	363 039	363 039	0
Edifício Arnios - 14 Fracções	8 149 239	7 973 805	-175 433
Edifício Via Norte - 7 Fracções	705 491	779 100	73 609
Edifício Lea Palaces Escritório - 4 Fracções	1 316 249	1 363 066	36 816
Edifício Hermes, Freixo - 5 Fracções	1 260 924	1 358 200	97 276
Estrada da Moscavide, 60 - Lisboa - 3 Fracções	941 500	941 500	0
Av. Casal Ribeiro, 18 - Lisboa Escritório (Fracção G)	797 709	763 850	-33 850
Rua dos Fanqueiros, 2 a 32 - Lisboa - 2 Fracções	2 590 121	2 531 311	-58 810
Av. Visconde Valmor, 69 - Lisboa 9 Fracções	1 419 112	1 484 552	65 440
Av. Marquês de Tomar, 61 a 69 - 12 Fracções	687 142	692 241	5 099
Rua Basílio Teles, 35 - Lisboa 8 Fracções	3 237 213	3 234 743	-2 470
Outros			
Edifício Hermes - 58 Fracções	393 438	378 825	-14 613
Edifício Les Palaces Estaciona. 6 Fracções	105 772	110 000	4 228
Edifício Ariane - 14 Fracções	94 500	90 566	-3 934
Edifício Europa - 31 Fracções	212 549	204 313	-8 231
Rua das Fontainhas - Marinha Grande - 2 Fracções	450 000	425 251	-24 749
Edifício Via Norte Estacionamento (Fracção N)	9 100	8 550	-550
Av. Marquês de Tomar, 61 a 69 - 13 Fracções	178 877	186 047	7 170
José da Costa Pedreira Estaciona. 2 Fracções	21 750	22 000	250
Rua Rodrigo da Fonseca, 53 - Lisboa Estacionamento 9	18 235	18 464	229
Rua Basílio Teles, 35 - Lisboa - 27 Fracções	659 575	642 906	-16 670
Parque Industrial Sintra - Estoril Armazém 3 Letra: C	720 000	670 049	-49 951
Centro de Neg. do Freixo - 4 Fracções	2 935 848	3 001 500	65 652
Rua Castilho, 42 - Lisboa Estacionamento Letra: D	18 612	18 612	0
Operários Agrícolas - 3 Fracções	3 066 489	3 067 565	1 076
R. D. António Castano Sousa, 15, Lisboa Armazém Letra: A	1 442 068	1 600 000	157 932
Lugar de Souto Macieira, Vila Nova Famalicão	2 823 906	2 870 000	46 094
Bolheiro - Av. Vasco da Gama, V.N. Gaia Armazém	1 571 475	1 589 963	18 488
R. do Centro Cultural, 2 - Lisboa Armazém	6 448 460	6 306 950	-141 510
R. Sidónia Pais, 390, Nogueira da Maia Armazém	2 847 900	2 826 288	-21 612
Av. Visconde Valmor, 69 - Lisboa 2 Estacionamentos	30 532	30 532	0
Total	538 488 960	528 410 566	-9 998 394

4.2. Movimento das U.P.'s

DESCRIÇÃO	No Início	Subscr.	Resgates	Dist. Res.	Outros	Res. Per.	No Fim
Valor base	303 390 276,95	69 468 015,66	-102 146 354,11				270 711 938,50
Diferença ent. subs. e resgates	45 074 807,29	33 968 167,37	-49 729 885,01				29 313 089,65
Resultados distribuídos	0,00						0,00
Resultados acumulados	84 757 516,10				14 117 075,93		98 874 592,03
Resultados do período	14 117 075,93				-14 117 075,93	6 017 091,92	6 017 091,92
SOMA	447 339 676,27	103 436 183,03	-151 876 239,12	0,00	0,00	6 017 091,92	404 916 712,10
Nº de unidades de participação	60 824 033	13 927 028,00	20 478 419,00				54 272 642
Valor unidade de participação	7,3547						7,4608

4.3. Inventário das Aplicações em Imóveis:

Imóveis	Área (m²)	Data da 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										
Arrendados										
Estrada da Outurela, Carnaxide (Silo) Terreno	2 200	30-Mar-05	907 511	25-Out-11	1 013 795	24-Out-11	1 160 350	1 087 073	Portugal	Oeiras
R. 5 de Outubro e Trav. dos Emigrantes, Avintes Terreno	2 740	01-Abr-08	197 329	16-Nov-12	191 000	12-Nov-12	226 800	197 329	Portugal	Vila N. Gaia
Não Arrendados										
Lotes de Corroios - 11 Lotes	3 166	22-Mar-10	937 576	15-Set-11	9 917 500	20-Set-11	10 575 000	10 120 673	Portugal	Seixal
Torres Novas - Terrenos	4 917	22-Mar-10	36 940 779	14-Jul-11	2 257 000	20-Jul-11	2 490 000	2 423 400	Portugal	Torres Novas
Marinha Guincho Lote 31 - 8 Fracções	2 604	22-Fev-07	666 464	19-Ago-11	766 000	20-Ago-11	806 000	698 339	Portugal	Cascais
Marinha Guincho Lote 30 - 9 Fracções	5 202	14-Set-06	1 261 299	20-Ago-11	1 600 000	19-Ago-11	1 650 000	1 365 868	Portugal	Cascais
Sª Cruz do Bispo - Matosinhos Terreno (Sª Cruz do Bispo)	44 904	21-Abr-10	34 677 644	02-Mar-12	23 548 620	23-Mar-12	25 359 400	33 498 507	Portugal	Matosinhos
Campos de Golf Vila Sol - Quarteiro Lote G3	9 291	22-Mar-10	313 354	02-Mar-12	5 113 600	23-Mar-12	5 424 000	4 634 000	Portugal	Loulé
1.1.2 - Não Urbanizados										
Não Arrendados										
Alfena - Valongo Terrenos	444 177	09-Mar-09	5 790 695	21-Set-11	8 521 200	25-Set-11	9 000 000	8 759 226	Portugal	Valongo
Torres Novas - Terrenos	4 136	22-Mar-10	1 696 666	14-Jul-11	1 278 000	20-Jul-11	1 300 000	1 300 000	Portugal	Torres Novas
1.3 - Outros Projectos de Construção										
1.4 - Construções Acabadas										
1.4.1 - Arrendadas										
Habituação										
Comércio										
Parque Comercial N14, Lugar Chiolo, Maia - 11 Fracções	8 074	19-Ago-03	11 051 369	02-Mar-12	9 673 600	23-Mar-12	10 706 000	10 569 150	Portugal	Maia
Monte do Cima, Vila Verde, Braga Loja	1 100	24-Out-08	1 680 998	01-Out-11	1 740 000	25-Out-11	1 766 280	1 752 640	Portugal	Vila Verde
Jose da Costa Pedreira Loja (Fracção BG)	670	22-Mar-10	672 659	15-Set-11	685 000	20-Set-11	751 000	697 250	Portugal	Lisboa
R. Dr. Ribeiro de Magalhães, Fátima Loja Letra B	1 300	13-Fev-04	1 269 984	21-Set-12	1 043 300	17-Set-12	1 188 700	1 188 700	Portugal	Vila N. Gaia
Lugar da Senra do Baixo, Lamações - Braga Loja	1 895	04-Jul-05	3 051 045	04-Fev-11	2 436 300	03-Fev-11	2 780 500	2 780 500	Portugal	Braga
Centro de Negócios Norcentro - 2 Fracções	6 355	10-Nov-09	2 401 327	24-Ago-12	1 679 000	16-Ago-12	2 163 250	2 163 250	Portugal	Vila F. Xira
R. Comendador Francisco Quintas, Póvoa do Varzim	5 014	30-Mar-10	6 701 800	24-Jan-12	6 717 900	12-Jan-12	6 900 000	6 808 990	Portugal	Póvoa Varzim
Av. D. José Alves Correia da Silva em Fátima Loja Letra G	3 060	24-Jul-03	2 620 379	01-Ago-12	2 876 675	21-Ago-12	3 033 230	2 954 698	Portugal	Ourense
Estrada de Mem Martins - Bairro de São Carlos Loja	3 673	30-Ago-07	5 447 700	03-Fev-11	3 620 450	04-Fev-11	4 043 431	4 043 431	Portugal	Sintra
Linda-a-Velha Loja Letra A	3 716	22-Mar-10	1 288 392	16-Ago-12	4 971 650	24-Ago-12	5 068 700	5 020 275	Portugal	Oeiras
Póvoa Stº Adrião Loja	5 367	22-Mar-10	1 643 156	16-Ago-12	6 711 060	24-Ago-12	6 948 100	6 829 580	Portugal	Odivelas
Av. Dr. Domingos Gonçalves de Sá, Rio Tinto Cava e R/Chão	5 413	30-Mar-10	5 601 600	24-Jan-12	5 668 300	12-Jan-12	5 845 000	5 663 744	Portugal	Gondomar
R. 5 de Outubro, 4586, Avintes Stand da automóveis	7 294	01-Abr-03	4 341 137	12-Nov-12	3 475 000	16-Nov-12	4 040 400	4 040 400	Portugal	Vila N. Gaia
Matosinhos, Perofita - Armazém Comercial Letra:5005	9 245	19-Jan-10	17 953 862	16-Ago-12	17 090 900	24-Ago-12	17 315 400	17 315 400	Portugal	Matosinhos
Galerias Saldanha Residência - Lisboa Centro Comercial Letra:A	11 680	16-Nov-04	39 816 412	22-Set-11	37 300 000	12-Set-11	39 037 366	39 037 366	Portugal	Lisboa
Carlos Pato Loja Letra:B	290	22-Mar-10	291 266	24-Out-11	575 000	25-Out-11	627 200	601 100	Portugal	Vila F. Xira
Alameda Linhas Torres Loja Letra:A	300	22-Mar-10	409 848	24-Out-11	732 000	25-Out-11	626 421	779 211	Portugal	Lisboa
Jorge Barradas - 30 - 2 Fracções	650	22-Mar-10	408 533	21-Set-11	436 190	19-Set-11	470 000	440 533	Portugal	Lisboa
Quinta Grande - Alfragide (Lote 45 B) Loja Letra:C	370	22-Mar-10	232 818	25-Out-11	404 250	24-Out-11	454 698	404 529	Portugal	Amadora
Praceta António de Andrade, 20 (L1 144), Corroios R/C (Loja) Letra:A	412	22-Mar-10	428 678	13-Jul-11	715 000	20-Jul-11	723 000	715 109	Portugal	Seixal
Av. Visconde Valmor, 69 - Lisboa - 2 Fracções	547	22-Mar-10	266 296	25-Out-11	480 773	24-Out-11	521 630	499 052	Portugal	Lisboa
Edifício Mondego Loja Letra:A	668	22-Mar-10	118 972	24-Ago-12	358 400	21-Ago-12	390 139	374 265	Portugal	Figueira de Foz
Qº Galvão - Alberca Loja 2 Letra:B	972	22-Mar-10	632 391	20-Set-11	860 000	15-Set-11	928 000	904 000	Portugal	Vila F. Xira
Edifício Europa - 3 Fracções	155	23-Out-03	170 344	20-Mai-11	199 188	11-Mai-11	207 058	184 578	Portugal	Matosinhos
Pátio Bagatela Arrendação 19 (Fracção EH)	13	26-Jun-01	10 119	24-Out-11	14 439	25-Out-11	14 850	14 645	Portugal	Lisboa
Pátio Bagatela Loja B (Fracção O)	28	03-Set-01	97 177	24-Out-11	145 425	25-Out-11	165 220	165 223	Portugal	Lisboa
Pátio Bagatela Loja C (Fracção V) Letra:V	47	16-Out-01	206 838	25-Out-11	193 638	24-Out-11	216 545	206 042	Portugal	Lisboa
Pátio Bagatela, Lisboa Loja H (Fracção X) e Loja D (Fracção S)	95	30-Nov-01	378 992	25-Out-11	471 660	24-Out-11	464 438	468 226	Portugal	Lisboa
Pátio Bagatela, Lisboa Loja K (Fracção AO) e Loja L (Fracção BC)	443	13-Ago-01	816 100	24-Out-11	1 439 224	25-Out-11	1 692 366	1 504 256	Portugal	Lisboa
Rua Cunha Júnior, 31 - Porto - 5 Fracções	768	22-Mar-10	866 736	20-Mar-12	873 000	23-Mar-12	880 400	878 300	Portugal	Porto
Edifício Asiana - 3 Fracções	109	23-Out-03	117 638	11-Mai-11	191 300	20-Mai-11	147 000	123 998	Portugal	Matosinhos
Edifício Hammes - 6 Fracções	271	23-Out-03	295 316	11-Mai-11	321 100	20-Mai-11	350 400	305 324	Portugal	Matosinhos
Carcavelos Loja A Letra:B	75	22-Mar-10	202 495	19-Set-11	156 000	20-Set-11	180 000	180 000	Portugal	Cascais
Lufa Camões - Algas Loja Letra:B	147	22-Mar-10	263 075	21-Set-12	380 095	17-Set-12	388 968	373 523	Portugal	Oeiras
R. Gomes Freire, 83, Setúbal 2 fracções	406	22-Mar-10	268 226	28-Out-11	507 000	25-Out-11	519 375	469 257	Portugal	Setúbal
Jorge Barradas - 28 Loja 5 Letra:E	261	22-Mar-10	237 939	21-Set-11	220 029	19-Set-11	250 000	237 939	Portugal	Lisboa
Rua Latino Coelho 50 - Lisboa Loja + Cave Letra:A	332	22-Mar-10	160 380	25-Out-11	400 484	24-Out-11	420 710	410 597	Portugal	Lisboa

Imóveis	Área (m²)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data de Avaliação I	Valor da Avaliação I	Data de Avaliação II	Valor da Avaliação II	Valor do Imóvel	Localização	
									País	Município
Serviços										
Rua Passos Manuel, 2 - Lisboa - 59 Fracções	3 586	22-Mar-10	4 271 033	25-Out-11	3 545 648	26-Out-11	3 700 000	3 710 340	Portugal	Lisboa
Pátio Bagatela - 14 Fracções	1 527	28-Jun-01	5 575 691	24-Out-11	5 047 228	25-Out-11	5 050 067	5 050 638	Portugal	Lisboa
Rua nº1, 165 - Lugar de Vazelaia - 3 Fracções	332	22-Mar-10	353 490	24-Out-11	333 220	25-Out-11	406 393	379 412	Portugal	Vila do Conde
Edifício Les Palaces - 12 Fracções	757	16-Jul-02	1 295 469	19-Mai-11	1 254 155	19-Mai-11	1 300 610	1 243 568	Portugal	Porto
Av. Marquês de Tomar, 61 e 69 - Lisboa - 14 Fracções	3 336	22-Mar-10	1 175 644	12-Ser-11	4 248 714	21-Ser-11	4 189 501	4 125 451	Portugal	Lisboa
Praga do Ultramar - Beja Loja - 3 Fracções	936	18-Jul-02	979 601	25-Nov-11	1 287 324	20-Nov-11	1 410 500	1 219 000	Portugal	Beja
Av. Visconde Valmor, 69 - Lisboa - 4 Fracções	496	22-Mar-10	217 643	25-Out-11	514 691	24-Out-11	517 490	506 482	Portugal	Lisboa
Edifício Ariane - 27 Fracções	2 601	23-Out-03	2 613 896	20-Mai-11	2 611 384	11-Mai-11	2 639 650	2 707 402	Portugal	Matosinhos
Edifício Europa - 9 Fracções	384	23-Out-03	454 641	11-Mai-11	491 600	20-Mai-11	509 600	476 514	Portugal	Matosinhos
Edifício Hermes - 38 Fracções	1 749	23-Out-03	1 651 150	20-Mai-11	1 686 000	11-Mai-11	1 767 250	1 656 655	Portugal	Matosinhos
Edifício Via Norte - 12 Fracções	1 501	11-Out-10	1 186 186	23-Mar-12	1 411 900	23-Mar-12	1 485 700	1 431 470	Portugal	Maia
Rua Castilho, 42 - Lisboa - 2 Fracções	510	22-Mar-10	1 133 855	25-Out-11	1 059 749	24-Out-11	1 121 950	1 040 719	Portugal	Lisboa
Rua Basílio Teles, 35 - Lisboa - 25 Fracções	4 109	22-Mar-10	1 760 530	25-Ser-11	3 163 000	25-Out-11	3 258 461	3 205 731	Portugal	Lisboa
Rua Padre Luis Aparicio, 10 - Lisboa - 32 Fracções	2 116	22-Mar-10	1 119 379	25-Out-11	2 267 909	24-Out-11	2 265 980	2 169 721	Portugal	Lisboa
Rua Rodrigo da Fonseca, 53 - Lisboa 16 Fracções	325	22-Mar-10	619 793	15-Jul-11	645 000	20-Jul-11	712 000	674 000	Portugal	Faro
S da Outubro - Fão Loja A Letra AP	270	22-Mar-10	118 931	25-Out-11	336 107	24-Out-11	336 670	345 876	Portugal	Lisboa
Rua Latino Coelho 50 - Lisboa - 4 Fracções	356	18-Feb-09	625 052	09-Jun-11	463 200	20-Jun-11	506 372	506 372	Portugal	Vila N. Gaia
Cavaleiros - Av. Dr. Moreira de Sousa, V.N. Gaia Loja - Fracção T	395	28-Mar-01	498 480	21-Mar-12	520 000	01-Mar-12	607 807	563 904	Portugal	Lisboa
Helan Keller Loja (B) Letra B	206	23-Jan-03	578 588	25-Out-11	460 960	24-Out-11	545 172	545 172	Portugal	Lisboa
Pátio Bagatela Escritório 3 (Fracção DE)	725	22-Mar-10	3 629 438	16-Ser-11	3 000 000	20-Ser-11	3 515 000	3 515 000	Portugal	Lisboa
Edifício Angola Loja Letra A	3 900	17-Jul-03	5 278 251	18-Nov-11	4 718 940	20-Nov-11	5 400 000	5 275 251	Portugal	Lisboa
Rua 25 de Abril, 1 - Prior Velho - 2 Fracções	2 065	02-Jul-07	4 033 121	23-Nov-11	4 050 000	18-Nov-11	4 162 650	4 111 320	Portugal	Lisboa
Largo do Carmo, 5 e 9, Setúbal Clínica	6 681	09-Out-09	8 048 562	01-Out-11	6 180 000	20-Out-11	6 040 000	6 040 000	Portugal	Vila N. Gaia
Vitar de Andorinha Prédio urbano	6 625	20-Nov-03	8 163 053	25-Out-11	6 709 910	25-Out-11	6 600 000	6 754 455	Portugal	Lisboa
Estrada de Outeira, 119, Carmaxida Escritórios	7 000	29-Jun-04	12 306 637	25-Out-11	13 047 179	25-Out-11	13 159 055	13 107 817	Portugal	Oeiras
Parque de Ciência e Tecnologia da Maia Escritórios	10 475	26-Feb-03	7 401 328	15-Mar-12	7 666 700	23-Mar-12	7 749 300	7 708 000	Portugal	Maia
Av. Antero de Quental, 9, Ponta Delgada Escritórios e Loja	26 527	30-Jun-05	32 761 044	21-Ser-11	34 900 000	20-Ser-11	36 000 000	36 450 000	Portugal	Ponta Delgada
Hotel Delfim - Alorj, Península Hotel	26 759	07-Out-05	29 736 922	22-Ser-11	32 000 000	20-Ser-11	32 850 000	32 850 000	Portugal	Funchal
Hotel Pastana Carlton Madeira Hotel	149	22-Mar-10	48 496	03-Jan-11	139 600	03-Jan-11	145 200	139 400	Portugal	Coimbra
Edifício Fernão Magalhães - Coimbra - 3 Fracções	360	22-Mar-10	192 308	14-Jul-11	471 000	20-Jul-11	444 195	444 195	Portugal	Coimbra
Almargem do Outeiro - Buraca - 3 Fracções	277	14-Jan-02	606 514	24-Ago-11	642 000	20-Ago-11	700 000	671 000	Portugal	Espinho
Espinho Loja - 3 Fracções	125	22-Mar-10	68 443	21-Jun-11	265 000	09-Jun-11	280 000	277 500	Portugal	Lisboa
Edifício Castel - R. Castilho, 39 - Lisboa 12º Piso Letra CM	573	22-Mar-10	1 311 229	18-Nov-11	1 193 130	23-Nov-11	1 300 000	1 300 000	Portugal	Vila N. Gaia
Cavaleiros - Av. Dr. Moreira de Sousa, V.N. Gaia Loja 5 Fracções										
Outras										
Zona Industrial da Oliveira da Frades Armazém	6 312	27-Dez-06	1 714 722	04-Fev-11	1 305 697	04-Fev-11	1 530 700	1 530 700	Portugal	Oliveira Frades
Edifício Europa Estacionamentos - 9 Fracções	106	30-Out-03	60 618	20-Mai-11	49 500	11-Mai-11	54 000	54 000	Portugal	Matosinhos
Parque Logístico SPC Armazéns 4 a 1	15 666	09-Mar-08	11 000 810	24-Out-11	11 677 455	28-Out-11	11 685 000	11 681 228	Portugal	Vila F. Xra
Quinta da Francalho - Prior Velho Armazém	6 523	22-Mar-10	4 501 707	25-Nov-11	4 617 000	18-Nov-11	5 019 030	4 918 015	Portugal	Loures
Rua de Sara, 654, Maia - Folgoia 1 Armazém	6 570	04-Out-02	3 017 066	06-Ago-12	3 243 125	24-Ago-12	3 291 200	3 267 163	Portugal	Maia
Lugar de Moutalima, Pedreiras, Porto de Mós Armazém	9 662	14-Nov-06	2 369 241	13-Dez-12	2 020 040	13-Dez-12	2 117 915	2 117 915	Portugal	Porto de Mós
Água Longa, Santo Tirso Indústria	11 431	05-Jan-07	7 477 146	16-Ser-11	7 500 000	20-Ser-11	7 900 000	7 688 189	Portugal	Santo Tirso
Branca, Albergaria-a-Velha Armazém	14 655	27-Dez-06	4 739 590	04-Fev-11	3 865 300	04-Fev-11	3 992 000	3 992 000	Portugal	Albergaria-a-Velha
Lugar do Sate Armazém	14 657	22-Mar-10	2 368 618	25-Out-11	4 350 416	24-Out-11	4 509 400	4 478 000	Portugal	Maia
Campos do Golf Vila Sol - Quinta Lote 62	178 881	22-Mar-10	3 000 789	20-Ser-11	3 150 000	20-Ser-11	3 210 000	3 180 000	Portugal	Loufê
Campos do Golf Vila Sol - Quinta Lote G1	482 164	22-Mar-10	9 276 240	20-Ser-11	8 475 000	20-Ser-11	8 624 400	8 624 400	Portugal	Loufê
Edifício Ariane Estacionamentos - 13 Fracções	177	22-Mar-10	102 548	20-Mai-11	60 444	11-Mai-11	87 790	87 790	Portugal	Matosinhos
Rua Castilho, 42 - Lisboa - 3 Estacionamentos	39	22-Mar-10	45 215	25-Out-11	47 011	24-Out-11	51 880	49 346	Portugal	Lisboa
Av. Visconde Valmor, 69 - Lisboa 4 Estacionamentos	132	22-Mar-10	36 715	24-Out-11	61 120	25-Out-11	61 273	61 197	Portugal	Lisboa
R. Gomes Pereira, 61, Lisboa Armazém Letra B	550	22-Mar-10	455 362	26-Ser-11	480 000	20-Ser-11	500 000	468 870	Portugal	Lisboa
Eira Park - Casal do Penedo de Talaide - 5 Fracções	3 892	27-Jul-01	2 903 945	21-Mar-12	2 737 600	01-Mar-12	3 069 040	2 993 870	Portugal	Cascais
Centro de Negócios Nercentro 2 Fracções	3 946	04-Ago-08	3 662 066	24-Ago-12	2 639 000	16-Ago-12	3 022 250	3 022 250	Portugal	Vila F. Xra
Av. Columbano Bordalo Pinheiro, 95 A - Lisboa Loja Letra A	1 257	22-Mar-10	1 185 006	14-Jul-11	1 376 000	18-Jul-11	1 408 600	1 355 000	Portugal	Lisboa
Rua Cintura do Porto de Lisboa - Malinha Armazém Letra K	1 370	22-Mar-10	317 623	21-Ser-11	867 554	13-Ser-11	920 000	933 777	Portugal	Lisboa
Casal do Marco - Lote 7 Armazém	1 796	23-Jan-03	1 008 379	10-Ago-11	890 000	20-Ago-11	990 000	990 000	Portugal	Setúbal
Bem Haja - Av. Savarino Falcão, 14, Prior Velho - 3 Fracções	5 295	22-Mar-10	4 189 243	15-Ago-12	4 990 580	17-Ago-12	5 030 370	4 955 465	Portugal	Loures
R. João Saraiva, 30, Lisboa Rêde do chão	1 968	22-Mar-10	667 237	16-Jul-11	1 652 600	14-Jul-11	1 903 000	1 903 000	Portugal	Lisboa
Rua das Fontalinhãs - Marinha Grande 4 Armazéns	1 552	22-Mar-10	1 182 193	21-Ser-11	1 186 339	24-Ser-11	1 300 000	1 300 000	Portugal	Marinha Grande
Centro de Neg. do Freixo - Armazéns (Lotes 4 e 10)	2 228	23-Out-06	1 186 339	24-Ser-11	1 380 000	20-Ser-11	1 470 000	1 392 472	Portugal	Matosinhos
Pátio Bagatela 168 Estação - Fracção DT	2 835	25-Jun-01	3 036 847	25-Out-11	2 803 356	24-Out-11	2 890 282	2 890 282	Portugal	Lisboa
Alburnheia Armazém	2 848	25-Out-01	1 360 031	21-Ser-12	1 530 000	17-Ser-12	1 648 661	1 590 331	Portugal	Sintra
Quinta do Mocho - Santarém Armazém	3 141	22-Dez-03	1 512 379	21-Ser-12	1 603 847	17-Ser-12	1 679 550	1 641 899	Portugal	Santarém
R. Norberto de Oliveira, 6 - Póvoa S. Adrião Armazém	3 924	22-Mar-10	2 073 899	25-Ser-11	2 490 000	26-Out-11	2 520 000	2 500 000	Portugal	Oeiras
R. Oscar da Silva, 2251, Leça da Palmeira Armazém - Lote 2	4 770	25-Feb-03	2 769 694	20-Nov-12	3 000 000	05-Nov-12	3 061 200	3 040 600	Portugal	Matosinhos
Rua de Sara, 634, Maia - Folgoia 1 Armazém	4 962	06-Jul-04	4 128 215	24-Ago-12	3 680 200	16-Ago-12	3 611 400	3 611 400	Portugal	Maia
Pinhal da Misericórdia - Porto Alto Armazém	5 200	22-Mar-10	1 215 240	20-Jul-11	1 815 000	12-Jul-11	1 865 000	1 835 000	Portugal	Benavente
Quinta do Marchante - Sacavém Armazém	5 685	22-Mar-10	1 433 277	17-Ago-12	3 954 970	16-Ago-12	3 981 940	3 968 455	Portugal	Loures
R. Nossa Senhora do Amparo, 2501, Transleça Armazém	6 270	09-Mar-09	6 224 264	19-Dez-11	8 016 300	19-Dez-11	8 027 700	8 027 700	Portugal	Valongo
1.4.2 - Não Arrendadas										
Habituação										
Lote 125 - 11 Fracções	779	22-Mar-10	504 229	03-Dez-12	742 500	03-Dez-12	795 440	768 970	Portugal	Seixal
Praceta António da Andrade, 20 (L1 144), Corroios 26 Fracções	2 069	22-Mar-10	1 955 225	24-Abr-12	2 227 000	20-Abr-12	2 289 500	2 263 116	Portugal	Seixal
Parque Residencial Lysias - Lote 5 - 10 Fracções	136	14-Jun-07	45 510	28-Mai-12	56 616	30-Mai-12	59 000	45 510	Portugal	Portofaleiro
Parque Residencial Lysias - Lote 12 - 7 Fracções	694	14-Jun-07	600 205	28-Mai-12	656 616	30-Mai-12	629 000	656 326	Portugal	Portofaleiro
Parque Residencial Lysias - Lote 13 - 9 Fracções	961	14-Jun-07	758 785	28-Mai-12	759 253	30-Mai-12	829 000	758 785	Portugal	Portofaleiro
Parque Residencial Lysias - Lote 14 - 14 Fracções	1 368	14-Jun-07	1 180 302	28-Mai-12	1 089 660	30-Mai-12	1 162 400	1 151 303	Portugal	Portofaleiro
Parque Residencial Lysias - Lote 15 - 9 Fracções	872	14-Jun-07	674 475	28-Mai-12	672 132	30-Mai-12	737 600	674 475	Portugal	Portofaleiro
Parque Residencial Lysias - Lote 16 - 8 Fracções	784	14-Jun-07	674 600	28-Mai-12	639 540	30-Mai-12	675 200	670 705	Portugal	Portofaleiro
Parque Residencial Lysias - Lote 18 - 8 Fracções	486	14-Jun-07	424 209	30-Mai-12	426 000	28-Mai-12	424 209	424 209	Portugal	Portofaleiro
Quinta da Bumbaia, Guimarães Lote 7 - 15 Fracções	2 049	14-Jun-07	1 810 380	11-Mar-11	1 589 000	08-Mar-11	1 595 500	1 599 020	Portugal	Guimarães
Manique de Baixo - 4 Fracções	786	06-Dez-02	1 009 107	23-Ago-11	960 300	11-Ago-11	1 005 000	1 009 107	Portugal	Cascais
Comércio										
Pátio Bagatela Loja E (Fracção T)	31	03-Ser-01	116 916	25-Out-11	130 000	24-Out-11	142 316	136 158	Portugal	Lisboa
Pátio Bagatela Loja F (Fracção U) Letra U	41	16-Out-01	187 954	25-Out-11						

Imóveis	Área (m2)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data de Avaliação I	Valor de Avaliação I	Data de Avaliação II	Valor de Avaliação II	Valor do Imóvel	Localização	
									País	Município
Outros										
Edifício Hemes - 58 Frações	951	23-Out-03	460 213	20-Mai-11	352 900	11-Mai-11	394 750	393 436	Portugal	Matosinhos
Edifício Les Palaces Estaciona. 8 Frações	104	18-Jul-02	76 102	19-Mai-11	100 000	18-Mai-11	120 000	105 772	Portugal	Porto
Edifício Anane - 14 Frações	183	23-Out-03	105 519	20-Mai-11	86 632	11-Mai-11	94 500	94 500	Portugal	Matosinhos
Edifício Europa - 31 Frações	413	23-Out-03	248 644	20-Mai-11	195 125	11-Mai-11	213 500	212 543	Portugal	Matosinhos
Rua das Fontainhas - Marinha Grande - 2 Frações	776	22-Mar-10	596 596	21-Set-11	400 522	20-Set-11	450 000	450 000	Portugal	Marinha Grande
Edifício Via Norte Estacionamento (Fração N)	15	11-Dez-01	10 098	02-Mar-12	8 200	23-Mar-12	9 100	9 100	Portugal	Maia
Av. Marquês de Tomar, 61 a 69 - 13 Frações	556	22-Mar-10	179 069	12-Set-11	174 571	21-Set-11	197 523	178 677	Portugal	Lisboa
José da Costa Pedreira Estaciona. 2 Frações	60	22-Mar-10	10 118	15-Set-11	20 000	20-Set-11	24 000	21 750	Portugal	Lisboa
Rua Rodrigo da Fonseca, 53 - Lisboa Estacionamento 9	42	22-Mar-10	10 999	24-Out-11	18 480	25-Out-11	18 488	18 236	Portugal	Lisboa
Rua Basílio Teles, 35 - Lisboa - 27 Frações	1 174	22-Mar-10	684 200	25-Set-11	626 236	20-Set-11	669 575	659 575	Portugal	Lisboa
Parque Industrial Sintra - Estôni Armazém 3 Letra:C	689	27-Mai-08	781 554	25-Nov-11	620 097	20-Nov-11	720 000	720 000	Portugal	Sintra
Centro de Neg. do Freixoim - 4 Frações	4 657	22-Mar-10	2 620 065	20-Set-11	2 923 000	20-Set-11	3 080 000	2 935 848	Portugal	Matosinhos
Rua Castilho, 42 - Lisboa Estacionamento Letra:D	13	22-Mar-10	15 139	24-Out-11	18 590	25-Out-11	18 543	18 612	Portugal	Lisboa
Operários Agrícolas - 3 Frações	11 206	22-Mar-10	2 529 366	25-Nov-11	3 009 129	18-Nov-11	3 166 000	3 066 489	Portugal	Esposende
R. D. António Caselano Sousa, 15, Lisboa Armazém Letra:A	2 719	20-Abr-04	1 260 904	20-Ago-11	1 600 000	22-Ago-11	1 600 000	1 442 088	Portugal	Lisboa
Lugar de Souto Macieira, Via Nova Farnalício	6 804	23-Jun-06	2 823 908	24-Ago-11	2 840 000	20-Ago-11	2 900 000	2 823 906	Portugal	V.N.Farnalício
Bolseiro - Av. Vasco da Gama, V.N.Gaia Armazém	3 937	21-Mar-06	1 714 081	04-Fev-11	1 566 450	03-Fev-11	1 571 475	1 571 475	Portugal	Vila N. Gaia
R. do Centro Cultural, 2 - Lisboa Armazém	4 532	22-Mar-10	6 448 480	21-Set-11	6 088 300	20-Set-11	6 525 600	6 448 480	Portugal	Lisboa
R. Sidónio Pais, 350, Nogueira da Mota Armazém	6 153	06-Set-05	3 024 356	01-Mar-12	2 804 675	16-Mar-12	2 847 900	2 847 900	Portugal	Maia
Av.Visconde Valmor, 69 - Lisboa 2 Estacionamentos	66	22-Mar-10	18 357	25-Out-11	30 504	24-Out-11	30 560	30 532	Portugal	Lisboa
Total			491 071 627		516 666 409		540 154 722	538 408 960		

4.4. Inventário da Carteira de Títulos

DESCRIÇÃO	Quantidade	Divisa	Cotação Euros	Mais e menos valias	Juros decorridos	Valor Global
CARTEIRA DE TÍTULOS						
Unidades de Participação						
MAXIRENT	316 820	Eur	11,8494			3 754 126,91
SOMA	316 820	Eur	11,8494			3 754 126,91

4.5. Valorimetria da Carteira de Títulos

As Unidades de Participação estão registadas ao valor da última cotação conhecida.

4.7. Liquidez do Fundo

CONTAS	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções	Saldo Final
Numerário				
Depósitos à ordem	-95.913.038,42	167. 873.458,83	202.502.385,58	-130.541.965,17
Depósitos a prazo e com pré-aviso	406.621,60			406.621,60
Certificados de depósito				
Outras contas com disponibilidades				
TOTAL	-95.506.416,82	167.873.458,83	202.502.385,58	-130.135.343,57

a) O saldo da rubrica "Depósitos à Ordem" desdobra-se da seguinte forma: Dep. à Ordem = 158.568,88€
Descoberto Bancário = 130.700.534,05€

4.8. Dívidas de Cobrança Duvidosa

CONTAS	Dev. p/Rendas Vencidas	Outros Devedores	SOMA
Conta 4122	4.905.113,38		4.905.113,38
Conta 4139		81.670,15	81.670,15
TOTAL	4.905.113,38	81.670,15	4.986.783,53

4.9. Comparabilidade das Demonstrações Financeiras

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

4.11. Provisões

CONTAS	Saldo Inicial	Aumento	Redução	Saldo Final
471 – Ajustamentos para Crédito Vencido	6.095.055,85	21.132.264,73	22.240.537,05	4.986.783,53
482 – Provisões para Encargos	168.266,27			168.266,27

4.12. Impostos Retidos na Fonte por Rendimentos do Fundo

- Imposto retido por aplicações financeiras 976,26€

Os impostos retidos obedecem ao estabelecido no artigo 22º do Estatuto dos Benefícios Fiscais com a redacção dada pela Decreto-Lei nº. 198/2001, de 3 de Julho.

4.13. Responsabilidades

<i>Tipo de Responsabilidade</i>	Montantes	
	No Início	No Fim
Operações a prazo de compra – Imóveis		
Operações a prazo de venda – Imóveis	60.000,00	
Valores recebidos em garantia	11.619.055,16	10.343.962,54
Valores cedidos em garantia	2.743.859,56	2.638.929,09
Outros	155.945.725,49	156.427.588,33
TOTAL	170.368.640,21	169.410.479,96

LAMPREIA & VIÇOSO
SOCIEDADE DE REVISORES OFICIAIS DE CONTAS

DONATO JOÃO LOURENÇO VIÇOSO - ROC N° 334
JOSÉ MARTINS LAMPREIA - ROC N° 149
JOSÉ ALBERTO CAMPOS DIAS - ROC N° 365

SEDE
RUA DA CONCEIÇÃO, 85 - 1° ESQ.-1100-152 LISBOA
TEL. 21321 95 30 - FAX. 21321 95 39

**CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS
E
RELATÓRIO DE AUDITORIA**

Introdução

1. Nos termos da legislação aplicável, apresentamos a Certificação Legal das Contas e Relatório de Auditoria sobre a informação financeira contida no Relatório de gestão e nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de Dezembro de 2012 do fundo de investimento imobiliário, **NOVIMOVEST - Fundo de Investimento Imobiliário**, gerido pela **SANTANDER ASSET MANAGEMENT - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A.**, as quais compreendem: o Balanço em 31 de Dezembro de 2012 (que evidencia um total de 549.880.938 euros e um total de capital do Fundo de 404.916.712 euros, incluindo um resultado líquido de 6.017.092 euros), a Demonstração dos Resultados e a Demonstração dos Fluxos Monetários do exercício findo naquela data, nos correspondentes Anexos e na carteira de aplicações.

Responsabilidades

2. É da responsabilidade da referida entidade gestora:
 - a) a preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira do Fundo, o resultado das suas operações e os fluxos monetários;
 - b) a preparação de informação financeira de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os Fundos de Investimento Imobiliário, e que esta seja completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita, conforme exigido pelo Código dos Valores Mobiliários;
 - c) a aplicação das políticas e critérios contabilísticos previstos na legislação aplicável e no regulamento de gestão do Fundo;
 - d) a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado;
 - e) a informação de qualquer facto relevante que tenha influenciado a actividade, posição financeira ou resultados do Fundo;
 - f) o ressarcimento e a divulgação dos prejuízos causados por erros ocorridos no processo de valoração e divulgação do valor da unidade de participação.
3. A nossa responsabilidade consiste em verificar a informação financeira contida nos documentos de prestação de contas acima referidos, designadamente sobre se é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita, conforme exigido pelo Código dos Valores Mobiliários, competindo-nos emitir um relatório profissional e independente baseado no nosso exame.

Âmbito

4. O exame a que procedemos à informação financeira contida nos documentos de prestação de contas fundo de investimento imobiliário **NOVIMOVEST - Fundo de Investimento Imobiliário**, foi efectuado de acordo com as Normas Técnicas e Directrizes de Revisão/Auditoria da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que o mesmo seja planeado e executado com o objectivo de obter um grau de segurança aceitável sobre se as demonstrações financeiras estão isentas de distorções materialmente relevantes. Para tanto o referido exame incluiu:



LAMPREIA & VIÇOSO
SOCIEDADE DE REVISORES OFICIAIS DE CONTAS

- a verificação, numa base de amostragem, do suporte das quantias e divulgações constantes das demonstrações financeiras;
- a verificação da conformidade da composição do Fundo com as regras e limites definidos;
- a apreciação sobre se é adequada a avaliação dos valores do Fundo;
- a apreciação sobre o adequado cumprimento das políticas de investimento;
- a apreciação da aplicação dos resultados do Fundo;
- a verificação da inscrição dos factos sujeitos a registo relativos aos imóveis do Fundo;
- a verificação quanto à existência ou não de operações vedadas ou que impliquem conflitos de interesses;
- a verificação do controlo dos movimentos de subscrição e resgate de unidades de participação;
- a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade;
- a apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das demonstrações financeiras; e
- a apreciação se a informação financeira é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.

5. O nosso exame abrangeu ainda a verificação da concordância da informação financeira constante do relatório de gestão com os restantes documentos de prestação de contas.

6. Entendemos que o exame efectuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião.

Opinião

7. Em nossa opinião, a informação financeira contida nos documentos de prestação de contas acima referidos apresenta de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira do fundo de investimento imobiliário NOVIMOVEST - Fundo de Investimento Imobiliário, em 31 de Dezembro de 2012, o resultado das suas operações e os fluxos monetários no exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os Fundos de Investimento Imobiliário, e a informação neles constante é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.

Relato sobre outros requisitos legais

8. É também nossa opinião que a informação constante do Relatório de Gestão é concordante com as Demonstrações Financeiras do exercício.

Lisboa, 21 de Fevereiro de 2013

LAMPREIA & VIÇOSO, SROC, n.º157
registada na CMVM, n.º 7873
representada por
Donato João Lourenço Viçoso

