

# **NOVIMOVEST - Fundo de Investimento Imobiliário**

## **RELATÓRIO DE ACTIVIDADE DE 2003**

### **A CONJUNTURA ECONÓMICA EM 2003**

A situação económica mundial caracterizou-se, no ano de 2003, pela manutenção e em alguns casos como o da economia portuguesa, no agravamento do ambiente recessivo, bem como pelo agravamento dos indicadores de confiança, quer a nível das empresas quer a nível dos particulares.

Confirmou-se, como já havia sido previsto pelo FMI, uma aceleração do crescimento da economia mundial, com crescimentos bastante mais acentuados nas economias em desenvolvimento e em transição do que os verificados nas economias mais avançadas, assistindo-se em relação a estas últimas uma dissociação entre as economias dos Estados Unidos da América e Japão, com crescimentos mais fortes que os verificados na Zona Euro e Reino Unido.

Ao nível do comportamento da inflação nas referidas economias avançadas verificou-se um ligeiro crescimento a nível global, com crescimentos algo significativos nos Estados Unidos da América e Reino Unido que foram compensados pela descida da taxa de inflação na Zona Euro.

As pressões inflacionistas foram, mais uma vez e tal como sucedeu no ano de 2002, especialmente motivadas pelo comportamento do preço dos produtos energéticos e em especial do crude, condicionados ao longo do ano, entre outros factores, pela incerteza da verificação ou não da invasão no Iraque e da sua duração e, após a verificação daquela, por cortes na produção decididos pela OPEP e na certeza de uma mais demorada recuperação da capacidade produtiva do Iraque, sem prejuízo de factores de influência oposta igualmente verificados.

O comportamento das taxas de juro e a sua fixação pelos respectivos bancos centrais foram condicionadas pela inexistência de grandes pressões inflacionistas que, associadas a um fraco (quando não negativo) crescimento da procura levaram a novos cortes de taxas, atingindo estas níveis historicamente muito baixos.

## **MERCADOS FINANCEIROS**

O ano de 2003 pode caracterizar-se por 2 momentos distintos para os mercados financeiros: o pré e o pós invasão do Iraque.

No primeiro momento a generalidade das bolsas das economias avançadas apresentaram variações negativas, o mesmo acontecendo com as obrigações de dívida pública, verificando-se no segundo momento que perante uma previsível rápida resolução do conflito, associada a uma melhoria de perspectivas de recuperação da economia mundial, um cenário generalizado de recuperação dos segmentos accionistas, com recuperações anuais de 18,1% (Dow Jones EuroStoxx), 26,4% (Standard & Poor's 500) e 24,5% (Nikkei).

O ano de 2003 foi ainda um ano de forte apreciação do Euro, muito embora parte dessa apreciação se apresente como uma manifestação de desconfiança em relação ao dólar, tendo a referida apreciação sido acompanhada da expansão geográfica da aceitação do euro quer como moeda de constituição de reserva pelos Bancos Centrais quer em termos de trocas comerciais com países exteriores à Zona Euro.

A moeda apresentou, no ano de 2003, uma apreciação significativa em relação ao franco suíço, libra esterlina, iene e dólar, apresentando neste último caso uma apreciação de 20,4%.

## **A CONJUNTURA ECONÓMICA NACIONAL EM 2003**

Os indicadores existentes relativamente ao ano de 2003 permitem concluir por uma desaceleração acentuada da actividade económica em Portugal, com uma redução do Produto Interno Bruto, a preços constantes de 2003, de cerca de 1%, sentida de forma mais acentuada nos dois primeiros trimestres e permitindo a verificação de sinais ainda

ténues de inversão da tendência recessiva nos dois últimos trimestres, o mesmo sucedendo em relação aos indicadores de sentimento económico.

Em relação ao consumo privado o ano de 2003 caracterizou-se por uma forte quebra da procura interna, motivada não só pelos baixos índices de confiança económica das famílias como também pelo facto de, mercê do clima de retracção económica, o rendimento disponível das famílias ter sido objecto de redução significativa.

Tais factos, associados ao elevado nível de endividamento das famílias portuguesas tornam expectável que, apesar da melhoria do consumo privado e dos índices de confiança a retoma económica se venha a alicerçar muito mais na recuperação das exportações e dos mercados exportadores nacionais do que no consumo privado, tanto mais que tal recuperação poderá ser acompanhada de uma subida das taxas de juro.

O Índice de Preços no Consumidor manteve a trajectória descendente já verificada no ano anterior, apresentando uma redução da variação de 3,6% em 2002 para 3,3% em 2003, no entanto mais ténue do que a redução de 0,8% verificada em 2002 devido à subida do preço de bens alimentares não transformados e produtos energéticos.

É expectável para o ano de 2004 que a inflação mantenha a sua trajectória descendente, favorecida pelo fraco crescimento estimado para a procura interna associada à valorização do euro que modera, de forma significativa, os preços das importações.

## **SECTOR DA CONSTRUÇÃO**

Em relação ao sector da construção (neste se incluindo a actividade de obras públicas) assistiu-se, segundo dados da principal associação do sector – AECCOPS – a uma quebra no sector, em 2003, de 12 por cento, prevendo-se para o ano de 2004 uma quebra na produção de 5%, em larga medida justificados pela renovada redução do investimento público em infra-estruturas, sendo que as verbas para investimento em obras públicas inscritas no PIDDAC para 2004 apresentam um decréscimo de 6,2% em relação ao ano de 2003.

Em relação aos sub sectores da actividade a quebra mais acentuada, segundo a mesma associação, ter-se-à verificado no sector da habitação, com uma quebra total de 18%, tendo o número de fogos concluídos reduzido em 35%.

### **O MERCADO IMOBILIÁRIO NACIONAL EM 2003**

O mercado imobiliário nacional assistiu, no decurso do ano de 2003, ao agravamento da retracção já sentida no segundo semestre de 2002, reflectindo o fraco ambiente de confiança dos agentes económicos.

O segmento habitacional manteve as condições de baixa velocidade de escoamento de habitações, com excepção do segmento alto, tendo-se mesmo verificado, em especial nos segmentos baixo e médio-baixo uma significativa retracção dos valores de venda, reflexo directo dos elevados stocks existentes.

Não obstante tais condições é expectável uma recuperação do sector habitacional, embora com velocidade de escoamento ainda reduzida por comparação aos anos de 1999-2001, recuperação essa já sinalizada pelo aumento dos novos contratos de crédito à habitação celebrados no último trimestre de 2003.

Relativamente ao segmento terciário (imóveis destinados a comércio e serviços) reforçaram-se claramente os sinais de abrandamento da actividade já sentidos no 2º semestre de 2002, tendo-se verificado:

- ✓ a quase inexistência de novas operações de investimento resultantes da instalação ou reinstalação de empresas;
- ✓ o forte crescimento de operações de “sale and lease back” pelas quais as empresas, através da alienação dos activos imobiliários afectos à actividade e permanecendo como arrendatárias das mesmas libertam activos financeiros essenciais à respectiva actividade;
- ✓ crescimento dos imóveis devolutos e menor velocidade de escoamento dos mesmos no mercado de arrendamento;

- ✓ crescimento das intenções, por parte dos arrendatários, de renegociação dos contratos de arrendamento com reduções significativas das rendas pagas.

Mercê de tal conjuntura assistiu-se a uma redução dos valores de renda praticados, em especial na cidade de Lisboa e com maior amplitude em imóveis fora das “*prime locations*”, assistindo-se a uma maior apetência e especial concorrência entre investidores institucionais pela compra de imóveis arrendados.

Não obstante tal conjuntura não se verificaram alterações significativas de valores de compra e venda de imóveis destinados ao mercado de investimento (essencialmente terciários e previamente arrendados), uma vez que a generalidade das transacções, em especial de escritórios e armazéns, foram realizadas a favor de investidores institucionais.

Apesar disso o efeito da redução dos valores de renda foi amenizado pela redução das “*yields*” praticadas, acompanhando assim a redução das “*yields*” de referência do mercado financeiro.

Como corolário lógico do mercado de compra e venda se ter traduzido por um mercado de “*yields*” o mercado registou poucas transacções de imóveis devolutos e, nos poucos casos verificados, com reduções importantes nos valores de transacção.

Tal como previsto o ano passado a referida situação não se agravou por força do “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.

Mantiveram-se igualmente as medidas fortemente restritivas da despesa pública entretanto adoptadas pelo Governo, com especiais consequências, ao nível do mercado imobiliário, por força da 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 2003**

O mercado das instituições de investimento colectivo caracterizou-se em 2003, essencialmente, por cinco factores:

- o crescimento do volume global sob gestão dos fundos de investimento mobiliário, em parte justificado pelo crescimento do valor de mercado dos activos que compõem as respectivas carteiras;
- as elevadas rendibilidades apresentadas pela generalidade dos fundos de investimento mobiliário com carteiras maioritariamente compostas por activos de rendimento variável;
- 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 do volume global sob gestão dos fundos de investimento imobiliário, embora em valores inferiores aos verificados no ano de 2002, bem como do número de fundos de investimento existentes no mercado;
- a entrada no mercado de novos fundos de investimento fechados de subscrição particular, normalmente associados a promotores imobiliários, à semelhança do movimento iniciado no ano de 2002.

## **O MERCADO DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EM 2003**

A actividade e o mercado das instituições de investimento colectivo imobiliário caracterizaram-se, em 2003, por três factores essenciais:

- ✓ o fim do período de adaptação dos fundos de investimento em actividade às novas regras estabelecidas pelo Decreto-Lei 60/2002 de 20 de Março, que institui o novo regime jurídico dos fundos de investimento imobiliário em Portugal;
- ✓ a descida das “yields” de referência do mercado de investimento;

- ✓ a manutenção da tendência de crescimento dos volumes sob gestão dos fundos de investimento imobiliário.

Relativamente ao primeiro factor conclui-se o período legalmente estabelecido pelo Decreto Lei 60/2002 de 20 de Março para a adaptação , pelos fundos de investimento em actividade, da respectiva estrutura patrimonial às novas regras estabelecidas.

Quanto ao segundo aspecto assistiu-se, ao longo do ano de 2003, a uma progressiva redução das “yields” de referência do mercado de investimento, acompanhando e incorporando, de forma mais significativa do que a verificada no ano anterior, a descida das taxas de referência do mercado monetário e financeiro.

Quanto ao terceiro aspecto consolidou-se a tendência de crescimento do peso dos F.I.I., aproveitando as características de produto de refúgio e fraca volatilidade em momentos de incerteza económica, não obstante uma redução da respectiva taxa de crescimento, mantendo no entanto a tendência de aumento do peso no mercado global das instituições de investimento colectivo, evidenciando um crescimento de activos sob gestão de aproximadamente 16,67% por comparação a 31 de Dezembro de 2002 (dados provisórios da APFIPP).

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 47 em 2002 para 51 em 2003, sendo que alguns dos referidos novos FII revestem carácter instrumental à actividade de 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 2003, a:

- ✓ manutenção da tendência, já sentida no segundo semestre de 2002, de redução significativa das oportunidades de negócio típicas de fundos de investimento imobiliário, justificada pela quase ausência de planos de investimento em novas instalações por parte das empresas e do sector público estatal;
- ✓ 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 e dos fundos de pensões directamente intervenientes no mercado de investimento imobiliário;

- ✓ significativo 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 2003**

Manteve-se no decurso do ano de 2003 a estratégia de forte crescimento do volume sob gestão no NOVIMOVEST por forma a dar satisfação à elevada apetência dos aforradores, já manifestada em exercícios anteriores, pelas unidades de participação do NOVIMOVEST.

Por força de tal estratégia e do elevado esforço das redes comercializadoras na colocação de novas unidades de participação o fundo apresentou, em 31 de Dezembro, uma evolução do VLGF de aproximadamente 56% em relação a 31 de Dezembro de 2002, com activos sob gestão no montante global de € 127.441.341 (cento e vinte e sete milhões quatrocentos e quarenta e um mil trezentos e quarenta e um euros), evidenciando assim mais uma vez um crescimento acima da média do mercado (aproximadamente 17%).

Abaixo apresenta-se a estrutura de activos do Fundo por referência à data de 31 de Dezembro de 2003:

| <b>ESTRUTURA DO ACTIVO 2003</b> | <b>VALOR</b>          | <b>%</b>       |
|---------------------------------|-----------------------|----------------|
|                                 |                       |                |
| D/O                             | 12.202.866,52         | 9,58%          |
| D/P                             |                       | 0,00%          |
| <b>TOTAL LIQUIDEZ</b>           | <b>12.202.866,52</b>  | <b>9,58%</b>   |
| <b>DEVEDORES</b>                | <b>91.790,00</b>      | <b>0,07%</b>   |
| <b>IMÓVEIS</b>                  | <b>115.117.690,85</b> | <b>90,33%</b>  |
| <b>CONTAS DIVERSAS</b>          | <b>28.994,32</b>      | <b>0,02%</b>   |
| <b>TOTAL DO ACTIVO</b>          | <b>127.441.341,69</b> | <b>100,00%</b> |



O quadro acima evidencia ainda uma forte tendência para redução da liquidez no ano de 2003, tendo a mesma sido diminuída de aproximadamente 34% dos activos totais em 2002 para menos de 10% em 2003, apesar do forte crescimento dos activos sob gestão, o que permitirá encarar o exercício de 2004 com maior tranquilidade em relação às rendibilidades a atingir.

A rendibilidade atingida situou-se nos 3,75%, tendo o resultado do exercício apresentado um valor de € 3.010.577,01 (três milhões dez mil quinhentos e setenta e sete euros e um cêntimo), evidenciando assim um crescimento de aproximadamente 35% em relação ao exercício de 2002.

À data de 31 de Dezembro de 2003 encontravam-se emitidas e em circulação 20.839.029 unidades de participação, evidenciando assim um crescimento ligeiramente superior a 50% das 13.822.743 emitidas e em circulação no fecho do exercício de 2002, não obstante a verificação do resgate de 1.386.888 unidades de participação.

No que se refere a investimentos realizados no exercício de 2003 foram realizados 20 (vinte) novos investimentos cujo valor global ascendeu a € 62.435.617,00 (sessenta e dois milhões, quatrocentos e trinta e cinco mil, seiscentos e dezassete euros), ficando 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:

| <b>COMPOSIÇÃO DAS APLICAÇÕES IMOBILIÁRIAS</b> |                       |                |
|---|-----------------------|----------------|
| <b>TERRENOS COM OBRAS EM CURSO</b>            | <b>0,00</b>           | <b>0,00%</b>   |
| <b>ESCRITÓRIOS</b>                            | <b>73.816.778,22</b>  | <b>64,12%</b>  |
| <b>ARMAZENS</b>                               | <b>16.753.605,00</b>  | <b>14,55%</b>  |
| <b>LOJAS</b>                                  | <b>23.175.696,13</b>  | <b>20,13%</b>  |
| <b>HABITAÇÃO</b>                              | <b>1.371.611,50</b>   | <b>1,19%</b>   |
| <b>CONSTRUÇÃO</b>                             | <b>0,00</b>           | <b>0,00%</b>   |
| <b>TOTAL</b>                                  | <b>115.117.690,85</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:

| <b>DISCRIMINAÇÃO (€)</b> | <b>ESCRITÓRIOS</b> | <b>LOJAS</b> | <b>ARMAZÉNS</b> | <b>HABITAÇÃO</b> |
|--------------------------|--------------------|--------------|-----------------|------------------|
| até 250.000              |                    |              |                 |                  |
| 250.000<500.000          |                    |              |                 |                  |
| 500.000<1.000.000        | 2                  | 1            | 7               |                  |
| 1.000.000<2.500.000      | 1                  | 2            | 4               | 1                |
| 2.500.000<5.000.000      | 6                  | 2            | 2               |                  |
| 5.000.000<10.000.000     | 4                  |              |                 |                  |
| >10.000.000              | 2                  | 1            |                 |                  |
| <b>Totais</b>            | <b>15</b>          | <b>6</b>     | <b>13</b>       | <b>1</b>         |

Ao nível dos índices de ocupação o património imobiliário do Fundo apresentava, em 31 de Dezembro de 2003, os valores abaixo discriminados, evidenciando uma taxa de ocupação média para a totalidade do património locável de 96,53%, 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.

|                         | <b>Escritórios</b> | <b>Armazéns</b> | <b>Lojas</b> | <b>Habitação</b> |
|-------------------------|--------------------|-----------------|--------------|------------------|
| <b>Taxa de Ocupação</b> | 96,53%             | 100%            | 100%         | 100%             |

## **APLICAÇÕES FINANCEIRAS**

As aplicações financeiras das disponibilidades do F.I.I. apresentavam, à data de 31 de Dezembro de 2003, um saldo de € 12.202.866,52 (doze milhões duzentos e dois mil oitocentos e sessenta e seis euros e cinquenta e dois cêntimos), tendo sido auferidos no exercício um montante global de juros de € 1.071.564,91 (um milhão setenta e um mil quinhentos e sessenta e quatro euros e noventa e um cêntimos), de acordo com o quadro a seguir reproduzido:

|   |               |
|---|---------------|
| <b>VALOR DA APLICAÇÕES FINANCEIRAS A 31/12/2003</b> | 12.202.866,52 |
| DEPÓSITOS À ORDEM                                   | 12.202.866,52 |
| DEPÓSITOS A PRAZO                                   |               |
| <b>JUROS RECEBIDOS</b>                              | 1.071.564,91  |

## **PERSPECTIVAS PARA O ANO DE 2004**

Existem já alguns indicadores de que o ano de 2004 possa ser, em termos macro económicos, o ano de consolidação da recuperação económica, em parte alicerçada no forte crescimento esperado para a economia norte americana.

Em especial, e quanto ao mercado imobiliário de investimento nacional este deverá caracterizar-se por:

- ✓ uma melhoria da velocidade de escoamento de imóveis para arrendamento, em especial imóveis de pequena e média dimensão cujas rendas, por força do ambiente recessivo vivido nos anos de 2002 e 2003 foram objecto de significativa erosão, tornando-os assim fortemente competitivos face a alguns imóveis novos entretanto colocados no mercado;
- ✓ pela diminuição da oferta de imóveis devolutos, em especial escritórios, fruto da conclusão de diversos empreendimentos licenciados e iniciados sem ocupação pré contratada, que entrarão no mercado em fase de claro contra-ciclo;
- ✓ pela ténue tendência de recuperação, em localizações *prime*, dos níveis de rendas praticados, tornando ainda mais competitivas as rendas de imóveis situados em zonas mais periféricas;
- ✓ pelo decréscimo de negociações e contratações de operações de investimento segundo o modelo de “sale and lease back”, em larga medida justificado pela melhoria das disponibilidades das empresas e por um aumento do crédito bancário;
- ✓ pela manutenção do papel preponderante, em termos de novas oportunidades de investimento, que irão assumir as entidades arrendatárias e contratos de arrendamento, em virtude da manutenção em patamares ainda elevados do risco associado a investimentos especulativos em momentos de oferta excedentária de espaços para arrendamento;

- ✓ uma previsível melhoria das condições de colocação, em sede de arrendamento, de imóveis propriedade do Fundo.

Por força do quadro de análise atrás traçado esperam-se para o exercício de 2004 níveis de crescimento idênticos ou superiores aos evidenciados em 2003, sendo objectivo prioritário estancar a erosão de rendibilidades, apesar da redução das “yields” de referência do mercado imobiliário aplicáveis às novas operações de investimento, através de uma gestão adequada dos níveis de liquidez e por um maior esforço de colocação dos imóveis devolutos propriedade do Fundo.

Lisboa, 19 de Fevereiro de 2004

#### **O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE GESTORA**

**Pedro Gaivão**

**José Gouveia Novais**

**Pedro Castro e Almeida**

# 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. 2003 |               |  |
|--------------------|---|----------------|--------------|------------|----------------|---------------|----------------|---|--------------------|---------------|--|
| <b>ACTIVO</b>      |   |                |              |            |                |               | <b>PASSIVO</b> |   |                    |               |  |
| Código             | Designação                                  | PERÍODO N      |              |            |                | PERÍODO N-1   | Código         | Designação                                | Períodos           |               |  |
|                    |   | Bruto          | Mv           | mv/P       | Líquido        | Líquido       |                |   | N                  | N-1           |  |
|                    | <b>IMÓVEIS</b>                              |                |              |            |                |               |                |   |                    |               |  |
| 31                 | Terrenos                                    |                |              |            |                |               | 61             | Unidades de Participação                  | 103.945.075,31     | 68.947.840,76 |  |
| 32                 | Construções                                 | 112.387.751,06 | 3.235.827,11 | 505.887,32 | 115.117.690,85 | 51.089.484,36 | 63             | Variações Patrimoniais                    | 4.741.802,94       | 1.368.120,40  |  |
| 33                 | Adiantamentos por Conta de Imóveis          |                |              |            |                |               | 64             | Resultados Transitados                    | 3.397.806,98       | 1.168.728,12  |  |
|                    | TOTAL DE IMÓVEIS                            | 112.387.751,06 | 3.235.827,11 | 505.887,32 | 115.117.690,85 | 51.089.484,36 | 65             | Resultados distribuídos                   |                    |               |  |
|                    |   |                |              |            |                |               | 66             | Ajustamentos em imóveis                   | 2.729.939,79       | 1.641.901,79  |  |
|                    | <b>CARTEIRA TÍTULOS</b>                     |                |              |            |                |               |                |   |                    |               |  |
|                    | <b>OBRIGAÇÕES</b>                           |                |              |            |                |               | DR             | Resultados Líquidos do Período            | 3.010.577,01       | 2.229.078,86  |  |
| 211+2171           | Títulos de Dívida Pública                   |                |              |            |                |               |                | TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO                 | 117.825.202,03     | 75.355.669,93 |  |
|                    | TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS                |                |              |            |                |               |                |   |                    |               |  |
|                    | <b>CONTAS DE TERCEIROS</b>                  |                |              |            |                |               |                | <b>PROVISÕES P/ RISCOS ENCARGOS</b>       |                    |               |  |
| 413                | Rendas Vencidas, a Regularizar              | 90.312,37      |              |            | 90.312,37      | 32.799,81     | 48             | Para Riscos e Encargos                    | 0,00               |               |  |
| 4112+4122+4132     | Devedores em Contencioso                    | 57.410,68      |              | 57.410,68  | 0,00           | 0,00          |                | TOTAL PROVISÕES P/RISCOS E ENCARGOS       | 0,00               | 0,00          |  |
| 414+419            | Outras Contas de Devedores                  | 1.477,63       |              |            | 1.477,63       | 0,00          |                |   |                    |               |  |
| 427                | Sector Público Administrativo               |                |              |            |                |               |                | <b>CONTAS DE TERCEIROS</b>                |                    |               |  |
|                    | TOTAL DOS VALORES A RECEBER                 | 149.200,68     | 0,00         | 57.410,68  | 91.790,00      | 32.799,81     | 421            | Resgates a Pagar a Participantes          |                    |               |  |
|                    |   |                |              |            |                |               | 422            | Rendimentos a Pagar a Participantes       |                    |               |  |
|                    | <b>DISPONIBILIDADES</b>                     |                |              |            |                |               | 423            | Comissões e Taxas a Pagar                 | 154.225,68         | 98.651,99     |  |
| 11+18              | Numerário e Equivalentes                    |                |              |            |                |               | 427            | Sector Público Administrativo             | 988.622,66         | 624.988,86    |  |
| 12                 | Depósitos à Ordem                           | 12.202.866,52  |              |            | 12.202.866,52  | 15.344.222,38 | 424+...+429    | Outras Contas de Credores                 | 7.740.739,30       | 2.300.527,38  |  |
| 13                 | Depósitos a Prazo e com pré-aviso           | 0,00           |              |            | 0,00           | 12.000.000,00 | 44             | Empréstimos Contraídos                    |                    |               |  |
|                    | TOTAL DAS DISPONIBILIDADES                  | 12.202.866,52  |              |            | 12.202.866,52  | 27.344.222,38 |                | TOTAL DOS VALORES A PAGAR                 | 8.883.587,64       | 3.024.168,23  |  |
|                    |   |                |              |            |                |               |                | <b>CONTAS DE REGULARIZAÇÃO</b>            |                    |               |  |
|                    | <b>CONTAS DE REGULARIZAÇÃO</b>              |                |              |            |                |               | 55             | Custos a Pagar                            | 61.254,79          | 67.341,84     |  |
| 51                 | Proveitos a Receber                         | 25.137,65      |              |            | 25.137,65      | 336.709,27    | 56             | Receitas com Proveito Diferido            | 608.114,31         | 318.166,31    |  |
| 52                 | Despesas com Custo Diferido                 | 3.851,99       |              |            | 3.851,99       | 1.062,75      | 58+59          | Outras Contas de Regularização            | 63.182,92          | 39.057,26     |  |
| 58+59              | Outras Contas de Regularização              | 4,68           |              |            | 4,68           | 125,00        |                | TOTAL DAS REGULARIZAÇÕES PASSIVAS         | 732.552,02         | 424.565,41    |  |
|                    | TOTAL DAS REGULARIZAÇÕES ACTIVAS            | 28.994,32      |              |            | 28.994,32      | 337.897,02    |                | <b>TOTAL DO PASSIVO</b>                   | 127.441.341,69     | 78.804.403,57 |  |
|                    | <b>TOTAL DO ACTIVO</b>                      | 124.768.812,58 | 3.235.827,11 | 563.298,00 | 127.441.341,69 | 78.804.403,57 |                |   |                    |               |  |
|                    | Total do Número de Unidades de Participação |                |              |            | 20.839.029     | 13.822.743    |                | Valor Unitário da Unidade de Participação | 5,6541             | 5,4516        |  |

O Responsável pela Contabilidade

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora

Pedro N. S. Gaivão (Presidente)

José Gouveia Ferreira Novais

Pedro Aires C. Castro e Almeida

**NOVIMOVEST - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

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

**DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS**

(Valores em Euros )

Data:31-Dez-2003

| CUSTOS E PERDAS                |   |                              |                              | PROVEITOS E GANHOS             |   |  |   |
|--------------------------------|---|------------------------------|------------------------------|--------------------------------|---|--|---|
| Código                         | DESIGNAÇÃO  | PERIODO N                    | PERIODO N-1                  | Código                         | DESIGNAÇÃO  | PERIODO N                                  | PERIODO N-1                               |
|                                | <b>CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b>  |                              |                              |                                | <b>PROVEITOS E GANHOS CORRENTES</b>   |  |   |
| 711+718                        | JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS<br>De Operações Correntes  | 3,09                         | 0,00                         | 812<br>811+818                 | JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS<br>Da Carteira de Títulos<br>Outros, de Operações Correntes   | 1.071.564,91                               | 974.584,10                                |
| 723<br>724+...+728             | COMISSOES<br>Em Imóveis<br>Outras, de Operações Correntes   | 1.719.072,77                 | 1.057.977,04                 | 832<br>833<br>831+838          | GANHOS EM OPER.FINANCEIRAS E VAL.IMOBILIARIOS<br>Na Carteira de Títulos e Partic. em Soc. Imobiliárias<br>Em Imóveis<br>Outros, em Operações Correntes  |  |   |
| 732<br>733<br>731+738          | PERDAS OPER. FINANCEIRAS E VAL. IMOBILIARIOS<br>Na Carteira de Títulos<br>Em Imóveis<br>Outros, em Operações Correntes                          |                              |                              | 851<br>852                     | REPOSIÇÃO E ANULAÇÃO DE PROVISÕES<br>Para Crédito Vencido<br>Para Riscos e Encargos   | 106.234,69                                 | 88.103,04                                 |
| 741<br>742                     | IMPOSTOS E TAXAS<br>Indirectos<br>Directos  | 36.593,97<br>1.206.704,81    | 18.112,58<br>825.850,27      | 86                             | RENDIMENTOS DE IMOVEIS  | 5.222.751,44                               | 3.192.715,10                              |
| 751<br>752                     | PROVISÕES DO EXERCÍCIO<br>Para Crédito Vencido<br>Para Riscos e Encargos  | 163.645,37                   | 93.480,10                    | 87                             | OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES   | 533,18                                     | 853,78                                    |
| 76<br>77                       | FORNECIMENTO E SERVIÇOS EXTERNOS<br>OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES  | 129.234,35<br>79.291,72      | 67.480,88<br>162,36          | 881<br>882<br>883<br>884...888 | TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)<br><br><b>PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS</b><br>Recuperação de Incobráveis<br>Ganhos Extraordinários<br>Ganhos de Exercícios Anteriores<br>Outras Ganhos Eventuais | 6.401.084,22                               | 4.256.256,02                              |
|                                | TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)   | 3.334.546,08                 | 2.063.063,23                 |                                | TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)  | 15.022,61                                  | 40.542,40                                 |
| 781<br>782<br>783<br>784...788 | <b>CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS</b><br>Valores Incobráveis<br>Perdas Extraordinárias<br>Perdas de Exercícios Anteriores<br>Outras Perdas Eventuais | 70.983,74                    | 4.656,33                     |                                | TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)   | 70.983,74                                  | 4.656,33                                  |
|                                | <b>RESULTADO LIQUIDO DO PERIODO</b>   | 3.010.577,01                 | 2.229.078,86                 |                                | <b>TOTAL</b>  | 6.416.106,83                               | 4.296.798,42                              |
|                                | <b>TOTAL</b>  | 6.416.106,83                 | 4.296.798,42                 |                                |   |  |   |
| 8X3+86-7X3-76<br>B-A +742      | Resultados de Imóveis<br>Resultados Correntes   | 5.037.555,96<br>4.273.242,95 | 3.161.120,29<br>3.019.043,06 | D-C<br>B+D-A-C+742<br>B+D-A-C  | Resultados Eventuais<br>Resultados Antes de Imposto s/o Rendimento<br>Resultados Líquidos do Período  | -55.961,13<br>4.217.281,82<br>3.010.577,01 | 35.886,07<br>3.054.929,13<br>2.229.078,86 |

O Responsável pela Contabilidade

**O Conselho de Administração da Sociedade Gestora**

Pedro N. S. Gaivão (Presidente )

José Gouveia Ferreira Novais

Pedro Aires C. Castro e Almeida







| DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS                                       | PERÍODO 2003  |                       | PERÍODO 2002  |                      |
|--|---------------|-----------------------|---------------|----------------------|
|  |               |                       |               |                      |
| <b>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</b>                    |               |                       |               |                      |
| <i>RECEBIMENTOS:</i>   |               |                       |               |                      |
| Subscrição de unidades de participação                         | 46.060.927,65 | 46.060.927,65         | 26.211.032,94 | 26.211.032,94        |
| <i>PAGAMENTOS:</i>   |               |                       |               |                      |
| Resgates de unidades de participação                           | 7.690.010,56  |                       | 5.392.375,41  |                      |
| Rendimentos pagos aos participantes                            |               |                       |               |                      |
| Devolução imposto - DL 37/96                                   |               | 7.690.010,56          |               | 5.392.375,41         |
| <b>Fluxo das operações sobre unidades do fundo</b>             |               | <b>38.370.917,09</b>  |               | <b>20.818.657,53</b> |
| <b>OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS</b>                      |               |                       |               |                      |
| <i>RECEBIMENTOS:</i>   |               |                       |               |                      |
| Alienação de imóveis   |               |                       |               |                      |
| Rendimento de imóveis  | 5.467.496,60  |                       | 3.309.737,72  |                      |
| Adiantamentos por conta de venda de imóveis                    |               |                       |               |                      |
| Outros recebimentos de valores imobiliários                    |               | 5.467.496,60          |               | 3.309.737,72         |
| <i>PAGAMENTOS:</i>   |               |                       |               |                      |
| Aquisição de imóveis   | 57.626.123,06 |                       | 8.747.039,78  |                      |
| Grandes reparações em imóveis                                  |               |                       |               |                      |
| Comissões em imóveis   |               |                       |               |                      |
| Despesas Correntes (FSE) com imóveis                           | 102.909,40    |                       | 56.393,49     |                      |
| Adiantamentos por conta de compra de imóveis                   |               |                       |               |                      |
| Despesas com imóveis em curso                                  |               |                       |               |                      |
| Outros pagamentos de valores imobiliários                      |               | 57.729.032,46         |               | 8.803.433,27         |
| <b>Fluxo das operações sobre valores imobiliários</b>          |               | <b>-52.261.535,86</b> |               | <b>-5.493.695,55</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                                   | 1.389.454,16  |                       | 693.118,45    |                      |
| Rendimentos de outros contas de disponibilidades               |               |                       |               |                      |
| Outros recebimentos correntes                                  | 533,18        | 1.389.987,34          | 2.390,23      | 695.508,68           |
| <i>PAGAMENTOS:</i>   |               |                       |               |                      |
| Pagt. juros de disponibilidades e empréstimos                  | 3,09          |                       |               |                      |
| Comissão de gestão   | 1.619.338,64  |                       | 976.594,47    |                      |
| Comissão de depósito   | 10.795,59     |                       | 6.656,47      |                      |
| Impostos e taxas   | 939.677,37    |                       | 267.627,40    |                      |
| Comissão de supervisão   | 34.842,48     |                       | 21.637,30     |                      |
| Outros pagamentos correntes                                    | 20.201,07     | 2.624.858,24          | 7.150,59      | 1.279.666,23         |
| <b>Fluxo das operações de gestão corrente</b>                  |               | <b>-1.234.870,90</b>  |               | <b>-584.157,55</b>   |
| <b>OPERAÇÕES EVENTUAIS</b>                                     |               |                       |               |                      |
| <i>RECEBIMENTOS:</i>   |               |                       |               |                      |
| Ganhos extraordinários   |               |                       |               |                      |
| Ganhos imputáveis a exercícios anteriores                      | 3.327,92      |                       | 40.510,06     |                      |
| Outros recebimentos de operações eventuais                     |               | 3.327,92              |               | 40.510,06            |
| <i>PAGAMENTOS:</i>   |               |                       |               |                      |
| Perdas extraordinárias   |               |                       |               |                      |
| Perdas imputáveis a exercícios anteriores                      | 19.194,11     |                       | 5.669,84      |                      |
| Outros pagamentos de operações eventuais                       |               | 19.194,11             |               | 5.669,84             |
| <b>Fluxo das operações eventuais</b>                           |               | <b>-15.866,19</b>     |               | <b>34.840,22</b>     |
| <b>Saldo dos fluxos monetários do período ...(A)</b>           |               | <b>-15.141.355,86</b> |               | <b>14.775.644,65</b> |
| <b>Disponibilidades no início do período ...(B)</b>            |               | <b>27.344.222,38</b>  |               | <b>12.568.777,73</b> |
| <b>Disponibilidades no fim do período ...(C) = (B) + - (A)</b> |               | <b>12.202.866,52</b>  |               | <b>27.344.222,38</b> |

# **ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**EM 31 DE DEZEMBRO DE 2003**

## **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 e Anexo – reportadas a 31 de Dezembro de 2003 foram elaboradas e apresentadas com base nos registos contabilísticos e 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) | Media dos Valores das Avaliações (B) | Valia Potencial (B) - (A) |
|---|--------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| <b>1. IMOVEIS</b>   |                          |                                      |                           |
| <b>1. IMOVEIS SITUADOS EM PORTUGAL</b>                                |                          |                                      |                           |
| <b>1.1. Projectos de Construção</b>                                   |                          |                                      |                           |
| <b>1.2. Construções Acabadas</b>                                      |                          |                                      |                           |
| <b>1.2.1. Arrendadas</b>  |                          |                                      |                           |
| <b>Habitação</b>  |                          |                                      |                           |
| 5 Fracções Estrada de Manique - Cascais                               | 1.371.611,50             | 1.505.000,00                         | 133.388,50                |
| <b>Comércio</b>   |                          |                                      |                           |
| 11 Fracções - Pateo Bagatela - R. Artilharia Um em Lisboa             | 3.143.496,00             | 3.143.496,00                         | 0,00                      |
| 3 Fracções - Rua 15 e Rua 18, em Espinho                              | 606.563,87               | 611.100,00                           | 4.536,13                  |
| 1 Edifício - Rua Oscar da Silva, 2251 a 2275 (lote 3) - Matosinhos    | 1.287.330,00             | 1.555.000,00                         | 267.670,00                |
| 4 Fracções - Praça do Ultramar em Beja                                | 1.405.732,00             | 1.430.000,00                         | 24.268,00                 |
| 1 Fracção - Avª D. José Alves Correia da Silva em Fátima              | 2.520.379,00             | 2.590.000,00                         | 69.621,00                 |
| 3 Edifícios - Estrada Nacional, 14 - Maia                             | 14.212.209,00            | 14.475.000,00                        | 262.791,00                |
| <b>Serviços</b>   |                          |                                      |                           |
| 1 Fracção - Avª Hellen Keller, 19 C em Lisboa                         | 528.775,57               | 532.000,00                           | 3.224,43                  |
| 23 Fracções - Pateo Bagatela - R. Artilharia Um em Lisboa             | 7.189.077,50             | 7.189.077,50                         | 0,00                      |
| 1 Edifício - Rua António Pedro, 111 em Lisboa                         | 8.351.038,13             | 8.365.050,00                         | 14.011,87                 |
| 1 Edifício - Avª João Crisóstomo, 72 em Lisboa                        | 10.438.101,73            | 10.447.500,00                        | 9.398,27                  |
| 20 Fracções - Rua do Espido, 164 em Maia                              | 1.812.243,80             | 1.968.300,00                         | 156.056,20                |
| 1 Fracção - Avª Casal Ribeiro, 18 em Lisboa                           | 829.244,00               | 842.500,00                           | 13.256,00                 |
| 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                               | 3.204.198,04             | 3.720.000,00                         | 515.801,96                |
| 1 Fracção - Pateo Bagatela - R. Artilharia Um em Lisboa               | 578.588,02               | 582.500,00                           | 3.911,98                  |
| 2 Edifícios - Rua 25 de Abril nº1 em Prior Velho                      | 5.538.556,50             | 5.600.000,00                         | 61.443,50                 |
| 1 Edifício - Rua Antero de Quental, nº 96,110,236 e 266 em Matosinhos | 3.573.436,51             | 3.573.436,51                         | 0,00                      |
| 1 Edifício - Rua Antero de Quental, nº 205,221 e 235 em Matosinhos    | 4.701.794,25             | 4.814.711,01                         | 112.916,76                |
| 1 Edifício - Rua Antero de Quental, nº 365,381 e 413 em Matosinhos    | 3.560.345,27             | 3.567.223,50                         | 6.878,23                  |
| 1 Edifício - Rua João Saraiva, 19 em Lisboa                           | 6.285.463,83             | 6.389.000,00                         | 103.536,17                |
| 1 Edifício - Avª Antero de Quental em Ponta Delgada                   | 11.500.635,17            | 12.025.000,00                        | 524.364,83                |
| <b>Outros</b>   |                          |                                      |                           |
| 1 Fracção - Pateo Bagatela - R. Artilharia Um em Lisboa               | 3.460.717,50             | 3.460.717,50                         | 0,00                      |
| 5 Fracções - Casal do Penedo - Talaíde em Sintra                      | 3.068.252,39             | 3.075.500,00                         | 7.247,61                  |
| 1 Armazém - Avª Combatentes, Lote 3 em Abrunheira                     | 1.519.665,17             | 1.525.000,00                         | 5.334,83                  |
| 1 Armazém - Rua Eugénio Santos, 7, R/C no Seixal                      | 1.068.379,00             | 1.082.500,00                         | 14.121,00                 |
| 1 Edifício - Rua Oscar da Silva, 2243 (Lote 2) - Matosinhos           | 1.526.892,00             | 1.547.500,00                         | 20.608,00                 |
| 1 Fracção - Avª Pedro Alvares Cabral, 177 em Albarraque               | 781.554,00               | 791.500,00                           | 9.946,00                  |
| 1 Armazém - Rua Antero de Quental nº 320 em Matosinhos                | 636.436,73               | 709.260,50                           | 72.823,77                 |
| 1 Armazém - Rua Antero de Quental, nº 340 em Matosinhos               | 636.703,77               | 709.648,00                           | 72.944,23                 |
| 1 Armazém - Rua Antero de Quental, nº 271 em Matosinhos               | 619.273,69               | 700.673,00                           | 81.399,31                 |
| 1 Armazém - Rua Antero de Quental, nº 291 em Matosinhos               | 681.097,54               | 732.257,00                           | 51.159,46                 |
| 1 Armazém - Rua Antero de Quental, nº 311 em Matosinhos               | 681.426,72               | 732.676,50                           | 51.249,78                 |
| 1 Armazém - Rua Antero de Quental, nº 331 em Matosinhos               | 548.794,99               | 601.382,50                           | 52.587,51                 |
| 1 Armazém - Quinta do Mocho, em Santarém                              | 1.512.254,00             | 1.625.000,00                         | 112.746,00                |
| <b>1.2.2. Não arrendadas</b>  |                          |                                      |                           |
| <b>Habitação</b>  |                          |                                      |                           |
| <b>Comércio</b>   |                          |                                      |                           |
| <b>Serviços</b>   |                          |                                      |                           |
| 24 Fracções - Rua Júlio Dinis, 270-272 e 290 no Porto                 | 2.620.337,86             | 2.695.000,00                         | 74.662,14                 |
| <b>Outros</b>   |                          |                                      |                           |
| <b>TOTAL</b>  | <b>115.117.690,85</b>    | <b>118.049.509,51</b>                | <b>2.931.818,66</b>       |

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

| DESCRIÇÃO                      | No Início            | Subscr.              | Resgates             | Dist. Res.  | Outros              | Res. Per.           | No Fim                |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------|---------------------|---------------------|-----------------------|
| Valor base                     | 68,947,840.76        | 41,916,647.51        | -6,919,412.96        |             |                     |                     | 103,945,075.31        |
| Diferença em subs. e resgates  | 1,368,120.40         | 4,144,280.14         | -770,597.60          |             |                     |                     | 4,741,802.94          |
| Resultados distribuídos        |                      |                      |                      |             |                     |                     | 0.00                  |
| Resultados acumulados          | 1,168,728.12         |                      |                      |             | 2,229,078.86        |                     | 3,397,806.98          |
| Ajustamentos em imóveis        | 1,641,901.79         |                      |                      |             | 1,088,038.00        |                     | 2,729,939.79          |
| Resultados do período          | 2,229,078.86         |                      |                      |             | -2,229,078.86       | 3,010,577.01        | 3,010,577.01          |
| <b>SOMA</b>                    | <b>75,355,669.93</b> | <b>46,060,927.65</b> | <b>-7,690,010.56</b> | <b>0.00</b> | <b>1,088,038.00</b> | <b>3,010,577.01</b> | <b>117,825,202.03</b> |
| Nº de unidades de participação | 13822743             | 8403174              | 1386888              |             |                     |                     | 20839029              |
| Valor unidade de participação  | 5.4516               |                      |                      |             |                     |                     | 5.6541                |

### 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>1. IMÓVEIS SITUADOS EM PORTUGAL</b>                                |           |               |                     |                       |                     |                       |                       |
| <b>1.2. Construções Acabadas</b>                                      |           |               |                     |                       |                     |                       |                       |
| <b>1.2.1. Arrendadas</b>  |           |               |                     |                       |                     |                       |                       |
| <b>Habitação</b>  |           |               |                     |                       |                     |                       |                       |
| 5 Fracções Estrada de Manique - Cascais                               | 1,469     |               | 18-11-2002          | 1,510,000.00          | 16-11-2002          | 1,500,000.00          | 1,371,611.50          |
| <b>Comércio</b>   |           |               |                     |                       |                     |                       |                       |
| 11 Fracções - Pateo Bagatela - R. Artilharia Um em Lisboa             | 1,042     |               | 16-05-2002          | 2,946,000.00          | 22-05-2002          | 3,340,992.00          | 3,143,496.00          |
| 3 Fracções - Rua 15 e Rua 18, em Espinho                              | 249       |               | 12-06-2002          | 591,200.00            | 25-06-2002          | 631,000.00            | 606,563.87            |
| 1 Edifício - Rua Óscar da Silva, 2251 a 2275 (lote 3) - Matosinhos    | 2,170     |               | 31-01-2003          | 1,560,000.00          | 31-01-2003          | 1,550,000.00          | 1,287,330.00          |
| 4 Fracções - Praça do Ultramar em Beja                                | 1,075     |               | 08-04-2003          | 1,360,000.00          | 08-04-2003          | 1,500,000.00          | 1,405,732.00          |
| 1 Fracção - Avª D. José Alves Correia da Silva em Fátima              | 3,038     |               | 07-07-2003          | 2,580,000.00          | 10-07-2003          | 2,600,000.00          | 2,520,379.00          |
| 3 Edifícios - Estrada Nacional, 14 - Maia                             | 15,895    |               | 07-07-2003          | 14,500,000.00         | 02-08-2003          | 14,450,000.00         | 14,212,209.00         |
| <b>Serviços</b>   |           |               |                     |                       |                     |                       |                       |
| 1 Fracção - Avª Hellen Keller, 19 C em Lisboa                         | 244       |               | 10-05-2002          | 534,000.00            | 07-06-2002          | 530,000.00            | 528,775.57            |
| 23 Fracções - Pateo Bagatela - R. Artilharia Um em Lisboa             | 2,889     |               | 16-05-2002          | 7,373,023.00          | 22-05-2002          | 7,005,132.00          | 7,189,077.50          |
| 1 Edifício - Rua António Pedro, 111 em Lisboa                         | 3,360     |               | 12-09-2002          | 8,490,000.00          | 21-09-2002          | 8,240,100.00          | 8,351,038.13          |
| 1 Edifício - Avª João Crisóstomo, 72 em Lisboa                        | 3,661     |               | 10-09-2002          | 10,400,000.00         | 06-09-2002          | 10,495,000.00         | 10,438,101.73         |
| 20 Fracções - Rua do Espido, 164 em Maia                              | 2,022     |               | 29-09-2003          | 1,916,600.00          | 30-09-2003          | 2,020,000.00          | 1,812,243.80          |
| 1 Fracção - Avª Casal Ribeiro, 18 em Lisboa                           | 365       |               | 16-07-2002          | 840,000.00            | 11-07-2002          | 845,000.00            | 829,244.00            |
| 1 Edifício - Rua da Serra (EN 105-2) - Folgosa - Maia                 | 6,570     |               | 17-07-2002          | 3,170,000.00          | 12-07-2002          | 3,100,000.00          | 3,117,085.80          |
| 1 Edifício - Rua dos Ratinhos - Coimbra                               | 3,399     |               | 27-11-2002          | 3,640,000.00          | 29-11-2002          | 3,800,000.00          | 3,204,198.04          |
| 1 Fracção - Pateo Bagatela - R. Artilharia Um em Lisboa               | 263       |               | 15-10-2003          | 580,000.00            | 15-10-2003          | 585,000.00            | 578,588.02            |
| 2 Edifícios - Rua 25 de Abril nº1 em Prior Velho                      | 4,140     |               | 30-05-2003          | 5,400,000.00          | 30-05-2003          | 5,800,000.00          | 5,538,556.50          |
| 1 Edifício - Rua Antero de Quental, nº 96,110,236 e 266 em Matosinhos | 3,714     |               | 04-09-2003          | 3,726,373.00          | 04-09-2003          | 3,420,500.01          | 3,573,436.51          |
| 1 Edifício - Rua Antero de Quental, nº 205,221 e 235 em Matosinhos    | 5,256     |               | 04-09-2003          | 4,772,422.00          | 04-09-2003          | 4,857,000.02          | 4,701,794.25          |
| 1 Edifício - Rua Antero de Quental, nº 365,381 e 413 em Matosinhos    | 3,634     |               | 04-09-2003          | 3,666,547.00          | 04-09-2003          | 3,467,899.99          | 3,560,345.27          |
| 1 Edifício - Rua João Saraiva, 19 em Lisboa                           | 6,545     |               | 23-10-2003          | 6,500,000.00          | 10-11-2003          | 6,278,000.00          | 6,285,463.83          |
| 1 Edifício - Avª Antero de Quental em Ponta Delgada                   | 11,925    |               | 31-10-2003          | 11,700,000.00         | 31-10-2003          | 12,350,000.00         | 11,500,635.17         |
| <b>Outros</b>   |           |               |                     |                       |                     |                       |                       |
| 1 Fracção - Pateo Bagatela - R. Artilharia Um em Lisboa               |           |               | 16-05-2002          | 3,354,750.00          | 22-05-2002          | 3,566,685.00          | 3,460,717.50          |
| 5 Fracções - Casal do Penedo - Talaiade em Sintra                     | 3,648     |               | 17-05-2002          | 3,051,000.00          | 20-05-2002          | 3,100,000.00          | 3,068,252.39          |
| 1 Armazém - Avª Combatentes, Lote 3 em Abrunheira                     | 2,574     |               | 10-05-2002          | 1,550,000.00          | 29-05-2002          | 1,500,000.00          | 1,519,665.17          |
| 1 Armazém - Rua Eugénio Santos, 7, R/C no Seixal                      | 1,838     |               | 06-12-2002          | 1,085,000.00          | 12-12-2002          | 1,080,000.00          | 1,068,379.00          |
| 1 Edifício - Rua Óscar da Silva, 2243 (Lote 2) - Matosinhos           | 2,243     |               | 31-01-2003          | 1,555,000.00          | 31-01-2003          | 1,540,000.00          | 1,526,892.00          |
| 1 Fracção - Avª Pedro Álvares Cabral, 177 em Albarraque               | 869       |               | 09-04-2003          | 763,000.00            | 09-04-2003          | 820,000.00            | 781,554.00            |
| 1 Armazém - Rua Antero de Quental nº 320 em Matosinhos                | 1,214     |               | 04-09-2003          | 655,421.00            | 04-09-2003          | 763,100.00            | 636,436.73            |
| 1 Armazém - Rua Antero de Quental, nº 340 em Matosinhos               | 1,215     |               | 04-09-2003          | 655,696.00            | 04-09-2003          | 763,600.00            | 636,703.77            |
| 1 Armazém - Rua Antero de Quental, nº 271 em Matosinhos               | 1,215     |               | 04-09-2003          | 637,746.00            | 04-09-2003          | 763,600.00            | 619,273.69            |
| 1 Armazém - Rua Antero de Quental, nº 291 em Matosinhos               | 1,214     |               | 04-09-2003          | 701,414.00            | 04-09-2003          | 763,100.00            | 681,097.54            |
| 1 Armazém - Rua Antero de Quental, nº 311 em Matosinhos               | 1,215     |               | 04-09-2003          | 701,753.00            | 04-09-2003          | 763,600.00            | 681,426.72            |
| 1 Armazém - Rua Antero de Quental, nº 331 em Matosinhos               | 1,014     |               | 04-09-2003          | 565,165.00            | 04-09-2003          | 637,600.00            | 548,794.99            |
| 1 Armazém - Quinta do Mocho, em Santarém                              | 10,370    |               | 16-12-2003          | 1,600,000.00          | 16-12-2003          | 1,650,000.00          | 1,512,254.00          |
| <b>1.2.2. Não arrendadas</b>  |           |               |                     |                       |                     |                       |                       |
| <b>Habitação</b>  |           |               |                     |                       |                     |                       |                       |
| <b>Comércio</b>   |           |               |                     |                       |                     |                       |                       |
| <b>Serviços</b>   |           |               |                     |                       |                     |                       |                       |
| 24 Fracções - Rua Júlio Dinis, 270-272 e 290 no Porto                 | 1,490     |               | 19-06-2002          | 2,640,000.00          | 17-06-2002          | 2,750,000.00          | 2,620,337.86          |
| <b>Outros</b>   |           |               |                     |                       |                     |                       |                       |
| <b>TOTAL</b>  |           | <b>0.00</b>   |                     | <b>117,272,110.00</b> |                     | <b>118,826,909.02</b> | <b>115,117,690.85</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                  | 15,344,222.38        |                 | 3,141,355.86         | 12,202.866.52        |
| Depósitos a prazo e com pré-aviso  | 12,000,000.00        |                 | 12,000,000.00        |                      |
| Certificados de depósito           |                      |                 |                      |                      |
| Outras contas com disponibilidades |                      |                 |                      |                      |
| <b>TOTAL</b>                       | <b>27,344,222.38</b> |                 | <b>15,141,355.86</b> | <b>12,202,866.52</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 4132    |                               |                              | 57,410.68                     |                         | 57,410.68        |
| <b>TOTAL</b>  |                               |                              | <b>57,410.68</b>              |                         | <b>57,410.68</b> |

#### 4.9. Comparabilidade das Demonstrações Financeiras

O regulamento nº11/2002 que institui a “ Contabilidade dos Fundos de Investimento Imobiliário “, enquadrando o PCFII, entrou em vigor em 1 de Agosto de 2002, contudo o Fundo continuou a organizar a respectiva contabilidade pelo regulamento nº96/16 até 31 de Dezembro de 2002, pelo que as demonstrações financeiras, Balanço e Demonstração dos Resultados, do Exercício anterior foram ajustadas ao novo PCFII; para efeitos de comparabilidade.

#### 4.10. Garantias Reais Prestadas pelo Fundo

Não aplicável.

#### 4.11. Provisões

| CONTAS                                 | Saldo Inicial | Aumento    | Redução    | Saldo Final |
|--|---------------|------------|------------|-------------|
| 481 – Provisões para crédito vencido * | 5,377.06      | 163,645.37 | 111,611.75 | 57,410.68   |
| 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 ..... 214.313,00
- Imposto por rendimentos prediais ..... 3,987.72

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         | 493,466.24        | 553,330.75        |
| Valores cedidos em garantia           |                   |                   |
| Outros                                |                   | 301,641.24        |
| <b>TOTAL</b>                          | <b>493,466.24</b> | <b>854,971.99</b> |

#### 4.14. Outras Notas

- **Contas de regularização**

|                                       | Activo      | Passivo          |
|---------------------------------------|-------------|------------------|
| - Proveitos a receber                 |             |                  |
| Juros de aplicações financeiras ..... | 25,137.65   |                  |
| - Despesas com custo diferido         |             |                  |
| Despesas com imóveis .....            | 3,851.99    |                  |
| - Custos a Pagar                      |             |                  |
| Custos a pagar de Imóveis .....       |             | 56,227.26        |
| Impostos directos a pagar .....       |             | 5,027.53         |
| - Receitas com proveito diferido      |             |                  |
| Rendas .....                          |             | 608,114.31       |
| - Outras contas de regularização      |             |                  |
| Operações a regularizar .....         | <u>4.68</u> | <u>63,182.92</u> |
|                                       | 28,994.32   | 732,552.02       |

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

As receitas com proveito diferido traduzem as rendas cobradas adiantadamente.

- **Outros elementos patrimoniais**

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| - Contas de Terceiros               |                     |
| Comissões a pagar .....             | 154,225.68          |
| Sector Público Administrativo ..... | 988,622.66          |
| Outros credores .....               | <u>7,740,739.30</u> |
|                                     | 8,883,587.64        |

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

Na sequência de uma acção de supervisão da CMVM, houve necessidade de recalculer o valor das cotações do Fundo desde 7 de Fevereiro de 2001 até 22 de Dezembro de 2003, embora não havendo lugar ao ressarcimento dos participantes, de acordo com o nº 1 do Artigo 25 de regulamento da CMVM Nº 8/2002, resultou o seguinte:

|   |          |
|---|----------|
| - Comissão de Gestão devida pela Sociedade Gestora ao Fundo .....   | 1.477,16 |
| - Taxa de Supervisão devida pela CMVM ao Fundo .....                | 0,47     |
| - Comissão de Depósito devida pelo Fundo ao Banco Depositário ..... | 6,62     |

- **Pessoal/Remunerações**

Todo o pessoal está afecto à Sociedade Gestora.

Ao Fundo não está afecto qualquer tipo de remuneração.

- **Custos e proveitos**

A. Custos

|   |              |
|---|--------------|
| - Juros e Custos Equiparados .....          | 3.09         |
| - Comissões                                 |              |
| Comissão de gestão .....                    | 1,671,962.00 |
| Comissão de depósito .....                  | 11,162.88    |
| Comissão de supervisão .....                | 35,947.89    |
| - Impostos e Taxas                          |              |
| Impostos Indirectos .....                   | 36,593.97    |
| Impostos directos .....                     | 1,206,704.81 |
| - Provisões                                 |              |
| Provisões para crédito vencido .....        | 163,645.37   |
| - Fornecimento e Serviços Externos          |              |
| Condomínio .....                            | 28,500.94    |
| Reparações .....                            | 1,521.18     |
| Seguros .....                               | 78,332.36    |
| Outros Encargos                             |              |
| Publicações obrigatórias .....              | 880.60       |
| Avaliações de Imóveis .....                 | 9,728.50     |
| Auditoria .....                             | 4,141,20     |
| Despesas com advogados e judiciais .....    | 5,085.24     |
| Diversos .....                              | 1,044.33     |
| - Outros Custos e Perdas Correntes          |              |
| Acordo contrato P C V .....                 | 78,714.92    |
| Despesas bancárias .....                    | 576.80       |
| - Perdas Eventuais de Exercícios Anteriores |              |
| Custos Prediais .....                       | 67,968.74    |



|                |          |
|----------------|----------|
| Diversos ..... | 3,015.00 |
|----------------|----------|

## B. Proveitos

|   |              |
|---|--------------|
| - Juros e proveitos equiparados .....                   | 1,071,564.91 |
| - Rendimento de Imóveis                                 |              |
| Rendas .....  | 5,193,011.95 |
| Outros .....  | 29,739.49    |
| - Reposição e Anulação de Provisões                     |              |
| Para devedores por rendas vencidas.....                 | 106,234.69   |
| - Outros Proveitos ou Ganhos Correntes                  |              |
| Diversos proveitos e ganhos correntes .....             | 533.18       |
| - Proveitos e Ganhos Eventuais de Exercícios Anteriores |              |
| Recuperação de rendas .....                             | 5,377.06     |
| Outros .....  | 9,645.55     |

## • Fluxos Monetários

|                                      | 2003          | 2002                 |
|--------------------------------------|---------------|----------------------|
| - Disponibilidades no fim do período |               |                      |
| Depósitos à ordem                    | 12,202,866.52 | 15,344,222.38        |
| Depósitos a prazo                    |               | <u>12,000,000.00</u> |
|                                      | 12,202,866.52 | 27,344,222.38        |

# 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 2003 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 2003 (que evidencia um total de 127.441.342 euros e um total de capital do Fundo de 117.825.202 euros, incluindo um resultado líquido de 3.010.577 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:

- 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.

**LAMPREIA & VIÇOSO**  
SOCIEDADE DE REVISORES OFICIAIS 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 2003, 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, 23 de Fevereiro de 2004

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