

Relatório de Actividade 2004

A CONJUNTURA ECONÓMICA EM 2004

A situação económica mundial caracterizou-se, no ano de 2004 pelo início da recuperação da economia mundial e pela recuperação dos indicadores de confiança, principalmente ao nível das empresas, apesar de se verificarem diferenças importantes de velocidade de crescimento entre a economia norte americana e dos países em desenvolvimento em relação aos países europeus e, dentre estes, diferenças significativas entre o Reino Unido e os demais países europeus.

As pressões inflacionistas foram mais uma vez e tal como sucedeu nos anos de 2002 e 2003 muito condicionadas e induzidas pelo comportamento do preço dos produtos energéticos e em especial do *crude*, condicionados ao longo do ano, entre outros factores, pelos condicionalismos da recuperação dos níveis de produção no Iraque, de um Inverno mais rigoroso e da antevisão de um consumo crescente de matérias energéticas por parte da República Popular da China.

O comportamento das taxas de juro foi condicionado pela inexistência de pressões inflacionistas que, associadas a um fraco crescimento da procura levaram à manutenção dos níveis das taxas de juro de referência em níveis historicamente muito baixos, sendo expectável a manutenção de tal tendência, no decurso de 2005, apesar da esperada subida das taxas de longo prazo, permanecendo no entanto em valores abaixo dos verificados em 2002.

A CONJUNTURA ECONÓMICA NACIONAL EM 2004

Os indicadores existentes relativamente ao ano de 2004 permitem concluir por dois períodos distintos, com um crescimento do Produto Interno Bruto nos dois primeiros trimestres, sendo no segundo trimestre induzida, em alguns sectores de actividade, pela realização do Euro 2004, assistindo-se nos dois últimos trimestres a uma retracção do crescimento verificado que induziu a um crescimento de 1,1% do PIB em 2004, apontando as últimas projecções para crescimentos de 1,6% em 2005 e 2% para 2006, o que se irá traduzir na manutenção de um diferencial de crescimento negativo do PIB em relação à área EURO e também em relação à área externa a esta, onde se aguarda um crescimento médio para 2005 e 2006 à volta de 4,5%.

Em relação ao consumo privado o ano de 2004 caracterizou-se por uma inesperada subida da procura interna, com a conseqüente descida da taxa de poupança, não obstante os baixos índices de confiança económica das famílias e do facto de, por força da elevada taxa de desemprego verificada o rendimento disponível das famílias manter uma trajectória descendente.

Assim sendo, e se considerarmos as fortes restrições orçamentais dos agentes económicos, quer individuais quer do próprio Estado e sector público, neste último caso justificadas pelas fortes restrições orçamentais necessárias ao cumprimento da PEC e dos objectivos do défice público tornam expectável que o crescimento económico venha a alicerçar-se essencialmente no crescimento da procura externa por via de um aumento acelerado das exportações.

O Índice de Preços no Consumidor manteve a trajectória descendente já verificada no ano anterior, apresentando uma redução da variação de 3,3% em 2003 para 2,5% em 2004, apontando as projecções mais recentes para valores de 2,1% e 2,0% para os anos de 2005 e 2006, respectivamente.

O MERCADO IMOBILIÁRIO NACIONAL EM 2004

O mercado imobiliário nacional manteve no ano de 2004 o fraco crescimento já verificado em 2002 e 2003, reflectindo o fraco ambiente de confiança dos agentes económicos.

Em termos sectoriais assistiu-se à ligeira melhoria do segmento habitacional, com melhoria da velocidade de escoamento de habitações nos segmentos baixo e médio-baixo, reflectindo já uma redução do impacto do fim do crédito bonificado, verificada em 2002, assistindo-se ainda à progressiva recuperação dos valores de transacção. Relativamente aos segmentos habitacionais médio-alto e alto mantiveram-se as condições dos anos anteriores, com rápido escoamento de produto acabado de qualidade elevada, não obstante os elevados valores por metro quadrado que continuam a ser praticados, podendo constatar-se a quase inexistência de stocks de produto acabado.

Justifica-se assim a expectativa de alguma recuperação do sector habitacional, mantendo no entanto uma velocidade de escoamento ainda reduzida por comparação aos anos de 1999-2001, recuperação essa que poderá ser favorecida pela melhoria das condições de mercado para novos contratos de crédito à habitação.

Relativamente ao segmento terciário (imóveis destinados a comércio e serviços) mantiveram-se os sinais de abrandamento da actividade já sentidos em 2002 e 2003:

- ✓ a quase inexistência de novas operações de investimento resultantes da instalação ou reinstalação de empresas, por força das fortes restrições orçamentais das empresas a esse tipo de investimento, não obstante alguns movimentos de recolocação de grandes empresas em parques na periferia de Lisboa, em especial no Eixo Lisboa-Oeiras;
- ✓ a manutenção da apetência das empresas por operações de “*sale and lease back*”, permitindo às empresas a realização de liquidez através da alienação dos

activos imobiliários afectos à actividade, permanecendo como arrendatárias das mesmas;

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

Não obstante tais factores assistiu-se a uma ligeira recuperação da velocidade de escoamento de imóveis terciários de menor dimensão (essencialmente escritórios), assistindo-se igualmente à estabilização dos valores de renda praticados, levando a crer que, não obstante os elevados *stocks* de imóveis devolutos o movimento de redução de rendas poderá, salvo pontuais excepções, ter chegado ao fim.

Ao nível dos valores de transacção em operações de compra e venda 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.

Ao nível das “*yields*” de referência no mercado de investimento as “*prime yields*” mantiveram-se nos níveis verificados no ano de 2003, em que acompanharam a redução das “*yields*” de referência do mercado financeiro e reflectindo assim, por parte dos investidores institucionais, o reconhecimento de algum potencial de valorização e subida das rendas no médio prazo e que se traduzirão num aumento da rendibilidade, quer por via da renegociação de contratos de arrendamento quer por via da subida do valor de imóveis devolutos.

Como corolário lógico do mercado de compra e venda se ter traduzido por um mercado de “*yields*” registaram-se, à semelhança do já verificado em 2003, poucas transacções de imóveis devolutos e, nos poucos casos verificados, com reduções importantes nos valores de transacção.

Pelo lado do investimento público, e por força das políticas fortemente restritivas da despesa com vista ao cumprimento dos objectivos da PEC, não se verificaram operações de reinstalação de serviços ou entidades públicas.

O mercado imobiliário ficou igualmente caracterizado por duas reformas estruturais há muito aguardadas: a primeira, da tributação sobre o património imobiliário, com a entrada em vigor em 01 de Janeiro de 2005 da legislação que criou o Imposto sobre Transacções Imobiliárias (IMT) e o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e a segunda da projectada reforma da legislação que rege o arrendamento urbano, entretanto “congelada” em razão da dissolução da Assembleia da República e queda do Governo.

Com efeito, e em relação aos novos impostos criados pretendeu-se modernizar um quadro fiscal desfasado da prática do mercado e dos seus agentes e que induzia, pela sua inadequação à realidade do mercado, a um sistema de fraude institucionalizada e a receitas fiscais em volume claramente desfasado dos valores reais das transacções imobiliárias realizadas, ao mesmo tempo que, em sede de imposto sobre a detenção de património imobiliário procura eliminar a distorção existente entre património com diferentes idades.

Da reforma da legislação do Arrendamento Urbano há tanto aguardada e após ampla discussão pública veio a público um projecto de decreto lei que, não resolvendo a totalidade dos problemas sentidos pelos agentes do mercado permitia a resolução de algumas das situações mais prementes, permitindo a correcção das distorções decorrentes, entre outras razões, de uma largo período de congelamento de rendas, em especial das rendas não habitacionais.

Da dissolução da Assembleia da República e conseqüente queda do Governo resultaram a não aprovação e entrada em vigor da referida legislação, aguardando-se da nova maioria governamental a iniciativa e impulso que permitam, não obstante eventuais alterações que venham a ser introduzidas, a reforma de uma legislação envelhecida e desfasada das realidades do mercado.

O MERCADO DAS INSTITUIÇÕES DE INVESTIMENTO COLECTIVO EM 2004

O mercado das instituições de investimento colectivo caracterizou-se em 2004, essencialmente, por cinco factores:

- o crescimento do volume global sob gestão dos fundos de investimento mobiliário;
- as elevadas rendibilidades apresentadas pela generalidade dos fundos de investimento mobiliário com carteiras maioritariamente compostas por activos de rendimento variável;
- ligeiro crescimento do número de fundos de investimento mobiliário existentes no mercado, passada a fase da liquidação e nalguns casos fusão de fundos existentes no mercado;
- o significativo crescimento do volume global sob gestão dos fundos de investimento imobiliário bem como do número dos mesmos, que evidenciou um crescimento de quase 25% em relação a dezembro de 2003;
- a manutenção da tendência de criação de novos fundos de investimento fechados, normalmente associados a promotores imobiliários, que viram o seu número, dentro da respectiva categoria, crescer de 37 para 51 fundos e absorvendo a totalidade dos novos fundos criados no exercício de 2004.

O MERCADO DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EM 2004

A actividade e o mercado das instituições de investimento colectivo imobiliário caracterizaram-se, em 2004, por três factores essenciais:

- ✓ a manutenção das “*yields*” de referência do mercado de investimento;
- ✓ o forte crescimento dos volumes sob gestão dos fundos de investimento imobiliário;

- ✓ a manutenção da situação de escassez de novas oportunidades de investimento e a forte competição entre investidores institucionais no aproveitamento das mesmas.

Assistiu-se ainda em 2004, como atrás já foi referido, à manutenção das “*yields*” de referência do mercado imobiliário, encerrando-se assim em níveis historicamente baixos o movimento progressivo de incorporação das descidas das taxas de referência do mercado monetário e financeiro.

Quanto ao segundo aspecto consolidou-se a tendência histórica de crescimento do peso dos F.I.I. e da respectiva estabilidade dos volumes sob gestão, aproveitando as características de produto de refúgio e fraca volatilidade, evidenciando um crescimento de activos sob gestão de aproximadamente 25% por comparação a 31 de Dezembro de 2003.

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 51 em 2003 para 65 em 2004, sendo que a generalidade dos 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, o que é evidenciado igualmente pelo facto de muitos dos referidos novos fundos apresentarem uma composição da carteira quase exclusivamente constituída por projectos de construção.

Apesar do acentuado crescimento dos volumes sob gestão o mercado assistiu, no ano de 2004 à manutenção das tendências verificadas no ano anterior:

- ✓ 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, do Estado 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;

- ✓ realização de diversas operações de investimento baseadas no modelo de *sale and lease back*, conferindo assim às empresas níveis de liquidez essenciais à respectiva actividade por via de auto financiamento.

A ACTIVIDADE DO NOVIMOVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EM 2004

Acentuou-se no ano de 2004 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, pela subscrição de unidades de participação, que conjugada com o elevado esforço das redes comercializadoras na colocação de novas unidades de participação permitiu um crescimento dos activos sob gestão, por referência ao dia 31 de Dezembro, superior a 70%, com activos sob gestão no montante global de € 219.606.200,93 (duzentos e dezanove milhões seiscentos e seis mil duzentos euros e noventa e três cêntimos), num crescimento que mais uma vez se apresentou claramente acima do crescimento do mercado.

Abaixo apresenta-se a estrutura de activos do Fundo por referência à data de 31 de Dezembro de 2004:

ESTRUTURA DO ACTIVO 2004	VALOR	%
D/O	45.917.759,30	20.90
D/P		0
Total Liquidez	45.917.759,30	20.90
Devedores	170.184,86	0.08
Imóveis	173.228.637,87	78.87
Contas Diversas	289.618,43	0.15
Total do Activo	219.606.200,93	100

O quadro acima evidencia ainda uma tendência para um aumento ligeiro da liquidez no ano de 2004, mantendo-se no entanto claramente abaixo dos níveis atingidos em 2002, situação que no entanto não suscita especiais preocupações relativamente aos objectivos traçados para o exercício de 2005 e, em especial, da não erosão das rendibilidades.

A rendibilidade atingida situou-se nos 3,81%, tendo o resultado do exercício apresentado um valor de € 5.470.956,36 (cinco milhões quatrocentos e setenta mil novecentos e cinquenta e seis euros e trinta e seis cêntimos), num crescimento superior a 80% em relação aos resultados apresentados no exercício anterior.

À data de 31 de Dezembro de 2004 encontravam-se emitidas e em circulação 36.035.557 unidades de participação, num crescimento ligeiramente superior a 80% em relação ao exercício de 2003, não obstante o resgate de 1.868.027 unidades de participação verificado no exercício.

No que se refere a investimentos realizados no exercício de 2004 foram realizados 5 (cinco) novos investimentos cujo valor global ascendeu a € 57.350.000 (cinquenta e sete milhões trezentos e cinquenta mil 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:

Composição das Aplicações Imobiliárias		
Terrenos com obras em curso	3.125.026,47	1.80%
Escritórios	85.871.898,21	49.57%
Armazéns	17.975.369,25	10.38%
Lojas	65.184.365,43	37.63%
Habitação	1.071.978,51	0.62%
Construção	-	-

Agregando as aplicações imobiliárias de acordo com os respectivos Valores de Investimento vs Funções Imobiliárias teremos a seguinte composição do património:

Discriminação (€)	Escritórios	Lojas	Armazéns	Habitação	Obras em Curso	Total
Até 250.000						
250.000<500.000						
500.000<1.000.000	2	1	7			10
1.000.000<2.500.000	1	3	5	1		10
2.500.000<5.000.000	6	2	2		1	11
5.000.000<10.000.000	4					4
>10.000.000	3	2				5
Totais	16	8	14	1	1	40

DISPONIBILIDADES E APLICAÇÕES FINANCEIRAS

As disponibilidades e aplicações financeiras do F.I.I. apresentavam, à data de 31 de Dezembro de 2004, um saldo de € 45.917.759,30 (quarenta e cinco milhões novecentos e dezassete mil setecentos e cinquenta e nove euros e trinta cêntimos), tendo sido auferidos no exercício um montante global de juros de € 438.888,92 (quatrocentos e trinta e oito mil oitocentos e oitenta e oito euros e noventa e dois cêntimos), de acordo com o quadro a seguir reproduzido:

Valor das disponibilidades e aplicações financeiras a 31/12/2004	45.917.759,30
Depósitos à Ordem	45.917.759,30
Depósitos a Prazo	
Juros Recebidos	483.888,12

PERSPECTIVAS PARA O ANO DE 2005

Os indicadores existentes indicam claramente que o ano de 2005 será de continuação do crescimento económico que, a nível global, continuará a ser feito a duas velocidades: por um lado a economia norte americana e dos países emergentes com taxas de crescimento estimadas muito elevadas e, do outro lado, um bloco europeu com crescimentos substancialmente mais lentos.

Em relação a Portugal o ano de 2005 deverá, de acordo com as últimas estimativas existentes, traduzir-se numa melhor taxa de crescimento após os resultados decepcionantes do ano de 2004, sendo o crescimento económico nacional claramente condicionado:

- ✓ pela consolidação do dinamismo da procura externa dirigida à economia portuguesa, em especial pelas exportações, que se espera sejam o principal dinamizador do crescimento;
- ✓ pelo controlo efectivo do custo dos factores de produção, em especial salariais, por forma a não retirar a competitividade ao sector exportador.

Manter-se-à a restrição do papel dinamizador do Estado e da despesa pública como instrumento de políticas anti cíclicas, atendendo às fortes restrições orçamentais, do lado da despesa, que poderão vir a ser agravadas pelo facto da quase impossibilidade

de obtenção receitas extraordinárias em montantes próximos dos obtidos nos anos anteriores.

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

- ✓ manutenção da tendência de 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 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*”;
- ✓ 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 2005 níveis de crescimento próximos dos evidenciados em 2004, sendo objectivo prioritário evitar a erosão de rendibilidades, através de uma gestão adequada dos níveis de liquidez e por um maior esforço de colocação dos imóveis devolutos propriedade do Fundo.

Lisboa, 8 de Março de 2005

O Conselho de Administração

NOVIMOVEST - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
 (Gerido pela SANTANDER GESTÃO DE ACTIVOS - Soc. Gestora de Fundos de Investimentos Mobiliários, S.A.)

(Valores em Euros)							B A L A N Ç O		Data: 31 DEZ. 2004		
ACTIVO							PASSIVO				
Código	Designação	Bruto	PERÍODO N		PERÍODO N-1	Código	Designação	Períodos			
			Mv	mv/P	Líquido			Líquido	N	N-1	
31	IMÓVEIS					61	CAPITAL DO FUNDO				
	Terrenos						Unidades de Participação	173 745 355,54	103 945 075,31		
32	Construções	163 931 992,93	4 073 331,87	776 686,93	173 228 637,87	115 117 690,85	63	Variações Patrimoniais	16 549 271,35	4 741 802,94	
33	Adiantamentos por Conta de Imóveis						64	Resultados Transitados	6 408 383,99	3 397 806,98	
	TOTAL DE IMÓVEIS	163 931 992,93	4 073 331,87	776 686,93	173 228 637,87	115 117 690,85	65	Resultados distribuídos			
							66	Ajustamentos em imóveis	3 296 644,94	2 729 939,79	
	CARTEIRA TÍTULOS						DR	Resultados Líquidos do Período	5 470 956,36	3 010 577,01	
211+2171	OBRIGAÇÕES							TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	211 470 612,18	117 825 202,03	
	Títulos de Dívida Pública										
	TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS										
	CONTAS DE TERCEIROS							PROVISÕES P/ RISCOS ENCARGOS			
413	Rendas Vencidas a Regularizar	170 184,86			170 184,86	30 312,37	48	Para Riscos e Encargos	0,00	0,00	
4112+4122+4132	Devedores em Contencioso	473 509,74		473 509,74	0,00	0,00		TOTAL PROVISÕES P/RISCOS E ENCARGOS	0,00	0,00	
414+419	Outras Contas de Devedores	0,47			0,47	1 477,63					
427	Sector Público Administrativo							CONTAS DE TERCEIROS			
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	643 695,07	0,00	473 509,74	170 185,33	31 790,00	421	Resgates a Pagar a Participantes			
							422	Rendimentos a Pagar a Participantes			
	DISPONIBILIDADES						423	Comissões e Taxas a Pagar	211 810,19	154 225,68	
11+18	Numerário e Equivalentes						427	Sector Público Administrativo	1 920 849,77	388 622,66	
12	Depósitos à Ordem	45 917 759,30			45 917 759,30	12 202 866,52	424+...+429	Outras Contas de Credores	4 965 576,84	7 740 739,30	
13	Depósitos a Prazo e com pré-aviso	0,00			0,00	0,00	44	Empréstimos Contraídos			
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	45 917 759,30			45 917 759,30	12 202 866,52		TOTAL DOS VALORES A PAGAR	7 158 236,80	8 883 587,64	
								CONTAS DE REGULARIZAÇÃO			
51	CONTAS DE REGULARIZAÇÃO						55	Custos a Pagar	195 725,36	61 254,79	
	Proveitos a Receber	272 211,85			272 211,85	25 137,65	56	Receitas com Proveito Diferido	671 193,86	608 114,31	
52	Despesas com Custo Diferido	9 550,00			9 550,00	3 851,99	58+59	Outras Contas de Regularização	110 432,73	63 182,92	
58+59	Outras Contas de Regularização	7 856,58			7 856,58	4,68		TOTAL DAS REGULARIZAÇÕES PASSIVAS	977 351,95	732 552,02	
	TOTAL DAS REGULARIZAÇÕES ACTIVAS	289 618,43			289 618,43	28 994,32		TOTAL DO PASSIVO	219 606 200,33	127 441 341,63	
	TOTAL DO ACTIVO	216 783 065,73	4 073 331,87	1 250 196,67	219 606 200,33	127 441 341,63					
	Total do Número de Unidades de Participação				36 095 557	20 839 029		Valor Unitário da Unidade de Participação	5,8684	5,6541	

O Responsável pela Contabilidade

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora

NOVIMOVEST - FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS
 (Gerido pela SANTANDER GESTÃO DE ACTIVOS - Soc. Gestora de Fundos de Investimentos Mobiliários, S.A.)

CUSTOS E PERDAS		PERÍODO N		PERÍODO N-1		PROVEITOS E GANHOS		PERÍODO N		PERÍODO N-1	
Código	DESIGNAÇÃO					Código	DESIGNAÇÃO				
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES						PROVEITOS E GANHOS CORRENTES				
	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS						JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS				
711-718	De Operações Correntes	7 795,77	3,09			812	Da Carteira de Títulos				
	COMISSÕES					811-818	Outros, de Operações Correntes	483 888,12	1 071 564,91		
723	Em Imóveis	19 357,68	0,00				GANHOS EM OPER.FINANCEIRAS E VAL.IMOBILIÁRIOS				
724...-728	Outras, de Operações Correntes	2 480 440,43	1 719 072,77			832	Na Carteira de Títulos e Partic. em Soc. Imobiliárias				
	PERDAS OPER. FINANCEIRAS E VAL. IMOBILIÁRIOS					833	Em Imóveis	16 713,24	0,00		
732	Na Carteira de Títulos					831-838	Outros, em Operações Correntes				
733	Em Imóveis						REPOSIÇÃO E ANULAÇÃO DE PROVISÕES				
731-738	Outros, em Operações Correntes					851	Para Crédito Vencido	878 808,30	106 234,69		
	IMPOSTOS E TAXAS					852	Para Riscos e Encargos				
741	Indirectos	36 794,57	36 593,97			86	RENDIMENTOS DE IMÓVEIS	10 567 444,57	5 222 751,44		
742	Directos	1 968 346,16	1 206 704,81			87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	2 885,55	533,18		
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO						TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	11 949 739,78	6 401 084,22		
751	Para Crédito Vencido	1 344 891,92	163 645,37				PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS				
752	Para Riscos e Encargos					881	Recuperação de Incobráveis				
76	FORNECIMENTO E SERVIÇOS EXTERNOS	479 824,53	129 234,35			882	Ganhos Extraordinários				
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	148 257,79	79 291,72			883	Ganhos de Exercícios Anteriores	63 564,50	15 022,61		
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	6 485 708,85	3 334 542,99			884...888	Outras Ganhos Eventuais				
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS						TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	63 564,50	15 022,61		
781	Valores Incobráveis	22 111,16	0,00								
782	Perdas Extraordinárias										
783	Perdas de Exercícios Anteriores	34 527,91	70 983,74								
784...788	Outras Perdas Eventuais										
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	56 639,07	70 983,74								
	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	5 470 956,36	3 010 580,10								
	TOTAL	12 013 304,28	6 416 106,83				TOTAL	12 013 304,28	6 416 106,83		
8X3-86-7X3-76	Resultados de Imóveis	10 114 012,19	5 037 555,96			D-C	Resultados Eventuais	6 925,43	-55 961,13		
B-A +742	Resultados Correntes	7 432 377,09	4 273 246,04			B+D-A-C+742	Resultados Antes de Imposto s/o Rendimento	7 439 302,52	4 217 284,91		
						B+D-A-C	Resultados Líquidos do Período	5 470 956,36	3 010 580,10		

O Responsável pela Contabilidade

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

(em euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	PERÍODO 2004		PERÍODO 2003	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Subscrição de unidades de participação	98 298 517,21	98 298 517,21	46 060 927,65	46 060 927,65
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Resgates de unidades de participação	10 690 768,57		7 690 010,56	
Rendimentos pagos aos participantes				
Devolução imposto - DL 37/96		10 690 768,57		7 690 010,56
Fluxo das operações sobre unidades do fundo		87 607 748,64		38 370 917,09
OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Alienação de imóveis	294 217,88			
Rendimento de imóveis	9 771 549,42		5 467 496,60	
Adiantamentos por conta de venda de imóveis				
Outros recebimentos de valores imobiliários		10 085 767,10		5 467 496,60
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Aquisição de imóveis	60 542 887,21		57 626 123,06	
Grandes reparações em imóveis				
Comissões em imóveis	15 656,78			
Despesas Correntes (FSE) com imóveis	301 174,61		102 909,40	
Adiantamentos por conta de compra de imóveis				
Despesas com imóveis em curso				
Outros pagamentos de valores imobiliários		60 859 718,60		57 729 032,46
Fluxo das operações sobre valores imobiliários		-50 793 951,50		-52 261 535,86
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Outros recebimentos relacionados com a carteira				
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Outros pagamentos relacionados com a carteira				
Fluxo das operações da carteira de títulos				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Outros recebimentos op. a prazo e de divisas				
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Outros pagamentos op. a prazo e de divisas				
Fluxo das operações a prazo e de divisas				
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Juros de depósitos bancários	428 161,87		1 389 454,16	
Rendimentos de outros contas de disponibilidades				
Outros recebimentos correntes		428 161,87	533,18	1 389 987,34
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Pagt. juros de disponibilidades e empréstimos			3,09	
Comissão de gestão	2 297 503,44		1 619 338,64	
Comissão de depósito	15 332,71		10 795,59	
Impostos e taxas	1 104 411,01		939 677,37	
Comissão de supervisão	48 542,61		34 842,48	
Outros pagamentos correntes	26 250,42	3 492 040,19	20 201,07	2 624 858,24
Fluxo das operações de gestão corrente		-3 063 878,32		-1 234 870,90
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Ganhos extraordinários				
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores			3 327,92	
Outros recebimentos de operações eventuais		0,00		3 327,92
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Perdas extraordinárias				
Perdas imputáveis a exercícios anteriores	35 026,04		19 194,11	
Outros pagamentos de operações eventuais		35 026,04		19 194,11
Fluxo das operações eventuais		-35 026,04		-15 866,19
Saldo dos fluxos monetários do período ... (A)		33 714 892,78		-15 141 355,86
Disponibilidades no início do período ... (B)		12 202 866,52		27 344 222,38
Disponibilidades no fim do período ... (C) = (B) + (A)		45 917 759,30		12 202 866,52

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2004

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

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 2004 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		Valia Potencial (B) - (A)
	Contabilístico (A)	Media dos Valores das Avaliações (B)	
1. IMÓVEIS SITUADOS EM PORTUGAL			
1.1. Projectos de Construção			
Habitação			
Comércio			
Serviços			
Outros			
Lugar Santa Cristina - Maia	3,125,026.47	3,490,000.00	364,973.53
1.2. Construções Acabadas			
1.2.1. Arrendadas			
Habitação			
Comércio			
11 Fracções - Pateo Bagatela - R. Artilharia Um em Lisboa	3,987,217.02	4,146,526.00	159,308.98
3 Fracções - Rua 15 e Rua 18, em Espinho	606,563.87	638,500.00	31,936.13
1 Edifício - Rua Oscar da Silva, 2251 a 2275 (lote 3) - Matosinhos	1,295,022.31	1,555,000.00	259,977.69
4 Fracções - Praça do Ultramar em Beja	1,421,116.61	1,430,000.00	8,883.39
1 Fracção - Av ^a D. José Alves Correia da Silva em Fátima	2,558,840.54	2,590,000.00	31,159.46
3 Edifícios - Estrada Nacional, 14 - Maia	14,289,257.07	14,475,000.00	185,742.93
1 Fracção - Rua Dr. Ribeiro de Magalhães em Felgueiras	1,209,984.00	1,253,000.00	43,016.00
1 Fracção - Av ^a Fontes Pereira de Melo, 42 - Lisboa	39,816,364.00	40,250,000.00	433,636.00
Serviços			
1 Fracção - Av ^a Hellen Keller, 19 C em Lisboa	528,775.57	582,500.00	53,724.43
23 Fracções - Pateo Bagatela - R. Artilharia Um em Lisboa	6,682,783.54	6,690,793.50	8,009.96
1 Edifício - Rua António Pedro, 111 em Lisboa	8,351,038.13	8,484,650.00	133,611.87
1 Edifício - Av ^a João Crisóstomo, 72 em Lisboa	10,438,101.73	10,490,010.50	51,908.77
20 Fracções - Rua do Espido, 164 em Maia	1,893,289.18	1,968,300.00	75,010.82
24 Fracções - Rua Júlio Dinis, 270-272 e 290 no Porto	2,658,799.40	2,732,500.00	73,700.60
1 Fracção - Av ^a Casal Ribeiro, 18 em Lisboa	829,244.00	857,500.00	28,256.00
1 Edifício - Rua da Serra (EN 105-2) - Folgosa - Maia	3,117,085.80	3,313,500.00	196,414.20
1 Edifício - Rua dos Ratinhos - Coimbra	3,166,484.52	3,780,500.00	614,015.48
1 Fracção - Pateo Bagatela - R. Artilharia Um em Lisboa	546,727.00	546,727.00	0.00
2 Edifícios - Rua 25 de Abril nº1 em Prior Velho	5,577,018.04	5,600,000.00	22,981.96
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	4,761,416.21	4,814,711.01	53,294.80
1 Edifício - Rua Antero de Quental, nº 365, 381 e 413 em Matosinhos	3,562,834.77	3,567,223.50	4,388.73
1 Edifício - Rua João Saraiva, 19 em Lisboa	6,285,592.17	6,389,000.00	103,407.83
1 Edifício - Av ^a Antero de Quental em Ponta Delgada	11,500,635.17	12,025,000.00	524,364.83
1 Edifício - Estrada da Outurela - Carnaxide	12,398,636.50	12,432,500.00	33,863.50
Outros			0.00
1 Fracção - Pateo Bagatela - R. Artilharia Um em Lisboa	3,155,151.50	3,155,151.50	0.00
5 Fracções - Casal do Penedo - Talaíde em Sintra	3,102,645.74	3,275,000.00	172,354.26
1 Armazém - Av ^a Combatentes, Lote 3 em Abrunheira	1,519,665.17	1,560,000.00	40,334.83
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	1,542,276.61	1,547,500.00	5,223.39
1 Fracção - Av ^a Pedro Alvares Cabral, 177 em Albarraque	781,554.00	791,500.00	9,946.00
1 Armazém - Rua Antero de Quental, nº 340 em Matosinhos	675,610.51	709,648.00	34,037.49
1 Armazém - Rua Antero de Quental, nº 271 em Matosinhos	658,168.26	700,673.00	42,504.74
1 Armazém - Rua Antero de Quental, nº 291 em Matosinhos	712,343.01	732,257.00	19,913.99
1 Armazém - Rua Antero de Quental, nº 311 em Matosinhos	712,672.42	732,676.50	20,004.08
1 Armazém - Rua Antero de Quental, nº 331 em Matosinhos	579,947.95	601,382.50	21,434.55
1 Armazém - Quinta do Mocho, em Santarém	1,531,179.76	1,625,000.00	93,820.24
1 Fracção - Rua D. Ant ^o Caetano de Sousa, 15 - Lisboa	1,260,432.00	1,775,000.00	514,568.00
1.2.2. Não arrendadas			
Habitação			
4 Fracções Estrada de Manique - Cascais	1,071,978.51	1,206,000.00	134,021.49
Comércio			
Serviços			
Outros			
1 Armazém - Rua Antero de Quental nº 320 em Matosinhos	675,343.30	709,260.50	33,917.20
Total	173,228,637.87	177,880,427.01	4,651,789.14

4.2. Movimento das U.P.'s

DESCRIÇÃO	No Início	Subscr.	Resgates	Dist. Res.	Outros	Res. Per.	No Fim
Valor base	103,945,075.31	85,118,000.34	-9,317,720.11				179,745,355.54
Diferença em subs. e Resultados distribuídos	4,741,802.94	13,180,516.87	-1,373,048.46				16,549,271.35
Resultados acumulados	0.00						0.00
Ajustamentos em imóveis	3,397,806.98				3,010,577.01		6,408,383.99
Resultados do período	2,729,939.79				566,705.15		3,296,644.94
	3,010,577.01				-3,010,577.01	5,470,956.36	5,470,956.36
SOMA	117,825,202.03	98,298,517.21	-10,690,768.57	0.00	566,705.15	5,470,956.36	211,470,612.18
Nº de unidades de Valor unidade de participação	20839029 5.6541	17064555	1868027				36035557 5.8684

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
1. IMÓVEIS SITUADOS EM PORTUGAL							
1.1. Projectos de Construção							
Habituação							
Comércio							
Serviços							
Outros							
Lugar Santa Cristina - Maia	5,007		07-05-2004	3,445,000.00	07-05-2004	3,535,000.00	3,125,026.47
1.2. Construções Acabadas							
1.2.1. Arrendadas							
Habituação							
Comércio							
11 Frações - Pateo Bagatela - R. Artilharia Um em Lisboa	1,042		30-06-2004	3,986,677.00	20-05-2004	4,306,375.00	3,987,217.02
3 Frações - Rua 15 e Rua 18, em Espinho	249		30-06-2004	640,000.00	20-06-2004	637,000.00	606,563.87
1 Edifício - Rua Oscar da Silva, 2251 a 2275 (lote 3) - Matosinhos	2,170		31-01-2003	1,560,000.00	31-01-2003	1,550,000.00	1,295,022.31
4 Frações - Praça do Ultramar em Beja	1,075		08-04-2003	1,360,000.00	08-04-2003	1,500,000.00	1,421,116.61
1 Fração - 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	2,558,840.54
3 Edifícios - Estrada Nacional, 14 - Maia	15,895		07-07-2003	14,500,000.00	02-08-2003	14,450,000.00	14,289,257.07
1 Fração - Rua Dr. Ribeiro de Magalhães em Felgueiras	1,285		16-01-2004	1,246,000.00	22-01-2004	1,260,000.00	1,209,984.00
1 Fração - Avª Fontes Pereira de Melo, 42 - Lisboa	7,493		19-03-2004	39,900,000.00	19-03-2004	40,600,000.00	39,816,364.00
Serviços							
1 Fração - Avª Hellen Keller, 19 C em Lisboa	244		30-06-2004	575,000.00	20-05-2004	590,000.00	528,775.57
23 Frações - Pateo Bagatela - R. Artilharia Um em Lisboa	2,889		30-06-2004	6,864,316.00	20-05-2004	6,517,271.00	6,682,783.54
1 Edifício - Rua António Pedro, 111 em Lisboa	3,360		12-09-2004	8,469,300.00	10-09-2004	8,500,000.00	8,351,038.13
1 Edifício - Avª João Crisóstomo, 72 em Lisboa	3,661		06-09-2004	10,280,021.00	05-09-2004	10,700,000.00	10,438,101.73
20 Frações - Rua do Espido, 164 em Maia	2,022		29-09-2003	1,916,600.00	30-09-2003	2,020,000.00	1,893,289.18
24 Frações - Rua Júlio Dinis, 270-272 e 290 no Porto	1,490		30-06-2004	2,700,000.00	22-06-2004	2,765,000.00	2,658,799.40
1 Fração - Avª Casal Ribeiro, 18 em Lisboa	365		10-07-2004	870,000.00	10-07-2004	845,000.00	829,244.00
1 Edifício - Rua da Serra (EN 105-2) - Folgosa - Maia	6,570		11-07-2004	3,340,000.00	11-07-2004	3,287,000.00	3,117,085.80
1 Edifício - Rua dos Ratinhos - Coimbra	3,399		25-11-2004	3,725,000.00	26-11-2004	3,836,000.00	3,166,484.52
1 Fração - Pateo Bagatela - R. Artilharia Um em Lisboa	263		30-06-2004	561,352.00	30-05-2004	532,102.00	546,727.00
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	5,577,018.04
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	4,761,416.21
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	3,562,834.77
1 Edifício - Rua João Saraiva, 19 em Lisboa	6,545		23-10-2003	6,500,000.00	10-11-2003	6,278,000.00	6,285,592.17
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
1 Edifício - Estrada da Outurela - Carnaxide	6,726		02-03-2004	12,365,000.00	02-03-2004	12,500,000.00	12,398,636.50
Outros							
1 Fração - Pateo Bagatela - R. Artilharia Um em Lisboa			30-06-2004	3,087,073.00	20-05-2004	3,223,230.00	3,155,151.50
5 Frações - Casal do Penedo - Talaíde em Sintra	3,648		30-06-2004	3,250,000.00	20-05-2004	3,300,000.00	3,102,645.74
1 Armazém - Avª Combatentes, Lote 3 em Abrunheira	2,574		30-06-2004	1,560,000.00	29-05-2004	1,560,000.00	1,519,665.17
1 Armazém - Rua Eugénio Santos, 7, R/C no Seixal	1,838		25-11-2004	1,085,000.00	25-11-2004	1,080,000.00	1,068,379.00
1 Edifício - Rua Oscar da Silva, 2243 (Lote 2) - Matosinhos	2,243		31-01-2003	1,555,000.00	31-01-2003	1,540,000.00	1,542,276.61
1 Fração - Avª Pedro Álvares Cabral, 177 em Albarraque	869		09-04-2003	763,600.00	09-04-2003	820,000.00	781,554.00
1 Armazém - Rua Antero de Quental, nº 340 em Matosinhos	1,215		04-09-2003	655,696.00	04-09-2003	763,600.00	675,610.51
1 Armazém - Rua Antero de Quental, nº 271 em Matosinhos	1,215		04-09-2003	637,746.00	04-09-2003	763,600.00	658,168.26
1 Armazém - Rua Antero de Quental, nº 291 em Matosinhos	1,214		04-09-2003	701,414.00	04-09-2003	763,100.00	712,343.01
1 Armazém - Rua Antero de Quental, nº 311 em Matosinhos	1,215		04-09-2003	701,753.00	04-09-2003	763,600.00	712,672.42
1 Armazém - Rua Antero de Quental, nº 331 em Matosinhos	1,014		04-09-2003	565,165.00	04-09-2003	637,600.00	579,947.95
1 Armazém - Quinta do Mocho, em Santarém	10,370		16-12-2003	1,600,000.00	16-12-2003	1,650,000.00	1,531,179.76
1 Fração - Rua D. Antº Caetano de Sousa, 15 - Lisboa	2,400		22-03-2004	1,700,000.00	22-03-2004	1,850,000.00	1,260,432.00
1.2.2. Não arrendadas							
Habituação							
4 Frações Estrada de Manique - Cascais	1,114		02-09-2004	1,205,000.00	02-09-2004	1,207,000.00	1,071,978.51
Comércio							
Serviços							
Outros							
1 Armazém - Rua Antero de Quental nº 320 em Matosinhos	1,214		04-09-2003	655,421.00	04-09-2003	763,100.00	675,343.30
Total				176,371,876.00		179,388,978.02	173,228,637.87

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

CONTAS	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções	Saldo Final
Numerário				
Depósitos à ordem	12.202.866,52	33.714.892,78		45.917.759,30
Depósitos a prazo e com pré-aviso				
Certificados de depósito				
Outras contas com disponibilidades				
TOTAL	12.202.866,52	33.714.892,78		45.917.759,30

4.8. Dívidas de Cobrança Duvidosa

CONTAS	Dev. p/Obrig. Vencidas	Dev. p/Juros Vencidos	Dev. p/Rendas Vencidas	Outros Devedores	SOMA
Conta 4132			473.509,74		473.509,74
TOTAL			473.509,74		473.509,74

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

CONTAS	Saldo Inicial	Aumento	Redução	Saldo Final
481 – Provisões para crédito vencido *	57.410,68	1.344.891,92	928.792,86	473.509,74
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 96.777,65

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		40.908.757,65
Operações a prazo de venda – Imóveis		
Valores recebidos em garantia	553.330,75	2.904.661,43
Valores cedidos em garantia		
Outros	301.641,24	359.508,14
TOTAL	854.971,99	44.172.927,22

4.14. Outras Notas

- **Contas de regularização**

	Activo	Passivo
- Proveitos a receber		
Juros de aplicações financeiras	71.127,96	
Outros proveitos a receber (CPCV)	201.083,89	
- Despesas com custo diferido		
Despesas com imóveis	9.550,00	
- Custos a Pagar		
Custos a pagar de Imóveis		181.499,72

Impostos directos a pagar		14.225,64
- Receitas com proveito diferido		
Rendas		671.193,86
- Outras contas de regularização		
Operações a regularizar	<u>7.856,58</u>	<u>110.432,73</u>
	289.618,43	977.351,95

As receitas com proveito diferido traduzem as rendas cobradas adiantadamente.

- **Outros elementos patrimoniais**

- Contas de Terceiros		
Comissões a pagar		271.810,19
Sector Público Administrativo		1.920.849,77
Outros credores	<u>4.965.576,84</u>	
		7.158.236,80

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

- Juros e Custos Equiparados		7.795,77
- Comissões		
Comissão de arrendamento e venda		19.357,68
Comissão de gestão		2.413.291,64
Comissão de depósito		16.088,61
Comissão de supervisão.....		51.060,18
- Impostos e Taxas		
Impostos Indirectos		36.794,57
Impostos directos		1.968.346,16
- Provisões		
Provisões para crédito vencido		1.344.891,92
- Fornecimento e Serviços Externo		
Água		133,40
Electricidade		6.054,58

Condomínio	283.997,85
Reparações	27.323,61
Seguros	143.145,87
Vigilância e segurança	2.016,05
Outros Encargos	
Avaliações de Imóveis	9.078,67
Auditoria	4.403,00
Despesas com advogados e judiciais	3.611,50
Diversos	60,00
- Outros Custos e Perdas Correntes	
Acordo contrato P C V	147.892,14
Despesas bancárias	365,65
- Perdas Eventuais de Exercícios Anteriores	
Valores incobráveis	22.111,16
Custos Prediais	34.266,11
Diversos	261,80

B. Proveitos

- Juros e proveitos equiparados	483.888,12
- Ganhos de operações financeiras e valores imobiliários	16.713,24
- Rendimento de Imóveis	
Rendas	9.317.066,83
Outros	1.250.377,74
- Reposição e Anulação de Provisões	
Para devedores por rendas vencidas.....	878.808,30
- Outros Proveitos ou Ganhos Correntes	
Diversos proveitos e ganhos correntes	2.885,55
- Proveitos e Ganhos Eventuais de Exercícios Anteriores	
Recuperação de rendas e condomínios	59.133,84
Recuperação de custos	4.107,43
Outros	323,23

•

• Fluxos Monetários

	2004	2003
- Disponibilidades no fim do período		
Depósitos à ordem	45.917.759,30	12.202.866,52

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 2004 do fundo de investimento imobiliário, **NOVIMOVEST - Fundo de Investimento Imobiliário**, gerido pela SANTANDER Gestão de Activos - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A, as quais compreendem: o Balanço em 31 de Dezembro de 2004 (que evidencia um total de 219.606.201 euros e um total de capital do Fundo de 211.470.612 euros, incluindo um resultado líquido de 5.470.956 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.

LAMPREIA & VIÇOSO

SOCIEDADE DE REVISORES OFICIAIS DE CONTAS

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

LAMPREIA & VIÇOSO
SOCIEDADE DE REVISORES OFICIAIS DE CONTAS

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 2004, 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, 14 de Março de 2005

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