

# **NOVIMOVEST - Fundo de Investimento Imobiliário**

## **RELATÓRIO DE ACTIVIDADE DE 2002**

### **A CONJUNTURA ECONÓMICA EM 2002**

A conjuntura económica mundial no ano de 2002 ficou marcada pela manutenção dos sinais de abrandamento económico já sentidos no ano de 2001, bem como pela manutenção e nalguns casos agravamento do ambiente de pessimismo, com claros efeitos na actividade económica.

Tais sinais foram claramente agravados no último trimestre do ano com:

- a publicação do índice de confiança dos consumidores e empresários, que na generalidade dos países apresentou uma evolução negativa;
- crescimentos negativos do consumo privado, reflexo directo do ambiente de pessimismo;
- crescimentos reduzidos na produção industrial, quando não negativos, como no caso do Reino Unido e da Zona Euro.

Por outro lado, o agudizar das tensões no Médio Oriente e o espectro de um conflito armado no Iraque provocou não só o significativo incremento dos preços do petróleo (variação de 25% face a Dezembro de 2001, em euros), como também o agudizar do ambiente de pessimismo, com a consequente retracção não só do consumo privado como também das intenções de investimento das empresas.

Tal ambiente de incerteza, embora a guerra seja já praticamente uma certeza, teve como reflexos imediatos, especialmente sentidos no último trimestre de 2002, a migração de recursos de activos financeiros com maior risco implícito para activos que, embora proporcionando menores rendibilidades, revelam um menor risco associado.

Tal comportamento foi evidente, por exemplo, na trajectória descendente das taxas de rendibilidade das obrigações de dívida pública (OT's a 10 anos) nas principais economias ao longo do mês de Dezembro, confirmando a tendência de reestruturação das carteiras para activos de menor risco associado.

## **A CONJUNTURA ECONÓMICA NACIONAL EM 2002**

Os indicadores existentes relativamente ao quarto trimestre de 2002 permitem concluir por uma desaceleração acentuada da actividade económica em Portugal no ano de 2002, mais acentuada no segundo semestre, sofrendo o indicador de sentimento económico idêntico comportamento de desaceleração.

De acordo com os últimos dados revelados pelo Banco de Portugal o país poderá ter entrado numa situação de recessão técnica, atendendo à queda de 2,5% do PIB no 3º trimestre e à previsível queda no último trimestre do ano.

Em relação ao sector da construção (neste se incluindo a actividade de obras públicas) assistiu-se a um claro abrandamento dos indicadores de actividade, reflectindo não só o abrandamento do investimento em habitação como também o decréscimo do investimento em obras públicas, em larga medida justificada pelas restrições orçamentais verificadas.

Por outro lado a variação homóloga do Índice de Preços no Consumidor apresentou uma taxa de variação anual de 3,6% (três vírgula seis por cento), uma redução de 0,8% (zero vírgula oito por cento) em relação a 2001, comportamento que foi, em larga medida, fundamentado na desaceleração de crescimento do preço dos bens, em especial dos bens alimentares não transformados e produtos energéticos.

## **O MERCADO IMOBILIÁRIO NACIONAL EM 2002**

O mercado imobiliário nacional assumiu no ano de 2002, à semelhança da generalidade dos sectores económicos, contornos de claro abrandamento, reflectindo o clima de fraca confiança vivido.

Tal abrandamento foi especialmente sentido no sector habitacional, não só por força do elevado volume de construção verificado nos anos de 2000 e 2001 e de elevados

“stocks” não escoados como também pelas acrescidas dificuldades criadas pela extinção do regime de crédito bonificado, causa directa do maior abrandamento na venda de habitações no segmento baixo e médio-baixo, com as inevitáveis consequências em termos de mobilidade e de escoamento de imóveis residenciais inseridos em outros segmentos.

De igual modo o sector terciário (imóveis destinados a comércio e serviços) começou a sentir os efeitos do abrandamento da actividade económica a nível nacional e internacional, com o imediato congelamento dos planos de aquisição e/ou arrendamento de novas instalações por parte de algumas empresas (em especial multinacionais), tendo como consequências imediatas uma menor velocidade de escoamento dos designados “imóveis terciários”, quer em termos de compra e venda quer em termos de mercado de arrendamento, evidenciando já um movimento de queda dos valores de rendas nas zonas “prime” da cidade de Lisboa em alguns “office parks”.

Tal tendência fez-se sentir, em especial, nos designados “office parks” situados no eixo Lisboa-Cascais onde, quer por força dos elevados valores de renda praticados quer por força de novos produtos lançados se assistiu a um movimento de desocupação de imóveis e/ou renegociação de contratos de arrendamento, reposicionando os valores de renda por metro quadrado a um nível mais competitivo face às zonas centrais de Lisboa.

Por outro lado, e em parte justificado pela morosidade do processo de licenciamento em Portugal, volta-se a assistir à colocação no mercado de elevados “stocks” de escritórios numa conjuntura de clara desaceleração económica, ficando o mercado “inundado” de novos produtos sem que exista, do lado da procura, intenções de ocupação de tais imóveis.

Tal conjuntura não apresenta, no entanto, os contornos verificados no triénio 1992/1994 devido à tendência ao “congelamento” de muitas intenções de investimento sem a prévia contratação de arrendamento ou venda, invertendo assim a tendência de construção de novos edifícios sem prévia contratação de ocupadores/compradores, prática habitual nos últimos anos, em que a procura latente apresentava-se superior à oferta, com as consequentes baixas taxas de desocupação.

Por todos estes fenómenos, associados não só à sentida desaceleração económica como também ao ambiente de pessimismo e incerteza vividos é expectável que no decurso do ano de 2003 se assista ao crescimento dos “stocks” de imóveis terciários devolutos, tendência que deverá ser agravada pela colocação do mercado de diversos novos empreendimentos em fase de conclusão e sem ocupação pré-contratada, sendo por isso expectável a redução dos valores de arrendamento e compra e venda de imóveis devolutos.

Apesar da previsível queda dos valores de arrendamento e venda de escritórios e por força das referidas decisões de “congelamento” de decisões de investimento, a mesma não deverá atingir a amplitude sentida em anteriores períodos de desaceleração económica – por exemplo no triénio 1992/1994, sendo previsível que, num futuro próximo a “vacancy rate” do mercado de escritórios da Grande Lisboa venha a situar-se em valores de 8/10%.

Por outro lado, e por força de medidas fortemente restritivas da despesa pública entretanto adoptadas pelo novo Governo por forma a assegurar o cumprimento das metas do Pacto de Estabilidade e Crescimento assistiu-se ao abrandamento não só do volume de novas obras públicas lançadas a concurso, com a respectiva dotação inscrita no Orçamento de Estado como também pela total paragem do processo verificado em anos anteriores de reinstalação, mediante arrendamento, de organismos e serviços públicos.

## **O MERCADO DAS INSTITUIÇÕES DE INVESTIMENTO COLECTIVO EM 2002**

O mercado das instituições de investimento colectivo caracterizou-se em 2002, essencialmente, por 4 factores:

- a redução do volume global sob gestão dos fundos de investimento mobiliário, essencialmente justificada pela erosão significativa do valor dos activos que compõem as respectivas carteiras e pela crescente procura, pelos aforradores, de produtos alternativos com menor volatilidade e risco associados;
- a redução do número de fundos de investimento mobiliário existentes no mercado, fundamentada quer na liquidação de alguns fundos existentes quer em processos de fusão entre fundos existentes no mercado;

- o crescimento significativo do volume global sob gestão dos fundos de investimento imobiliário, bem como do número de fundos de investimento existentes no mercado;
- a autorização e início de actividade de alguns fundos de investimento imobiliário fechados de subscrição particular associados a promotores imobiliários e de algum modo instrumentais à respectiva actividade de promoção.

## **O MERCADO DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EM 2002**

A actividade e o mercado das instituições de investimento colectivo imobiliário caracterizaram-se, em 2002, por 2 factores essenciais:

- ✓ a entrada em vigor do Decreto-Lei 60/2002 de 20 de Março, que institui o novo regime jurídico dos fundos de investimento imobiliário em Portugal;
- ✓ a manutenção da tendência de crescimento dos volumes sob gestão dos fundos de investimento imobiliário.

Relativamente ao primeiro factor, e por força do amplo e prolongado debate levado a cabo sobre as propostas de Diploma legal apresentadas pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários foi publicado o Decreto Lei 60/2002 de 20 de Março que veio fixar, com efeitos a partir de 20 de Junho, o novo enquadramento legal dos fundos de investimento imobiliário em Portugal.

Relativamente ao segundo factor assistiu-se ao consolidar da tendência de progressivo aumento do peso dos F.I.I. quando comparados com as demais instituições de investimento colectivo, evidenciando um crescimento de activos sob gestão de aproximadamente 21% por comparação a 31 de Dezembro de 2001 (dados provisórios da APFIN).

Ainda relativamente a este aspecto assistiu-se a uma evolução do número de fundos de investimento imobiliário (F.I.I.) existentes no mercado, que passaram de 45 em 2001 para 47 em 2002, não obstante a liquidação de 3 F.I.I. abertos, justificando-se tal crescimento pela autorização de novos F.I.I. fechados, alguns deles “instrumentais” e associados a empresas de promoção imobiliária, aproveitando por essa forma os benefícios fiscais dos F.I.I. à sua normal actividade de construção/promoção de activos imobiliários.

Apesar do acentuado crescimento dos volumes sob gestão o mercado assistiu, no ano de 2002, a:

- ✓ uma nítida redução das oportunidades de negócio típicas de fundos de investimento imobiliário;
- ✓ redução das *yields* associadas a investimentos em zonas *prime*;
- ✓ maior agressividade, em termos de contratação de novos investimentos, dos diversos intervenientes no mercado, justificada pela escassez de oportunidades de investimento, por crescentes níveis de liquidez dos fundos de investimento imobiliário, bem como pela agressividade de novos investidores chegados ao mercado de investimento imobiliário directo (Fundos de Pensões, por exemplo);
- ✓ incremento do número de operações de investimento assentes no modelo de *sale and lease back*, essencialmente justificada pelas restrições sentidas em termos de concessão de crédito pelas instituições financeiras e pela tendência das empresas para, em períodos de desaceleração do crescimento económico, se concentrarem no seu *core business*, libertando-se assim do peso de activos cuja propriedade não seja essencial à respectiva actividade.

## **A ACTIVIDADE DO NOVIMOVEST - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EM 2002**

Decorrente da estratégia, definida e adoptada em 2001 verificou-se uma aposta clara, por parte da Sociedade Gestora e das redes comercializadoras, no crescimento do volume sob gestão do Novimovest, procurando assim corresponder ao enorme interesse demonstrado pelos subscritores na aquisição de unidades de participação.

Por força de tal interesse o Fundo apresentava, em 31 de Dezembro, uma evolução do VLG de aproximadamente 53% em relação a 31 de Dezembro de 2001, com activos sob gestão no montante global de € 78.804.403 (setenta e oito milhões oitocentos e quatro mil quatrocentos e três euros), evidenciando assim um crescimento bastante acima da média do mercado (aproximadamente 21%).

Abaixo apresenta-se a estrutura de activos do Fundo por referência à data de 31 de Dezembro de 2002:

<b>ESTRUTURA DO ACTIVO 2002</b>	<b>VALOR</b>	<b>%</b>
D/O	15.344.222,38	19,47%
D/P	12.000.000,00	15,23%
<b>TOTAL LIQUIDEZ</b>	<b>27.344.222,38</b>	<b>34,70%</b>
DEVEDORES	32.799,81	0,04%
IMÓVEIS	51.089.484,36	64,83%
CONTAS DIVERSAS	337.897,02	0,43%
<b>TOTAL DO ACTIVO</b>	<b>78.804.403,57</b>	<b>100,00%</b>

O quadro acima evidencia ainda uma tendência de crescimento da liquidez no ano de 2002, tendo a mesma crescido de aproximadamente 24% para 34% do VLGF, justificado pela já referida pressão de novas subscrições que, conjugadas com a morosidade e carácter formal do processo de investimento imobiliário fazem com que, pontualmente, o volume de liquidez exceda os limites ideais.

Assinale-se porém que os rácios de activos imobiliários previstos na legislação em vigor não são ainda de cumprimento obrigatório no NOVIMOVEST por se encontrar ainda no início de actividade.

Apesar de tal facto a rentabilidade atingida situou-se nos 4,5%, tendo o resultado do exercício apresentado um valor de € 2.229.078,86 (dois milhões duzentos e vinte e nove mil setenta e oito euros e oitenta e seis cêntimos), aproximadamente o dobro do verificado no exercício de 2001, em que ocorreu o lançamento e início de actividade do Fundo.

À data de 31 de Dezembro de 2001 encontravam-se emitidas e em circulação 9.868.822 unidades de participação, tendo tal número crescido para 13.822.743 no fecho do exercício de 2002, não obstante a verificação do resgate de 1.012.324 unidades de participação, apresentando ainda assim um crescimento líquido de unidades de participação de aproximadamente 40%.

Em sede de novos investimentos foram ainda realizados cinco novos investimentos, que totalizaram € 10.931.838 (dez milhões novecentos e trinta e um mil oitocentos e trinta e oito euros), estando a composição do património imobiliário, utilizando como critério de valor as funções do mesmo bem como o seu estado de desenvolvimento, no caso da construção, assim agregada:

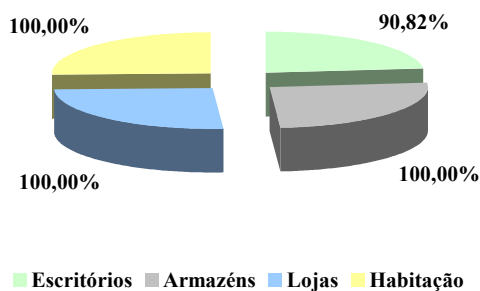
Composição das Aplicações Imobiliárias	Valor Absoluto	Valor Relativo
Terrenos com obras em curso	0,00	0,00%
Escritórios	37.943.197,93	74,27%
Armazéns	8.060.792,56	15,78%
Lojas	3.750.059,87	7,34%
Habitação	1.335.434,00	2,61%
Construção	0,00	0,00%
	<b>51.089.484,36</b>	<b>100,00%</b>

Agregando as aplicações imobiliárias de acordo com os respectivos valores de investimento vs funções imobiliárias teremos a seguinte composição do património:

Discriminação (€)	Escritórios	Lojas	Armazens	Habitação	Construção	Obras em curso	total
até 250.000							0
250.000<500.000							0
500.000<1.000.000	2	1					3
1.000.000<2.500.000	1		1	1			3
2.500.000<5.000.000	3	1	2				6
5.000.000<10.000.000	2						2
>10.000.000	1						1
<b>Totais</b>	<b>9</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15</b>

Ao nível dos índices de ocupação o património imobiliário do Fundo apresentava, em 31 de Dezembro de 2002, os valores abaixo discriminados, evidenciando uma taxa de ocupação média para a totalidade do património de 93,69%, fruto essencialmente da inexistência de situações de denúncia de contratos de arrendamento, atendendo à juventude dos mesmos e à não verificação dos respectivos prazos de duração inicial.

#### TAXA DE OCUPAÇÃO





## **APLICAÇÕES FINANCEIRAS**

As aplicações financeiras das disponibilidades do F.I.I. apresentavam, à data de 31 de Dezembro de 2002, um saldo de € 27,344,222 (vinte e sete milhões trezentos e quarenta e quatro mil duzentos e vinte e dois euros), tendo sido recebidos no exercício de 2002 um montante global de juros de € 693,118 (seiscentos noventa e três mil cento e dezoito euros), de acordo com o quadro a seguir reproduzido:

<b>FINANCEIRAS A 31 DEZEMBRO</b>	<b>27.344.222,38</b>
DEPÓSITOS A ORDEM	15.344.222,38
DEPÓSITOS APRAZO	12.000.000,00
<b>JUROS RECEBIDOS</b>	<b>693.118,45</b>

## **PERSPECTIVAS PARA O ANO DE 2003**

A incerteza económica e o fraco clima de confiança vivido, a nível nacional e internacional, fazem crer que o ano de 2003 não venha a ser muito diferente do ano de 2002, com fracos (quando não nulos) níveis de crescimento económico.

Tal tendência deverá, em nosso entender, ver-se agravada quando analisada na óptica do mercado imobiliário, que deverá caracterizar-se, em traços gerais:

- ✓ por um razoável aumento da oferta de escritórios novos, fruto da conclusão de diversos empreendimentos licenciados e iniciados sem ocupação pré contratada, que entrarão no mercado em fase de claro contra-ciclo;
- ✓ pela tendência de redução, em algumas localizações, dos níveis de rendas praticados, bem como pela renegociação de contratos de arrendamento que se encontrem no final da respectiva duração;
- ✓ pelo acréscimo de negociações e operações segundo o modelo de “*sale and lease back*”, permitindo às empresas obter recursos financeiros através do respectivo património e libertando-as dos custos associados à detenção dos mesmos;
- ✓ pelo papel preponderante, em termos de novas oportunidades de investimento, que irão assumir as entidades arrendatárias em virtude do elevado risco

associado a investimentos especulativos em períodos de retracção do crescimento económico;

- ✓ uma previsível maior dificuldade na colocação, em sede de arrendamento, de imóveis propriedade do Fundo, pelas razões económicas e de diminuição da procura atrás referidas.

Apesar das perspectivas acima traçadas espera-se atingir, no exercício de 2003, níveis de crescimento idênticos ou superiores aos obtidos no passado exercício, sem perder de vista o objectivo de níveis de segurança e rendibilidade dos investimentos a realizar e do património já existente acima da média do mercado.

Lisboa, 20 de Fevereiro de 2003

**O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE GESTORA**

Pedro Gaivão (Presidente)

Mário Quina

Sofia Frère

**NOVIMOVEST - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

(Gerido pela SANTANDER IMOVEST - Sociedade Gestora de Fundos de Investimentos Imobiliários, S.A.)

(Valores em Euros)		<b>BALANÇO</b>					Data: 31-Dez-2002			
<b>ACTIVO</b>							<b>PASSIVO</b>			
Código	Designação	PERÍODO N				Per. N-1	Código	Designação	Períodos	
		Bruto	Mv	mv/P	Líquido	Líquido			N	N - 1
	<b>IMÓVEIS</b>							<b>CAPITAL DO FUNDO</b>		
31	Terrenos						61	Unidades de Participação	68.947.840,76	49.225.682,62
32	Construções	49.447.582,57	2.095.170,19	453.268,40	51.089.484,36	39.256.726,97	62	Variações Patrimoniais	1.368.120,40	271.621,01
33	Adiantamentos por Conta de Imóveis						63	Resultados Transitados	1.168.728,12	
	TOTAL DE IMÓVEIS	49.447.582,57	2.095.170,19	453.268,40	51.089.484,36	39.256.726,97	64	Resultados distribuídos		
							65	Ajustamentos em imóveis	1.641.901,79	818.098,19
	<b>CARTEIRA TÍTULOS e PART.SOC.IMOB.</b>						DR	Resultados Líquidos do Período	2.229.078,86	1.168.728,12
	<b>OBRIGAÇÕES</b>							TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	75.355.669,93	51.484.129,94
211	Títulos de Dívida Pública							<b>PROVISÕES PARISCOS ENCARGOS</b>		
	TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS							482	Para Riscos e Encargos	
	<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>							TOTAL PROVISÕES PARISCOS E ENCARGOS	0,00	0,00
413	Rendas Vencidas, a Regularizar	38.176,87		5.377,06	32.799,81	62.404,87		<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>		
414+418	Outras Contas de Devedores						421	Resgates a Pagar a Participantes		
427	Sector Público Administrativo						422	Rendimentos a Pagar a Participantes		
	TOTAL DE TERCEIROS	38.176,87		5.377,06	32.799,81	62.404,87	423	Comissões a Pagar	98.651,99	45.563,19
	<b>DISPONIBILIDADES</b>						427	Sector Público Administrativo	624.988,86	119.618,76
11+18	Numerário e Equivalentes						424+428	Outras Contas de Credores	2.300.527,38	40.490,17
12	Depósitos à Ordem	15.344.222,38			15.344.222,38	4.568.777,73	43	Adiantamentos por Vendas de Imóveis		
13	Depósitos a Prazo e com pré-aviso	12.000.000,00			12.000.000,00	8.000.000,00		TOTAL DE TERCEIROS	3.024.168,23	205.672,12
	TOTAL DE DISPONIBILIDADES	27.344.222,38			27.344.222,38	12.568.777,73		<b>CONTAS DE REGULARIZAÇÃO</b>		
	<b>CONTAS DE REGULARIZAÇÃO</b>						55	Custos a Pagar	67.341,84	12.456,20
51	Proveitos a Receber	336.709,27			336.709,27	55.405,26	56	Receitas com Provento Diferido	318.166,31	241.448,08
52	Despesas com Custo Diferido	1.062,75			1.062,75	353,40	58+59	Outras Contas de Regularização	39.057,26	22,86
58+59	Outras Contas de Regularização	125,00			125,00	60,97		TOTAL DAS REGULARIZAÇÕES PASSIVAS	424.565,41	253.927,14
	TOTAL DAS REGULARIZAÇÕES ACTIVAS	337.897,02			337.897,02	55.819,63		<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	78.804.403,57	51.943.729,20
	<b>TOTAL DO ACTIVO</b>	77.167.878,84	2.095.170,19	458.645,46	78.804.403,57	51.943.729,20				
	Total do Número de Unidades de Participação				13.822.743	9.868.822		Valor Unitário da Unidade de Participação	5,4516	5,2168

**O Responsável pela Contabilidade**

**O Conselho de Administração da Sociedade Gestora**

**Pedro N. S. Gaivão (Presidente )**

**Mário S. Gentil de Quina**

**Sofia Luísa Cardoso de Menezes Frère**

**NOVIMOVEST - FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS**

(Gerido pela SANTANDER IMOVEST - Sociedade Gestora de Fundos de Investimentos Imobiliários, S.A.)

(Valores em Euros )		<b>DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS</b>				Data:31-Dez-2002	
<b>CUSTOS E PERDAS</b>				<b>PROVEITOS E GANHOS</b>			
Código	DESIGNAÇÃO	PERÍODO N	PERÍODO N-1	Código	DESIGNAÇÃO	PERÍODO N	PERÍODO N-1
	<b>CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b>				<b>PROVEITOS E GANHOS CORRENTES</b>		
	COMISSÕES				JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS		
723	Em Imóveis			812	Da Carteira de Títulos e Partic. em Soc. Imobiliárias		
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	<b>1.057.977,04</b>	<b>387.881,06</b>	811+818	Outros, de Operações Correntes	<b>974.584,10</b>	<b>1.161.728,43</b>
	PERDAS OPER. FINANCEIRAS E VAL. IMOBILIÁRIOS				GANHOS EM OPER.FINANCEIRAS E VAL.IMOBILIÁRIOS		
732	Na Carteira de Títulos e Partic. em Soc. Imobiliárias			823	Na Carteira de Títulos e Partic. em Soc. Imobiliárias		
733	Em Imóveis			833	Em Imóveis		
731+738	Outros, em Operações Correntes			831+838	Outros, em Operações Correntes		
	IMPOSTOS E TAXAS				REPOSIÇÃO E ANULAÇÃO DE PROVISÕES		
741	Indirectos	<b>18.112,58</b>	<b>6,87</b>	851	Para Crédito Vencido	<b>88.103,04</b>	<b>13.649,41</b>
742	Directos	<b>825.850,27</b>	<b>390.468,79</b>	851	Para Riscos e Encargos		
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO			86	RENDIMENTOS DE IMÓVEIS	<b>3.192.715,10</b>	<b>845.457,03</b>
751	Para Crédito Vencido	<b>93.480,10</b>	<b>54.159,47</b>	87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	<b>853,78</b>	<b>6,88</b>
752	Para Riscos e Encargos				TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	<b>4.256.256,02</b>	<b>2.020.841,75</b>
76	FORNECIMENTO E SERVIÇOS EXTERNOS	<b>67.480,88</b>	<b>19.552,09</b>		<b>PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS</b>		
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	<b>162,36</b>	<b>45,35</b>	881	Recuperação de Incobráveis		
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	<b>2.063.063,23</b>	<b>852.113,63</b>	882	Ganhos Extraordinários		
	<b>CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS</b>			883	Ganhos de Exercícios Anteriores	<b>40.542,40</b>	
781	Valores Incobráveis			884...888	Outras Ganhos Eventuais		
782	Perdas Extraordinárias				TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	<b>40.542,40</b>	<b>0,00</b>
783	Perdas de Exercícios Anteriores	<b>4.656,33</b>					
784...788	Outras Perdas Eventuais						
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	<b>4.656,33</b>	<b>0,00</b>				
	<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO</b>	<b>2.229.078,86</b>	<b>1.168.728,12</b>				
	<b>TOTAL</b>	<b>4.296.798,42</b>	<b>2.020.841,75</b>		<b>TOTAL</b>	<b>4.296.798,42</b>	<b>2.020.841,75</b>
8X3+86-7X3-76	Resultados de Imóveis	<b>3.161.120,29</b>	<b>825.904,94</b>	D-C	Resultados Eventuais	<b>35.886,07</b>	<b>0,00</b>
B-A +742	Resultados Correntes	<b>3.019.043,06</b>	<b>1.559.196,91</b>	B+D-A-C+742	Resultados Antes de Imposto s/o Rendimento	<b>3.054.929,13</b>	<b>1.559.196,91</b>
				B+D-A-C	Resultados Líquidos do Período	<b>2.229.078,86</b>	<b>1.168.728,12</b>

O Responsável pela Contabilidade

**O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA Sociedade Gestora**  
**Pedro N. S. Gaivão (Presidente )**  
**Mário Gentil de Quina**  
**Sofia Luísa Cardoso de Menezes Frère**

**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS**

(em euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	PERÍODO 2002		PERÍODO 2001	
<b>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</b>				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Subscrição de unidades de participação	26.211.032,94	26.211.032,94	51.276.908,41	51.276.908,41
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Resgates de unidades de participação	5.392.375,41		1.779.604,78	
Rendimentos pagos aos participantes				
Devolução imposto - DL 37/96		5.392.375,41		1.779.604,78
<b>Fluxo das operações sobre unidades do fundo</b>		<b>20.818.657,53</b>		<b>49.497.303,63</b>
<b>OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS</b>				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Alienação de imóveis				
Rendimento de imóveis	3.309.737,72		861.152,56	
Adiantamentos por conta de venda de imóveis				
Outros recebimentos de valores imobiliários		3.309.737,72		861.152,56
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Aquisição de imóveis	8.747.039,78		38.313.981,82	
Grandes reparações em imóveis				
Comissões em imóveis				
Despesas Correntes (FSE) com imóveis	56.393,49		13.310,58	
Adiantamentos por conta de compra de imóveis				
Despesas com imóveis em curso				
Outros pagamentos de valores imobiliários		8.803.433,27		38.327.292,40
<b>Fluxo das operações sobre valores imobiliários</b>		<b>-5.493.695,55</b>		<b>-37.466.139,84</b>
<b>OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS</b>				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Outros recebimentos relacionados com a carteira				
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Outros pagamentos relacionados com a carteira				
<b>Fluxo das operações da carteira de títulos</b>				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Outros recebimentos op. a prazo e de divisas				
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Outros pagamentos op. a prazo e de divisas				
<b>Fluxo das operações a prazo e de divisas</b>				
<b>OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</b>				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Juros de depósitos bancários	693.118,45		1.106.323,17	
Rendimentos de outros contas de disponibilidades				
Outros recebimentos correntes	2.390,23	695.508,68	6,88	1.106.330,05
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Pagt. juros de disponibilidades e empréstimos				
Comissão de gestão	976.594,47		325.997,65	
Comissão de depósito	6.656,47		3.243,14	
Impostos e taxas	267.627,40		223.838,79	
Comissão de supervisão	21.637,30		11.707,09	
Outros pagamentos correntes	7.150,59	1.279.666,23	3.929,44	568.716,11
<b>Fluxo das operações de gestão corrente</b>		<b>-584.157,55</b>		<b>537.613,94</b>
<b>OPERAÇÕES EVENTUAIS</b>				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Ganhos extraordinários				
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	40.510,06			
Outros recebimentos de operações eventuais		40.510,06		0,00
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Perdas extraordinárias				
Perdas imputáveis a exercícios anteriores	5.869,84			
Outros pagamentos de operações eventuais		5.869,84		0,00
<b>Fluxo das operações eventuais</b>		<b>34.640,22</b>		<b>0,00</b>
<b>Saldo dos fluxos monetários do período ... (A)</b>		<b>14.775.444,65</b>		<b>12.568.777,73</b>
<b>Disponibilidades no início do período ... (B)</b>		<b>12.568.777,73</b>		<b>0,00</b>
<b>Disponibilidades no fim do período ... (C) = (B) + - (A)</b>		<b>27.344.222,38</b>		<b>12.568.777,73</b>

# **ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**EM 31 DE DEZEMBRO DE 2002**

## **1 - Introdução**

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

O NOVIMOVEST é administrado pela SANTANDER IMOVEST – Sociedade Gestora de Fundos de Investimentos Imobiliários, S.A., com sede em Lisboa, constituída em 8 de Maio de 1987, tendo iniciado a sua actividade em 5 de Fevereiro de 2001.

## **2 - Bases de Apresentação**

As demonstrações financeiras do Fundo – Balanço, Demonstração dos Resultados, Demonstração dos Fluxos Monetários – reportadas a 31 de Dezembro de 2002 foram elaboradas e apresentadas com base nos registos contabilísticos e de acordo com o Regulamento nº 96/16 - “Contabilidade dos Fundos de Investimento Imobiliário”, emitido em 13 de Dezembro de 1996 pela Comissão do Mercado de Valores, e o Anexo é apresentado de acordo com o Regulamento nº 11/2002, emitido em 5 de Julho de 2002.

## **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 pelo 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)	Valia Potencial (B) - (A)
<b>1. IMÓVEIS SITUADOS EM PORTUGAL</b>			
<b>1.1. Construções Acabadas</b>			
<b>1.1.1. Arrendadas</b>			
<b>Habitação</b>			
5 Frações – Estrada de Manique – Cascais	1,335,434.00	1,505,000.00	169,566.00
<b>Comércio</b>			
11 Frações – Pateo Bagatela – R. Artilharia Um – Lisboa	3,143,509.74	3,143,496.00	-13.74
3 Frações – Rua 15 e Rua 18 – Espinho	606,563.87	611,100.00	4,536.13
<b>Serviços</b>			
1 Fração – Av <sup>a</sup> Hellen Keller, 19 C – Lisboa	528,761.83	532,000.00	3,238.17
23 Frações – Pateo Bagatela, R. Artilharia Um – Lisboa	7,189,077.50	7,189,077.50	0.00
1 Edifício – Rua António Pedro, 111 – Lisboa	8,351,038.13	8,365,050.00	14,011.87
1 Edifício – Av <sup>a</sup> João Crisóstomo, 72 – Lisboa	10,438,101.73	10,447,500.00	9,398.27
20 Frações – Rua do Espido, 164 – Maia	1,812,243.80	1,814,377.35	2,133.55
1 Fração – Av <sup>a</sup> Casal Ribeiro, 18 – Lisboa	829,094.00	842,500.00	13,406.00
1 Edifício – Rua da Serra (EN 105-2), Folgosa – Maia	3,117,085.80	3,135,000.00	17,914.20
1 Edifício – Rua dos Ratinhos – Coimbra	3,169,001.04	3,720,000.00	550,998.96
<b>Outros</b>			
1 Fração – Pateo Bagatela, R. Artilharia Um – Lisboa	3,460,717.50	3,460,717.50	0.00
5 Frações – Casal do Penedo, Talaide – Sintra	3,068,252.39	3,075,500.00	7,247.61
1 Armazém – Av <sup>a</sup> Combatentes, Lote 3 – Abrunheira	1,519,665.17	1,525,000.00	5,334.83
<b>1.1.2. Não arrendadas</b>			
<b>Serviços</b>			
24 Frações – Rua Júlio Dinis, 270-272 e 290 – Porto	2,520,937.86	2,695,000.00	174,062.14
<b>TOTAL</b>	<b>51,089,484.36</b>	<b>52,061,318.35</b>	<b>971,833.99</b>

#### 4.2. Movimento das U.P.'s

DESCRIÇÃO	No Início	Subscr.	Resgates	Dist. Res.	Outros	Res. Per.	No Fim
Valor base	49.225.682.62	24.771.630.05	-5.049.471.91				68.947.840.76
Diferença em subs. e resgates	271,621.01	1,439,343.40	-342,844.01				1,368,120.40
Resultados distribuídos							
Resultados acumulados					1,168,728.12		1,168,728.12
Ajustamentos em imóveis	818,098.19				823,803.60		1,641,901.79
Resultados do Período	1,168,728.12				-1,168,728.12	2,229,078.86	2,229,078.86
<b>SOMA</b>	<b>51.484.129.94</b>	<b>26.210.973.45</b>	<b>-5.392.315.92</b>		<b>823.803.60</b>	<b>2.229.078.86</b>	<b>75.355.669.93</b>
Nº de unidades de participação	9.868.822	4.966.245	1.012.324				13.822.743
Valor unidade de participação	5.2168						5.4516

#### 4.3. Inventário das Aplicações em Imóveis:

Descrição dos Imóveis	Área (m2)	Adiantamentos	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel
<b>I. IMÓVEIS SITUADOS EM PORTUGAL</b>							
<b>1.1. Construções Acabadas</b>							
<b>1.1.1. Arrendadas</b>							
<b>Habitação</b>							
5 Fracções – Estrada de Manique - Cascais	1,469		18-Nov-02	1,510,000.00	16-Nov-02	1,500,000.00	1,335,434.00
<b>Comércio</b>							
11 Fracções - Pateo Bagatela - R. Artilharia Um - Lisboa	1,042		16-Mai-02	2,946,000.00	22-Mai-02	3,340,992.00	3,143,509.74
3 Fracções - Rua 15 e Rua 18, em Espinho	249		12-Jun-02	591,200.00	25-Jun-02	631,000.00	606,563.87
<b>Serviços</b>							
1 Fracção - Avª Hellen Keller, 19 C em Lisboa	244		10-Mai-02	534,000.00	7-Jun-02	530,000.00	528,761.83
23 Fracções - Pateo Bagatela - R. Artilharia Um - Lisboa	2,889		16-Mai-02	7,373,023.00	22-Mai-02	7,005,132.00	7,189,077.50
1 Edifício - Rua António Pedro, 111 em Lisboa	3,360		12-Set-02	8,490,000.00	21-Set-01	8,240,100.00	8,351,038.13
1 Edifício - Avª João Crisóstomo, 72 em Lisboa	3,661		10-Set-02	10,400,000.00	6-Set-02	10,495,000.00	10,438,101.73
20 Fracções - Rua do Espido, 164 em Maia	2,022		10-Jul-01	1,785,696.47	10-Jul-01	1,843,058.23	1,812,243.80
1 Fracção - Avª Casal Ribeiro, 18 em Lisboa	365		16-Jul-02	840,000.00	11-Jul-02	845,000.00	829,094.00
1 Edifício - Rua da Serra (EN 105-2) - Folgosa - Maia	6,570		17-Jul-02	3,170,000.00	12-Jul-02	3,100,000.00	3,117,085.80
1 Edifício - Rua dos Ratinhos - Coimbra	3,399		27-Nov-02	3,640,000.00	29-Nov-02	3,800,000.00	3,169,001.04
<b>Outros</b>							
1 Fracção - Pateo Bagatela - R. Artilharia Um - Lisboa			16-Mai-02	3,354,750.00	22-Mai-02	3,566,685.00	3,460,717.50
5 Fracções - Casal do Penedo - Talaíde em Sintra	3,648		17-Mai-02	3,051,000.00	20-Mai-02	3,100,000.00	3,068,252.39
1 Armazém - Avª Combatentes, Lote 3 em Abrunheira	2,574		10-Mai-02	1,550,000.00	29-Mai-02	1,500,000.00	1,519,665.17
<b>1.1.2. Não arrendadas</b>							
<b>Serviços</b>							
24 Fracções - Rua Júlio Dinis, 270-272 e 290 no Porto	1,490		19-Jun-02	2,640,000.00	17-Jun-02	2,750,000.00	2,520,937.86
<b>TOTAL</b>				<b>51,875,669.47</b>		<b>52,246,967.23</b>	<b>51,089,484.36</b>



#### 4.4. Inventário da Carteira de Títulos e das Participações Financeiras

Não aplicável.

#### 4.5. Valorimetria da Carteira de Títulos

Não aplicável.

#### 4.6. Derrogação do PCFII

Não aplicável.

#### 4.7. Liquidez do Fundo

<b>CONTAS</b>	<b>Saldo Inicial</b>	<b>Aumentos</b>	<b>Reduções</b>	<b>Saldo Final</b>
Numerário				
Depósitos à ordem	4.568.777,73	10.775.444,65		15.344.222,38
Depósitos a prazo e com pré-aviso	8.000.000,00	4.000.000,00		12.000.000,00
Certificados de depósito				
Outras contas com disponibilidades				
<b>TOTAL</b>	<b>12.568.777,73</b>	<b>14.775.444,65</b>		<b>27.344.222,38</b>

#### 4.8. Dívidas de Cobrança Duvidosa

<b>CONTAS</b>	<b>Dev. p/Obrig. Vencidas</b>	<b>Dev. p/Juros Vencidos</b>	<b>Dev. p/Rendas Vencidas</b>	<b>Outros Devedores</b>	<b>SOMA</b>
Conta 413			5.377,06		5.377,06
<b>TOTAL</b>			<b>5.377,06</b>		<b>5.377,06</b>

#### 4.9. Comparabilidade das Demonstrações Financeiras

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

#### 4.10. Garantias Reais Prestadas pelo Fundo

Não aplicável.

#### 4.11. Provisões

<b>CONTAS</b>	<b>Saldo Inicial</b>	<b>Aumento</b>	<b>Redução</b>	<b>Saldo Final</b>
481 – Provisões para crédito vencido *	40.510,06	93.480,10	128.613,10	5.377,06
482 – Provisões para riscos e encargos				

(\*) Respeita às rendas vencidas e não liquidadas.

#### 4.12. Impostos Retidos na Fonte por Rendimentos do Fundo

- Imposto retido por aplicações financeiras ..... 194.916,81
- Imposto por rendimentos prediais ..... 5.553,99

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

Tipo de Responsabilidade	Montantes	
	No Início	No Fim
Operações a prazo de compra – Imóveis		
Operações a prazo de venda – Imóveis		
Valores recebidos em garantia	482.326,87	493.466,24
Valores cedidos em garantia		
Outros		
<b>TOTAL</b>	<b>482.326,87</b>	<b>493.468,24</b>

#### 4.14. Outras Notas

##### • Contas de regularização

	Activo	Passivo
- Proveitos a receber		
Juros de aplicações financeiras .....	336.709,27	
- Despesas com custo diferido		
Despesas com imóveis .....	1.062,75	
Impostos directos a pagar .....		67.341,84
- Receitas com proveito diferido		
Rendas .....		318.166,31
- Outras contas de regularização		
Operações a regularizar .....	<u>125,00</u>	<u>39.057,26</u>
	337.897,02	424.565,41

Os proveitos a receber respeitam a juros de depósitos à ordem e a juros de depósitos a prazo.

As receitas com proveito diferido traduzem as rendas cobradas adiantadamente.

##### • Outros elementos patrimoniais

- Contas de Terceiros		
Comissões a pagar .....	98.651,99	
Sector Público Administrativo .....	624.988,86	
Outros credores .....	<u>2.300.527,38</u>	
	3.024.168,23	

As dívidas ao “Sector Público Administrativo” referem-se a impostos a pagar.

- **Pessoal/Remunerações**

Todo o pessoal está afecto à Sociedade Gestora.  
Ao Fundo não está afecto qualquer tipo de remuneração.

- **Custos e proveitos**

**A. Custos**

- Comissões	
Comissão de gestão .....	1.028.845,78
Comissão de depósito .....	6.858,96
Comissão de supervisão.....	22.272,30
- Impostos e Taxas	
Impostos Indirectos .....	18.112,58
Impostos directos .....	825.850,27
- Provisões	
Provisões para crédito vencido .....	93.480,10
- Fornecimento e Serviços Externos	
Condomínio .....	12,12
Reparações .....	621,20
Seguros .....	54.961,40
Diversos .....	132,42
Outros Encargos	
Publicações obrigatórias .....	2.318,60
Custo das avaliações .....	5.263,94
Honorários ROC.....	4.141,20
Despesas com advogados .....	30,00
- Outros Custos e Perdas Correntes	
Despesas bancárias .....	162,36
- Perdas Eventuais de Exercícios Anteriores	
Custos Prediais .....	460,59
Diversos .....	4.195,74

**B. Proveitos**

- Juros e proveitos equiparados .....	974.584,10
- Rendimento de Imóveis	
Rendas .....	3.180.015,51
Outros .....	12.699,59
- Reposição e Anulação de Provisões	
Para devedores por rendas vencidas.....	88.103,04
- Outros Proveitos ou Ganhos Correntes	
Diversos proveitos e ganhos correntes .....	853,78
- Proveitos e Ganhos Eventuais de Exercícios Anteriores	
Recuperação de rendas .....	40.510,06
Outros .....	32,34

- **Fluxos Monetários**

	<b>2002</b>	<b>2001</b>
- Disponibilidades no fim do período		
Depósitos à ordem	15.344.222,38	4.568.777,73
Depósitos a prazo	<u>12.000.000,00</u>	<u>8.000.000,00</u>
	27.344.222,38	12.568.777,73

# 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 - 1º 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 2002 do fundo de investimento imobiliário **NOVIMOVEST- FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, gerido pela – SANTANDER – IMOVEST - Sociedade Gestora de Fundos de Investimentos Imobiliários, S.A. as quais compreendem: o Balanço em 31 de Dezembro de 2002 (que evidencia um total de 78.804.404 euros e um total de capital do Fundo de 75.355.670 euros, incluindo um resultado líquido de 2.229.079 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 Imobiliários;
  - 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 do fundo de investimento imobiliário NOVIMOVEST 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:
- 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;
  - 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 2002, 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.

Lisboa, 26 de Fevereiro de 2003

**LAMPREIA & VIÇOSO, SROC,**  
**n.º157**  
**registada na CMVM, n.º 7873**  
**representada por**  
**José Martins Lampreia**