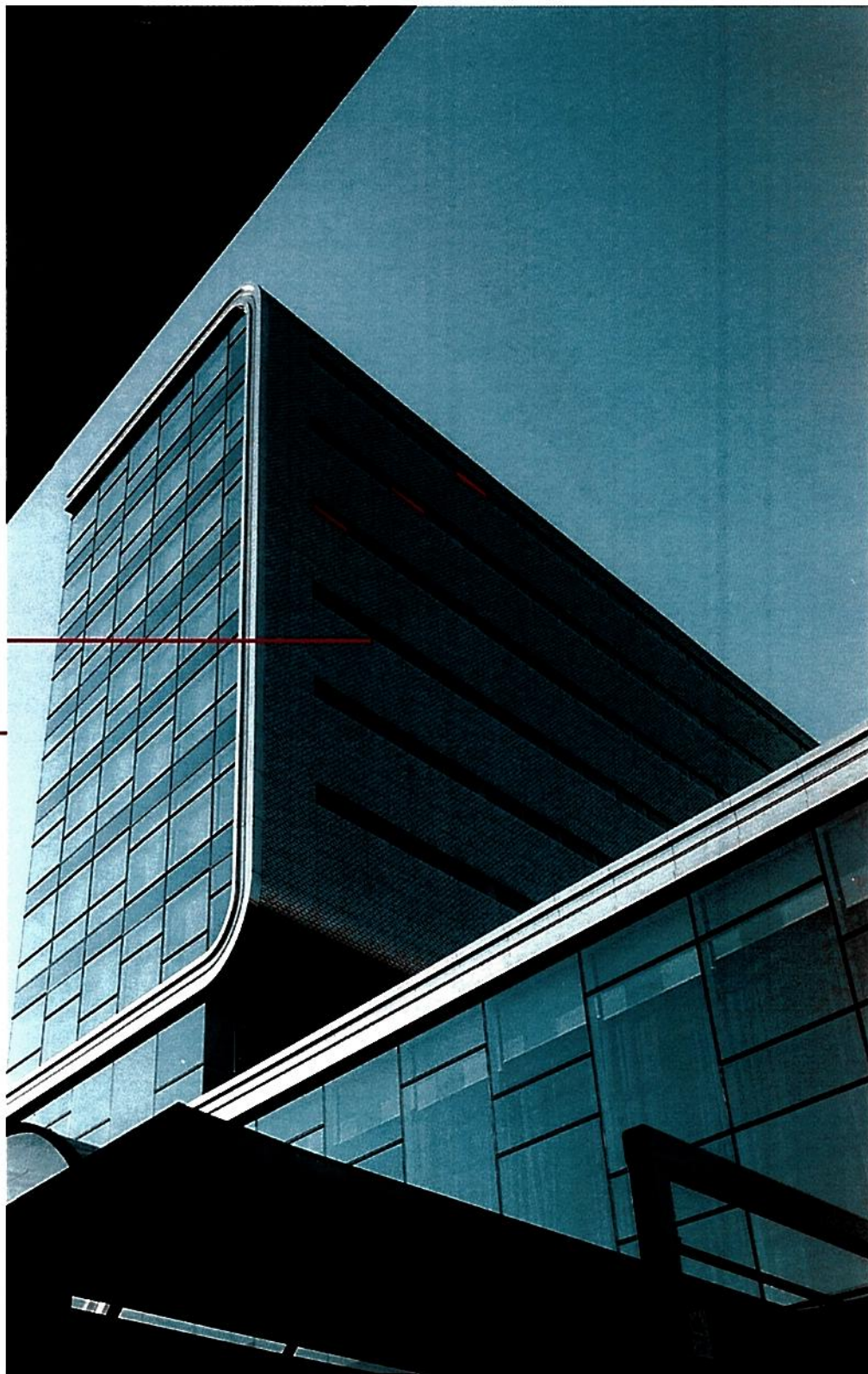


Relatório e Contas

31 dezembro 2023



Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

Novimovest FIIF



Índice

1. Relatório de Gestão	3
1.1. ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO	3
1.2. ENQUADRAMENTO MERCADO IMOBILIÁRIO	10
1.3. POLÍTICA DE INVESTIMENTO	12
1.4. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS AO REGULAMENTO (UE) 2019/2088	13
1.5. EVOLUÇÃO HISTÓRICA DO FUNDO	14
1.6. EVOLUÇÃO DAS UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO	15
1.7. PERFORMANCE	15
1.8. CUSTOS E PROVEITOS	16
1.9. DEMONSTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO	17
1.10. EVOLUÇÃO DOS ATIVOS SOB GESTÃO	18
1.11. REMUNERAÇÕES ATRIBUÍDAS	20
1.12. POLÍTICA DE VOTO	20
1.13. ERROS DE VALORIZAÇÃO	21
1.14. FACTOS RELEVANTES	21
1.15. EVENTOS SUBSEQUENTES	22
2. Relatório de Auditoria	23
3. Balanço do Novimovest FIIF referente ao período findo em 31 de dezembro de 2023	28
4. Demonstração dos Resultados Novimovest FIIF referente ao período findo em 31 de dezembro de 2023	30
5. Demonstração dos Fluxos de Caixa do Novimovest FIIF o referente ao período findo em 31 de dezembro de 2023	32
6. Divulgações às Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2023	34



1. Relatório de Gestão

1.1. Enquadramento Macroeconómico

Economia Internacional

Após um ano de 2022 de má memória para os mercados, o primeiro trimestre deste ano registou subidas amplas comparativamente com ganhos em ações, crédito, obrigações soberanas, ativos de mercados emergentes e cripto moedas. As matérias-primas foram a única exceção significativa a este padrão, com os preços do petróleo a caírem em todos os meses do primeiro trimestre. A análise macroeconómica de alto nível para o trimestre começou com uma nota algo otimista graças às muitas notícias positivas em janeiro.

Por exemplo, o preço do gás natural na Europa diminuiu -24,8% de janeiro a fevereiro, o que dissipou as preocupações sobre uma possível recessão. O aumento da confiança dos consumidores, que atingiu o seu ponto mais alto dos últimos meses, refletiu-se numa série de indicadores de sentimento. Entretanto, a economia da China continuou a abrir e as restrições foram flexibilizadas, aumentando as expectativas de que mais economias a nível global iriam registar crescimento. Devido à melhoria das perspetivas macroeconómicas, muitos ativos tiveram um início de ano muito forte. Por exemplo, o S&P 500 (+6,3%) e o STOXX 600 (+6,8%) na Europa tiveram o melhor início de ano desde 2015. Mas, à medida que fevereiro avançava, o ambiente nos mercados tornou-se decididamente mais sombrio.

A principal causa foi a divulgação de dados económicos positivos publicados nos EUA e uma inflação mais elevada do que o previsto, que convenceram os investidores de que estavam iminentes mais aumentos de taxas de juro. De facto, o desemprego atingiu um mínimo de 3,4%, o que suscitou um debate sobre a possibilidade de um cenário de "no landing" da economia dos EUA, que significava inflação elevada e crescimento robusto, forçando a Reserva Federal a ainda mais aumentos de taxas. Não obstante, os Estados Unidos não foram o único país a registar esta tendência. A inflação subjacente na Zona Euro atingiu um máximo histórico de +5,3% em janeiro, de acordo com os dados divulgados em fevereiro o que desencadeou uma liquidação significativa de obrigações internacionais, com o *Global Aggregate Bond Index* da Bloomberg a registar o seu pior desempenho em fevereiro desde a sua criação em 1990 (-3,3%).

Em março, os investidores aumentaram as suas expectativas para as taxas terminais do banco central devido à persistência da inflação. No seu testemunho semestral no Congresso, o Presidente da FED confirmou esse facto, afirmando que a FED estaria preparada para aumentar o ritmo de subida das taxas e deixando explicitamente a porta aberta a futuras alterações de 50 pontos base. Pouco depois, a 8 de março, as taxas de rendibilidade a 2 anos atingiam um máximo não observado desde 2007 e as expectativas para a taxa terminal da FED atingiam um novo máximo do ciclo de 5,69%. A curva de 2s10s fechou nesse dia com uma inversão de -109bps, o que não acontecia desde 1981. Mas, tudo isto mudou abruptamente quando o Silicon Valley Bank entrou em colapso, suscitando preocupações sobre o sistema financeiro e receios de um maior contágio. Na sequência de um intenso escrutínio por parte dos investidores e de saídas significativas de depósitos, o Credit Suisse acabou por ser comprado pelo UBS com garantias do governo suíço. Devido à significativa turbulência no mercado que resultou desta situação, os investidores questionaram-se se os bancos centrais iriam terminar o atual ciclo de aumento das taxas. Em meados de março, as taxas de rendibilidade das obrigações do Tesouro a 2 anos registaram a maior descida diária desde 1982 e apesar da recuperação geral do mercado acionista, as ações dos bancos sofreram um impacto negativo, com o índice de bancos KBW a cair -17,9%. No final do mês, os mercados davam indicação que estariam a estabilizar-se. Desde o pico da agitação, as medidas de volatilidade, como o índice MOVE e o índice VIX, diminuíram significativamente, impulsionados pelas melhoras nas condições financeiras. Além disso, como os investidores estavam muito menos preocupados com aumentos abruptos das taxas, as obrigações soberanas tiveram um desempenho excepcional. De facto, desde março de 2020, quando os investidores se refugiaram em paraísos seguros e a FED reduziu as taxas e reiniciou a compra de obrigações, os títulos do Tesouro dos EUA tiveram o seu melhor desempenho mensal em três anos.

Os mercados financeiros tiveram um segundo trimestre mais inconsistente. Alguns investimentos tiveram um desempenho

Mercados acionistas em 2023

Fonte: Refinitiv 04/01/2023



excecional, com as ações tecnológicas a superarem significativamente outros investimentos devido ao interesse na Inteligência Artificial (IA). Isto incluiu outros ativos de risco, o que contribuiu para a diminuição da volatilidade devido à falta de evidências de que os problemas de março tivessem repercussões financeiras mais vastas. Contudo, a inflação persistente e a continuação da política restritiva dos bancos centrais causariam a subida de *yields* nas obrigações soberanas. Em geral, as matérias-primas também tiveram dificuldades, com os preços do petróleo bruto Brent a caírem pelo quarto trimestre consecutivo. Os investidores mostraram-se receosos quanto ao início do segundo

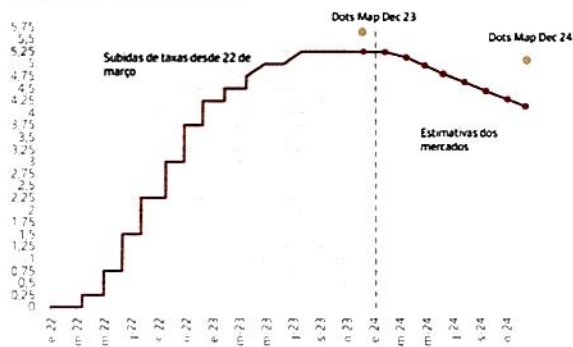
trimestre, após a significativa turbulência do mercado em meados de março pela possibilidade de mais falências bancárias. Antes de ser encerrado em 1 de maio, o First Republic Bank, em particular, esteve sob pressão crescente, tornando-se o terceiro banco a falir este ano, depois do SVB e do Signature.

A maioria dos seus ativos foi adquirida pelo JPMorgan e, a 4 de maio, o índice KBW Banks fechou no seu ponto mais baixo em mais de dois anos. Mas o que foi notável no segundo trimestre foi o facto de a turbulência financeira parecer isolada, pelo menos por enquanto. De facto, em junho, o índice VIX de volatilidade das ações tinha recuado para o seu nível mais baixo desde o surto de Covid-19 e tinha terminado o terceiro trimestre em apenas 13,59 pontos, marcando um declínio significativo.

Os bancos centrais continuaram a concentrar-se na manutenção de níveis elevados de inflação, uma vez que a turbulência financeira parecia estar mais sob controlo. Enquanto a inflação global caiu no segundo trimestre, a inflação subjacente manteve-se muito mais resistente. Por exemplo, os dados mais recentes relativos a maio revelaram que a inflação subjacente do índice de preços no consumidor (IPC) nos EUA se situou em 4,6%, ou seja, ligeiramente abaixo do nível de 4,7% registado três meses antes. À semelhança dos EUA, a inflação subjacente na Zona Euro manteve-se em 5,4% em junho, apenas ligeiramente abaixo do pico de 5,7% registado em março.

EUA: Futuros das taxas dos Fed Funds (limite inferior)

Fonte: Bloomberg e cálculos SAM 08/12/2023



O aumento da inflação exigiu que os bancos centrais continuassem a aumentar as suas taxas diretoras. A FED aumentou as taxas em 25 pontos base adicionais em maio e, apesar de ter feito uma pausa em junho pela primeira vez em mais de um ano, o seu gráfico de pontos previa mais dois aumentos das taxas para o saldo de 2023.

O BCE aumentou a sua taxa de depósito em 25 pontos base em maio e junho, elevando-a para 3,5%. Dados sólidos, com a economia dos EUA, em particular, a continuar a mostrar sinais de resiliência, forneceram um apoio adicional a este facto. De facto, as folhas de pagamento não agrícolas continuaram a crescer rapidamente em abril (+294 mil) e maio

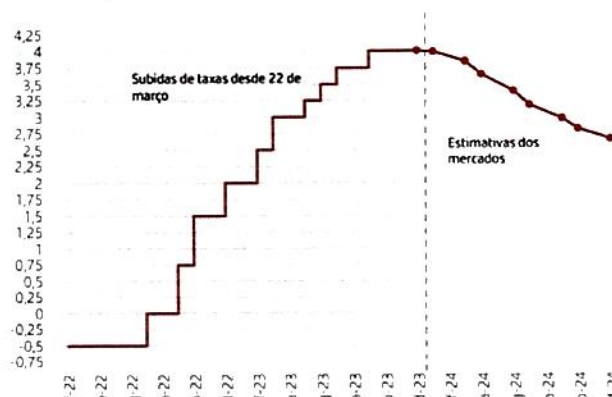
(+339 mil), e o número de novos pedidos de subsídio de desemprego tem vindo a diminuir desde o seu pico no início de abril.

Em resultado da persistência da inflação e dos bancos centrais "hawkish", as obrigações soberanas registaram dificuldades no segundo trimestre. As obrigações do Tesouro dos EUA registaram uma descida de 1,4%, pondo fim a dois trimestres consecutivos de ganhos, enquanto as obrigações alemãs registaram uma descida mais moderada de -0,4%. No entanto, os títulos com pior desempenho foram os *gilts* (-6,0%), que registaram a maior queda desde a turbulência do mini-orçamento em outubro passado. No Reino Unido, onde a taxa de inflação do IPC é a mais elevada do G7, registaram-se várias surpresas positivas em termos de inflação e o Banco de Inglaterra aumentou inesperadamente as taxas de juro em 50 pontos base em junho. Em comparação com outros bancos centrais, os mercados estão a prever um ciclo de aperto mais agressivo para o Banco de Inglaterra, com os *swaps* de índice *overnight* a preverem uma taxa terminal superior a 6%.

Apesar das preocupações com a inflação e a descida do preço das obrigações soberanas, os ativos de risco tiveram, de um modo geral, um bom desempenho no 2.º trimestre. Por exemplo, o S&P 500 aumentou +8,7% em termos de retorno total, o que se seguiu a um ganho de +7,5% no primeiro trimestre e é o maior ganho trimestral desde o quarto trimestre de 2021. O Nikkei no Japão, registou o seu segundo melhor desempenho trimestral numa década, já o STOXX 600 (+2,7%) na Europa foi menos rápido, mas ainda conseguiu registar o seu terceiro ganho trimestral consecutivo superior a 6%.

Taxa de depósito baseada em Forwards €STRN

Fonte: Bloomberg e cálculos SAM 08/12/2023



	2023	2024e
PIB EUA	2,40%	1,40%
Inflação EUA	4,20%	2,90%
PIB Zona Euro	0,50%	1,20%
Inflação Zona Euro	5,60%	3,30%
PIB Portugal	2,10%	1,50%
PIB Espanha	2,20%	1,70%
PIB China	4,90%	4,00%

Com o NASDAQ a subir +13,1% e o índice FANG+ das mega capitalizações tecnológicas a subir +25,2%, as ações tecnológicas voltaram a liderar o desempenho do sector. O que foi possível devido ao intenso entusiasmo em torno do potencial da IA para aumentar a produtividade e acelerar o crescimento económico. A Nvidia (+52,3%) teve um dos desempenhos excecionais no segundo trimestre devido à procura de processadores de IA, o preço das suas ações aumentou no final de maio, depois de terem anunciado ganhos com uma perspetiva muito superior às expectativas, aumentando em +189,5% até à data.

Fontes: Santander Asset Management, Banco Santander Totta, FMI, Bloomberg. (e) Variações anuais estimadas.

No entanto, é importante notar que o S&P 500 igualmente ponderado não teve um desempenho tão bom quanto sua contraparte padrão, devendo-se ao facto de as ações tecnológicas terem tido um desempenho positivo tão significativo nos últimos meses.

A resolução do problema do teto da dívida dos EUA, que causou brevemente uma volatilidade significativa no mercado, foi outro fator de apoio aos mercados. De facto, durante um breve período de tempo, as *yields* das obrigações do Tesouro com vencimento após o prazo para a negociação do teto da dívida norte americano subiram, ilustrando como os investidores estavam a exigir uma compensação adicional para manter as obrigações em risco de incumprimento. Mas, a 27 de maio, chegou-se a um compromisso e, em 3 de junho, o Presidente Biden assinou-o como lei.

O segundo semestre começou negativo para os mercados. O *selloff* de obrigações no início de agosto, conduzindo as *yields* ao seu nível mais elevado dos últimos anos, foi o principal acontecimento, tendo a *yield* da dívida norte-americana a 10 anos atingido 4,36%. Esta subida foi alimentada pelas *yields* reais estando a afetar significativamente a economia real com os juros pagos pela habitação.

O *Selloff* não teve causa específica, mas foi influenciado pela diminuição de *rating* dos EUA de AAA para AA+ pela Fitch. A preocupação crescente com o défice orçamental dos EUA solidificou a ideia de que as taxas se iriam manter mais altas por mais tempo.

Em Jackson Hole, Jerome Powell teve um tom muito menos agressivo do que no ano anterior, dissipando as preocupações sobre aumentos radicais de taxa. O inquérito *JOLTS* revelou que o mercado de trabalho continuou a arrefecer, com a taxa de demissões a regressar à sua taxa pré-pandémica de 2,3% e o número de vagas a cair para o seu nível mais baixo desde março 2021.

Fora dos EUA, as perspetivas económicas continuaram aquém do esperado, com o *PMI* composto da Zona Euro a recuar para 47,0, pior do que o previsto e no nível mais baixo desde final de 2020. Contudo, a leitura *flash* da inflação para a Zona Euro ainda está nos +5.3%, influenciada pelo aumento do preço do gás natural na Europa (+ 23,5% no mês), devido a uma possível greve nas instalações de GNL na Austrália.

A economia chinesa continuou a causar preocupação, provocando quedas no Shanghai Composite de -6,3%. Em parte, motivado por dificuldades no sector imobiliário, também o aumento homólogo das vendas a retalho e da produção industrial diminuiu para +3,7% e +2,5%, respetivamente. Como resposta, o Banco Popular da China reduziu a taxa da sua facilidade de crédito a médio prazo.

As obrigações e as ações recuperaram no fecho de agosto à medida que se generalizou o otimismo renovado sobre o *soft landing*. A inflação *core* também ajudou à recuperação com junho e julho a mostrarem a menor subida desde fevereiro de 2021. O S&P 500 (-1,6%) e o NASDAQ (-2,1%) estagnaram após 5 meses de subidas, continuando com +18,7% e +34,9%, desde início do ano. O Hang Seng (-8,2%) teve um dos seus piores meses (-4,4%) enquanto na Europa o DJ Stoxx 600 anulou os ganhos do mês anterior com -2,5% e o Eurostoxx 50 lateralizou (-0,42%).

No terceiro trimestre, apenas 11 de 38 classes de ativos financeiros estavam em território positivo, e em setembro apenas 7 tiveram comportamentos positivos, o que fez deste o pior mês de 2023. As quedas tiveram várias causas, mas a mais importante foi a sensação crescente de que os bancos centrais iriam provavelmente manter as taxas de juro mais elevadas durante mais tempo, a par de um aumento de \$20/barril do petróleo durante o trimestre. As perdas também contribuíram para a reputação de setembro como o pior mês para os mercados financeiros nos últimos anos. De facto, foi o quarto ano consecutivo em que o S&P 500 e o STOXX 600 registaram quedas em setembro, bem como o 7º ano consecutivo em que o agregado global de obrigações da Bloomberg registou uma queda no mês.

No que diz respeito aos ativos financeiros, a maior história do terceiro trimestre foi a correção das obrigações de longo prazo. A *yield* a 10 anos do Tesouro norte-americano terminou o trimestre com uma subida de +0,735% para 4,57%, valores que não se verificavam desde 2007, enquanto a *yield* do *bund* alemão a 10 anos subiu +0,448% para 2,84%, o que não se registava desde 2011.

Entretanto, também se verificou uma atenção crescente aos persistentes défices orçamentais norte-americanos e que impacto teriam nas taxas, sobretudo depois de a Fitch Ratings ter baixado a notação de crédito dos EUA em agosto, de AAA para AA+.

Este enquadramento levou a um fraco desempenho das ações, com o S&P 500 e o Eurostoxx 50 a cair -4,8% e -2,71% respetivamente. Este foi o pior mês do ano até à data para o índice norte americano e deixando-o com uma queda de -3,3%. No entanto, manteve-se positivo desde início do ano, com um ganho de +13,1%. Não obstante, estes movimentos não alteraram as expectativas de mercado para a política monetária da Reserva Federal e BCE.

O mês de outubro foi de novo fraco para os mercados e dominado, principalmente, pelo ataque do Hamas a Israel e conseqüente retaliação. A preocupação dos investidores centrou-se na possibilidade de alargamento do conflito a outros países do Médio Oriente e conseqüentes impactos em vários ativos importantes. Houve um impacto imediato no preço do *crude* e do ouro (+7,5% e +7,3% respetivamente) tendo corrigido no final do mês.

O outro grande foco do mês recaiu na resiliência da economia norte-americana, que não só adicionou mais 336 mil empregos como continua com pressões inflacionistas no preço médio do consumidor *core*, que adicionou mais 0,32%, um máximo nos últimos 5 meses. Dado isto, os futuros começaram a descontar uma probabilidade de 41,5% de subida de juros para a reunião da FED de janeiro 2024.

O impacto desta resiliência deu-se, sobretudo, nas *yields* das obrigações soberanas norte-americanas. A *Yield* a 10 anos subiu pelo sexto mês consecutivo - fechando nos 4,93%, tendo até chegado a ultrapassar o máximo histórico de 2007 de 5%-, o que transpareceu para a economia real com os empréstimos a habitação a 30 anos a apresentarem taxas fixas de 7,9%, o valor mais alto desde o ano 2000.

Em sentido contrário, os dados europeus foram muito mais fracos no mês, com a primeira estimativa do PIB da Zona Euro no terceiro trimestre a registar uma contração de -0,1%, o pior desempenho desde o segundo trimestre de 2020. No entanto, este ponto trouxe a boas notícias do lado da inflação, com o valor anual em outubro a cair para +2,9%, o mínimo dos últimos de dois anos, o que impulsionou as obrigações soberanas da Zona Euro, com ganhos de 0,4%.

As subidas de taxas apontaram também para quedas nos mercados acionistas, com o S&P500 a cair -2,1% - sendo a primeira vez que existe uma terceira queda consecutiva mensal desde março 2020 - e o Eurostoxx 600 com perdas de -3,6%. Os mercados emergentes também foram afetados, com o índice MSCI EM a registar -3,9%. Já do lado das obrigações, os ligeiros ganhos do lado europeu (*bunds* +0.3%, *OATs* +0.2% e *BTPs* +0.6%) contrastaram com as perdas no lado americano com declínios de -1.3%.

Em sentido inverso aos meses anteriores, novembro trouxe de novo a especulação sobre um *pivot* da FED devido à crescente confiança dos investidores de que se chegaria ao final do ciclo de subidas de taxa de juro. A recuperação dos mercados arrancou no início do mês após a última reunião da FOMC - onde foi dito que as condições financeiras tinham restringido "significativamente" - e foi depois apoiada com a surpresa na inflação dos EUA com o IPC global a subir apenas +0,04% e o *core* com uma ligeira subida de 0,23%. Subsequentes discursos da FED e uma revisão em alta do PIB dos EUA (+5,2%) adicionaram ainda mais entusiasmo, levando os mercados a aumentar as expectativas de cortes de taxa em maio.

As boas notícias significaram um resultado excepcional das obrigações com a *yield* do *treasury* dos EUA a 10 anos a cair de 4,93% para 4,33%, o maior declínio desde julho 2021. Do lado do BCE, as obrigações soberanas da Zona Euro ganharam +3,0% e os *bunds* +2,6%. Isto levou os investidores a descontar cortes de taxa já em abril do ano que vem, resultando no melhor resultado do Índice Global de Obrigações da Bloomberg desde a grande crise financeira de 2008, subindo +5,04%.

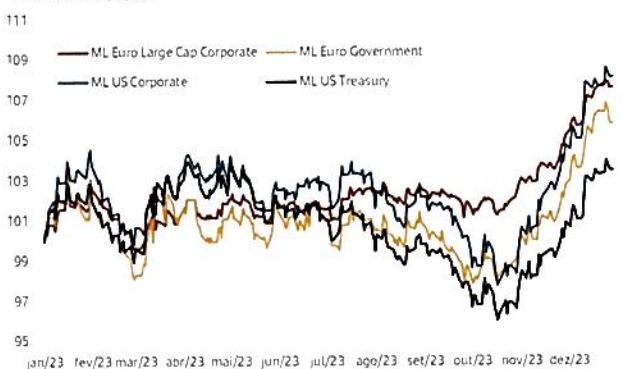
O apetite de risco também subiu, com o S&P 500 a quebrar as perdas dos meses anteriores com uma subida de +9,1% em retornos totais, e o NASDAQ subir até +10,8%, devido às subidas do setor tecnológico. Por outro lado, o índice de volatilidade VIX teve a maior queda desde o ano passado. As ações europeias também tiveram subidas acentuadas com o Eurostoxx 50 a subir +7,91%. Esta recuperação também apoiou o crédito empresarial (EUR IG +2,3% e USD IG +5,5%) com os *spreads* de *Investment Grade* a contraírem para 1,04%.

Os preços da energia continuaram a cair mesmo depois de anúncio de cortes de produção da OPEC (Brent -5,2%). Em oposição, o ouro atingiu máximos de 6 meses (+2.6%, \$2,036/oz.)

Depois de um novembro com retornos históricos para os mercados, sendo os cortes de taxa de juro por parte dos bancos centrais o tema dominante, dezembro conseguiu superar o desempenho do mês anterior, com parte do choque monetário de 2022 a ser

As obrigações em 2023

Fonte: Refinitiv 04/01/2023



revertido no período. O índice de obrigações globais obteve ganhos de +4,2% no mês, terminando o ano com um retorno, desde o início do mesmo, de +5,7%. Um resultado extremamente inesperado dado o comportamento destes ativos no fim de outubro. As restantes obrigações também continuaram o excelente desempenho, com as obrigações a 10 anos norte-americanas a terem ganhos de +3,5% e as obrigações empresariais USD com ganhos de +4,0%, enquanto as obrigações soberanas europeias subiram 3,7% e as obrigações empresariais EUR a terem um desempenho de +2,8%.

No que respeita às ações, o final do ano também trouxe subidas significativas, levando o S&P500 a ter ganhos de +4,5% e o Nasdaq a apreciar +5,6%. Do lado europeu, o Stoxx 600 subiu +3,9% no mês, sendo que os únicos resultados negativos vieram da china com o Shanghai Composite a perder -1,7%. Nas matérias-primas, o petróleo *brent* continuou a tendência de descida devido à fraca procura, terminando o ano a perder -10,3%.

Em suma, 2023 foi um ano de recuperação extraordinária após um 2022 de má memória, tendo os mercados registado valores bastante atrativos para os investidores. O S&P 500 teve uma subida de +26,3%, o STOXX 600 de +16,6% e o índice MSCI World de +24,4%. As ações tecnológicas foram as que mais se destacaram em termos sectoriais, com o NASDAQ a registar uns impressionantes +44,7%, enquanto o índice dos 7 magníficos (Apple, Microsoft, Alphabet, Amazon, Nvidia, Meta e Tesla) tiveram um dos melhores desempenhos de qualquer ativo financeiro em 2023, subindo +107%.

Fonte: Deutsche Bank Early Morning Reid: December, Q4 and 2023 Performance Review

Economia Portuguesa

Após o fim da pandemia, o PIB de Portugal atingiu 5,4% em 2023, superando o nível de 2019. O PIB futuro continuou a crescer rapidamente acima da Zona Euro. O Banco de Portugal prevê uma queda da taxa de inflação de 5,2% este ano para 3,3% em 2024 e 2,1% em 2025, já próximo do objetivo de política monetária do Banco Central Europeu. Os efeitos negativos da inflação ainda elevada e da maior restritividade da política monetária sobre a procura interna foram complementados por melhorias no mercado de trabalho, medidas públicas de apoio ao rendimento das famílias e maiores entradas de fundos europeus. Além das condições monetárias e financeiras menos favoráveis, a pressão inflacionista internacional diminuiu. A procura externa dirigida aos exportadores portugueses também diminuiu.

A economia cresceu acima do previsto em 1,6% no primeiro trimestre de 2023, principalmente devido ao dinamismo das exportações, na componente do turismo. A atividade continuou a crescer no primeiro semestre do ano, com variações em cadeia de 0,3% no segundo trimestre e de 0,5% nos dois trimestres seguintes. A perspetiva de um aumento no rendimento disponível real manteve o mercado de trabalho dinâmico e incentivou a procura interna. No que diz respeito às exportações, houve ganho de quota adicional nos serviços, em linha com as tendências recentes, onde o turismo teve um impacto significativo na economia nacional neste semestre.

A inflação diminuiu desde o final de 2022, com as partes mais voláteis do IHPC a impactarem em baixa os preços em 2023. Isto foi refletido principalmente devido à redução dos preços das matérias-primas alimentares e energéticas nos mercados internacionais. A redução da inflação, excluindo estes bens, foi determinada pelas pressões associadas ao aumento dos salários e margens de lucro, bem como pelos efeitos imprecisos derivados dos componentes voláteis da inflação. Num contexto de expectativas de inflação estabilizadas, a maior restritividade da política monetária resultou na convergência da inflação para valores próximos dos projetados para a área do euro e compatíveis com o objetivo de estabilidade de preços no final do horizonte, com a inflação do segundo trimestre atingindo -0,3 pontos percentuais (pp) em relação às indicações de março do Banco de Portugal. As pressões inflacionistas externas diminuíram e a redução temporária do IVA para alguns produtos alimentícios compensou parcialmente os efeitos da inflação interna.

Foi também registada uma melhoria em relação ao défice da balança corrente e de capital de +0,4% do PIB em 2022 devido ao aumento do saldo da balança de bens e serviços em 2023, bem como os efeitos positivos de volume e termos de troca, e é previsto pelo Banco de Portugal que a balança corrente e o saldo de capital devem aumentar para 2,1% do PIB no segundo semestre de 2023.

No primeiro trimestre, a economia portuguesa desacelerou resultado de uma retração mais marcante das exportações de bens e serviços, que superou a dinâmica da procura interna. Em termos homólogos, o produto interno bruto aumentou ainda 1,9%. O indicador de clima económico continuou a tendência de desaceleração, tendo registado um mínimo em novembro. O indicador de sentimento económico, por outro lado, continuou negativo, tendo melhorado dos mínimos do segundo e terceiro trimestres.

O consumo privado recuperou no 3T após uma contração inesperada no trimestre anterior. Uma explicação para a recuperação foi a despesa em bens alimentares, bem como a despesa discricionária em bens e serviços não alimentares. No entanto, o consumo privado cresceu apenas 0,9%, abaixo do PIB, e os efeitos da inflação e das taxas de juro elevadas foram dissipados tendo a inflação desacelerado em termos homólogos. Contudo, a confiança dos consumidores voltou a diminuir em novembro, após a demissão do Primeiro Ministro António Costa e o anúncio da dissolução do Parlamento. Após dois trimestres de redução, o investimento recuperou no 3T23. Essa dinâmica foi fortemente explicada pela despesa de capital em material de transporte e propriedade intelectual. Dinâmica essa que se manteve no 4º trimestre, como demonstra a patente nas vendas de veículos comerciais. Os indicadores de investimento disponíveis, exceto os de material de transporte, permanecem em terreno negativo, indicando dinâmicas inconsistentes no 4T2023.

No final do ano as exportações de bens e serviços caíram. A evolução do setor industrial em toda a Europa, especialmente na Alemanha, foi acompanhada pelas exportações de bens. Por outro lado, as exportações de serviços contrastam com os principais dados do setor do turismo, como o aumento do número de hóspedes não residentes, das dormidas e dos proveitos do setor. As importações aumentaram, principalmente ao nível dos serviços e a avaliação da atividade nos mercados externos, bem como as perspetivas de procura externa para o setor industrial, permaneceram em terreno negativo.

Embora continue a refletir uma economia em pleno emprego, a taxa de desemprego aumentou para 6.7%. O nível de emprego foi afetado ligeiramente pela redução da população ativa, justificado pelo fim dos empregos sazonais no setor de turismo. A taxa de desemprego registada no IIEFP tem aumentado lentamente, mas ainda em mínimos, enquanto as oportunidades de emprego têm permanecido relativamente estáveis, embora abaixo das de há um ano. Ainda que a indústria tenha tido um crescimento moderado, as remunerações cresceram de forma significativa. Não obstante, os custos do trabalho diminuíram e convergiram para o crescimento constante de cerca de 6% em termos homólogos na Zona Euro. Embora tenha revertido a redução mais significativa ocorrida durante o verão, a produção industrial continuou a diminuir nas indústrias química, pasta e papel e calçados. Apesar do encerramento temporário da AutoEuropa devido a problemas com o fornecimento de peças, o setor automóvel manteve-se estável (-0.5%) até final do ano.

O Estado foi o maior beneficiário do contexto de crescimento e de inflação, com um crescimento dos impostos diretos (+13.1% tva a outubro), e dos indiretos (+6.4% tva), em particular do IVA (+6.7%). As despesas do subsector Estado, acumuladas a outubro, cresceram 3.5%, fruto da dinâmica ao nível da despesa corrente (+3.1%) e dos aumentos salariais e descongelamentos de progressões, na Função Pública (as despesas com pessoal cresceram 4.3%). Os encargos com o serviço da dívida cresceram apenas 0,3% em relação ao mesmo período do ano anterior, apesar da subida das taxas de juro. O aumento constante das receitas fiscais, especialmente as indiretas relacionadas à resiliência da atividade económica e especialmente num ambiente de inflação elevada, tem superado o aumento das despesas públicas, resultando em um excedente orçamental ao nível do subsector do Estado. Uma das razões para a mudança de remuneração foi o crescimento explosivo dos Certificados de Aforro (+113% YoY), que liderou o crescimento homólogo de 2.7% da dívida pública direta do Estado em outubro de 2023. A dívida pública era de 107,2% do PIB no final do 3T23. Com a descida dos preços da energia e a reversão de fatores ainda relacionados à pandemia, a taxa de

inflação continua a desacelerar, situando-se em 1.5% em novembro. A inflação subjacente, que abrange alimentação e energia, desacelera mais lentamente e está em 2,9 por cento.

A reversão dos efeitos de base e a reposição do IVA na alimentação podem levar a uma aceleração da inflação nos próximos meses. Até setembro, a balança de bens e serviços teve um excedente maior, devendo-se ao aumento do saldo da balança de serviços, que atingiu um máximo histórico. Nos primeiros nove meses do ano, as exportações de bens diminuíram 1%, enquanto as importações diminuíram 2.5% permitindo uma ligeira redução do défice da balança de bens.

Fonte: Boletim Económico Banco de Portugal (meses de Agosto e Dezembro 2023); Banco Santander Totta : Gabinete de Estudos Económicos e Relações com Investidores | Portugal Dashboard económico Evolução e Tendências 2023)

1.2. Enquadramento Mercado Imobiliário

Mercado Imobiliário em 2023

No ano de 2023, o volume de investimento imobiliário teve um decréscimo de 46% face ao ano anterior, com um volume de negócios de 1,6 mil milhões.

Os sectores de hotelaria e retalho granjearam mais de um terço do volume total de investimento, com 39% e 36%, respetivamente.

Não obstante a hotelaria ter representado a maior quota de investimento, o setor assinalou uma quebra de 30% relativamente ao ano anterior. Por outro lado, o sector do retalho ultrapassou os 500 milhões de euros, ou seja, quase triplicou o volume de investimento.

No início do ano 2024, o sector imobiliário enfrenta um ano desafiante dado a menor incerteza da conjuntura face ao ano anterior, porém, somente no segundo semestre, com a baixa da taxa de juro e diminuição da inflação, será possível uma recuperação do sector, continuando a persistir ainda alguma incerteza, com adiamentos de intenções de investimento em imobiliário comercial, já sentidas nos últimos trimestres do ano 2023. Ainda assim, continua a verificar-se uma elevada liquidez no mercado e boas possibilidades de investimento.

O chamado segmento alternativo (co-living e residências seniores e de estudantes, data centers e serviços de saúde) também registou uma quebra de quase 50%, dado que no ano anterior foram transacionados cinco portfólios. Irão continuar a ganhar relevância em termos de ativos transacionados.

Por último a certificação ambiental e as normas ESG, continuam na ordem do dia, tornando o desenvolvimento dos projetos mais exigente.

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

Mercado Residencial

O sector da habitação registou até setembro um total de 102 mil transações, representando uma quebra de 21% a nível nacional. Seguindo a mesma tendência, o volume total destas transações perfaz mais de 20 mil milhões de euros, correspondendo também a uma quebra de 15%. Relativamente ao domicílio fiscal dos compradores, revela-se que o mercado nacional representa 87,3% do volume de transações, enquanto o mercado estrangeiro granjeia 12,7%.

Efetivamente, prevê-se que o volume de transações em 2023 se fixe na ordem dos 27 mil milhões de euros, cerca de 12% abaixo do período homólogo.

Apesar da descida no número de transações, continuou a assistir-se a um aumento dos preços da habitação em 2023, na ordem dos 4% e 1% nas Áreas Metropolitanas de Lisboa e Porto, respetivamente. Ainda assim, ambas as regiões assinalam um decréscimo do preço médio de venda de fogos novos.

Este fenómeno é um reflexo do cenário adverso dado pela contínua subida das taxas de juro verificada em 2023. No entanto, continua a verificar-se um desequilíbrio entre a procura e oferta, pelo que não se deverá assistir a quebras significativas no preço médio da habitação em 2024 e, portanto, as perspetivas do mercado residencial para 2024 mantêm-se positivas. Apesar do fim dos Vistos Gold, deverá continuar a assistir-se ao incremento da atividade de desenvolvimento de novos projetos em zonas mais acessíveis das grandes cidades procurando satisfazer a procura existente no mercado.

Mercado Hoteleiro

Em 2023, assistiu-se à contínua recuperação do sector, registando recordes nos níveis de procura bem como em volume de proveitos totais.

Com dados apurados até novembro, Portugal registou mais de 73 milhões de dormidas em 2023, o que representa um crescimento de 5% relativamente ao ano anterior e supera o anterior recorde de 70 milhões em 2019. Por sua vez, também o número de hóspedes atingiu o número mais elevado de sempre, ultrapassando os 28 milhões.

O mercado reage a esta perspetiva, encontrando-se em pipeline cerca de 66 novas unidades hoteleiras, que deverão corresponder a um acréscimo de 4.802 quartos na oferta hoteleira.

Neste contexto, importa salientar ainda o aumento da qualidade do stock, impulsionado pela entrada de novos operadores de renome internacional.

Mercado de Retalho

Depois de um ano de 2022 positivo para o sector do retalho, marcado pela recuperação dos fluxos turísticos e da ausência de confinamentos, o ano de 2023 continuou a evidenciar esta recuperação e a acentuar a sua atratividade.

Efetivamente, a faturação nos centros comerciais registou um aumento de 7% relativamente ao ano anterior, que já havia sido um ano recorde em termos de faturação. De salientar que os turistas representaram 12% desta faturação.

De uma forma geral, verifica-se um aumento no índice de volume de negócios no comércio a retalho.

Estes indicadores operacionais reforçam a atratividade do sector que levou à entrada de marcas internacionais em Portugal como a Dior e a Calvin Klein, mas também a estreia da cadeia polaca Pepco.

Mercado de Escritórios

Em 2023, o sector de escritórios em Lisboa registou um volume total de absorção (*take-up*) de cerca 103 500 m², o que represente uma quebra na ordem dos 62% face ao período homólogo. Ainda assim, importa salientar que em 2022 o sector de escritórios tinha assinalado um valor de absorção recorde.

Efetivamente, existe procura e falta de oferta, essencialmente na zona prime, o que suporta o crescimento das rendas prime que se fixam em 27€ em Lisboa e 18€ no Porto.

Apesar da adoção massiva do teletrabalho durante a pandemia, verifica-se agora um regresso aos escritórios em permanência, ainda que com alguma flexibilidade por parte de determinadas instituições ou sectores.

Para 2024 prevê-se um mercado com um dinamismo moderado que deverá recuperar ao longo do ano, com novas empresas a quererem fixar-se em Portugal, nomeadamente tecnológicas, mas também um repensar dos espaços, muito por força das imposições ESG.

Atualmente existe um pipeline de 173.000 m², que deverá ser concluído em 2024.

Mercado de Logística

O sector da logística foi o mais resiliente nesta crise. O aumento do e-commerce (especialmente na altura do confinamento) conduziu a uma maior procura de espaços adaptados a este modelo de negócio, particularmente para ocupação de espaços logísticos nas áreas metropolitanas de Lisboa e Porto e de plataformas de distribuição de *last mile*.

O setor registou um volume total de absorção de 410.974 m² em 2023, representando uma quebra de 20% relativamente ao ano anterior.

A escassez de oferta e de ativos de qualidade tem vindo a impulsionar o desenvolvimento de oferta nova como o Benavente Logistic Park, o VGP Park Montijo com 85.000 m², bem como a entrada de *players* como a norte-americana Panttoni com a construção do Panttoni Park Porto em Valongo com 75.000 m² e a Montepino com a maior plataforma logística em Portugal, desenvolvida em Castanheira do Ribatejo. Em termos de rendas no eixo de Alverca – Azambuja o valor m² prime cifra-se em 4,75€/m² (mais 9% que em 2022) e em Lisboa o valor sobe para 6,50 €/m² (mais 13% que em 2022).

A tendência de futuro, neste sector, continuará a ser o crescimento da logística de proximidade e da distribuição urbana (implica espaços com possibilidade de *cross-docking*), devido ao crescimento do e-commerce, bem como ao crescimento do nicho de mercado dos Data Centres.

O Mercado dos Fundos de Investimento Imobiliário

Em Portugal, o valor dos ativos sob gestão dos Fundos Imobiliários, em 2023, subiu cerca de 5% para €12.8574 milhões (tinha sido de €12.249 milhões em 2022).

Embora o contexto de incerteza ainda deva marcar o início do ano de 2024, perspetiva-se uma evolução positiva na performance dos fundos, sendo que apesar do momento de retração do mercado, as rendas continuam a subir.

A crescente procura por ativos de retalho e hotelaria terá certamente um impacto positivo na valorização e, também oportunidades para gerar mais-valias.

1.3. Política de Investimento

O Fundo é administrado por conta dos participantes, em ordem à maximização dos valores das participações e dos rendimentos a distribuir e ao bom desempenho das suas finalidades económicas, sociais e financeiras.

A finalidade económica e social do Fundo será prosseguida através da mobilização e aplicação das poupanças de investidores, singulares ou coletivos, nos termos dos parágrafos seguintes, contribuindo, desse modo, para a diversificação do mercado de capitais, para o crescimento da atividade imobiliária e para o desenvolvimento económico do país.

A carteira de valores do OIC será constituída em obediência a critérios de segurança, rendibilidade e liquidez e dela farão parte um conjunto diversificado de ativos predominantemente imobiliários.

A carteira do Fundo poderá ser composta por prédios já construídos, constituídos ou não em regime de propriedade horizontal, e prédios destinados ao desenvolvimento de projetos de construção, todos inscritos no registo predial como fazendo parte do OIC. A aquisição de imóveis para a carteira do OIC terá por finalidade o arrendamento dos mesmos, ou outra forma de exploração onerosa, bem como a sua revenda.

Os imóveis detidos pelo Fundo correspondem a prédios localizados em Portugal.

O OIC não irá investir em participações de sociedades imobiliárias.

A política de investimentos do Fundo tem um âmbito genérico, com ampla diversificação de ativos que não privilegia nenhum segmento específico do mercado imobiliário, nem nenhuma zona geográfica dentro de Portugal.

Poderão ainda fazer parte do Fundo unidades de participação de outros Fundos de investimento imobiliário, sejam ou não geridos pela mesma entidade gestora.

De forma acessória, os ativos do Fundo poderão ser constituídos por liquidez, nomeadamente, numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de OIC de tesouraria e valores mobiliários emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da União Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.

1.4. Divulgação de Informações Relativas ao Regulamento (UE) 2019/2088

Os investimentos do OIC podem estar sujeitos a riscos de sustentabilidade que incluem riscos ambientais, sociais e de melhores práticas de governo. Estes riscos podem ter impacto no investimento tal como risco de mercado, risco operacional ou ainda risco legal.

Os riscos de sustentabilidade dos OIC que não seguem critérios "ASG" podem ter um impacto material (como riscos financeiros) no valor dos seus investimentos a médio e longo prazo. Estes riscos podem chegar a reduzir os benefícios, o capital disponível e importar alteração de preço dos ativos ou respetiva falta de pagamento, que podem gerar um impacto no crédito, liquidez e riscos de financiamento (funding).

A entidade gestora dispõe de ferramentas e procedimentos para a integração dos riscos de sustentabilidade nos processos de investimento.

A entidade gestora considera os principais impactos adversos das suas decisões de investimento nos fatores de sustentabilidade (fatores "ASG"), de acordo com uma metodologia e indicadores próprios.

Os investimentos que integram a carteira do Fundo não têm em conta os critérios da UE aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental.

Mais informação a propósito de matérias ASG (Ambientais, Sociais e de melhores práticas de Governo) pode ser consultada em <https://www.santander.pt/institucional/empresas-do-grupo/santander-asset-management/politicas>.

1.5. Evolução Histórica do Fundo

O NOVIMOVEST, administrado desde 5 de fevereiro de 2001 (altura em que iniciou a sua atividade) pela Santander Imovest, Sociedade Gestora de Fundos de Investimentos Imobiliários, S.A., sociedade que foi incorporada por fusão na Santander Gestão de Ativos - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A., a partir de 17 de dezembro de 2004. A Santander Gestão de Ativos - SGFIM, S.A., alterou a sua denominação para Santander Asset Management - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A em 29 de Agosto de 2007, tendo sofrido nova alteração de denominação, a 16 de Janeiro de 2020, para Santander Asset Management – SGOIC, S.A..

A 19 de março de 2010, ocorreu a incorporação por fusão do fundo IMOVEST, gerido pela mesma Sociedade Gestora, no fundo NOVIMOVEST, mediante a transferência total do património do primeiro para este último.

Como o NOVIMOVEST era um organismo de investimento imobiliário (OIC) aberto, estava sujeito ao cumprimento da disposição transitória prevista no nº 9 do artigo 5º da Lei nº 16/2015 de 24 de fevereiro, a qual estabelece que o OIC aberto dispõem de um prazo de 36 meses, a contar da data da entrada em vigor da lei mencionada, ou seja, até 24 de março de 2018, para alienar quaisquer terrenos que detenham ou para concluir projetos de construção que lhes estejam adstritos, sendo possível a prorrogação desse prazo caso a Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) o autorize.

Contudo, apesar dos esforços desenvolvidos, o NOVIMOVEST mantinha em carteira, terrenos e projetos de construção, a 31 de dezembro de 2017, no montante total de 32.887.966,50€, pelo que foi solicitado à CMVM, a 7 de março de 2018, a prorrogação do prazo para a conclusão dos projetos de construção em curso e/ou alienações dos terrenos em carteira.

Após diversos esclarecimentos, a CMVM autorizou a prorrogação do prazo para venda dos terrenos em carteira, os quais ascendiam em 31 de dezembro de 2018 a um valor total de 15.783.180,00€, por um período adicional de 12 meses, a contar da data da notificação, com término a 3 de outubro de 2019.

Relativamente aos projetos de construção, no valor de 17.825.344,50€, a CMVM não autorizou a prorrogação do prazo, devendo ser alienados a curto prazo.

Face a esta decisão, o NOVIMOVEST reforçou os esforços para resolução desta situação, definindo um plano de vendas de terrenos de modo a cumprir o prazo fixado pela CMVM.

Com o aproximar do fim do prazo autorizado pela CMVM e mantendo-se a maior parte dos terrenos e projetos de construção em carteira, a Sociedade Gestora decidiu solicitar autorização para a transformação do NOVIMOVEST em fundo fechado de subscrição particular, tendo iniciado o processo, junto da CMVM, a 6 de maio de 2019.

A CMVM autorizou a operação de transformação do fundo NOVIMOVEST (OIC Aberto) em OIC fechado de subscrição particular a 27 de junho de 2019, com produção de efeitos a 6 de agosto de 2019.

No período de 1 a 30 de julho de 2019, os participantes que não pretendiam permanecer no Fundo, puderam resgatar as suas unidades de participação, com isenção da comissão de resgate, tendo sido resgatadas 6.301.791 unidades de participação.

O valor líquido global do Fundo (VLGF) na data de transformação, 6 de agosto de 2019, era de €301.616.998,65, representado por 42.086.205 de unidades de participação.

Após transformação, o NOVIMOVEST passou a ter um prazo determinado de duração, com a duração de seis anos, a contar de 6 de agosto de 2019, prorrogável por períodos sucessivos de dois por deliberação em Assembleia de Participantes.

Nos últimos anos, o Fundo tem vindo a realizar várias operações de alinação de ativos imobiliários, sem que haja adquirido novos imóveis, com a consequente alteração da estrutura patrimonial, pelo reforço de liquidez e diminuição dos valores imobiliários.



Tal situação, apesar de ainda não se consubstanciar num cenário de incumprimento do limite legal, implica um sobrecusto desnecessário para os participantes uma vez que a comissão de gestão, nos termos do Regulamento de Gestão do Fundo, aplica-se sobre a totalidade do património do mesmo (o que inclui a liquidez).

Assim, tendo como objetivo a libertação do excesso de liquidez do Fundo e restituição parcial do investimento dos participantes, ocorreu uma Assembleia de Participantes, a 3 de dezembro de 2020, tendo sido aprovado a proposta de redução do capital do Fundo por redução do valor nominal das unidades de participação em circulação, em 1,2€ (dois euros), cada uma, com a unidade de participação de referência de 31 de Dezembro de 2020, confirmado por parecer do auditor do Fundo. A redução de capital operou a 1 de janeiro de 2021, tendo-se mantido o número de unidades de participação em circulação.

A 22 de março de 2022, ocorreu nova assembleia de participantes para deliberar sobre nova proposta redução do capital do Fundo, tendo sido aprovado a proposta de redução do capital do Fundo por redução do valor nominal das unidades de participação em circulação, em 0,96€ (noventa e seis cêntimos) cada uma, com a unidade de participação de referência de 31 de março de 2022 e liquidação financeira a 1 de abril de 2022, confirmado por parecer do auditor do Fundo. O número de unidades de participação manteve-se (42.086.205 unidades de participação).

A 23 de março de 2023, ocorreu nova assembleia de participantes para deliberar sobre nova proposta redução do capital do Fundo, tendo sido aprovado a proposta de redução do capital do Fundo por redução do valor nominal das unidades de participação em circulação, em 1,15€ (um euro e quinze cêntimos) cada uma, com a unidade de participação de referência de 31 de março de 2023 e liquidação financeira a 3 de abril de 2023, confirmado por parecer do auditor do Fundo. O número de unidades de participação manteve-se (42.086.205 unidades de participação).

1.6. Evolução das Unidades de Participação

A evolução histórica das Unidades de Participação do Fundo e o respetivo valor unitário das mesmas nos últimos anos foi a seguinte:

Ano	Número de Unidades de Participação	Valor da Unidade de Participação (€)
2019	42 086 205	7,2231
2020	42 086 205	7,2312
2021	42 086 205	6,1253
2022	42 086 205	5,2459
2023	42 086 205	4,1691

Em 31 de dezembro de 2023, o valor líquido global do Fundo ascendia a 175.463.965,74 euros, repartidos por 42 086 205 unidades de participação, sendo o valor unitário de cada unidade de participação de 4,1691 euros.

1.7. Performance

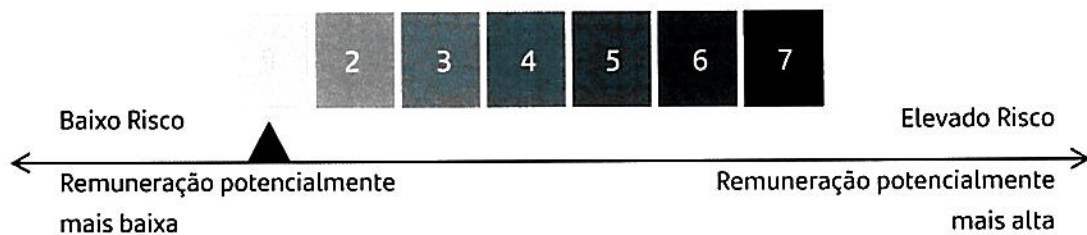
O Fundo registou, à data de 31 de dezembro de 2023, uma rentabilidade anualizada, líquida de comissões, de 1,84%.

A evolução histórica das rentabilidades e risco do Fundo nos últimos anos foi a seguinte:

Ano	Rendibilidade	Risco	Classe de Risco
2021	1,56%	0,34%	1
2022	1,50%	0,32%	1
2023	1,84%	0,33%	1

Fonte: APFIPP e SAM SGOIC

As rendibilidades divulgadas representam dados passados, não constituindo garantia de rendibilidade futura, porque o valor das unidades de participação pode aumentar ou diminuir em função do Indicador Sintético de Risco que varia entre 1 (risco mínimo) e 7 (risco máximo).



Comissões suportadas pelo Fundo e Participantes

Nos últimos 3 anos:

- Não houve alterações significativas ao nível dos custos suportados pelo Fundo nomeadamente nas taxas de comissão de gestão e depósito, taxa de supervisão e custos com o Revisor Oficial de Contas;
- O fundo suportou comissões de manutenção de saldos de conta entre agosto de 2020 e outubro de 2022, situação que já não se verifica a partir dessa data.

1.8. Custos e Proveitos

A redução de capital no início do 2º trimestre de 2023 permitiu uma redução dos custos correntes, nomeadamente dos custos com a comissão de gestão, a qual é calculada sobre o VLGf antes do apuramento das comissões de gestão, depósito e taxa de supervisão.

A redução dos proveitos com rendas, em cerca de 8%, face ao ano anterior deve-se, essencialmente, à perda de rendas dos imóveis com rendimento vendidos no 4º trimestre de 2022, nomeadamente Eira Park, Folgosa I e II, Centro de Negócios Norcentro, entre outros.

Em contrapartida, as contas de depósito à ordem no Banco Santander passaram a ser remuneradas a partir do 1º trimestre de 2023, permitindo compensar em parte a perda de rendimentos com rendas.



Descritivo	2023-12-31	2022-12-31	Variação	
			Absoluta	Relativa
Proveitos				
Juros e Proveitos Equiparados	516 638	16	516 621	3153976%
Rendimento de Títulos	0	0	0	0%
Ganhos em Ativos Imobiliários	3 955 290	3 009 106	946 183	31%
Rendimentos Ativos Imobiliários	8 051 665	8 752 580	-700 915	-8%
Reversões de Ajustamentos Dividas a Receber	355 202	1 202 126	-846 924	-70%
Outros Proveitos e Ganhos Correntes e Eventuais	696 036	735 232	-39 195	-5%
Total	13 574 831	13 699 060	-124 230	-1%
Custos				
Juros e Custos Equiparados	0	0	0	0%
Comissões e Taxas	2 875 224	3 229 840	-354 616	-11%
Comissão de gestão	2 087 373	2 578 431	-491 058	-19%
Comissão de depósito	18 554	22 919	-4 365	-19%
Comissões de mediação	707 770	454 154	253 616	56%
Outras comissões e taxas	61 527	174 336	-112 809	-65%
Perdas em Ativos Imobiliários	4 608 141	3 783 549	824 592	22%
Impostos	507 310	643 945	-136 635	-21%
Provisões Dividas a Receber	236 891	494 942	-258 051	-52%
Fornecimentos e Serviços Externos	2 180 605,30	1 856 995	323 610	17%
Outros Custos e Perdas Correntes e Eventuais	87 564	295 034	-207 470	-70%
Total	10 495 736	10 304 306	191 430	2%
Resultado do Fundo	3 079 095	3 394 754	-315 659	-9%

O aumento nos custos com fornecimentos e serviços externos, em cerca de 17%, deve-se essencialmente à empreitada de recuperação da cobertura, sistema AVAC e parque de estacionamento do prédio sito na Av. Arquiteto Fernando Távora, 1343, Matosinhos, arrendado à SPDAD, Lda (Loja Decathlon).

O saldo líquido de provisões para rendas vencidas, a 31 de dezembro de 2023, é positivo, representando 1,5% do montante total de rendas emitidas no ano, ou seja, o montante de provisão de rendas não recebidas é inferior ao montante de reversão de provisões por via do recebimento de rendas, revelando uma capacidade de recuperação da dívida existente e o cumprimento dos planos de pagamento existentes pela maior parte dos arrendatários. Em termos absolutos, verificou-se uma diminuição dos montantes de provisões e reversões de provisões, o que demonstra que, em 2023, a maior parte dos arrendatários conseguiu realizar os pagamentos nos prazos acordados, não sendo necessário a constituição de provisões.

Os ganhos em ativos imobiliários foram superiores às perdas em ativos imobiliários, contribuindo para o resultado positivo do Fundo.

1.9. Demonstração do Património

No exercício de 2023, verificou-se uma evolução negativa do ativo global do Fundo, comparativamente ao ano anterior, em cerca de 20%, tendo terminado o ano com ativos sob gestão no montante global de 179.934.446,23 euros, apresentando a seguinte composição, por referência à data de 31 de dezembro de 2023:

Descritivo	2023-12-31	2022-12-31
Imóveis	138 032 001	179 211 103
Devedores	2 385 699	2 588 430
Saldos Bancários	37 441 982	40 754 528
Outros Ativos	2 074 764	2 914 407
Total dos Ativos	179 934 446	225 468 468
Provisões Dividas a Receber	1 841 523	1 959 834
Outros Passivos	2 628 957	2 724 627
Total dos Passivos	4 470 480	4 684 461
Valor Líquido do OIC	175 463 966	220 784 007

As disponibilidades e aplicações financeiras do Fundo apresentavam, à data de 31 de dezembro de 2023, um saldo de 37.441.981,65 euros, tendo sido auferidos no exercício um montante global de juros de 516.637,62 euros.

Quanto às alienações, no exercício de 2023 foram vendidos imóveis no montante total de 40.461.500,00 euros, seguindo a estratégia de desinvestimento traçada pela Sociedade Gestora.

1.10. Evolução dos ativos sob gestão

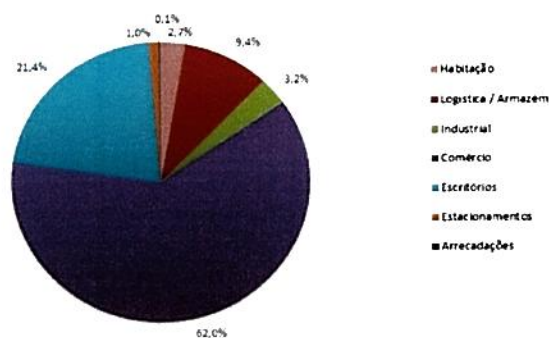
À data de 31 de dezembro de 2023, a carteira de ativos imobiliários que fazem parte do património do fundo, utilizando como critério de valor as funções do mesmo, bem como o seu estado de desenvolvimento no caso da construção agregada, encontrava-se segmentada da seguinte forma:

Composição da carteira de ativos imobiliários

Terrenos	14 017 700	10%
Armazéns e Logística	7 176 750	5%
Comércio e Retalho	85 643 487	62%
Escritórios	29 595 290	21%
Outros	1 598 775	1%
	138 032 001	100%

Numa análise global do Fundo, em termos de segmento de atividade, temos a seguinte repartição:

Novimovest - Tipologia de Imóveis (%)



Como se pode constatar pelo gráfico e quadro anterior, os segmentos de escritórios e comércio representam cerca de 83,5% da carteira de ativos (incluindo terrenos). Os imóveis no segmento do turismo foram vendidos em 2023 (Campos de Golfe do Vila Sol).

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



Quanto às alienações, no exercício de 2023 foram vendidos imóveis no montante total de 40.461.500,00, seguindo a estratégia de desinvestimento traçada pela Sociedade Gestora, conforme quadro discriminado em seguida.

Imóveis alienados em 2023	Segmento	Valor Venda
Estrada da Outurela, 119, Carnaxide	Escritórios	11 000 000,00
Terreno sito em Água Longa, Santo Tirso	Terrenos Outros	6 500,00
Edifício Europa, Freixeiro - 6 Frações de estacionamento	Estacionamentos	42 000,00
Quinta da Francelha de Baixo, Lote 3, Prior Velho	Armazéns	4 664 500,00
Edifício Hermes, Freixeiro - 14 Frações de estacionamento	Estacionamentos	104 500,00
Av. Helen Keller, 17 e 19, Lisboa - Loja (Fração B)	Comércio	400 000,00
Edifício Fernão Magalhães, Coimbra - Frações X e CE	Escritórios	87 000,00
Estrada Moscavide, 60, Lisboa - Frações V e AN	Escritórios	525 000,00
Campos de Golf Vila Sol - Quarteira Lote G1	Turismo	10 300 000,00
Campos de Golf Vila Sol - Quarteira Lote G2	Turismo	4 300 000,00
Empreendimento Vila Sol - Quarteira Lote G3	Terrenos Turismo	4 950 000,00
Parque Residencial dos Carvalhos - Loja (Fração T)	Comércio	150 000,00
Loteamento da Bica, Torres Novas - 14 lotes de terreno	Terrenos Habitação	1 159 000,00
Rua Norberto Oliveira, 6, Póvoa St. Adrião - 6 Frações	Armazéns	2 500 000,00
Terreno Lote 197 em St. Marta do Pinhal, Corroios	Terrenos Habitação	273 000,00
		40 461 500,00

Em 2023 o foco residiu na alienação/arrendamento de ativos devolutos, com o objetivo de melhorar a rentabilidade futura do Fundo. Do total de ativos transacionados no ano, 18.610.000,00 euros dos imóveis vendidos estavam devolutos, o que representa uma redução de 39% de imóveis devolutos em carteira.



1.11. Remunerações Atribuídas

O Montante total das remunerações atribuídas pela SAM no exercício económico findo a 31 de dezembro de 2023, aos seus 28 (vinte e oito) colaboradores, subdivide-se em remunerações fixas e variáveis:

1. A título de remunerações fixas: 1 313 573 €; e,
2. A título de remunerações variáveis: 521 435 €.

Montante Agregado de Remunerações

O montante agregado da remuneração, discriminado por categorias de colaboradores, é o seguinte:

- Membros executivos dos órgãos sociais (2 colaboradores): 368 398 €;
- Colaboradores cujas atividades tem um impacto significativo no perfil de risco do OIC (1 colaborador): 98 251 €;
- Restantes colaboradores (25 colaboradores): 1 368 359 €.

As remunerações foram calculadas conforme definido pelos contratos de trabalho e pela política de remuneração da Sociedade.

Durante o ano de 2023 não se detetaram irregularidades em matéria de remunerações e também não se realizaram alterações significativas à política de remuneração.

As remunerações variáveis correspondem a estimativas aproximadas.

1.12. Política de Voto

No âmbito das suas atividades, a SAM SGOIC tem o dever fiduciário de atuar no melhor interesse dos seus investidores. De acordo com os padrões de mercado, para atingir esse objetivo, um dos aspetos que a SAM leva em consideração diz respeito ao exercício dos direitos de voto, de forma eficaz e responsável.

O Grupo Santander Asset Management (SAM Investment Holdings S.L.) dispõe de uma Política de Voto, que foi estabelecida como um marco global de aplicação transversal em todas as entidades do Grupo, aprovada em dezembro de 2020 (disponível na página da internet da Santander Asset Management Global - Sección Sostenibilidad). A partir deste documento, a SAM SGOIC definiu e fez aprovar a sua própria Política, aplicável ao nível local (que pode ser consultada na página web institucional da sociedade em www.santander.pt)

Esta Política, aprovada em abril de 2023, estabelece as diretrizes a considerar no processo de voto em Assembleias Gerais de Acionistas de Sociedades cotadas em que os veículos sob gestão da SAM SGOIC investem. A Política encontra-se alinhada com a legislação aplicável e com os normativos voluntários que promovem as melhores práticas e é consistente com os objetivos respetivos de cada veículo.

A informação necessária para decidir o voto emerge de diversas fontes que incluem a análise interna da SAM e a utilização de serviços de proxy advisors (Institutional Shareholder Services y Glass Lewis). Os serviços de proxy advisors contempla a análise da informação "ASG" de forma a poder incorporá-la nas recomendações de voto com base em modelos e melhores práticas.

Principais números em 2023

A informação detalhada das atividades de voto pode ser consultada na página web institucional da Sociedade em <https://www.santander.pt/institucional/empresas-do-grupo/santander-asset-management/politicas>.

Da mesma forma, no relatório de voto da Sociedade (disponível em www.santander.pt/pdfs/investor-relations/santander-asset-management-sgoic/politicas-sam-sgoic/politica-voto-sgoic/SAM_PT_Relatorio_Exercicio_Voto_2023.pdf) são explicados os principais motivos que levaram a sociedade a votar desfavoravelmente (contra) ou a abster-se em algumas ocasiões, sempre alinhados com as melhores práticas, a regulamentação e com os padrões internacionais e locais de referência aplicáveis em cada caso.

1.13. Erros de Valorização

No exercício económico findo a 31 de dezembro de 2023 não houve publicidade de erros na valorização das unidades de participação do organismo de investimento coletivo, conforme divulgado no site da CMVM.

1.14. Factos Relevantes

1. Estabilização dos mercados financeiros

O final do ano de 2023 ratificou a visão dos agentes de mercado que a desinflação de preços de bens e serviços, deverá deixar os índices de inflação core da Zona Euro e Estados Unidos da América próximos do alvo de 2% no final de 2024. Essa tendência somada à possibilidade de corte de taxas diretoras a partir da segunda metade de 2024, e corroborada pela indicação avançada pela Reserva Federal na última reunião do ano, permitiram a obrigações e ações terminar o ano com performances consideráveis.

Para a indústria de gestão de ativos, o pico e pivot de política monetária mantém condições nos mercados financeiros para gerar retornos positivos nos próximos trimestres. Esta situação, no entanto, coincidirá com o topo de rentabilidade dos bancos nacionais, o que poderá, em termos de volumes, criar um cenário desafiante para as sociedades gestoras.

2. Impacto nas Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2023

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora acompanhou a evolução da situação económica nacional e internacional e os seus efeitos nos mercados financeiros, considerando que os efeitos, já conhecidos, das circunstâncias decorrentes do aumento das tensões geopolíticas, encontram-se reconhecidos nas Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2023 do Fundo e o seu impacto foi moderado.

3. Reconsideração da Continuidade

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora continuará a acompanhar a evolução da situação económica nacional e internacional e os seus efeitos nos mercados financeiros, considerando que as atuais circunstâncias decorrentes do aumento das tensões geopolíticas não colocam em causa a continuidade das operações do Fundo.

1.15. Eventos Subsequentes

Para o período ocorrido entre o termo do período de relato (31 de dezembro de 2023) e o da elaboração do presente Relatório, não existiu nenhum evento assinalável.

Lisboa, 18 de janeiro de 2024

Ma e Gil e Cordeiro



Novo Henry

2. Relatório de Auditoria

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **Novimovest - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado**, gerido pela **Santander Asset Management - SGOIC, SA**, que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2023 (que evidencia um total de € 179 934 446 e um total de capital do fundo de € 175 463 966, incluindo um resultado líquido de € 3 079 095), a demonstração dos resultados, e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do **Novimovest - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado**, em 31 de dezembro de 2023 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data, de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

Bases para a opinião

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção *Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras* abaixo. Somos independentes do Fundo nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

Estamos convictos de que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

Responsabilidades do órgão de gestão e do órgão de fiscalização pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão da entidade gestora é responsável pela:

- (i). preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos monetários do Fundo de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário;
- (ii). elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares;

- (iii). criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou erro;
- (iv). adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- (v). avaliação da capacidade do Fundo de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

O órgão de fiscalização da entidade gestora é responsável pela supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira do Fundo.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISA detetará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria de acordo com as ISA, fazemos julgamentos profissionais e mantemos ceticismo profissional durante a auditoria e também:

- (i). identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- (ii). obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da entidade gestora do Fundo;
- (iii). avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- (iv). concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do Fundo para dar continuidade às suas atividades. Se concluímos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso

relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o Fundo descontinue as suas atividades;

- (v). avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- (vi). comunicamos com os encarregados da governação, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria, incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras e a pronúncia sobre as matérias previstas no n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão


Em nossa opinião, o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor e a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e a apreciação sobre o Fundo, não tendo sido identificadas incorreções materiais.

Sobre as matérias previstas no n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023

Nos termos do n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023 devemos pronunciar-nos sobre o cumprimento dos critérios e pressupostos de avaliação dos ativos que integram o património do Fundo.

Sobre a matéria indicada não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 2 de fevereiro de 2024



João Guilherme Melo de Oliveira
(ROC n.º 873, inscrito na CMVM sob o n.º 20160494),
em representação de BDO & Associados - SROC

3. Balanço do Novimovest FIIF referente ao período findo em 31 de dezembro de 2023

NOVIMOVEST - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

(Gerido pela SANTANDER ASSET MANAGEMENT- SGIC, S.A.)

(Valores em Euros)		BALANÇO					Data: 31 Dez 2023				
Código	Designação	31.Dez.2023			31.Dez.2022		Código	Designação	Periodos		
		Bruto	MvAF	mvAF	Líquido	Líquido			31.Dez.2023	31.Dez.2022	
ACTIVO							PASSIVO				
ACTIVOS IMOBILIÁRIOS							CAPITAL DO FUNDO				
31	Terenos	12.114.533,65	2.835.371,23	932.204,88	14.017.700,00	21.295.810,00	61	Unidades de Participação	70.620.651,96	119.019.787,71	
32	Construções	152.663.563,03	1.547.321,87	30.195.583,90	124.014.301,00	157.915.292,50	62	Variações Patrimoniais	4.693.696,69	4.693.696,69	
34	Adiantamentos por Compra de Imóveis						64	Resultados Transfidos	97.070.522,24	93.675.767,94	
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	164.778.096,68	4.382.693,10	31.128.788,78	138.032.001,00	179.211.102,50	65	Resultados distribuidos			
CARTERA TITULOS E PARTICIPAÇÕES							Resultados Líquidos do Período				
22	Participações em Soc. Imobiliárias						66		3.079.094,85	3.394.754,31	
24	Unidades de Participação							TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	175.463.965,74	220.784.006,64	
	TOTAL DA CARTERA DE TITULOS E PARTIC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	AJUSTAMENTOS E PROVISÕES				
CONTAS DE TERCEIROS							47 Ajustamentos de Dívidas a Receber				
411	Devedores por Crédito Venendo						48	Provisões Acumuladas	1.841.523,30	1.959.834,05	
412	Devedores por Rendas Venendas	1.897.559,69			1.897.559,69	2.077.062,46		TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS	1.841.523,30	1.959.834,05	
413+ +419	Outras Contas de Devedores	488.139,48			488.130,48	511.367,90	CONTAS DE TERCEIROS				
424	Estado e Outros Entes Públicos	1.911.012,09			1.911.012,09	2.839.157,93	421	Resgates a Pagar a Participantes	24.815,07	15.193,52	
429	Outras Contas de Credores						422	Rendimentos a Pagar a Participantes	55.805,56	55.805,56	
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	4.296.711,26	0,00	0,00	4.296.711,26	5.427.588,29	423	Comissões e Outros Encargos a Pagar	192.912,86	243.345,12	
DISPONIBILIDADES							424+ +429 Outras Contas de Credores				
11	Caixa						432	Empréstimos Não Titulados			
12	Depósitos à Ordem	37.278.209,30			37.278.209,30	40.590.755,34	44	Adiantamentos por venda de Imóveis	200.700,00	90.000,00	
13	Depósitos a Prazo e com pré-aviso	163.772,35			163.772,35	163.772,35		TOTAL DOS VALORES A PAGAR	1.140.500,68	1.083.997,05	
14	Certificados de Depósito						ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS				
18	Outros Meios Monetários						53	Acrescimos de Custos	560.102,11	613.361,66	
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	37.441.981,65	0,00	0,00	37.441.981,65	40.754.527,69	56	Recetas com Provento Difendo	595.570,58	722.628,92	
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							58 Outros Acrescimos e Diferimentos				
51	Acrescimos de Proventos	88.668,63			88.668,63		59	Contas Transitórias Passivas			
52	Despesas com Custo Difendo							TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIM PASSIVOS	1.488.458,51	1.630.629,78	
58	Outros Acrescimos e Diferimentos	75.083,69			75.083,69	75.249,04	TOTAL DO PASSIVO				
59	Contas Transitórias Activas								179.934.446,23	225.468.467,52	
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIM ACTIVOS	163.752,32	0,00	0,00	163.752,32	75.249,04	Valor Unitário da Unidade de Participação				
	TOTAL DO ACTIVO	206.680.541,91	4.382.693,10	31.128.788,78	179.934.446,23	225.468.467,52			4,1891	5,2458	
Total do número de Unidades de Participação											

4. Demonstração dos Resultados Novimovest FIIF referente ao período findo em 31 de dezembro de 2023

NOVIMOVEST - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

(Gerido pela SANTANDER ASSET MANAGEMENT- SGOIC, S.A.)

(Valores em Euros)				DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS				Data 31 Dez 2023	
CUSTOS E PERDAS				PROVEITOS E GANHOS					
Código	DESIGNAÇÃO	31.Dez.2023	31.Dez.2022	Código	DESIGNAÇÃO	31.Dez.2023	31.Dez.2022		
CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES					
711+715	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS			612	JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS				
719	De operações Correntes			611+616	Da Carteira de Títulos e Participações	516 637,62	16,38		
	De operações Extrapatrimoniais				Outros, de Operações Correntes				
	COMISSÕES				RENDIMENTO DE TÍTULOS				
722	Da carteira de Títulos e Participações	707 770,05	454 153,88	622, 625	Da Carteira de Títulos e Participações				
723	Em Activos Imobiliários			628	De Outras Operações Correntes				
724+ 728	Outras, de Operações Correntes	2 167 453,81	2 775 686,24		GANHOS OPER. FINANCEIRAS E ACT. IMOBILIÁRIOS				
732	PERDAS OPER. FINANCEIRAS E ACT. IMOBILIÁRIOS			832	Da Carteira de Títulos e Participações				
733	Na Carteira de Títulos e Participações	4 513 191,00	3 520 299,19	833	Em Activos Imobiliários	3 795 589,50	3 009 106,19		
731+736	Outras, em Operações Correntes	94 950,00	263 250,00	831+838	Outros, em Operações Correntes	159 700,00			
	IMPOSTOS				REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES				
7411+7421	Impostos sobre o Rendimento			651	De Ajustamentos de Dívidas a Receber	355 201,87	1 202 126,20		
7412+7422	Impostos Indirectos	180 019,38	228 593,74	652	De Provisões para Encargos				
7416+7426	Outros Impostos	327 290,83	418 351,17	86	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	8 061 645,42	8 752 579,98		
751	PROVISÕES DO EXERCÍCIO			87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	617 325,40	525 231,62		
752	Ajustamentos de Dívidas a Receber	236 891,22	494 942,44		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	13 496 119,91	13 489 060,37		
752	Provisões Para Encargos								
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	2 180 605,30	1 856 995,44						
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	11 202,04	20 820,42						
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	10 418 373,73	10 030 092,32						
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS				
781	Valores Incobráveis		252 867,13	831	Recuperação de Incobráveis	18 305,87			
782	Perdas Extraordinárias		7 500,00	832	Ganhos Extraordinários	27 945,55			
783	Perdas de Exercícios Anteriores	66 759,19	8 090,52	833	Ganhos de Exercícios Anteriores	32 459,37	210 000,03		
784 788	Outras Perdas Eventuais	9 602,93	7 756,12	834 838	Outras Ganhos Eventuais	78 710,79	210 000,03		
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	76 362,12	274 213,77		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	138 161,68	420 000,06		
	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	3 079 094,85	3 394 754,31		RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	0,00	0,00		
	TOTAL	13 574 830,70	13 699 060,40		TOTAL	13 574 830,70	13 699 060,40		
8X2-7x2	Resultados da Carteira de Títulos	0,00	0,00	D-C	Resultados Eventuais	2 348,87	-64 213,74		
8X3+86-7X3-76	Resultados em Activos Imobiliários	4 406 874,93	5 924 147,34	B+D-A-C+74	Resultados Antes de Imposto s/o Rendimento	3 079 094,85	3 394 754,31		
B-A+74	Resultados Correntes	3 076 746,18	3 458 968,05	B+D-A-C	Resultados Líquidos do Período	3 079 094,85	3 394 754,31		

5. Demonstração dos Fluxos de Caixa do Novimovest FIIF o referente ao período findo em 31 de dezembro de 2023



NOVIMOVEST - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
(Gerido pela SANTANDER ASSET MANAGEMENT- SGOIC, S.A.)

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

(Valores em Euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	31.Dez.2023	31.DEZ.2022
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Subscrição de unidades de participação		
Comissões Subscrições e Resgates	0,00	0,00
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Resgates de unidades de participação		
Rendimentos pagos aos participantes		
Outros pagamentos sobre unidades do Fundo	48 390 514,20	40 395 559,68
Fluxo das operações sobre unidades do fundo	-48 390 514,20	-40 395 559,68
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Alienação de activos imobiliários	37 879 910,57	31 537 913,10
Rendimento de activos imobiliários	10 003 907,30	11 071 084,10
Adiantamentos por conta de venda de activos imobiliários	2 720 149,00	2 921 650,00
Outros recebimentos de activos imobiliários	50 603 966,87	45 530 647,20
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Aquisição de activos imobiliários		
Grandes reparações em activos imobiliários		
Comissões em activos imobiliários	906 360,08	743 817,45
Despesas Correntes (FSE) com activos imobiliários	2 185 311,71	2 272 176,69
Adiantamentos por conta de compra de activos imobiliários		
Despesas com activos imobiliários em curso		
Outros pagamentos de activos imobiliários	3 091 671,79	109 984,00
Fluxo das operações sobre valores imobiliários	47 512 295,08	42 404 669,06
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Resgates/Reembolso de unidades de participação		
Rendimento de Títulos		
Outros recebimentos relacionados com a carteira	0,00	0,00
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Subscrições de unidades de participação		
Outras taxas e comissões		
Outros pagamentos relacionados com a carteira	0,00	0,00
Fluxo das operações da carteira de títulos	0,00	0,00
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Juros de depósitos bancários	427 968,99	16,38
Contracção Empréstimos		
Outros recebimentos correntes	4 194,39	262 047,09
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Comissão de gestão	2 215 777,18	2 718 001,68
Comissão de depósito	19 695,84	24 160,03
Juros devedores de depósitos bancários		
Pagamento Empréstimos		
Impostos e taxas	550 739,17	1 205 126,46
Comissão de supervisão	66 650,28	84 215,65
Outros pagamentos correntes	35 435,93	373 087,45
Fluxo das operações de gestão corrente	-2 456 135,02	-4 142 527,80
OPERAÇÕES EVENTUAIS		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Ganhos extraordinários		
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	2 540,32	
Recuperação de incobráveis	18 305,87	
Outros recebimentos de operações eventuais	2 459,30	23 305,49
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Perdas extraordinárias		
Perdas imputáveis a exercícios anteriores		
Outros pagamentos de operações eventuais	1 497,39	1 497,39
Fluxo das operações eventuais	21 808,10	-13 590,52
Saldo dos fluxos monetários do período ...(A)	-3 312 546,04	-2 147 008,94
Disponibilidades no início do período ...(B)	40 754 527,69	42 901 536,63
Disponibilidades no fim do período ...(C) = (B) + - (A)	37 441 981,65	40 754 527,69

6. Divulgações às Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2023

As demonstrações financeiras do Novimovest Fundo de Investimento Imobiliário Fechado – Balanço, Demonstração dos Resultados, Demonstração dos Fluxos Monetários e Anexo – reportadas a 31 de dezembro de 2023 foram elaboradas e apresentadas com base nos registos contabilísticos e de acordo com o Regulamento da CMVM nº 2/2005, emitido em 14 de abril de 2005.

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

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



Nota 1 – Valor Contabilístico do Imóvel/Média da Avaliações

O seguinte quadro apresenta a diferença entre o valor contabilístico de cada imóvel e a média aritmética simples das avaliações periciais:

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos Valores das Avaliações (B)	Valia Potencial (B) - (A)
1.1 - Terrenos			
1.1.1 - Urbanizados			
Lugar de Sobrado, Sobrado, Valongo	10 233 100	10 233 100	0
Lotes de Corroios - 6 lotes	3 098 650	3 098 650	0
1.1.2 - Não Urbanizados			
Torres Novas Terreno	685 950	685 950	0
1.4 - Construções Acabadas			
1.4.1 - Arrendadas			
Comércio			
Páteo Bagatela Loja G (Fração V)	178 500	178 500	0
Páteo Bagatela Loja L (Fração BC)	708 450	708 450	0
Pq Comercial N14, Chiolo - 9 Frações	5 836 497	5 836 497	0
Edifício Hermes Comércio - 8 Frações	1 004 000	1 004 000	0
R. Dr.Ribeiro de Magalhães, Felgueiras	772 000	772 000	0
R. Gomes Freire, 163 A, Lisboa	924 360	924 360	0
Matosinhos - Armazém Comercial Loja (Perafita)	16 019 000	16 019 000	0
Retail Park Matosinhos - Lote 3 Loja	13 265 822	13 265 822	0
Retail Park Matosinhos - Lote 2 Loja - 7 Frações	21 691 674	21 691 674	0
Retail Park Matosinhos - Lote 1 Loja - 6 Frações	13 722 750	13 722 750	0
R. 5 de Outubro, Avintes	3 257 278	3 257 278	0
Edifício Mondego Loja	306 475	306 475	0
Jorge Barradas, 30, Lisboa - 2 Frações	332 161	332 161	0
José da Costa Pedreira Loja (Fração "BQ")	539 850	539 850	0
Largo Carlos Pato, V.F.Xira Loja	379 700	379 700	0
Pracet. A. Andrade, 20 (Lt 144), Corroios - A	583 100	583 100	0
Serviços			
Edifício Via Norte Escritórios - 8 Frações	783 759	783 759	0
Praça do Ultramar - Beja Loja - 3 Frações	1 167 550	1 167 550	0
Rua 25 de Abril, 1, Prior Velho Armazém	1 477 700	1 477 700	0
Rua 25 de Abril, 1, Prior Velho Escritórios	3 135 100	3 135 100	0
Edifício Europa Escritórios - 9 Frações	591 400	591 400	0
Edifício Hermes Escritórios - 6 Frações	1 200 100	1 200 100	0
Av. Antero de Quental, 9, Ponta Delgada	11 269 274	11 269 274	0
Edifício Angola Loja	3 228 350	3 228 350	0
Rua nº1, 165, Lugar Varziela Esc - Fração "C"	357 050	357 050	0
Carvalhos Loja - 5 Frações	1 022 000	1 022 000	0



Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos Valores das Avaliações (B)	Valia Potencial (B) - (A)
Industrial			
Lugar Souto Macieira, V.N.Famalicão - 1ª fase	566 000	566 000	0
Branca, Albergaria-a-Velha	2 603 550	2 603 550	0
Logística			
Parque Industrial Sintra Armazém 3	673 800	673 800	0
R.Fontainhas, M. Grande Armazém 1 - 6 Frações	1 045 450	1 045 450	0
Outros			
Edifício Via Norte Arrecadação - 2 Frações	158 985	158 985	0
Edifício Via Norte Estacionamento - 2 Frações	12 011	12 011	0
Edifício Europa Arrecadação - 1 Fração	10 850	10 850	0
Edifício Europa Estacionamentos - 17 Frações	117 800	117 800	0
Edifício Hermes Estacionamentos - 35 Frações	264 550	264 550	0
Edifício Hermes Arrecadação - 1 Fração	20 800	20 800	0
Pq Comercial N14, Chiolo Arrecadação - 2 Frações	43 738	43 738	0
Rua Cunha Júnior, 31, Porto Estacionamentos - 3 Frações	28 350	28 350	0
R. 5 de Outubro, Avintes	191 279	191 279	0
1.4.2 - Não Arrendadas			
Comércio			
Pq Comercial N14, Chiolo Loja - 5 Frações	2 603 272	2 603 272	0
Edifício Europa Comércio - 3 Frações	186 100	186 100	0
Edifício Hermes Comércio - 5 Frações	342 000	342 000	0
Retail Park Matosinhos - Lote 1 - Fração "G"	75 900	75 900	0
Rua Cunha Júnior, 31, Porto Loja 14 (Fração "GL")	801 800	801 800	0
Rua Diogo Botelho, Porto Loja	612 000	612 000	0
Monte de Cima, Vila Verde, Braga	1 308 800	1 308 800	0
Serviços			
Edifício Via Norte Escritórios - 7 Frações	669 979	669 979	0
Praça do Ultramar - Beja Loja - Fração LB	290 450	290 450	0
Edifício Europa Escritórios - 25 Frações	1 814 600	1 814 600	0
Edifício Hermes Escritórios - 5 Frações	1 199 550	1 199 550	0
Almargem do Outeiro - Buraca Loja - 3 Frações	298 058	298 058	0
R. Amílcar Cabral, Lisboa Escritório	616 100	616 100	0
Rua nº1, 165, Lugar Varziela Escritórios - 5 Frações	561 050	561 050	0
Industrial			
Lugar Souto Macieira, V.N.Famalicão - 2ª e 3ª fase	1 284 250	1 284 250	0
Logística			
R. Amílcar Cabral, Lisboa Armazém	1 003 700	1 003 700	0
Outros			
Pq Comercial N14, Chiolo Arrecadação - 2 Frações	41 033	41 033	0
Edifício Europa Arrecadações - 2 Frações	16 800	16 800	0
Edifício Europa Estacionamentos - 44 Frações	305 150	305 150	0
Edifício Hermes Arrecadação - 2 Frações	11 600	11 600	0
Edifício Hermes Estacionamentos - 37 Frações	256 050	256 050	0
Pq Lysias - Lote 5, Portalegre LE - 10 Frações	42 300	42 300	0
José da Costa Pedreira Estacionamentos - 2 Frações	29 500	29 500	0
Rua Cunha Júnior, 31, Porto Estacionamento - 1 Fração	8 450	8 450	0
Rua nº1, 165 - Lugar Varziela Cave (Fração "A")	144 750	144 750	0
Total	138 032 001	138 032 001	0

Conforme se verifica pelo quadro anterior, a 31 de dezembro de 2023, não existiam diferenças entre o valor contabilístico e a média aritmética simples das avaliações dos imóveis, dando cumprimento às regras valorimétricas em vigor no RGOIC e descritas na Nota 6 -Critérios Valorimétricos.

Nota 2 – Capital do Fundo Movimento das Up's

Os movimentos ocorridos no capital do Fundo durante o ano de 2023 apresentam o seguinte detalhe:

Descrição	31-12-2022	Subscrições	Resgates	Distribuição de Resultados	Outros	Resultados do Exercício	31-12-2023
Valor base	119 019 788				(48 399 136)		70 620 652
Diferença em subs. e resgates	4 693 697						4 693 697
Resultados distribuídos							
Resultados acumulados	93 675 768				3 394 754		97 070 522
Resultados do período	3 394 754				(3 394 754)	3 079 095	3 079 095
Total	220 784 007	-	-	-	(48 399 136)	3 079 095	175 463 966
Nº de Unidades participação	42 086 205						42 086 205
Valor Unidades participação	5,2459						4,1691

Redução de capital (31 de março de 2023):

Na assembleia de participantes do dia 23 de março de 2023, foi deliberada a redução de capital do Fundo, por redução de valor nominal das unidades de participação, no montante de 1,15 euros (um euro e quinze cêntimos) cada uma, mantendo-se as UP's em circulação (42 086 205 UP's). O valor total de redução foi de 48 399 135,75 euros.

A redução de capital operou a 31 de março de 2023, com liquidação financeira a 3 de abril de 2023, com a consequente alteração do Regulamento de Gestão.

Nota 3 – Inventário das Aplicações em Imóveis

A 31 de Dezembro de 2023, a carteira de imóveis do Fundo decompõe-se da seguinte forma:

A - Composição discriminada da carteira de activos

1- Imóveis situados em Estados da União Europeia	Área (m2)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação I	Valor da Avaliação I	Data da Avaliação II	Valor da Avaliação II	Valor do Imóvel	Localização	
									País	Município
1.1 - Terrenos										
1.1.1 - Urbanizados										
Lugar de Sobrado, Sobrado, Valongo	204 523	09-03-2009	9 854 150	15-02-2023	10 226 200	06-02-2023	10 240 000	10 233 100,00	PRT	VALONGO
Lotes de Corroios - 6 lotes	3 028	22-03-2010	642 229	06-09-2023	3 080 000	08-09-2023	3 117 300	3 098 650,00	PRT	SEXAL
1.1.2 - Não Urbanizados										
Torres Novas Terreno	15 397	22-03-2010	1 618 155	15-09-2023	683 900	12-09-2023	688 000	685 950,00	PRT	TORRES NOVAS
1.4 - Construções Acabadas										
1.4.1 - Arrendadas										
Comercio										
Pátio Bagatela Loja G (Fração V)	47	16-10-2001	208 838	17-10-2023	171 000	18-10-2023	186 000	178 500	PRT	LISBOA
Pátio Bagatela Loja L (Fração BC)	255	13-08-2001	455 498	17-10-2023	705 000	18-10-2023	711 900	708 450	PRT	LISBOA
Pq Comercial N14, Chiole - 9 Frações	6 827	19-08-2003	9 143 567	15-03-2023	5 519 994	17-03-2023	6 153 000	5 836 497	PRT	MAIA
Edifício Hermes Comercio - 8 Frações	1 010	23-10-2003	1 012 649	03-10-2023	982 400	03-10-2023	1 025 600	1 004 000	PRT	MATOSINHOS
R. Gomes Freire, 163 A, Lisboa	1 236	08-07-2005	1 512 293	18-09-2023	920 100	15-09-2023	928 619	924 360	PRT	LISBOA
R. Dr. Ribeiro de Magalhães, Felgueiras	1 300	13-02-2004	1 209 984	15-02-2023	764 000	15-02-2023	780 000	772 000	PRT	FELGUEIRAS
Matosinhos - Armazém Comercial Loja (Peralita)	9 245	19-01-2010	17 953 882	09-02-2023	15 978 000	15-02-2023	16 060 000	16 019 000	PRT	MATOSINHOS
Retail Park Matosinhos - Lote 3 Loja	10 519	21-04-2010	14 415 351	15-12-2023	13 034 643	14-12-2023	13 497 000	13 265 822	PRT	MATOSINHOS
Retail Park Matosinhos - Lote 2 Loja - 7 Frações	12 733	21-04-2010	26 140 074	15-12-2023	20 986 347	14-12-2023	22 397 000	21 691 674	PRT	MATOSINHOS
Retail Park Matosinhos - Lote 1 Loja - 6 Frações	10 129	21-04-2010	17 836 124	15-02-2023	13 595 500	14-02-2023	13 850 000	13 722 750	PRT	MATOSINHOS
R. 5 de Outubro, Avintes	7 284	01-04-2008	4 341 137	18-10-2023	3 123 156	16-10-2023	3 391 400	3 257 278	PRT	VILA NOVA GAIA
Edifício Mondego Loja	535	22-03-2010	1 189 972	08-02-2023	304 249	15-02-2023	308 700	306 475	PRT	FIGUEIRA DA FOZ
Jorge Barradas, 30, Lisboa - 2 Frações	550	22-03-2010	409 533	16-01-2023	330 922	18-01-2023	333 400	332 161	PRT	LISBOA
Jose da Costa Pedreira Loja (Fração "BQ")	670	22-03-2010	672 853	20-09-2023	535 700	15-09-2023	544 000	539 850	PRT	LISBOA
Largo Carlos Pato, V.F.Xira Loja	290	22-03-2010	291 256	17-01-2023	372 400	18-01-2023	387 000	379 700	PRT	VILA F. XIRA
Pracet. A, Andrade, 20 (L1144), Corroios - A	412	22-03-2010	428 678	13-10-2023	581 000	18-10-2023	585 200	583 100	PRT	SEXAL

1- Imóveis situados em Estados da União Europeia	Área (m ²)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação I	Valor da Avaliação I	Data da Avaliação II	Valor da Avaliação II	Valor do Imóvel	Localização	
									País	Município
Serviços										
Edifício Via Norte Escritórios - 8 Frações	815	11-12-2001	787 621	20-01-2023	782 900	16-01-2023	784 617	783 759	PRT	MAIA
Praça do Ultramar - Beja Loja - 3 Frações	936	20-05-2003	979 601	15-12-2023	1 095 300	13-12-2023	1 239 800	1 167 550	PRT	BEJA
Rua 25 de Abril, 1, Prior Velho Armazém	1 600	17-07-2003	1 440 000	02-01-2023	1 444 000	12-01-2023	1 511 400	1 477 700	PRT	LOURES
Rua 25 de Abril, 1, Prior Velho Escritórios	2 300	17-07-2003	3 838 251	12-01-2023	3 116 200	02-01-2023	3 154 000	3 135 100	PRT	LOURES
Edifício Europa Escritórios - 9 Frações	555	23-10-2003	698 819	16-10-2023	577 600	18-10-2023	605 200	591 400	PRT	MATOSINHOS
Edifício Hermes Escritórios - 6 Frações	1 202	23-10-2003	1 276 678	03-10-2023	1 171 900	03-10-2023	1 228 300	1 200 100	PRT	MATOSINHOS
Av. Antero de Quental, 9, Ponta Delgada	10 475	20-11-2003	13 120 726	15-11-2023	11 039 000	17-11-2023	11 499 548	11 269 274	PRT	PONTA DELGADA
Edifício Angola Loja	725	22-03-2010	3 629 438	16-01-2023	3 212 000	17-01-2023	3 244 700	3 228 350	PRT	LISBOA
Rua nº1, 165, Lugar Varziela Esc - Fração "C"	676	22-03-2010	667 420	16-11-2023	354 600	17-11-2023	359 500	357 050	PRT	VILA DO CONDE
Carvalhos Loja - 5 Frações	648	22-03-2010	1 311 223	17-01-2023	986 000	23-01-2023	1 058 000	1 022 000	PRT	VILA NOVA GAIA
Industrial										
Lugar Souto Macieira, V.N.Famalicão - 1ª fase	1 623	23-06-2006	1 012 909	04-09-2023	526 000	06-09-2023	606 000	566 000	PRT	VILA N. FAMILIÇÃO
Branca, Albergaria-a-Velha	14 655	27-12-2006	4 739 598	12-12-2023	2 554 000	12-12-2023	2 653 100	2 603 550	PRT	ALBERG. A-VELHA
Logística										
Parque Industrial Sintra Armazém 3	869	27-05-2003	781 554	20-01-2023	655 600	17-01-2023	692 000	673 800	PRT	SINTRA
R.Fontainhas, M. Grande Armazém 1 - 6 Frações	2 328	22-03-2010	1 789 789	17-01-2023	1 043 900	17-01-2023	1 047 000	1 045 450	PRT	MARINHA GRANDE
Outros										
Edifício Via Norte Arrecadação - 2 Frações	350	11-12-2001	161 563	20-01-2023	154 200	16-01-2023	163 769	158 985	PRT	MAIA
Edifício Via Norte Estacionamento - 2 Frações	30	11-12-2001	20 195	20-01-2023	11 800	16-01-2023	12 222	12 011	PRT	MAIA
Edifício Europa Arrecadação - 1 Fração	27	23-10-2003	12 711	18-10-2023	10 100	16-10-2023	11 600	10 850	PRT	MATOSINHOS
Edifício Europa Estacionamentos - 17 Frações	217	23-10-2003	129 144	16-10-2023	114 800	18-10-2023	120 800	117 800	PRT	MATOSINHOS
Edifício Hermes Estacionamentos - 35 Frações	531	23-10-2003	281 492	03-10-2023	256 600	03-10-2023	272 500	264 550	PRT	MATOSINHOS
Edifício Hermes Arrecadação - 1 Fração	47	23-10-2003	13 235	03-10-2023	20 600	03-10-2023	21 000	20 800	PRT	MATOSINHOS
Pq Comercial N14, Chiolo Arrecadação - 2 Frações	113	19-08-2003	150 694	17-03-2023	40 500	15-03-2023	46 976	43 738	PRT	MAIA
Rua Cunha Júnior, 31, Porto Estacionamentos - 3 Frações	50	22-03-2010	39 130	17-01-2023	28 100	17-01-2023	28 600	28 350	PRT	PORTO
R. 5 de Outubro, Avintes	2 740	01-04-2008	197 329	16-10-2023	188 300	18-10-2023	194 257	191 279	PRT	VILA NOVA GAIA
1.4.2 - Não Arrendadas										
Comércio										
Pq Comercial N14, Chiolo Loja - 5 Frações	3 309	19-08-2003	4 642 233	17-03-2023	2 537 300	15-03-2023	2 669 243	2 603 272	PRT	MAIA
Edifício Europa Comércio - 3 Frações	180	23-10-2003	206 440	16-10-2023	179 300	18-10-2023	192 900	186 100	PRT	MATOSINHOS
Edifício Hermes Comércio - 5 Frações	326	23-10-2003	354 337	03-10-2023	327 200	03-10-2023	325 800	342 000	PRT	MATOSINHOS
Retail Park Matosinhos - Lote 1 - Fração 'G'	44	21-04-2010	84 284	14-02-2023	73 000	15-02-2023	78 800	75 900	PRT	MATOSINHOS
Rua Cunha Júnior, 31, Porto Loja 14 (Fração 'GL')	726	22-03-2010	805 249	17-01-2023	787 400	17-01-2023	816 200	801 800	PRT	PORTO
Rua Diogo Botelho, Porto Loja	896	22-03-2010	1 507 980	15-03-2023	596 000	14-03-2023	628 000	612 000	PRT	PORTO
Monte de Cima, Vila Verde, Braga	1 100	24-10-2008	1 680 998	15-02-2023	1 304 600	15-02-2023	1 313 000	1 308 800	PRT	VILA VERDE
Serviços										
Edifício Via Norte Escritórios - 7 Frações	713	11-12-2001	699 266	20-01-2023	654 800	16-01-2023	685 158	669 979	PRT	MAIA
Praça do Ultramar - Beja Loja - Fração LB	294	20-05-2003	301 131	15-12-2023	272 700	13-12-2023	308 200	290 450	PRT	BEJA
Edifício Europa Escritórios - 25 Frações	1 762	23-10-2003	1 852 153	16-10-2023	1 763 100	18-10-2023	1 866 100	1 814 600	PRT	MATOSINHOS
Edifício Hermes Escritórios - 5 Frações	1 216	23-10-2003	1 291 587	03-10-2023	1 171 000	03-10-2023	1 228 100	1 199 550	PRT	MATOSINHOS
Almargem do Outeiro - Buraca Loja - 3 Frações	360	22-03-2010	192 308	12-07-2023	292 000	21-07-2023	304 116	298 058	PRT	AMADORA
R. Amílcar Cabral, Lisboa Escritório	764	22-03-2010	566 526	26-05-2023	613 000	18-05-2023	619 200	616 100	PRT	LISBOA
Rua nº1, 165, Lugar Varziela Escritórios - 5 Frações	931	22-03-2010	1 015 132	17-11-2023	551 100	16-11-2023	571 000	561 050	PRT	VILA DO CONDE
Industrial										
Lugar Souto Macieira, V.N.Famalicão - 2ª e 3ª fase	4 709	23-06-2006	1 810 997	06-09-2023	1 234 000	04-09-2023	1 334 500	1 284 250	PRT	VILA N. FAMILIÇÃO
Logística										
R. Amílcar Cabral, Lisboa Armazém	2 852	22-03-2010	1 203 869	18-05-2023	936 400	26-05-2023	1 071 000	1 003 700	PRT	LISBOA
Outros										
Pq Comercial N14, Chiolo Arrecadação - 2 Frações	106	19-08-2003	140 848	17-03-2023	38 000	15-03-2023	44 066	41 033	PRT	MAIA
Edifício Europa Arrecadações - 2 Frações	40	23-10-2003	20 481	18-10-2023	16 500	16-10-2023	17 100	16 800	PRT	MATOSINHOS
Edifício Europa Estacionamentos - 44 Frações	586	23-10-2003	354 030	16-10-2023	304 200	18-10-2023	306 100	305 150	PRT	MATOSINHOS
Edifício Hermes Arrecadação - 2 Frações	22	23-10-2003	16 639	03-10-2023	10 600	03-10-2023	12 600	11 600	PRT	MATOSINHOS
Edifício Hermes Estacionamentos - 37 Frações	516	23-10-2003	285 319	03-10-2023	249 200	03-10-2023	262 900	256 050	PRT	MATOSINHOS
Pq Lysias - Lote 5, Portalegre IÉ - 10 Frações	138	14-06-2007	45 510	14-11-2023	42 200	17-11-2023	42 400	42 300	PRT	PORTALEGRE
José da Costa Piedreira Estacionamentos - 2 Frações	80	22-03-2010	10 118	20-09-2023	28 000	15-09-2023	31 000	29 500	PRT	LISBOA
Rua Cunha Júnior, 31, Porto Estacionamento - 1 Fração	14	22-03-2010	12 357	17-01-2023	8 200	17-01-2023	8 700	8 450	PRT	PORTO
Rua nº1, 165 - Lugar Varziela Cave (Fração "A")	785	22-03-2010	333 963	16-11-2023	143 200	17-11-2023	146 300	144 750	PRT	VILA DO CONDE
Total	351 991		164 778 097		135 411 511		140 652 491	138 032 001		

Descrição	Quantidade	Moeda	Cotação	Juros	Valor Global
7 - LIQUIDEZ					
7.1 - À vista					
7.1.2 - Depósitos à ordem					
Banco Santander Totta (STR -0.75%)		EUR		0	32 678 256
Banco Português de Investimento (0.0%)		EUR		0	4 599 953
7.2 - A prazo					
7.2.1 - Depósitos com pré-aviso e a prazo					
DP Banco Santander Totta 0.01%		EUR		0	163 772
B - EMPRÉSTIMOS					
B.1 - Empréstimos obtidos					
Banco Santander Totta		EUR		0	0
9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR					
9.1 - Valores Activos					
9.1.4 - Rendas em Divida		EUR		0	1 897 560
9.1.5 - Outros		EUR		0	2 924 805
9.2 - Valores Passivos					
9.2.1 - Recebimentos por conta de Imóveis		EUR		0	-200 700
9.2.4 - Cauções		EUR		0	-427 547
9.2.5 - Rendas Adiantadas		EUR		0	-593 670
9.2.6 - Outros		EUR		0	-3 608 464
B - Valor Líquido Global do Fundo (VLGF)		EUR			175 463 966

A rubrica "Outros Valores Ativos" inclui, essencialmente, valores em dívida relativos a débitos de despesas diversas e IVA a recuperar.

A rubrica "Outros Valores Passivos" inclui, essencialmente, estimativas de custos, nomeadamente com IMI, comissões e outros, provisões de rendas e de outros valores não recebidos e valores retidos como garantia de obra.

– Mapa de Apuramento das Mais/Menos Valias na venda de imóveis (por fração):

Imoveis Vendidos em 2023	Valor de Venda	Valor Carteira	Valia
Ed. Estrada da Outurela, 119, Carnaxide	11 000 000	11 068 700	-68 700
Terreno - Água Longa	6 500	31 400	-24 900
Ed Europa, Freixieiro - Estaciona.3 (Fracção C)	7 000	6 700	300
Ed Europa, Freixieiro - Estaciona.4 (Fracção D)	7 000	6 700	300
Ed Europa, Freixieiro - Estaciona.5 (Fracção E)	7 000	6 500	500
Ed Europa, Freixieiro - Estaciona.23 (Fracção X)	7 000	6 700	300
Ed Europa, Freixieiro - Estaciona.24 (Fracção Y)	7 000	6 700	300
Ed Europa, Freixieiro - Estaciona.25 (Fracção Z)	7 000	6 700	300
Quinta da Francelha - Prior Velho (Armazém)	4 664 500	4 521 000	143 500
Ed Hermes, Freixieiro - Estaciona.57 (Fracção U)	7 000	6 300	700
Ed Hermes, Freixieiro - Estaciona.58 (Fracção v)	7 500	6 700	800
Ed Hermes, Freixieiro - Estaciona.55 (Fracção BQ)	7 500	6 700	800
Ed Hermes, Freixieiro - Estaciona.54 (Fracção BR)	7 500	6 700	800
Ed Hermes, Freixieiro - Estaciona.4 (Fracção Q)	7 000	6 700	300
Ed Hermes, Freixieiro - Estaciona.3 (Fracção R)	7 000	6 700	300
Ed Hermes, Freixieiro - Estaciona.2 (Fracção S)	7 000	6 700	300
Ed Hermes, Freixieiro - Estaciona.1 (Fracção T)	7 000	6 700	300
Ed Hermes, Freixieiro - Estaciona.66 (Fracção AD)	7 500	7 100	400
Ed Hermes, Freixieiro - Estaciona.67 (Fracção AE)	7 500	7 100	400
Avª Helen Keller, 19 - Lisboa (Fracção B)	400 000	457 000	-57 000
Ed. Fernão Magalhães - Coimbra (Fracção X)	11 000	9 200	1 800
Ed. Fernão Magalhães - Coimbra (Fracção CE)	76 000	75 650	350
Estrada Moscavide, 60, Lisboa (Fracção AN)	262 500	272 600	-10 100
Estrada Moscavide, 60, Lisboa (Fracção V)	262 500	267 600	-5 100
Empreendimento Vila Sol - Quarteira G1	10 300 000	8 910 550	1 389 450
Empreendimento Vila Sol - Quarteira G2	4 300 000	3 292 200	1 007 800
Empreendimento Vila Sol - Quarteira G3	4 950 000	4 817 550	132 450
Ed Hermes, Freixieiro - Estaciona.12 (Fracção I)	8 000	6 700	1 300
Ed Hermes, Freixieiro - Estaciona.11 (Fracção J)	8 000	6 700	1 300
Ed Hermes, Freixieiro - Estaciona.19 (Fracção BB)	8 000	6 700	1 300
Ed Hermes, Freixieiro - Estaciona.28 (Fracção BK)	8 000	6 700	1 300
Av. Dr. Moreira de Sousa, Carvalhos (Fracção T)	150 000	159 000	-9 000
Loteamento da Bica - Torres Novas Lote 1	91 000	105 050	-14 050
Loteamento da Bica - Torres Novas Lote 2	87 000	100 650	-13 650
Loteamento da Bica - Torres Novas Lote 3	87 000	101 300	-14 300
Loteamento da Bica - Torres Novas Lote 4	168 000	194 250	-26 250
Loteamento da Bica - Torres Novas Lote 5	69 000	80 050	-11 050
Loteamento da Bica - Torres Novas Lote 6	71 000	82 200	-11 200
Loteamento da Bica - Torres Novas Lote 7	70 000	80 550	-10 550
Loteamento da Bica - Torres Novas Lote 8	77 000	89 400	-12 400
Loteamento da Bica - Torres Novas Lote 9	70 000	80 550	-10 550
Loteamento da Bica - Torres Novas Lote 10	80 000	92 400	-12 400
Loteamento da Bica - Torres Novas Lote 11	70 000	80 550	-10 550
Loteamento da Bica - Torres Novas Lote 12	77 000	89 400	-12 400
Loteamento da Bica - Torres Novas Lote 13	70 000	80 550	-10 550
Loteamento da Bica - Torres Novas Lote 14	72 000	83 750	-11 750
R. Norberto Oliveira, 6 - P. St. Adrião (Fracção A)	689 900	702 650	-12 750
R. Norberto Oliveira, 6 - P. St. Adrião (Fracção B)	140 400	143 350	-2 950
R. Norberto Oliveira, 6 - P. St. Adrião (Fracção C)	142 500	145 500	-3 000
R. Norberto Oliveira, 6 - P. St. Adrião (Fracção D)	184 800	188 550	-3 750
R. Norberto Oliveira, 6 - P. St. Adrião (Fracção E)	728 000	749 300	-21 300
R. Norberto Oliveira, 6 - P. St. Adrião (Fracção F)	614 400	564 450	49 950
Lote 197 Santa Marta do Pinhal, Corroios	273 000	247 250	25 750
	40 461 500	38 098 350	2 363 150

Nota 6 – Princípios Contabilísticos e Critérios Valorimétricos

As demonstrações financeiras do Fundo foram preparadas de acordo com o definido pelo Decreto- Lei nº 27/2023 de 28 de abril e pelas Normas Regulamentares emitidas pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários sobre a contabilização das operações dos Organismos de Investimento Coletivo.

A) 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 adotados no PCFII, designadamente: continuidade, consistência, materialidade, substância sobre a forma, especialização e prudência.

É respeitado o princípio contabilístico de especialização dos exercícios. Os custos e os proveitos são contabilizados no exercício a que dizem respeito, independentemente da data do seu pagamento ou recebimento.

B) Critérios Valorimétricos

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

- Disponibilidade

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 que integram a carteira do Fundo, foram registados inicialmente pelo valor de aquisição, acrescido dos custos associados à compra, e posteriormente valorizados pelo respetivo valor venal. A avaliação imobiliária foi efetuada em conformidade com as regras definidas pelos RGOIC e Regulamento da CMVM, devendo os imóveis ser valorizados pela média aritmética simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores, com uma periodicidade mínima de 12 meses e/ou sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel.

Os projetos de construção devem ser reavaliados de acordo com o método definido acima ou sempre que o auto de medição da situação da obra, elaborado pela empresa de fiscalização, apresentar uma incorporação de valor superior a 20% relativamente ao custo inicial estimado do projeto, mas com uma periodicidade mínima de 12 meses e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel.

- Comissão de Gestão

A comissão de gestão constitui um encargo do fundo, a título de remuneração dos serviços de gestão, prestados pela Sociedade Gestora.

O regulamento de gestão em vigor até à conversão do Fundo em OIC fechado de subscrição particular, ocorrida a 6 de agosto de 2019, refere que a comissão é calculada diariamente, por aplicação da taxa anual de 1,5% sobre o património do fundo, antes do apuramento das comissões de gestão de depósito e da taxa de supervisão sendo cobrada mensal e postecipadamente.

Contudo, durante o ano de 2019, até à conversão do Fundo em OIC fechado de subscrição particular, manteve-se a redução temporária da comissão de gestão de 0,6%.

Após 6 de Agosto de 2019, a comissão passou a ser calculada diariamente, por aplicação da taxa anual de 1,125% sobre o património do fundo, antes do apuramento das comissões de gestão de depósito e da taxa de supervisão sendo cobrada mensal e postecipadamente.

- Comissão de Depósito

A comissão de depósito destina-se a fazer face às despesas do banco depositário relativas aos serviços prestados.

Segundo o regulamento de depósito, esta comissão é calculada diariamente, por aplicação da taxa anual de 0,01% sobre o património do fundo, antes do apuramento das comissões de gestão de depósito e da taxa de supervisão, sendo cobrada mensal e postecipadamente.

- Taxa de Supervisão

A taxa de supervisão cobrada pela Comissão de Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) é um encargo do fundo, sendo calculada por aplicação da taxa mensal sobre o valor líquido global do fundo.

Adicionalmente, é encargo do Fundo o pagamento de uma taxa de majoração sobre a taxa de supervisão, a qual é apurada de acordo com o previsto na Portaria nº 342-A/2016, de 29 de dezembro, e que se estima em 6,25%.

- Comissão de Manutenção de Conta

Nos termos previstos no respetivo preçário do Banco, o Fundo suportou custos com comissões de manutenção de saldos de conta durante o período de agosto de 2020 a setembro de 2022.

- Provisões para Devedores de Cobrança Duvidosa

Para efeitos de apuramento das provisões para devedores de cobrança duvidosa, são contabilizadas como rendas vencidas a regularizar, todas aquelas que se encontram em dívida no final do mês da sua emissão.

Até 31 de dezembro de 2017, as rendas a regularizar, que continuassem em dívida no mês seguinte ao da sua emissão, eram contabilizadas automaticamente como rendas vencidas, sendo provisionadas na totalidade, com exceção do valor IVA.

A partir de 1 de janeiro de 2018, foi alterado o critério de constituição de provisões, ou seja, as rendas vencidas, deixaram de ser provisionadas a 100% a partir do primeiro mês em dívida, e passou a haver intervalos de percentagem para as provisões de rendas em dívida (com exceção do valor do IVA):

	Prazo (até nº dias)	Taxa Provisão (%)
Prazo 1	30	0
Prazo 2	60	20
Prazo 3	90	30
Prazo 4	120	50
Prazo 5	> 120	100



As dívidas vencidas, não relacionadas com rendas, quer sejam condomínios, débito de despesas ou outras, são provisionadas na sua totalidade, pelo Fundo, quando atingem uma antiguidade superior a três meses.

- Unidades de Participação

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

O valor líquido global do Fundo corresponde ao somatório das rubricas do capital do Fundo, nomeadamente unidades de participação, variações patrimoniais, resultados transitados, resultados distribuídos e resultado líquido de exercício.

- Outros Valores Patrimoniais

Estão registados a valores nominais.

- Demonstração dos Fluxos Monetários

Na demonstração dos fluxos monetários, a rubrica de Caixa e seus equivalentes corresponde ao saldo da rubrica de disponibilidades apresentada no balanço.



Nota 7 – Liquidez

O movimento ocorrido na rubrica Liquidez, durante o ano de 2023 foi o seguinte:

CONTAS	Saldo Inicial 31/12/2022	Aumentos	Reduções	Saldo Final 31/12/2023
Numerário				
Depósitos à ordem	40 590 755	51 059 436	54 371 982	37 278 209
Depósitos a prazo e com pré-aviso a)	163 772			163 772
Certificados de depósito				
Outras contas com disponibilidades				
TOTAL	40 754 528	51 059 436	54 371 982	37 441 982

- a) O atual saldo da rubrica "Depósitos a prazo" corresponde ao remanescente do valor da aplicação constituída em agosto de 2000, destinada a servir de garantia à Câmara Municipal de Torres Novas, com remuneração às taxas em vigor e vencendo juros anuais. O valor tem sido objeto de reduções parciais, ao longo dos anos, na sequência de notificações nesse sentido por parte da Câmara Municipal de Torres Novas.

Nota 8 – Dívidas de Cobrança Duvidosa

Em 31 de dezembro de 2023 esta rubrica tinha a seguinte decomposição:

CONTAS	Dev. p/Rendas Vencidas	Outros Devedores	SOMA
Conta 4122	1 587 518		1 587 518
Conta 4139		254 005	254 005
TOTAL	1 587 518	254 005	1 841 523

A conta 4122 está associada a rendas vencidas.

A conta 4139 está associada a condomínios vencidos e a débitos de despesas comuns vencidas.

As dívidas de cobrança duvidosa estão provisionadas, conforme referido na nota 6 - Critérios Valorimétricos – Provisões para Devedores de Cobrança Duvidosa.

Nota 9 – Comparabilidade das Demonstrações Financeiras

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




Nota 11 – Ajustamentos para Dívidas a Receber e Provisões

O movimento ocorrido na rubrica Ajustamento para Dívidas a Receber e Provisões, durante o ano de 2023 foi o seguinte:

CONTAS	Saldo Inicial 31/12/2022	Aumentos	Reduções	Saldo Final 31/12/2023
471 – Ajustamentos para crédito vencido	1 959 834	236 891	355 202	1 841 523

A provisão das rendas não liquidadas teve por base o critério de constituição de provisões em vigor, ou seja, por intervalos de antiguidade (conforme mencionado na nota 6-Critérios Valorimétricos–Provisões para Devedores de Cobrança Duvidosa).

A 31 de dezembro de 2023, a dívida encontra-se provisionada a 96,15% uma vez que grande parte dos devedores existentes têm saldos com uma antiguidade superior a 120 dias (com exceção do IVA).

Excecionalmente, e ao contrário do referido na nota 6-Critérios Valorimétricos–Provisões para Devedores de Cobrança Duvidosa, no ano de 2018, foram constituídas provisões, no valor de 80 893,35 euros, para IVA das rendas em dívida, de alguns lojistas do Centro Comercial Saldanha Residence.

O IVA provisionado em 2018 foi regularizado, parcialmente, em 2020 (24 689,46 euros) e em 2021 (35 854,96 euros), em conjunto com as rendas respetivas, tendo sido registado como rendas incobráveis.

Em março de 2023 foram constituídas provisões, no valor de 20 581,16 euros, correspondente ao IVA das rendas em dívida, da arrendatária Bel 2000, SA. A 24 de outubro 23 ocorreu um recebimento parcial fruto do processo de execução em curso, tendo sido regularizada parcialmente a provisão do IVA associado, no montante de 747,97 euros.

Foi tomada a decisão de provisionar o valor do referido IVA, devido à dificuldade de recuperação do IVA face à antiguidade das dívidas e à alteração das regras para regularização do IVA, nas faturas emitidas após 1 de janeiro de 2013.

A 31 de dezembro de 2023, encontra-se provisionado 20 348,93 euros de IVA associado a rendas em dívida de lojistas do Centro Comercial Saldanha Residence, e 19 833,19 euros de IVA associado a rendas em dívida da arrendatária a Bel 2000, SA.

Nota 12 – Impostos

Com a aprovação do Decreto-Lei nº 7/2015 de 13 de janeiro, procedeu-se à reforma do Regime de Tributação dos Organismos de Investimento Coletivo, alterando-se assim o Estatuto dos Benefícios Fiscais e o Código do Imposto de Selo nas matérias aplicáveis a tais Organismo de Investimento Coletivos, sendo aplicáveis aos rendimentos obtidos após 1 de julho de 2015.

Imposto sobre o rendimento

Após 1 de Julho de 2015, é aplicada a taxa de 21% ao lucro tributável dos Organismos de Investimento Coletivo, corresponde ao resultado líquido de exercício expurgado dos rendimentos de prediais, capitais e de mais-valias e dos gastos ligados a esses mesmos rendimentos.

As mais-valias de imóveis adquiridos antes de 1 de julho de 2015, são tributadas de acordo com o regime de tributação anterior e só na parte correspondente ao período de detenção dos referidos imóveis até 30 de junho de 2015.

O resultado tributável, do fundo Novimovest, referente ao ano de 2023, foi negativo.



Imposto do selo

Nos termos do regime de tributação dos OIC, foi criada uma taxa, em sede de Imposto Selo, que incide sobre o valor líquido dos Organismos de Investimento Coletivo, calculado trimestralmente sobre a média dos valores publicados, de 0.0125% (base trimestral).

O Orçamento de Estado para o ano 2019 (artigo 319º) veio revogar parte do Decreto-Lei nº 1/87, de 3 de janeiro, diploma que isentava o pagamento do imposto de selo sobre as comissões dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Assim sendo, a partir de 2019, o Novimovest, ficou sujeito à tributação de Imposto de Selo sobre o valor das comissões cobradas (gestão e depositária), à taxa de 4% de acordo com a TGIS- 17.3.4 - Outras comissões e contraprestações por serviços financeiros.

Outros impostos

O património do fundo está ainda sujeito ao IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis e ao IMT (Imposto Municipal sobre Transmissões de Imóveis) de acordo com a lei nº 83-C/2013, de 31 de dezembro.

A rubrica de impostos suportados pelo fundo Novimovest, apresentava a seguinte decomposição a 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022:

Impostos e Taxas	31/12/2023	31/12/2022
Impostos Indirectos		
Imp. Selo - Verba 2	495	1 304
Imp. Selo - Verba 29	92 861	114 709
Imp. Selo - Verba 17	84 573	108 609
Outros impostos		
Taxas	2 090	973
Imposto Municipal sobre imóveis IMI	327 291	418 351
Total	507 310	643 945

Em 2023 verifica-se um decréscimo na rúbrica de impostos face ao ano de 2022, nomeadamente no valor do Imposto Municipal sobre os Imóveis. Passou de 418 351 euros (2022) para 327 310 euros (2023) esta variação deve-se sobretudo ao desinvestimento em imóveis verificado em 2023.

Nota 13 – Responsabilidades

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 esta rubrica tinha a seguinte decomposição:

Responsabilidades	31/12/2023	31/12/2022
Operações a prazo de compra – Imóveis		
Operações a prazo de venda – Imóveis	2 898 300	4 910 000
Valores recebidos em garantia	2 023 574	2 847 302
Valores cedidos em garantia	522 230	2 582 244
Outros		
TOTAL	5 444 103	10 339 546

A rubrica "Operações a prazo de venda – Imóveis", a 31 de dezembro de 2023, diz respeito a valores a receber de contratos promessa de compra e venda dos seguintes imóveis:

	Valor por Receber	Adiantamento (sinal)	Valor de Venda
Armazém - Branca Albergaria-a.Velha	2 360 000	140 000	2 500 000
Lote de Terreno infraestruturado, Torres Novas	531 900	59 100	591 000
Ed. Hermes, Freixieiro - Estaciona. 26 Fracção "BI"	6 400	1 600	8 000
	2 898 300	200 700	3 099 000

A rubrica "Valores Recebidos em Garantias" decompõe-se: (i) 1 164 288,29 euros de garantias recebidas de arrendatários no âmbito de contratos de arrendamento, (ii) 859 285,44 euros de garantias recebidas pela boa execução da obra, no âmbito dos contratos de empreitadas de construção de imóveis.

A rubrica "Valores Cedidos em Garantias" refere-se a garantias prestadas pelo fundo no âmbito da realização de infraestruturas em imóveis:

- Câmara Municipal de Matosinhos – 199 261,77€
- Câmara Municipal de Torres Novas – 163 772,35€
- Câmara Municipal de Valongo – 159 195,55€




Nota 14 – Outras Informações

- Valor Global do Fundo

31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
257 792 009	220 784 007	175 463 966

- Valor Global do Fundo Por Unidades de Participação

31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
6,1253	5,2459	4,1691

Tal como consta na nota 2, no dia 3 de abril de 2023 ocorreu uma redução de capital do Fundo, por redução do valor nominal das unidades de participação, no montante de 1,15 euros (um euro e quinze cêntimos) cada uma, no valor total de 48 388 135,75 euros. Mantendo-se as UP's em circulação (42.086.205 UP's).

- Erros de Valorização

Durante o ano de 2023, não houve publicidade de erros na valorização das unidades de participação do organismo de investimento coletivo.

- Montantes Compensatórios

Durante o ano de 2023, não ocorreram pagamentos ao Fundo ou ao Participante com carácter compensatório, no decorrer de erros de valorização do Fundo.

Nota 15 – Factos Relevantes

1. Estabilização dos mercados financeiros

O final do ano de 2023 ratificou a visão dos agentes de mercado que a desinflação de preços de bens e serviços, deverá deixar os índices de inflação core da Zona Euro e Estados Unidos da América próximos do alvo de 2% no final de 2024. Essa tendência somada à possibilidade de corte de taxas diretoras a partir da segunda metade de 2024, e corroborada pela indicação avançada pela Reserva Federal na última reunião do ano, permitiram a obrigações e ações terminar o ano com performances consideráveis.

Para a indústria de gestão de ativos, o pico e pivot de política monetária mantém condições nos mercados financeiros para gerar retornos positivos nos próximos trimestres. Esta situação, no entanto, coincidirá com o topo de rentabilidade dos bancos nacionais, o que poderá, em termos de volumes, criar um cenário desafiante para as sociedades gestoras.



2. Impacto nas Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2023

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora acompanhou a evolução da situação económica nacional e internacional e os seus efeitos nos mercados financeiros, considerando que os efeitos, já conhecidos, das circunstâncias decorrentes do aumento das tensões geopolíticas, encontram-se reconhecidos nas Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2023 do Fundo e o seu impacto foi moderado.

3. Reconsideração da Continuidade

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora continuará a acompanhar a evolução da situação económica nacional e internacional e os seus efeitos nos mercados financeiros, considerando que as atuais circunstâncias decorrentes do aumento das tensões geopolíticas não colocam em causa a continuidade das operações do Fundo.