

Santander Gestão de Activos,  
S.A.

# Relatório de Gestão do NOVIMOVEST

2005

+

SV

J

f

## **NOVIMOVEST - Fundo de Investimento Imobiliário**

### **A ECONOMIA NACIONAL EM 2005**

A economia portuguesa manteve em 2005 uma tendência de fraco crescimento já evidenciada nos anos anteriores.

Em traços gerais a situação macro económica caracterizou-se por:

1. um fraco nível de crescimento, bastante abaixo das previsões iniciais e em clara divergência com as taxas de crescimento evidenciadas pelos principais parceiros económicos dentro e fora da Zona Euro;
2. pelo comportamento francamente menos favorável da procura externa, com as exportações a crescerem bastante abaixo das previsões e do crescimento do ano anterior;
3. pelo papel pouco relevante da procura interna no crescimento económico, com claros sinais de abrandamento do consumo privado – em larga medida justificado pelo elevado endividamento dos agentes económicos privados – bem como pela retracção do consumo público por via das políticas fortemente restritivas da despesa pública adoptadas;
4. pelo forte impacto decorrente do aumento do preço do petróleo nos mercados internacionais, superior ao impacto que o mesmo aumento teve nas economias concorrentes.

Por essas razões a economia portuguesa não terá crescido mais de 0,3% em 2005, perspectivando-se igualmente taxas de crescimento moderadas para os anos de 2006 e 2007, crescimento esse que dependerá essencialmente do comportamento das exportações, atendendo às condicionantes e limitações da procura interna acima referidas.

A inflação terá apresentado em 2005 um valor de 2,1% (fonte Banco de Portugal), abaixo do ano de 2004 apesar da continuação do incremento dos preços do petróleo, que afecta a economia portuguesa de forma mais relevante que as demais economias da

Zona Euro, sendo ainda influenciada pelo aumento da taxa do IVA de 19 para 21%, perspectivando-se para 2006 e 2007 taxas de inflação respectivamente de 2,5% e 2,3%.

## **O MERCADO IMOBILIÁRIO NACIONAL EM 2005**

Ano após ano o mercado imobiliário nacional manteve a tendência iniciada na segunda metade de 2002, claro reflexo da fraca confiança dos agentes económicos.

A análise agora realizada dividir-se -á em três vectores:

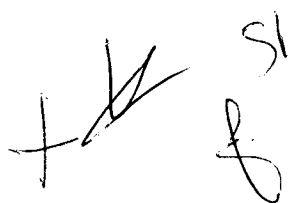
1. mercado habitacional
2. mercado terciário – comercial e escritórios
3. mercado industrial

O mercado habitacional começa a revelar alguma estagnação e, claramente, a aparentar uma velocidade de escoamento mais reduzida, embora ainda sem grandes reflexos a nível de valores finais de transacção.

Em termos sectoriais manteve-se a tendência já verificada no ano de 2004 de melhoria das condições de escoamento do produto habitacional no segmento médio e médio baixo, em grande parte associada aos novos produtos lançados pelo sector financeiro no crédito à habitação, com alargamento de prazos de amortização, possibilidade de pagamento de valores residuais elevados e outros, induzindo assim uma maior procura no mercado, movimento semelhante ao verificado (embora com amplitude diversa) ao verificado nos anos de 1998-2001 com a redução das taxas de juro de referencia.

Nos segmentos habitacionais médio-alto e alto assiste-se já a uma redução da velocidade de escoamento do produto acabado, provocando uma progressiva adequação deste segmento à real dimensão do mesmo.

O mercado de arrendamento habitacional continua a ter uma dimensão irrelevante, agravada no ano de 2005 pela indefinição, para inquilinos mas principalmente para senhorios, do novo quadro legal que vai ser implementado pela nova legislação do arrendamento.



O segmento terciário (imóveis destinados a comércio e serviços) assistiu a uma progressão em tudo idêntica à dos anos anteriores, divergindo no entanto nos subsegmentos de comércio e escritórios.

Comércio:

- ✓ assistiu-se à consolidação da tendência de crescimento do mercado comercial, quer em formatos tradicionais como os *shopping centers* quer em formatos ainda inovadores no mercado português, como os *retail parks*;
- ✓ ao crescente papel dos principais *players* do mercado, responsáveis na sua quase totalidade pelos novos projectos de elevada dimensão;
- ✓ a área bruta locável, mercê do forte crescimento dos últimos anos, tem-se aproximado das médias europeias, podendo antecipar-se em alguma medida um esgotamento do mercado nos modelos tradicionais;
- ✓ ao aparecimento da tendência de fortes reduções das rendas unitárias em *shopping centers*, reflectindo claramente a retracção do consumo verificada nos últimos anos e o impacto de tal retracção ao nível da facturação do comércio não alimentar;
- ✓ ao forte crescimento de novos projectos na área da distribuição alimentar, em grande parte justificados pela progressiva emissão de novas licenças de abertura, processo iniciado em 2003.

Escritórios:

- ✓ manteve-se a tendência de quase inexistência de operações de investimento “puras” e resultantes da instalação ou reinstalação de empresas, com o congelamento de intenções de novos investimentos, tendência já verificada em anos anteriores;
- ✓ melhoria das condições de mercado para arrendamento de escritórios de dimensão reduzida, consequência directa do esmagamento de valores de renda;
- ✓ algumas operações de realização de mais valias por parte de investidores institucionais, aproveitando a elevada apetência por produtos com dimensão por parte da generalidade dos demais investidores;
- ✓ assistiu-se ainda a uma forte entrada de fundos de investimento imobiliário não nacionais (em especial alemães) no mercado português, com especial relevância no mercado de escritórios.
- ✓ a manutenção da apetência das empresas por operações de *sale and lease back*, permitindo as 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.

#### Industrial:

Tradicionalmente os fundos de investimento imobiliário não apresentam grande apetência por activos imobiliários associados a actividades industriais, mercê da elevada especificidade dos respectivos activos quer pelo elevado custo de produção quer pelos elevados custos de transformação para outras actividades, razões pelas quais as transacções neste segmento se traduzem em imóveis com características de armazenagem e/ou logística, sem prejuízo da eventual utilização para actividades industriais não pesadas.

As actividades logísticas e de armazenagem têm apresentado pouco dinamismo e crescimento, em grande parte devido a ausência de novos investimentos por parte dos grandes operadores, os quais têm normalmente associados novos contratos de operação logística.

Mercê de tais factos também neste segmento a generalidade das operações tem-se traduzido em operações de *sale and lease back*, apresentando o mercado um stock razoável de imóveis por ocupar e objecto de promoção especulativa.

Os valores de transacção em operações de compra e venda não evidenciaram alterações significativas de valores em imóveis destinados ao mercado de investimento (essencialmente terciários e previamente arrendados), uma vez que a generalidade das transacções, em especial de escritórios e armazens, foram realizadas a favor de investidores institucionais: à pequena redução das *prime yields* esteve associada, na generalidade dos casos, a redução das rendas de referência por metro quadrado, mantendo os investidores institucionais o reconhecimento de algum potencial de valorização e subida das rendas no médio e longo prazo e que se deverão traduzir no aumento da rendibilidade por via da melhoria do valor metro quadrado de arrendamento.

SO  
F

## O MERCADO DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

A actividade e o mercado das instituições de investimento colectivo imobiliário caracterizaram-se, em 2005, por quatro factores essenciais:

- ✓ a ligeira redução das *prime yields* de referencia do mercado de investimento para níveis historicamente baixos;
- ✓ a manutenção da tendência de crescimento dos volumes sob gestão;
- ✓ a manutenção da situação de escassez de novas oportunidades de investimento e a forte competição entre investidores institucionais no aproveitamento das mesmas;
- ✓ o surgimento de operações de realização de mais valias por parte de alguns investidores institucionais, aproveitando o nível historicamente baixo das *prime yields*.

O ano de 2005 caracterizou-se pela manutenção das *yields* de referencia do mercado imobiliário, não obstante algumas operações pontuais, de elevada dimensão, realizadas incorporando *yields* em níveis historicamente baixos, pelo que podera entender-se que se encerrou o ciclo de incorporação da descida das taxas de referencia 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, evidenciando um crescimento de activos sob gestão de aproximadamente 19% por comparação a 31 de Dezembro de 2004.

O mercado dos fundos de investimento imobiliário evidenciou ainda a consolidação do movimento verificado nos últimos três anos de crescimento do numero de fundos de investimento imobiliário (F.I.I.) existentes no mercado, que passaram de 65 em 2004 para 82 em 2005, sendo que a generalidade dos novos FII criados - 12 num universo de 17 novos fundos - 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.

## **A ACTIVIDADE DO NOVIMOVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EM 2005**

Manteve-se no ano de 2005 a estratégia de forte crescimento do volume sob gestão no NOVIMOVEST por forma a dar satisfação a elevada apetência dos aforradores evidenciada desde o início de actividade do fundo e 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 a 31 de Dezembro de 2004 de aproximadamente 33% (trinta e três) por cento que permitiu o encerramento do exercício com activos sob gestão no montante global de € 293.749.728,36 (duzentos e noventa e três milhões setecentos e quarenta e nove mil setecentos e vinte e oito euros e trinta e seis cêntimos).

A Estrutura de Activos do Fundo apresentava a seguinte composição, por referência a data de 31 de Dezembro de 2005:

<b>ESTRUTURA DO ACTIVO 2005</b>	<b>VALOR</b>	<b>%</b>
D/O	44.039.314,61	14,99%
D/P		0,00%
<b>TOTAL LIQUIDEZ</b>	<b>44.039.314,61</b>	<b>14,99%</b>
DEVEDORES	1.512.451,26	0,51%
IMÓVEIS	247.864.174,40	84,38%
CONTAS DIVERSAS	333.788,90	0,11%
<b>TOTAL DO ACTIVO</b>	<b>293.749.728,36</b>	<b>100,00%</b>

O quadro acima evidencia ainda uma tendência para uma significativa redução da liquidez, evitando assim a previsível erosão de rendibilidades decorrente de uma liquidez elevada e permitindo encarar o exercício de 2006, em matéria de rendibilidades objectivo, com bastante tranquilidade.

A rendibilidade atingida situou-se nos 3,75%, tendo o resultado do exercício apresentado um valor efectivo de € 4.644.448,54 (quatro milhões seiscentos e quarenta e quatro mil quatrocentos e quarenta e oito euros e cinquenta e quatro cêntimos) evidenciando ainda um resultado potencial adicional de € 7.966.205,31 (sete milhões novecentos e sessenta e seis mil duzentos e cinco euros e trinta e um cêntimos) decorrente da valorização de activos imobiliários que fazem parte da carteira do

58

NOVIMOVEST, resultando a diferenciação de resultados ora apresentada da introdução do novo plano de contas dos fundos de investimento imobiliário.

À data de 31 de Dezembro de 2005 encontravam-se emitidas e em circulação 46.829.244 unidades de participação, num crescimento superior a 30% em relação ao fecho do exercício de 2004 e não obstante o resgate de 3.143.518 unidades de participação verificado no exercício.

Foram realizados sete novos investimentos no exercício de 2005 e cujo valor global ascendeu a € 70.900.000,00 (setenta milhões e novecentos mil euros), conforme Quadro I abaixo reproduzido, 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 agregada de acordo com o Quadro II abaixo:

## QUADRO I

### Activos Imobiliários adquiridos em 2005

Terreno Estrada da Outurela – Carnaxide	900 000,00
1 Edifício - Zona Industrial de S. Romão de Neiva - Viana do Castelo	1 500 000,00
Hotel Delfim – Alvor	32 500 000,00
R. Gomes Freire, 163 – Lisboa	1 500 000,00
R. Sidónio Pais, 390 – Maia	3 000 000,00
Calçada do Sacramento, 40 a 46 – Lisboa	2 000 000,00
HOTEL CARLTON – Funchal	29 500 000,00
	70 900 000,00

## QUADRO II

### Composição da carteira de activos imobiliários

TERRENOS	907 510,85	0,37%
SERVIÇOS*	149 963 803,30	60,50%
OUTROS**	22 922 118,17	9,25%
LOJAS	69 714 607,10	28,13%
HABITAÇÃO	1 181 978,51	0,48%
PROJECTOS DE CONSTRUÇÃO	3 174 156,47	1,28%
	247 864 174,40	100,00%

\*inclui, de acordo com a classificação C.M.V.M., escritórios e instalações hoteleiras.

\*\*inclui, de acordo com a classificação C.M.V.M., armazéns, estacionamento e campos de golfe.



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>Outros</b>	<b>Habitação</b>	<b>Construção</b>	<b>Terrenos</b>	<b>total</b>
até 250.000							0
250.000<500.000							0
500.000<1.000.000	3	1	7			1	12
1.000.000<2.500.000	1	4	6	1			12
2.500.000<5.000.000	5	3	3		1		12
5.000.000<10.000.000	5						5
>10.000000	5	2					7
<b>Totais</b>	<b>19</b>	<b>10</b>	<b>16</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>48</b>

### **DISPONIBILIDADES E APLICAÇÕES FINANCEIRAS**

As disponibilidades e aplicações financeiras do F.I.I. apresentavam, à data de 31 de Dezembro de 2005, um saldo de € 44.039.314,61 (quarenta e quatro milhões trinta e nove mil trezentos e catorze euros e sessenta e um centimos), tendo sido auferidos no exercício um montante global de juros de € 1.298.203,34 (um milhão duzentos e noventa e oito mil duzentos e três euros e trinta e quatro centimos), de acordo com o quadro abaixo:

<b>VALOR DAS DISPONIBILIDADES E APLICAÇÕES FINANCEIRAS A 31/12/2005</b>	44.039.314,61
DEPÓSITOS À ORDEM	44.039.314,61
DEPÓSITOS A PRAZO	
<b>JUROS RECEBIDOS</b>	1.298.203,34

### **PERSPECTIVAS PARA O ANO DE 2006**

Todos os indicadores já existentes indicam que o ano de 2006 continuará a ser o ano de forte crescimento económico a nível global, mantendo-se duas velocidades de crescimento, a semelhança do verificado no ano de 2005 – de um lado as economias norte americana, japonesa e dos países emergentes com taxas de crescimento estimadas muito elevadas e de outro o bloco europeu com crescimentos substancialmente mais lentos.

Em relação ao ano de 2006 o crescimento da economia portuguesa deverá continuar a ser lento e abaixo da média dos países da Zona Euro e substancialmente abaixo da generalidade dos novos países aderentes, sendo o crescimento económico nacional claramente condicionado pelo dinamismo da procura externa dirigida à economia portuguesa, em especial pelas exportações, que se espera sejam o principal dinamizador do crescimento, atendendo à forte restrição do papel dinamizador da procura interna no crescimento económico.

Manter-se-á a restrição do papel dinamizador do Estado e da despesa pública como instrumento de políticas anti cíclicas, atendendo as fortes restrições orçamentais, do lado da despesa e aos compromissos assumidos no âmbito do Programa de Estabilidade e Convergência.

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

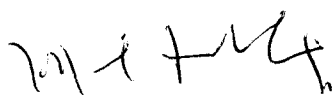
- ✓ manutenção da tendência de melhoria da velocidade de escoamento de imóveis para arrendamento, em especial imóveis de pequena e média dimensão cujas rendas foram objecto de significativa erosão nos anos de 2003, 2004 e 2005, tornando-se assim fortemente competitivos face a imóveis novos entretanto acabados e colocados no mercado de arrendamento;
- ✓ pelo adiar do momento da recuperação das rendas inerentes a localizações prime, atendendo ao elevado stock ainda disponível e as rendas muito competitivas praticadas em zonas mais periféricas;
- ✓ pelo decréscimo de negociações e contratações de operações de investimento segundo o modelo de “sale and lease back”, que se encontra já próximo do esgotamento;
- ✓ pela manutenção do papel preponderante, em termos de novas oportunidades de investimento, que irão assumir as entidades arrendatárias, em virtude do elevado risco associado a investimentos especulativos em momentos de oferta excedentária de espaços para arrendamento;

- 5/1
- 1
- ✓ pela previsível desaceleração do segmento comercial, em virtude do fraco ou nulo crescimento do consumo privado que presumivelmente poderá induzir não só a um acelerado movimento de renegociação de rendas como também a possível revisão das intenções de novos investimentos em centros comerciais;
  - ✓ pela continuação dos novos investimentos em grandes e médias superfícies de comércio alimentar, não só por parte de algumas insignias já instaladas como também de outras insignias não nacionais recentemente instaladas em Portugal, sem prejuízo do previsível movimento de concentração e encerramento de unidades que tal crescimento acelerado poderá induzir num horizonte temporal de cinco a sete anos.

Por força do quadro de análise atrás traçado esperam-se para o NOVIMOVEST Fundo de Investimento Imobiliário para o exercício de 2006 níveis de crescimento próximos dos evidenciados em 2004 e 2005, permitindo um crescimento rápido do volume sob gestão e acima do crescimento do mercado dos fundos de investimento imobiliário mas sempre procurando não perder de vista a adequada gestão da liquidez, por forma a não comprometer os níveis de rentabilidade.

Lisboa, 20 de Março de 2006.

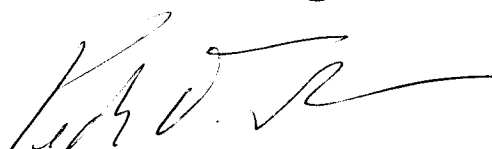
**O Conselho de Administração da Sociedade Gestora**



José Elias da Costa – Presidente



Pedro Gaivão – Vice Presidente



Pedro Castro e Almeida – Vice Presidente

f b

Sofia Menezes Frère

Sofia Menezes Frère – Administrador

Borja Anduiza Rubio – Administrador

Pedro Gaspar Fialho – Administrador

José Manuel Neves – Administrador

**NOVIMOVEST - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

(Gerido pela SANTANDER GESTÃO DE ACTIVOS - Soc. Gestora de Fundos de Investimentos Imobiliários, S.A.)

ACTIVO		PERÍODO N				PERÍODO N-1		PASSIVO		
		Bruto	Impair	Impair	Líquido	Líquido	Código	Designação	N	N-1
<b>ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</b>										
31	Terras	907 510,85			907 510,85		61	Unidades de Participação	233 584 269,10	179 745 355,54
32	Construções	240 543 832,10	7 063 919,37	650 987,92	246 956 663,55	173 228 637,87	62	Variações Patrimoniais	27 056 916,67	16 549 271,35
34	Adiantamentos por Compra de Imóveis				0,00		64	Resultados Transitórios	11 879 340,35	6 408 383,99
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	241 451 342,95	7 063 919,37	650 987,92	247 864 174,40	173 228 637,87	65	Resultados definitivos		
<b>CARTEIRA TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES</b>										
22	Participações em Soc. Imobiliárias				0,00		66	Resultados Líquidos do Período	12 610 653,85	8 767 801,30
24	Unidades de Participação				0,00			TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	285 131 179,97	211 470 612,18
	TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTIC.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>										
411	Devedores por Crédito Vencido				0,00		47	AJUSTAMENTOS E PROVISÕES		
412	Devedores por Rendimentos Vencidos	1 448 969,21			1 448 969,21	643 694,00	48	Ajustamentos de Dividas a Receber	1 267 360,30	473 509,74
413 + ... + 419	Outras Contas de Devedores	0,47			0,47	0,47		Provisões Acumuladas	0,00	
424	Estado e Outros Entes Públicos	63 481,58			63 481,58			TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS	1 267 360,30	473 509,74
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	1 512 451,26	0,00	0,00	1 512 451,26	643 695,07				
<b>DISPONIBILIDADES</b>										
11	Caixa							<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>		
12	Depósitos à Ordem						421	Reservas a Pagar a Participantes	0,00	
13	Depósitos a Prazo e com pré-aviso	44 039 314,61			44 039 314,61	45 917 759,30	422	Rendimentos a Pagar a Participantes	0,00	
14	Certificados de Depósito				0,00		423	Comissões e Outros Encargos a Pagar	367 637,01	271 810,19
18	Outros Meios Monetários				0,00		424 + ... + 429	Outras Contas de Credores	5 234 936,99	6 886 426,61
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	44 039 314,61	0,00	0,00	44 039 314,61	45 917 759,30	44	Adiantamentos por venda de Imóveis	0,00	
	TOTAL DOS VALORES A PAGAR							TOTAL DOS VALORES A PAGAR	5 602 574,00	7 158 236,80
<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>										
51	Acrescimos de Provelhos	86 103,56			86 103,56	272 211,85	53	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS		
52	Despesas com Custo Diferido				0,00	9 550,00	56	Acrescimos de Custos	377 147,04	195 725,36
58	Outros Acrescimos e Diferimentos	247 684,53			247 684,53	7 856,58	58	Recalcul com Provelho Diferido	1 000 873,76	671 193,86
59	Contas Transitórias Activas	333 788,09	0,00	0,00	333 788,09	289 618,45	59	Outros Acrescimos e Diferimentos	370 583,29	110 432,73
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIM. ACTIVOS	287 336 896,91	7 063 919,37	650 987,92	293 749 728,36	220 079 710,67		Contas Transitórias Passivas	0,00	
	TOTAL DO ACTIVO							TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIM. PASSIVOS	1 748 614,09	977 351,95
								TOTAL DO PASSIVO	285 749 728,36	220 079 710,67

ISS-Activa

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

CUSTOS E PERDAS		PERÍODO N		PERÍODO N-1		Código	DESIGNAÇÃO	PERÍODO N		PERÍODO N-1	
Código	DESIGNAÇÃO							PROVEITOS E GANHOS	PROVEITOS E GANHOS	PERÍODO N	PERÍODO N-1
<b>CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b>											
711-718	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS:			7 765,77		812	JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS				
719	De operações Correntes					811-818	Da Carteira de Títulos e Participações	1 268 205,34			485 688,12
	De operações Extrapatrimoniais						Outros, de Operações Correntes				
723	COMISSÕES					832	GANHOS OPER. FINANCEIRAS E ACT. IMOBILIÁRIOS				
724 a...-728	Em Activos Imobiliários	22 674,15		19 357,66		833	Da Carteira de Títulos e Participações				
	Outras, de Operações Correntes	3 808 264,78		2 460 440,42		831-838	Em Activos Imobiliários	3 116 186,51			854 218,00
732	PERDAS OPER. FINANCEIRAS E ACT. IMOBILIÁRIOS					851	Outros, em Operações Correntes				
733	Na Carteira de Títulos e Participações					852	REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES				
731-738	Em Activos Imobiliários						De Ajustamentos de Dividas a Receber	368 383,17			878 808,30
	Outras, em Operações Correntes						De Provisões para Encargos				
7411-7421	IMPOSTOS					86	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	14 219 646,95			10 587 444,57
7412-7422	Impostos sobre o rendimento	2 592 150,57		1 968 346,16		87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	30 985,00			2 885,55
7418-7428	Impostos indirectos	64 525,67		36 794,57			TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	19 063 407,95			12 787 244,54
	Outros impostos										
751	PROVISÕES DO EXERCÍCIO						PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS				
752	Ajustamentos de Dividas a Receber	1 382 058,11		1 344 891,92		881	Recuperação de Incobráveis				
	Provisões para Encargos					882	Ganhos Extrapatrimoniais	71 650,00			
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	1 661 453,41		478 824,53		883	Ganhos de Exercícios Anteriores	4 380 381,82			3 298 391,61
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	160 863,52		148 257,78		884...888	Outros Ganhos Eventuais				
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	9 819 888,22		6 758 508,45			TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	4 452 257,82			3 298 391,61
781	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS										
782	Valores Incobráveis	75 282,91		22 111,16							
783	Perdas Extrapatrimoniais										
784...788	Perdas de Exercícios Anteriores	1 008 714,76		540 415,25							
	Outras Perdas Eventuais	1 084 897,70		562 526,38							
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	12 610 653,85		8 767 807,32							
	<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO</b>										
	<b>TOTAL</b>	23 515 039,77		16 008 656,15			<b>TOTAL</b>	23 515 039,77			16 008 656,15
8X3-86-7X3-76	Resultados em Activos Imobiliários	19 002 572,91		13 470 657,15		D-C	Resultados Eventuais	3 367 254,12			2 759 885,22
B-A-74	Resultados Correntes	11 655 570,30		7 989 082,24		B-D-A-C-74	Resultados Antes de imposto s/o Rendimento	15 202 804,62			10 755 947,66
						B-D-A-C	Resultados Líquidos do Período	12 670 653,85			8 767 601,30

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

Handwritten signature and number 50 in the top right corner.

## DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

(em euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	PERÍODO 2005		PERÍODO 2004	
<b>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</b>				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Subscrição de unidades de participação	83 182 047,78	83 182 047,78	98 298 517,21	98 298 517,21
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Resgates de unidades de participação	18 835 493,37		10 690 768,57	
Rendimentos pagos aos participantes		18 835 493,37		10 690 768,57
Devolução imposto - DL 37/96				10 690 768,57
<b>Fluxo das operações sobre unidades do fundo</b>		<b>64 346 554,41</b>		<b>87 607 748,64</b>
<b>OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</b>				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Alienação de activos imobiliários			294 217,68	
Rendimento de activos imobiliários	14 489 169,81		9 771 549,42	
Adiantamentos por conta de venda de activos imobiliários				10 065 767,10
Outros recebimentos de activos imobiliários	100 000,00	14 589 169,81		
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Aquisição de activos imobiliários	73 619 215,54		60 542 887,21	
Grandes reparações em activos imobiliários				15 656,78
Comissões em activos imobiliários			301 174,61	
Despesas Correntes (FSE) com activos imobiliários	1 881 387,47			
Adiantamentos por conta de compra de activos imobiliários				60 859 718,60
Despesas com activos imobiliários em curso		75 500 607,48		
Outros pagamentos de activos imobiliários	4,47			
<b>Fluxo das operações sobre valores imobiliários</b>		<b>-60 911 437,67</b>		<b>-50 795 951,50</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>				
<b>OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS</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	1 291 610,48		428 161,87	
Juros de Certificado de depósito				428 161,87
Outros recebimentos correntes	1 342,04	1 292 952,52		
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Comissão de gestão	3 706 311,73		2 297 503,44	
Comissão de depósito	22 811,42		15 332,71	
Juros devedores de depósitos bancários				3 492 040,19
Compras com acordo de revenda	2 712 918,27		1 104 411,01	
Impostos e taxas	73 085,46		48 542,61	
Comissão de supervisão	68 476,35	6 583 603,23	26 250,42	
Outros pagamentos correntes				3 492 040,19
<b>Fluxo das operações de gestão corrente</b>		<b>-5 290 650,71</b>		<b>-3 053 878,52</b>
<b>OPERAÇÕES EVENTUAIS</b>				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Ganhos extraordinários	71 650,00			
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores				
Recuperação de incobráveis				
Outros recebimentos de operações eventuais		71 650,00		0,00
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Perdas extraordinárias	3 933,03			
Perdas imputáveis a exercícios anteriores	90 627,69		35 026,04	
Outros pagamentos de operações eventuais		94 560,72		35 026,04
<b>Fluxo das operações eventuais</b>		<b>-22 910,72</b>		<b>-35 026,04</b>
<b>Saldo dos fluxos monetários do período ... (A)</b>		<b>-1 878 444,69</b>		<b>33 714 892,78</b>
<b>Disponibilidades no início do período ... (B)</b>		<b>45 917 759,30</b>		<b>12 202 866,52</b>
<b>Disponibilidades no fim do período ... (C) = (B) + (A)</b>		<b>44 039 314,61</b>		<b>45 917 759,30</b>

2 de Setembro de 2005

f 51  
D f

**ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**EM 31 DE DEZEMBRO DE 2005**

**1 - Introdução**

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

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

**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 2005 foram elaboradas e apresentadas com base nos registos contabilísticos e de acordo com o Regulamento nº 2/2005, emitido em 14 de Abril de 2005.

**3 – Políticas Contabilísticas**

**3.1. Princípios Contabilísticos**

O Regulamento que estabelece a “Contabilidade dos Fundos de Investimento Imobiliário” define o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário – PCFII, cujo normativo foi rigorosamente respeitado.

As demonstrações financeiras, ora apresentadas, constituindo um todo coerente – conceito de unidade – seguem os princípios contabilísticos adoptados no PCFII, designadamente: continuidade, consistência, materialidade, substância sobre a forma, especialização, prudência e independência.

**3.2. Critérios Valorimétricos**



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

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

- Disponibilidades  
As disponibilidades à vista estão contabilizadas pelos valores imediatamente realizáveis. As disponibilidades a prazo estão contabilizadas pelos valores de constituição dos depósitos. Os juros devidos são especializados diariamente.
- Imóveis  
Os imóveis estão valorados pelo seu valor venal.
- Contas de Terceiros  
As dívidas activas estão valoradas a valor de possível realização.
- Unidades de Participação  
O valor da Unidade de Participação resulta da divisão do capital do Fundo pelo número de Unidades de Participação em circulação.
- Outros Valores Patrimoniais  
Estão registados a valores nominais.

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

#### **4 – Anexo às Demonstrações Financeiras**

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

IMÓVEIS	Valor	Media dos Valores das	Valia Potencial (B) -
	Contabilístico (A)	Avaliações (B)	(A)
<b>1.1. Terrenos</b>			
<b>1.1.1. Urbanizados</b>			
<b>Arrendados</b>			
Estrada da Outurela - Carnaxide	907510.85	1,180,000.00	272,489.15
<b>1.3. Outros Projectos de Construção</b>			
<b>Outros</b>			
Lugar Santa Cristina - Maia	3,174,156.47	3,490,000.00	315,843.53
<b>1.4. Construções Acabadas</b>			
<b>1.4.1. Arrendadas</b>			
<b>Habitação</b>			
<b>Comércio</b>			
11 Fracções - Pateo Bagatela - R. Artilharia Um em Lisboa	4,137,217.02	4,146,526.00	9,308.98
3 Fracções - Rua 15 e Rua 18, em Espinho	626,563.87	638,500.00	11,936.13
1 Edifício - Rua Oscar da Silva, 2251 a 2275 (lote 3) - Matosinhos	1,320,022.32	1,562,500.00	242,477.68
4 Fracções - Praça do Ultramar em Beja	1,553,106.60	1,585,000.00	31,893.40
1 Fracção - Avª D. José Alves Correia da Silva em Fátima	2,685,418.24	2,752,500.00	67,081.76
3 Edifícios - Estrada Nacional, 14 - Maia	14,454,257.07	14,750,000.00	295,742.93
1 Fracção - Rua Dr. Ribeiro de Magalhães em Felgueiras	1,247,484.00	1,253,000.00	5,516.00
1 Fracção - Avª Fontes Pereira de Melo, 42 - Lisboa	40,161,364.00	40,250,000.00	88,636.00
1 Fracção - R. Gomes Freire, 163 - Lisboa	1,512,318.05	1,700,000.00	187,681.95
2 Fracções - Calçada do Sacramento, 40 a 46 - Lisboa	2,016,855.93	2,088,000.00	71,144.07
<b>Serviços</b>			
1 Fracção - Avª Hellen Keller, 19 C em Lisboa	578,775.57	582,500.00	3,724.43
23 Fracções - Pateo Bagatela - R. Artilharia Um em Lisboa	6,690,793.50	6,690,793.50	0.00
1 Edifício - Rua António Pedro, 111 em Lisboa	8,466,038.14	8,484,650.00	18,611.86
1 Edifício - Avª João Crisóstomo, 72 em Lisboa	10,483,101.74	10,490,010.50	6,908.76
20 Fracções - Rua do Espido, 164 em Maia	2,021,007.65	2,114,344.00	93,336.35
24 Fracções - Rua Júlio Dinis, 270-272 e 290 no Porto	2,718,799.40	2,732,500.00	13,700.60
1 Fracção - Avª Casal Ribeiro, 18 em Lisboa	829,244.00	857,500.00	28,256.00
1 Edifício - Rua da Serra (EN 105-2) - Folgosa - Maia	3,227,085.80	3,313,500.00	86,414.20
1 Edifício - Rua dos Ratinhos - Coimbra	3,216,484.51	3,780,500.00	564,015.49
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	5,697,045.04	5,750,000.00	52,954.96
1 Edifício - Rua Antero de Quental, nº 96,110,236 e 266 em Matosinhos	3,688,612.25	3,837,316.50	148,704.25
1 Edifício - Rua Antero de Quental, nº 205,221 e 235 em Matosinhos	4,801,416.21	4,810,827.50	9,411.29
1 Edifício - Rua Antero de Quental, nº 365,381 e 413 em Matosinhos	3,596,694.00	3,679,708.50	83,014.50
1 Edifício - Rua João Saraiva, 19 em Lisboa	6,385,592.58	6,558,000.00	172,407.42
1 Edifício - Avª Antero de Quental em Ponta Delgada	11,917,826.01	12,650,000.00	732,173.99
1 Edifício - Estrada da Outurela - Carnaxide	12,423,636.51	12,432,500.00	8,863.49
1 Edifício - Hotel Delfim - Alvor - Portimão	32,938,605.35	35,250,000.00	2,311,394.65
1 Edifício - Hotel Pestana Carlton Madeira - Madeira	29,736,318.04	31,900,000.00	2,163,681.96
<b>Outros</b>			
1 Fracção - Pateo Bagatela - R. Artilharia Um em Lisboa	3,155,151.50	3,155,151.50	0.00
5 Fracções - Casal do Penedo - Talaide em Sintra	3,272,645.74	3,275,000.00	2,354.26
1 Armazém - Avª Combatentes, Lote 3 em Abrunheira	1,554,665.17	1,560,000.00	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	1,602,276.61	1,607,500.00	5,223.39
1 Fracção - Avª Pedro Alvares Cabral, 177 em Albarraque	811,554.01	835,000.00	23,445.99
1 Armazém - Rua Antero de Quental, nº 340 em Matosinhos	695,610.51	708,250.00	12,639.49
1 Armazém - Rua Antero de Quental, nº 271 em Matosinhos	678,168.26	701,900.00	23,731.74
1 Armazém - Rua Antero de Quental, nº 291 em Matosinhos	712,343.01	728,350.00	16,006.99
1 Armazém - Rua Antero de Quental, nº 311 em Matosinhos	712,672.42	737,850.00	25,177.58
1 Armazém - Rua Antero de Quental, nº 331 em Matosinhos	579,947.95	618,650.00	38,702.05
1 Armazém - Quinta do Mocho, em Santarém	1,571,179.78	1,665,000.00	93,820.22
1 Fracção - Rua D. Antº Caetano de Sousa, 15 - Lisboa	1,275,504.01	1,775,000.00	499,495.99
1 Edifício - Granda ou Muro - Viana do Castelo	1,512,358.85	1,742,500.00	230,141.15
1 Armazém - Rua Sidónio Pais, 390 - Nogueira da Maia	3,024,318.05	3,102,500.00	78,181.95
<b>1.4.2. Não arrendadas</b>			
<b>Habitação</b>			
4 Fracções Estrada de Manique - Cascais	1,181,978.51	1,206,000.00	24,021.49
<b>Comércio</b>			
<b>Serviços</b>			
<b>Outros</b>			
1 Armazém - Rua Antero de Quental nº 320 em Matosinhos	695,343.30	707,800.00	12,456.70
<b>Total</b>	<b>247,864,174.40</b>	<b>257,066,355.00</b>	<b>9,202,180.60</b>

Handwritten initials and a signature in the top right corner of the page.

4.2. Movimento das U.P.'s

DESCRIÇÃO	No Início	Subscr.	Resgates	Dist. Res.	Outros	Res. Per.	No Fim
Valor base	179.745.355,54	69.518.778,54	-15.679.867,78		2,80		233.584.269,10
Diferença em subs. e	16.549.271,39	13.630.090,87	-3.122.445,55				27.056.916,67
Resultados distribuídos	0,00						0,00
Resultados acumulados	6.408.383,99				5.470.956,36		11.879.340,35
Resultados do período	8.767.601,30				-8.767.601,30	12.610.653,85	12.610.653,85
<b>SOMA</b>	<b>211.470.612,16</b>	<b>83.148.869,41</b>	<b>-18.802.313,33</b>	<b>0,00</b>	<b>-3.296.642,14</b>	<b>12.610.653,85</b>	<b>265.131.179,97</b>
Nº de unidades de	36.035,557	13.937,205	3.143,518				46.829,244
Valor unidade de participação	5,8684						6,0887

### 4.3. Inventário das Aplicações em Imóveis:

DESCRIÇÃO DE IMÓVEIS	Área (m <sup>2</sup> )	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do imóvel	Localização	
									País	Município
<b>1.1. Terrenos</b>										
<b>1.1.1. Urbanizados</b>										
<b>Arrendados</b>										
Estrada da Ourela - Camaxide	2,200	29-06-04	900,000.00	02-03-2004	1,160,000.00	02-03-2004	1,200,000.00	907,510.85	Portugal	Oeiras
<b>1.3. Outros Projectos de Construção</b>										
<b>Outros</b>										
Lugar Santa Cristina - Maia	5,007	06-07-04	3,149,100.00	07-05-2004	3,445,000.00	07-05-2004	3,535,000.00	3,174,156.47	Portugal	Maia
<b>1.4. Construções Acabadas</b>										
<b>1.4.1. Arrendadas</b>										
<b>Habituação</b>										
<b>Comércio</b>										
11 Fracções - Pateo Bagatela - R. Artilharia Um em Lisboa	1,042	26-06-01	2,982,312.62	30-06-2004	3,986,677.00	20-05-2004	4,306,375.00	4,137,217.02	Portugal	Lisboa
3 Fracções - Rua 15 e Rua 18, em Espinho	249	14-01-02	601,051.46	30-06-2004	640,000.00	20-06-2004	637,000.00	626,563.87	Portugal	Espinho
1 Edifício - Rua Óscar da Silva, 2251 a 2275 (lote 3) - Matosinhos	2,170	26-02-03	1,247,000.00	31-01-2005	1,560,000.00	31-01-2005	1,565,000.00	1,320,022.32	Portugal	Matosinhos
4 Fracções - Praça do Ultramar em Beja	1,075	20-05-03	1,270,000.00	07-04-2005	1,500,000.00	07-04-2005	1,670,000.00	1,553,106.60	Portugal	Beja
1 Fracção - Av <sup>o</sup> D. José Alves Correia da Silva em Fátima	3,038	24-07-03	2,500,000.00	06-07-2005	2,735,000.00	16-07-2005	2,770,000.00	2,685,418.24	Portugal	Ourense
3 Edifícios - Estrada Nacional, 14 - Maia	15,895	19-08-03	14,000,000.00	27-07-2005	14,500,000.00	28-07-2005	15,000,000.00	14,454,257.07	Portugal	Maia
1 Fracção - Rua Dr. Ribeiro de Magalhães em Felgueiras	1,285	13-02-04	1,200,000.00	16-01-2004	1,246,000.00	22-01-2004	1,260,000.00	1,247,484.00	Portugal	Felgueiras
1 Fracção - Av <sup>o</sup> Fontes Pereira de Melo, 42 - Lisboa	7,493	16-11-04	39,500,000.00	19-03-2004	39,900,000.00	19-03-2004	40,600,000.00	40,161,364.00	Portugal	Lisboa
1 Fracção - R. Gomes Freire, 163 - Lisboa	1,236	08-07-05	1,500,000.00	08-06-2005	1,700,000.00	15-06-2005	1,700,000.00	1,512,318.05	Portugal	Lisboa
2 Fracções - Calçada do Sacramento, 40 a 46 - Lisboa	626	21-10-05	2,000,000.00	02-08-2005	2,036,000.00	27-07-2005	2,140,000.00	2,016,855.93	Portugal	Lisboa
<b>Serviços</b>										
1 Fracção - Av <sup>o</sup> Hellen Keller, 19 C em Lisboa	244	28-03-01	481,339.97	30-06-2004	575,000.00	20-05-2004	590,000.00	578,775.57	Portugal	Lisboa
23 Fracções - Pateo Bagatela - R. Artilharia Um em Lisboa	2,889	26-06-01	7,033,050.35	30-06-2004	6,864,316.00	20-05-2004	6,517,271.00	6,690,793.50	Portugal	Lisboa
1 Edifício - Rua António Pedro, 111 em Lisboa	3,360	10-10-01	8,230,165.30	12-09-2004	8,469,300.00	10-09-2004	8,500,000.00	8,486,038.14	Portugal	Lisboa
1 Edifício - Av <sup>o</sup> João Crisóstomo, 72 em Lisboa	3,661	26-11-01	10,225,356.89	06-09-2004	10,280,021.00	05-09-2004	10,700,000.00	10,483,101.74	Portugal	Lisboa
20 Fracções - Rua do Espido, 184 em Maia	2,022	11-12-01	1,760,756.58	29-09-2005	2,066,000.00	30-09-2005	2,162,688.00	2,021,007.65	Portugal	Maia
24 Fracções - Rua Júlio Dinis, 270-272 e 290 no Porto	1,490	18-07-02	2,250,000.00	30-06-2004	2,700,000.00	22-06-2004	2,765,000.00	2,718,799.40	Portugal	Porto
1 Fracção - Av <sup>o</sup> Casal Ribeiro, 18 em Lisboa	365	28-08-02	795,000.00	10-07-2004	870,000.00	10-07-2004	845,000.00	829,244.00	Portugal	Lisboa
1 Edifício - Rua da Serra (EN 105-2) - Folgosa - Maia	6,570	04-10-02	2,992,787.00	11-07-2004	3,340,000.00	11-07-2004	3,287,000.00	3,227,085.80	Portugal	Maia
1 Edifício - Rua dos Ratinhos - Coimbra	3,399	13-12-02	3,000,000.00	25-11-2004	3,725,000.00	26-11-2004	3,836,000.00	3,216,484.51	Portugal	Coimbra
1 Fracção - Pateo Bagatela - R. Artilharia Um em Lisboa	263	23-01-03	573,617.56	30-06-2004	561,352.00	30-05-2004	532,102.00	546,727.00	Portugal	Lisboa
2 Edifícios - Rua 25 de Abril nº1 em Prior Velho	4,140	17-07-03	5,150,000.00	25-05-2005	5,600,000.00	25-05-2005	5,900,000.00	5,697,045.04	Portugal	Loures
1 Edifício - Rua Antero de Quental, nº 96, 110, 236 e 266 em Matosinhos	3,714	23-10-03	3,597,192.33	04-09-2005	3,750,000.00	04-09-2005	3,924,633.00	3,688,612.25	Portugal	Matosinhos
1 Edifício - Rua Antero de Quental, nº 205, 221 e 235 em Matosinhos	5,258	23-10-03	4,597,318.74	04-09-2005	4,800,000.00	04-09-2005	4,821,655.00	4,801,416.21	Portugal	Matosinhos
1 Edifício - Rua Antero de Quental, nº 365, 381 e 413 em Matosinhos	3,634	23-10-03	3,532,018.60	04-09-2005	3,700,000.00	04-09-2005	3,659,417.00	3,596,694.00	Portugal	Matosinhos
1 Edifício - Rua João Saraiva, 19 em Lisboa	6,545	20-11-03	6,110,000.00	31-10-2005	6,670,000.00	31-10-2005	6,446,000.00	6,385,592.58	Portugal	Lisboa
1 Edifício - Av <sup>o</sup> Antero de Quental em Ponta Delgada	11,925	20-11-03	11,310,000.00	31-10-2005	12,400,000.00	29-10-2005	12,900,000.00	11,917,826.01	Portugal	Ponta Delgada
1 Edifício - Estrada da Ourela - Camaxide	6,726	30-03-05	12,300,000.00	02-03-2004	12,365,000.00	02-03-2004	12,500,000.00	12,423,636.51	Portugal	Oeiras
1 Edifício - Hotel Delfim - Alvor - Portimão	26,527	30-06-05	32,500,000.00	18-04-2005	35,000,000.00	18-04-2005	35,500,000.00	32,938,605.35	Portugal	Portimão
1 Edifício - Hotel Pestana Carlton Madeira - Madeira	26,759	07-12-05	29,500,000.00	28-11-2005	32,000,000.00	25-11-2005	31,800,000.00	29,736,318.04	Portugal	Madeira
<b>Outros</b>										
1 Fracção - Pateo Bagatela - R. Artilharia Um em Lisboa		26-06-01	2,992,787.38	30-06-2004	3,087,073.00	20-05-2004	3,223,230.00	3,155,151.50	Portugal	Lisboa
5 Fracções - Casal do Penedo - Talaiada em Sintra	3,648	27-07-01	2,543,869.27	30-06-2004	3,250,000.00	20-05-2004	3,300,000.00	3,272,645.74	Portugal	Sintra
1 Armazém - Av <sup>o</sup> Combatentes, Lote 3 em Abrunheira	2,574	26-10-01	1,366,706.24	30-06-2004	1,560,000.00	29-05-2004	1,560,000.00	1,554,665.17	Portugal	Sintra
1 Armazém - Rua Eugénio Santos, 7, R/C no Seixal	1,838	23-01-03	1,000,000.00	25-11-2004	1,085,000.00	25-11-2004	1,080,000.00	1,068,379.00	Portugal	Seixal
1 Edifício - Rua Óscar da Silva, 2243 (Lote 2) - Matosinhos	2,243	26-02-03	1,500,000.00	31-01-2005	1,595,000.00	31-01-2005	1,620,000.00	1,602,276.61	Portugal	Matosinhos
1 Fracção - Av <sup>o</sup> Pedro Álvares Cabral, 177 em Albarraque	869	27-05-03	775,000.00	07-04-2005	800,000.00	07-04-2005	870,000.00	811,554.01	Portugal	Sintra
1 Armazém - Rua Antero de Quental, nº 340 em Matosinhos	1,215	23-10-03	631,638.05	04-09-2005	706,500.00	04-09-2005	710,000.00	695,610.51	Portugal	Matosinhos
1 Armazém - Rua Antero de Quental, nº 271 em Matosinhos	1,215	23-10-03	614,346.65	04-09-2005	698,800.00	04-09-2005	705,000.00	678,168.26	Portugal	Matosinhos
1 Armazém - Rua Antero de Quental, nº 291 em Matosinhos	1,214	23-10-03	675,678.62	04-09-2005	728,700.00	04-09-2005	730,000.00	712,343.01	Portugal	Matosinhos
1 Armazém - Rua Antero de Quental, nº 311 em Matosinhos	1,215	23-10-03	676,005.16	04-09-2005	745,700.00	04-09-2005	730,000.00	712,672.42	Portugal	Matosinhos
1 Armazém - Rua Antero de Quental, nº 331 em Matosinhos	1,014	23-10-03	544,428.69	04-09-2005	622,300.00	04-09-2005	615,000.00	579,947.95	Portugal	Matosinhos
1 Armazém - Quinta do Mocho, em Santarém	10,370	22-12-03	1,500,000.00	30-12-2005	1,640,000.00	30-12-2005	1,690,000.00	1,571,179.78	Portugal	Santarém
1 Fracção - Rua D. Ant <sup>o</sup> Caetano de Sousa, 15 - Lisboa	2,400	20-04-04	1,250,000.00	22-03-2004	1,700,000.00	22-03-2004	1,850,000.00	1,275,504.01	Portugal	Lisboa
1 Edifício - Grand'ou Muro - Viana do Castelo	2,450	29-06-05	1,500,000.00	25-01-2005	1,750,000.00	25-01-2005	1,735,000.00	1,512,358.85	Portugal	Viana do Castelo
1 Armazém - Rua Sidónio Pais, 390 - Nogueira da Maia	6,163	26-09-05	3,000,000.00	09-08-2005	3,105,000.00	11-08-2005	3,100,000.00	3,024,318.05	Portugal	Maia
<b>1.4.2. Não arrendadas</b>										
<b>Habituação</b>										
4 Fracções Estrada de Manique - Cascais	1,114	06-12-02	1,000,000.00	02-09-2004	1,205,000.00	02-09-2004	1,207,000.00	1,181,978.51	Portugal	Cascais
<b>Comércio</b>										
<b>Serviços</b>										
<b>Outros</b>										
1 Armazém - Rua Antero de Quental nº 320 em Matosinhos	1,214	23-10-03	631,373.14	04-09-2005	705,600.00	04-09-2005	710,000.00	695,343.30	Portugal	Matosinhos
<b>TOTAL</b>			<b>238,989,900.64</b>		<b>255,127,339.00</b>		<b>259,005,371.00</b>	<b>247,864,174.40</b>		

#### 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	45.917.759,30			44.039.314,61
Depósitos a prazo e com pré-aviso				
Certificados de depósito				
Outras contas com disponibilidades				
<b>TOTAL</b>	<b>45.917.759,30</b>			<b>44.039.314,61</b>

#### 4.8. Dívidas de Cobrança Duvidosa

<b>CONTAS</b>	<b>Dev. p/Rendas Vencidas</b>	<b>Outros Devedores</b>	<b>SOMA</b>
Conta 4122	1.267.360,28		1.267.360,28
<b>TOTAL</b>	<b>1.267.360,28</b>		<b>1.267.360,28</b>

#### 4.9. Comparabilidade das Demonstrações Financeiras

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

As Demonstrações Financeiras de 2004 foram convertidas segundo o actual PCFII .

#### 4.11. Provisões

<b>CONTAS</b>	<b>Saldo Inicial</b>	<b>Aumento</b>	<b>Redução</b>	<b>Saldo Final</b>
471 – Ajustamentos para Crédito Vencido	473.509,74	1.392.058,11	598207,55	1.267.360,30
481 – Provisões para Encargos				

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

- Imposto retido por aplicações financeiras ..... 259.640,60

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.

Handwritten marks: a plus sign (+), a checkmark (✓), and a signature.

#### 4.13. Responsabilidades

Tipo de Responsabilidade	Montantes	
	No Início	No Fim
Operações a prazo de compra – Imóveis	40.908.757,65	103.915.454,17
Operações a prazo de venda – Imóveis		
Valores recebidos em garantia	2.904.661,43	8.583.367,61
Valores cedidos em garantia		
Outros	359.508,14	359.508,14
<b>TOTAL</b>	<b>44.172.927,22</b>	<b>112.858.329,92</b>

# 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 2005 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 2005 (que evidencia um total de 293.749.728 euros e um total de capital do Fundo de 285.131.180 euros, incluindo um resultado líquido de 12.610.654 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.
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 2005, 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, 27 de Março de 2006

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

