
RELATÓRIO DE CONTAS
1º Semestre 2022

NOVIMOVEST
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
FECHADO

*T
h*

NOVIMOVEST - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

RELATÓRIO DE ACTIVIDADE DO 1º SEMESTRE DE 2022

I – RELATÓRIO DE GESTÃO

INTRODUÇÃO E EVOLUÇÃO HISTÓRICA DO FUNDO

Em observância ao disposto do nº 2 do artigo 160º da Lei 16/2015 de 24 de Fevereiro, apresenta-se de modo sucinto a descrição das atividades do Fundo e outras informações relevantes relativas ao 1º semestre de 2022.

O NOVIMOVEST – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, é um fundo de investimento imobiliário fechado, cujos valores constituem uma compropriedade pertencente aos detentores das respetivas unidades de participação.

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.



1

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 por um período adicional de 12 meses, a contar da data da notificação, o qual terminaria a 3 de Outubro de 2019, os quais ascendiam em 31 de Dezembro de 2018 a um valor total de 15.783.180,00€.

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.



2

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. A redução de capital operou a 1 de Janeiro de 2021, tendo-se mantido o número de unidades de participação em circulação.



h

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. O número de unidades de participação manteve-se (42.086.205 unidades de participação).

ACTIVIDADE DO NOVIMOVEST NO 1º SEMESTRE DE 2022

O Fundo registou, à data de 30 de Junho de 2022, uma rendibilidade anualizada, líquida de comissões, de 1,61%, tendo o resultado líquido do período ascendido a €1.713.429,90.

O resultado líquido positivo resulta, essencialmente, da atividade corrente do Fundo, nomeadamente recebimentos de rendas, compensada em parte pelos custos correntes do Fundo e pelas menos valias apuradas em alguns dos imóveis vendidos.

Conforme já mencionado, no 1º semestre de 2022 ocorreu nova redução de capital do Fundo, com o objetivo a libertação do excesso de liquidez do Fundo e restituição parcial do investimento ao participante, uma vez que não existe intenção da utilização dessa liquidez em novas aquisições de ativos imobiliários. A assembleia de participantes ocorreu a 22 de Março de 2022, 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, no valor total de €40.402.756,80.

A redução de capital foi devidamente validada por parecer do auditor, passando o capital do Fundo a ser de €218.233.475,23.

O Valor Líquido Global do Fundo teve uma evolução negativa de cerca de 14,98%, face a 31 de dezembro de 2021, passando de €257.792.009,13 para €219.162.682,23, como resultado da redução de capital ocorrida a 1 de Abril de 2022.

A redução de capital, no início do 2º trimestre de 2022, 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, bem como os custos com a comissão de manutenção das contas bancárias.

Durante o 1º semestre de 2022, foram realizados investimentos de cerca de €42.260,00, destinados à conclusão e licenciamento do projeto de construção do lote 1 do Retail Park de Matosinhos. Não foram efetuadas aquisições de imóveis no ano em análise.

Quanto às alienações, no 1º semestre de 2022, foram vendidos imóveis no montante total de €3.449.500,00, conforme quadro discriminado abaixo:

<u>Imóveis alienados em 2022</u>	<u>Valor Venda</u>
Terreno Lote 167 em St. Marta do Pinhal, Corroios	87 000.00
Terreno Lote 175 em St. Marta do Pinhal, Corroios	50 000.00
Fração "F" (Loja) sito na R. Santiago Kastner, 11, St. Marta do Pinhal, Corroios	45 000.00
Terreno Lote 108 em St. Marta do Pinhal, Corroios	417 500.00
Armazém sito em Pinhal da Misericórdia, Porto Alto	1 250 000.00
Armazém sito na R. Sidónio Pais, 390, Nogueira da Maia	1 600 000.00
	<hr/>
	3 449 500.00

No 1º semestre de 2022 procedeu-se à reavaliação de 53% da carteira de imóveis do NOVIMOVEST, seguido do devido ajustamento do valor dos ativos imobiliários do Fundo para a média simples do valor atribuído pelos peritos independentes. A redução de capital, a 31 de Março 2022, obrigou a antecipação das datas de avaliação de um conjunto de imóveis de modo a cumprir a legislação em vigor (obrigatoriedade de avaliações com antiguidade inferior a 6 meses face à data de redução de capital).

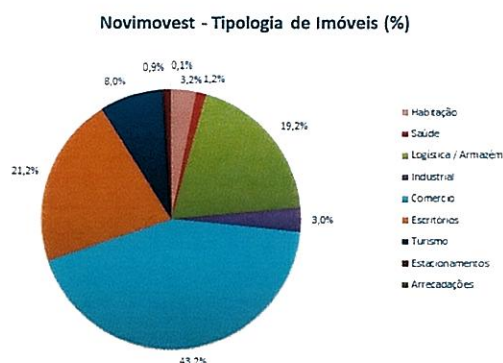
À data de 30 de Junho de 2022, a carteira de ativos imobiliários que fazem parte do património do Fundo, utilizando como critério de valor as funções do mesmo, encontrava-se segmentada da seguinte forma:



Composição da carteira de activos imobiliários

Terrenos	21 594 882	10%
Armazéns e Logística	36 326 029	17%
Comércio e Retalho	90 763 095	43%
Escritórios	44 564 205	21%
Turismo	12 162 500	6%
Outros	4 608 974	2%
	210 019 683	100%

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



Como se pode constatar pelo gráfico e quadro acima, o NOVIMOVEST manteve um nível de dispersão razoável, sendo que os segmentos de escritórios, retalho e logística representam cerca de 87% da carteira de ativos.

O surto do novo coronavírus (Covid 19), declarado “Pandemia Global”, em 11 de Março de 2020, pela Organização Mundial da Saúde, teve um enorme impacto na economia nacional, europeia e mundial, devido às restrições de viagem e interrupção de atividade na maioria dos setores.



O maior conhecimento mundial sobre o vírus e a vacinação em massa, permitiu o regresso da atividade económica para um nível semelhante ao período pré-pandémico. Durante o 1º semestre de 2022, a atividade do Fundo desenvolveu-se de forma regular, sem impactos significativos resultantes da pandemia global Covid 19.

O saldo líquido de provisões para rendas vencidas, a 30 de Junho de 2022, é positivo, representando 5,91% do montante total de rendas emitidas no semestre, 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 que a quase totalidade dos arrendatários com rendas em moratória cumpriram os planos de pagamento.

FACTOS RELEVANTES

1) Efeitos do conflito militar Rússia-Ucrânia

A invasão da Ucrânia por parte da Rússia e subsequente guerra trouxe um elemento adicional de incerteza ao ambiente de volatilidade de 2022. As sanções levantadas pela União Europeia e EUA ao gás natural e petróleo Russo aumentaram a pressão sobre os bancos centrais para normalizarem as suas políticas acomodativas e em resultado, no decorrer dos primeiros seis meses do corrente ano, a Reserva Federal aumento a sua taxa diretora em 150 pontos base, enquanto que o Banco Central Europeu sinalizou a sua intenção de eliminar a taxa de depósito negativa.

Para a indústria de gestão de ativos, a volatilidade provocada nas taxas core de curto prazo (2 anos) materializou-se num dos semestres mais difíceis de sempre, fruto da queda paralela entre obrigações e ações e a inexistência de ativos de refúgio. Apenas os ativos de matérias-primas, ausente da maioria das políticas de investimento dos produtos geridos, permitiu aos investidores realizar ganhos até ao fim de Junho de 2022.

Por outro lado, o mercado imobiliário em Portugal manteve um nível de atividade elevado, sem impactos materiais associados ao cenário geopolítico e económico atual.

2) Impacto nas Demonstrações Financeiras

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 têm um impacto reduzido nas Demonstrações Financeiras do Fundo.

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 das tensões geopolíticas não colocam em causa a continuidade das operações do Fundo.

A atividade do Fundo e outras informações relevantes, estão contidas no Balanço, Demonstração de Resultados, Demonstração de Fluxos Monetários e devidamente referenciadas no Anexo às Demonstrações Financeiras.

Lisboa, 12 de Agosto de 2022

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora



Nuno Miguel de Oliveira Henriques – Presidente



Luis Manuel Matos Figueiredo – Administrador



DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E ANEXOS
30 DE JUNHO DE 2022

[Handwritten signature]
h

II - BALANÇO

NOVIMOVEST - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

(Gerido pelo SANTANDER ASSET MANAGEMENT - SGDIC, S.A.)

[Valores em Euros]		A C T I V O					B A L A N Ç O			P A S S I V O		Períodos	
Código	Designação	Bruto	Mwaf	mvafed	Líquido	Líquido	31.Dez.2021	30.Jun.2022	30.Jun.2022	31.Dez.2021	30.Jun.2022	31.Dez.2021	
31	ACTIVOS IMOBILIÁRIOS												
	Terrenos	15 662 526,55	8 077 331,86	2 144 976,91	21 594 881,50	22 058 539,00					119 018 787,71	159 422 544,51	
32	Construções	223 524 426,53	3 711 724,65	38 811 350,28	188 424 801,00	191 671 931,00					4 693 636,69	4 693 636,69	
34	Adiantamentos por Compra de Imóveis										93 675 787,94	89 715 414,41	
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	239 186 953,08	11 789 056,51	40 956 327,19	210 018 682,50	213 730 470,00					1 173 428,90	3 960 353,53	
22	CARTEIRA TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES												
	Participações em Soc. Imobiliárias												
24	Unidades de Participação	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					219 162 682,23	257 792 009,13	
	TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00							
411	CONTAS DE TERCEIROS												
412	Devedores por Crédito Vencido	2 562 132,48			2 562 132,48	2 650 054,04					2 403 463,69	2 667 017,91	
413*-419	Devedores por Rendas Vencidas	501 002,98			501 002,98	776 980,98							
424	Estado e Outros Entes Públicos	3 201 507,67			3 201 507,67	3 337 378,75							
429	Outras Contas de Credores	6 264 643,13	0,00	0,00	6 264 643,13	6 972 424,37					2 403 463,69	2 667 017,91	
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	6 264 643,13	0,00	0,00	6 264 643,13	6 972 424,37							
11	DISPONIBILIDADES												
	Caixa												
12	Depósitos à Ordem	8 687 711,77			8 687 711,77	42 737 764,28					16 163,52	8 996,40	
13	Depósitos a Prazo e com pré-aviso	163 772,35			163 772,35	163 772,35					55 805,56	55 805,56	
14	Certificados de Depósito										234 219,94	232 316,67	
18	Outros Meios Monetários										466 027,18	679 988,67	
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	8 851 484,12	0,00	0,00	8 851 484,12	42 901 536,63					1 283 400,00	1 037 110,30	
51	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS												
	Acrescimos de Custos												
52	Despesas com Custo Diferido	1 301,41			1 301,41						681 284,16	1 271 165,43	
58	Outros Acréscimos e Diferimentos	73 990,67			73 990,67	106 833,59					721 095,95	704 307,92	
59	Contas Transitórias Activas	75 282,08	0,00	0,00	75 282,08	106 833,59					186 929,64	239 630,00	
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIM. ACTIVOS	254 378 372,51	11 789 056,51	40 956 327,19	225 211 101,83	263 711 264,59					1 969 308,77	2 215 127,35	
	TOTAL DO ACTIVO	254 378 372,51	11 789 056,51	40 956 327,19	225 211 101,83	263 711 264,59					225 211 101,83	263 711 264,59	
	Total do número de Unidades de Participação				42 066 205	42 066 205					5 2074	6 1253	



III – DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

NOVIMOVEST - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

(Gerido pela SANT'ANDER ASSET MANAGEMENT - SGIC, S.A.)

		DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS			PROVEITOS E GANHOS			
		30..JUN.2022	30..JUN.2021	Código	DESIGNAÇÃO	30..JUN.2022	30..JUN.2021	
		CUSTOS E PERDAS						
Código	DESIGNAÇÃO							
711+718 719	CUSTOS E PERDAS CORRENTES JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS: De operações Correntes De operações Extrapatrimoniais			812 811+818	PROVEITOS E GANHOS CORRENTES JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS Da Carteira de Títulos e Participações Outros, de Operações Correntes	8,19	8,19	
722 723 724+...+728	COMISSÕES Da carteira de Títulos e Participações Em Activos Imobiliários Outras, de Operações Correntes	90 571,06 1 455 693,15	54 268,35 1 483 859,55	822,825 828	RENDIMENTO DE TÍTULOS Da Carteira de Títulos e Participações De Outras Operações Correntes			
732 733 731+738	PERDAS OPER. FINANCEIRAS E ACT. IMOBILIÁRIOS Na Carteira de Títulos e Participações Em Activos Imobiliários Outras, em Operações Correntes	1 158 068,55 20 950,00	180 167,75	832 833 831+838	GANHOS OPER. FINANCEIRAS E ACT. IMOBILIÁRIOS Da Carteira de Títulos e Participações Em Activos Imobiliários Outros, em Operações Correntes	854 522,19	38 175,25	
7411+7421 7412+7422 7418+7428	IMPOSTOS Impostos sobre o Rendimento Impostos Indirectos Outros Impostos	117 754,50 228 961,51	123 729,75 292 130,08	851 852	REVERSES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES De Ajustamentos de Dívidas a Receber De Provisões para Encargos	540 660,75	1 695 313,56	
751 752	PROVISÕES DO EXERCÍCIO Ajustamentos de Dívidas a Receber Provisões Para Encargos	277 106,57	671 811,30	86	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	4 380 254,93	4 810 813,35	
76 77	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	914 013,07 10 405,05	1 520 211,15 10 387,32	87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	238 284,78	201 796,70	
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	4 274 513,46	4 336 564,25		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	6 013 730,84	6 746 107,05	
781 782 783 784...788	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS Valores Incobráveis Perdas Extraordinárias Perdas de Exercícios Anteriores Outras Perdas Eventuais	4 516,18 7 500,00 6 090,52 7 680,78	775 512,72 5 140,23	881 882 883 884...888	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS Recuperação de Incobráveis Ganhos Extraordinários Ganhos de Exercícios Anteriores Outros Ganhos Eventuais		9,36 0,20 9,56	
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	25 787,48	780 652,95		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	0,00	0,00	
	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	1 713 429,90	1 628 899,41		RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	0,00	0,00	
	TOTAL	6 013 730,84	6 746 116,61		TOTAL	6 013 730,84	6 746 116,61	
8X2-7x2 8X3+86-7X3-76 B-A +74	Resultados da Carteira de Títulos Resultados em Activos Imobiliários Resultados Correntes	0,00 3 066 033,92 1 739 217,38	0,00 3 089 210,48 2 409 542,80	D-C B+D-A-C+74 B+D-A-C	Resultados Eventuais Resultados Antes de Imposto s/o Rendimento Resultados Líquidos do Período	-25 787,48 1 713 429,90 1 713 429,90	-780 643,39 1 628 899,41 1 628 899,41	

IV – DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

NOVIMOVEST - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

[Gerido pela SANTANDER ASSET MANAGEMENT- SGOIC, S.A.]

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	30.JUN.2022		30.JUN.2021	
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	40 395 559,68	40 395 559,68	50 494 449,60	50 494 449,60
Fluxo das operações sobre unidades do fundo		-40 395 559,68		-50 494 449,60
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Alienação de activos imobiliários	3 127 316,23		975 000,00	
Rendimento de activos imobiliários	5 532 796,57		6 411 234,17	
Adiantamentos por conta de venda de activos imobiliários	1 850 150,00		105 000,00	
Outros recebimentos de activos imobiliários		10 510 262,80		7 491 234,17
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Aquisição de activos imobiliários				
Grandes reparações em activos imobiliários				
Comissões em activos imobiliários	558 711,91		60 922,33	
Despesas Correntes (FSE) com activos imobiliários	1 258 776,08		1 684 892,29	
Adiantamentos por conta de compra de activos imobiliários				
Despesas com activos imobiliários em curso				
Outros pagamentos de activos imobiliários	75 500,36	1 892 988,35	312 478,03	2 058 292,65
Fluxo das operações sobre valores imobiliários		8 617 274,45		5 432 941,52
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
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Subscrições de unidades de participação				
Outras taxas e comissões				
Outros pagamentos relacionados com a carteira				
				0,00
Fluxo das operações da carteira de títulos		0,00		0,00
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Juros de depósitos bancários	8,19		8,19	
Contracção Empréstimos				
Outros recebimentos correntes	206 050,30	206 058,49	1 729 452,55	1 729 460,74
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Comissão de gestão	1 428 620,78		1 534 787,95	
Comissão de depósito	12 698,84		13 642,58	
Juros devedores de depósitos bancários				
Pagamento Empréstimos				
Impostos e taxas	694 220,77		702 711,01	
Comissão de supervisão	52 731,92		42 305,03	
Outros pagamentos correntes	283 462,94	2 471 735,25	2 552 035,34	4 845 481,91
Fluxo das operações de gestão corrente		-2 265 676,76		-3 116 021,17
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Ganhos extraordinários				
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores				
Recuperação de incobráveis				
Outros recebimentos de operações eventuais				
				0,00
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Perdas extraordinárias				
Perdas imputáveis a exercícios anteriores	6 090,52			
Outros pagamentos de operações eventuais				
		6 090,52		0,00
Fluxo das operações eventuais		-6 090,52		0,00
Saldo dos fluxos monetários do período ...[A]		-34 050 052,51		-48 177 529,25
Disponibilidades no início do período ...[B]		42 901 536,63		52 873 496,57
Disponibilidades no fim do período ...[C] = (B) + - (A)		8 851 484,12		4 695 967,32



V - ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 30 DE JUNHO DE 2022

1 - Introdução

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

A sua atividade encontra-se atualmente regulamentada, pela Lei nº 16/2015 de 24 de Fevereiro, sobre o Regime Geral dos Organismos Coletivo, revogando o Regulamento da CMVM nº.8/2002, anteriormente em vigor.

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

A Santander Gestão de Activos - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, 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.

Em 27 de Junho de 2019, a CMVM autorizou a operação de transformação do OIC NOVIMOVEST, em OIC fechado de subscrição particular, produzindo efeitos a 6 de agosto de 2019.

A 16 de Janeiro de 2020, a Santander Asset Management - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A alterou a sua denominação para Santander Asset Management – SGOIC, S.A.

2 - Bases de Apresentação

As demonstrações financeiras do Fundo – Balanço, Demonstração dos Resultados, Demonstração dos Fluxos Monetários e Anexo – reportadas a 30 de Junho de 2022 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.

3 - Políticas Contabilísticas

3.1. Princípios Contabilísticos

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

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

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.



h₁₂

3.2. Critérios Valorimétricos

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

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

- Disponibilidades

As disponibilidades à vista estão contabilizadas pelos valores imediatamente realizáveis. As disponibilidades a prazo estão contabilizadas pelos valores de constituição dos depósitos. Os juros devidos são especializados diariamente.

- Imóveis

Os imóveis que integram a carteira do Fundo, registados inicialmente pelo valor de aquisição, acrescido dos custos associados à compra, são valorados ao valor venal. São avaliados 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 prevista na Portaria nº 342-A/2016, de 29 de dezembro, e que se estima em 6,25%.

- Comissão de Manutenção de Conta

O Fundo passou a suportar comissões de manutenção de saldos de conta a partir do mês de Agosto de 2020, nos termos previstos no respetivo preçário do Banco contratualizado pelo Fundo.

- 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.

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

4 – Anexo às Demonstrações Financeiras

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

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos Valores das Avaliações (B)	Valia Potencial (B) - (A)
1.1 - Terrenos			
1.1.1 - Urbanizados			
Lugar de Sobrado, Sobrado, Valongo	10 238 100	10 238 100	0
Lotes de Corroios - 7 lotes	4 047 882	4 047 882	0
Lotes Torres Novas - 14 lotes	1 603 000	1 603 000	0
Empreendimento Vila Sol - Quarteira Lote G3	4 691 000	4 691 000	0
1.1.2 - Não Urbanizados			
Torres Novas Terreno	982 000	982 000	0
Água Longa	32 900	32 900	0
1.4 - Construções Acabadas			
1.4.1 - Arrendadas			
Comércio			
Páteo Bagatela Loja G (Fração V)	180 000	180 000	0
Páteo Bagatela Loja L (Fração BC)	696 300	696 300	0
Pq Comercial N14, Chiolo - 9 Frações	6 434 422	6 434 422	0
Edifício Hermes Comércio - 2 Frações	426 684	426 684	0
R. Dr.Ribeiro de Magalhães, Felgueiras	773 500	773 500	0
R. Gomes Freire, 163 A, Lisboa	826 500	826 500	0
Lugar da Senra de Baixo, Lamações - Braga	1 892 500	1 892 500	0
Matosinhos - Armazém Comercial Loja (Perafita)	16 045 350	16 045 350	0
Retail Park Matosinhos - Lote 3 Loja	13 325 550	13 325 550	0
Retail Park Matosinhos - Lote 2 Loja - 7 Frações	21 622 460	21 622 460	0
Retail Park Matosinhos - Lote 1 Loja - 3 Frações	7 761 500	7 761 500	0
R. 5 de Outubro, Avintes	3 416 050	3 416 050	0
Monte de Cima, Vila Verde, Braga	1 326 926	1 326 926	0
Edifício Mondego Loja	304 500	304 500	0
Jorge Barradas, 30, Lisboa - 2 Frações	325 150	325 150	0
José da Costa Pedreira Loja (Fração "BQ")	531 800	531 800	0
Largo Carlos Pato, V.F.Xira Loja	389 289	389 289	0
Pracet. A. Andrade, 20 (Lt 144), Corroios - A	584 350	584 350	0

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos Valores das Avaliações (B)	Valia Potencial (B) - (A)
Serviços			
Helen Keller Loja (Fração B)	454 300	454 300	0
Edifício Via Norte Escritórios - 7 Frações	661 700	661 700	0
Praça do Ultramar - Beja Loja - 3 Frações	1 228 000	1 228 000	0
Rua 25 de Abril, 1, Prior Velho Armazém	1 451 800	1 451 800	0
Rua 25 de Abril, 1, Prior Velho Escritórios	3 197 950	3 197 950	0
Edifício Europa Escritórios - 7 Frações	483 292	483 292	0
Edifício Hermes Escritórios - 6 Frações	1 191 129	1 191 129	0
Av. Antero de Quental, 9, Ponta Delgada	11 396 650	11 396 650	0
Ed. Fernão Magalhães - Coimbra (Fração "CE")	74 650	74 650	0
Edifício Angola Loja	3 193 500	3 193 500	0
Rua nº1, 165, Lugar Varziela Esc - Fração "C"	399 000	399 000	0
Carvalhos Loja - 5 Frações	1 005 382	1 005 382	0
Industrial			
Lugar Souto Macieira, V.N.Famalicão - 1ª fase	682 352	682 352	0
Branca, Albergaria-a-Velha	3 024 457	3 024 457	0
Logística			
Eira Park Armazém - 5 Frações	2 479 577	2 479 577	0
Folgosa I Armazém	3 468 950	3 468 950	0
R. Oscar da Silva Armazém - Lote 2	2 665 000	2 665 000	0
Parque Industrial Sintra Armazém 3	659 906	659 906	0
R. D.António Caetano Sousa, 15, Lisboa	1 384 000	1 384 000	0
Rua da Serra, 634, Maia - Folgosa II	3 309 000	3 309 000	0
Centro de Negócios Norcentro - 2 Frações	2 348 533	2 348 533	0
Operários Agrícolas, Porto Alto - 3 Armazéns	2 783 350	2 783 350	0
R. Norberto Oliveira, 6 - P. St. Adrião - 6 Frações	2 493 800	2 493 800	0
Quinta da Francelha - Prior Velho Armazém	4 664 500	4 664 500	0
R.Fontainhas, M. Grande Armazém 1 - 6 Frações	1 046 850	1 046 850	0
Turismo			
Campos de Golf Vila Sol - Quarteira Lote G1	8 852 000	8 852 000	0
Campos de Golf Vila Sol - Quarteira Lote G2	3 310 500	3 310 500	0
Outros			
Edifício Via Norte Arrecadação - 2 Frações	158 050	158 050	0
Edifício Europa Estacionamentos - 9 Frações	59 725	59 725	0
Edifício Hermes Estacionamentos - 31 Frações	213 550	213 550	0
Edifício Hermes Arrecadação - 1 Fração	17 392	17 392	0
R. 5 de Outubro, Avintes	184 400	184 400	0
Ed. Fernão Magalhães - Coimbra LE 4 - Fração X	9 250	9 250	0
1.4.2 - Não Arrendadas			
Comércio			
Espinho Loja - 3 Frações	470 950	470 950	0
Pq Comercial N14, Chiolo Loja - 5 Frações	3 067 059	3 067 059	0
Edifício Europa Comércio - 3 Frações	193 383	193 383	0
Edifício Hermes Comércio - 11 Frações	967 471	967 471	0
Edifício Ariane Comércio - 6 Frações	679 894	679 894	0
Retail Park Matosinhos - Lote 1 Loja - 4 Frações	6 160 000	6 160 000	0
Carvalhos Loja - Fração "T"	202 150	202 150	0
Qtª Galvão - Alverca Loja 2	552 000	552 000	0
Rua Cunha Júnior, 31, Porto Loja 14 (Fração "GL")	800 475	800 475	0
Rua Diogo Botelho, Porto Loja	624 050	624 050	0
Serviços			
Edifício Via Norte Escritórios - 8 Frações	775 800	775 800	0
Praça do Ultramar - Beja Loja - Fração LB	379 450	379 450	0
Edifício Europa Escritórios - 27 Frações	1 947 405	1 947 405	0
Edifício Hermes Escritórios - 5 Frações	1 191 515	1 191 515	0
Edifício Ariane Escritórios - 9 Frações	2 304 469	2 304 469	0
Estrada da Outurela, 119, Carnaxide	11 141 000	11 141 000	0
Almargem do Outeiro - Buraca Loja - 3 Frações	313 500	313 500	0
Estrada Moscavide, 60, Lisboa Escritório - 2 Frações	553 400	553 400	0
R. Amílcar Cabral, Lisboa Escritório	694 500	694 500	0
Rua nº1, 165, Lugar Varziela Escritórios - 5 Frações	603 000	603 000	0
Industrial			
Boleiro - Av. Vasco da Gama, V.N.Gaia	1 152 500	1 152 500	0
Lugar Souto Macieira, V.N.Famalicão - 2ª e 3ª fase	1 429 056	1 429 056	0
Logística			
Quinta da Godinha - Alverca - 8 Frações	1 615 200	1 615 200	0
R. Amílcar Cabral, Lisboa Armazém	1 119 000	1 119 000	0
Outros			
Edifício Via Norte Estacionamento - 2 Frações	11 900	11 900	0
Pq Comercial N14, Chiolo Arrecadação - 4 Frações	106 608	106 608	0
Edifício Europa Arrecadações - 3 Frações	28 768	28 768	0
Edifício Europa Estacionamentos - 58 Frações	385 818	385 818	0
Edifício Hermes Arrecadação - 2 Frações	10 144	10 144	0
Edifício Hermes Estacionamentos - 55 Frações	368 788	368 788	0
Edifício Ariane Estacionamentos - 45 Frações	295 562	295 562	0
Pq Lysias - Lote 5, Portalegre LE - 10 Frações	41 340	41 340	0
Largo do Carmo, 5 a 9, Setúbal Clínica	2 602 400	2 602 400	0
José da Costa Pedreira Estacionamentos - 2 Frações	28 800	28 800	0
Rua Cunha Júnior, 31, Porto Estacionamentos - 4 Frações	37 130	37 130	0
Rua nº1, 165 - Lugar Varziela Cave (Fração "A")	155 000	155 000	0
Total	210 019 683	210 019 683	0

Conforme se verifica pelo quadro anterior, a 30 de Junho de 2022, 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 3.2 do presente Anexo.



4.2. Capital do Fundo e Movimento das U.P.'s

DESCRIÇÃO	Saldo Inicial 31/12/2021	Subscr.	Resgates	Dist. Res.	Outros	Res. Per.	Saldo Final 30/06/2022
Valor base	159 422 544,51				-40 402 756,80		119 019 787,71
Diferença em subs. e resgates	4 693 696,69						4 693 696,69
Resultados distribuídos							
Resultados acumulados	89 715 414,41				3 960 353,53		93 675 767,94
Resultados do período	3 960 353,53				-3 960 353,53	1 773 429,90	1 773 429,90
SOMA	257 792 009,14	0,00	0,00	0,00	-40 402 756,80	1 773 429,90	219 162 682,23
Nº de unidades de participação	42 086 205						42 086 205
Valor unidade de participação	6,1253						5,2074

Na assembleia de participantes do dia 22 de Março de 2022, foi deliberada a redução de capital do Fundo, por redução de valor nominal das unidades de participação, no montante de €0,96 (noventa e seis centimos) cada uma, mantendo-se as UPs em circulação (42.086.205 UP's). O valor total de redução foi de €40.402.756,80.

A redução de capital operou a 1 de Abril de 2022, com a consequente alteração do Regulamento de Gestão.

4.3. Inventário das Aplicações em Imóveis:

A 30 de Junho de 2022, a carteira de imóveis do Fundo decompõe-se da seguinte forma:

A - Composição discriminada da carteira de activos

Imóveis	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	09-03-2009	9 854 150	15-03-2022	10 226 200	18-03-2022	10 250 000	10 238 100,00	PRT	VALONGO
Lotes de Corroios - 7 lotes	22-03-2010	702 527	18-10-2021	4 026 000	18-10-2021	4 069 763	4 047 881,50	PRT	SEIXAL
Lotes Torres Novas - 14 lotes	22-03-2010	2 921 600	16-12-2021	1 560 000	17-12-2021	1 646 000	1 603 000,00	PRT	TORRES NOVAS
Empreendimento Vila Sol - Quarteira Lote G3	22-03-2010	342 972	21-03-2022	4 661 000	25-03-2022	4 721 000	4 691 000,00	PRT	LOULE
1.1.2 - Não Urbanizados									
Torres Novas Terreno	22-03-2010	1 618 155	16-12-2021	980 600	17-12-2021	984 000	982 000,00	PRT	TORRES NOVAS
Água Longa	09-03-2009	223 122	11-11-2021	30 600	18-11-2021	35 800	32 900,00	PRT	SANTO TIRESO
1.4 - Construções Acabadas									
1.4.1 - Arrendadas									
Comércio									
Pátio Bagatela Loja G (Fracção V)	16-10-2001	208 638	18-10-2021	175 000	18-10-2021	185 000	180 000	PRT	LISBOA
Pátio Bagatela Loja L (Fracção BC)	13-08-2001	455 498	18-10-2021	685 000	18-10-2021	707 600	696 300	PRT	LISBOA
Pq Comercial N14, Chôlo - 9 Frações	19-08-2003	9 143 567	18-03-2022	6 418 843	18-03-2022	6 450 000	6 434 422	PRT	MAIA
Edifício Hermes Comércio - 2 Frações	23-10-2003	403 124	18-11-2021	420 167	22-11-2021	433 200	426 684	PRT	MATOSINHOS
R. Dr. Ribeiro de Magalhães, Felgueiras	13-02-2004	1 209 984	18-03-2022	736 000	16-03-2022	811 000	773 500	PRT	FELGUEIRAS
R. Gomes Freire, 163 A, Lisboa	08-07-2005	1 512 293	18-11-2021	817 000	18-11-2021	836 000	826 500	PRT	LISBOA
Lugar da Serra de Baixo, Lamasães - Braga	04-07-2006	3 051 045	11-11-2021	1 885 000	18-11-2021	1 900 000	1 892 500	PRT	BRAGA
Matosinhos - Armazém Comercial Loja (Perafina)	19-01-2010	17 953 882	18-03-2022	15 962 700	14-03-2022	16 128 000	16 045 350	PRT	MATOSINHOS
Retail Park Matosinhos - Lote 3 Loja	21-04-2010	14 415 311	14-12-2021	13 296 000	15-12-2021	13 355 100	13 325 550	PRT	MATOSINHOS
Retail Park Matosinhos - Lote 1 Loja - 3 Frações	21-04-2010	9 799 782	25-03-2022	7 670 000	16-03-2022	7 853 000	7 761 500	PRT	MATOSINHOS
Retail Park Matosinhos - Lote 2 Loja - 7 Frações	21-04-2010	26 140 025	14-12-2021	21 608 000	15-12-2021	21 636 920	21 622 460	PRT	MATOSINHOS
R. 5 de Outubro, Avintes	01-04-2008	4 341 137	20-10-2021	3 403 800	18-10-2021	3 428 300	3 416 050	PRT	VILA NOVA GAIA
Monte de Cima, Vila Verde, Braga	24-10-2008	1 680 998	18-03-2022	1 318 451	18-03-2022	1 335 400	1 326 926	PRT	VILA VERDE
Edifício Mendego Loja	22-03-2010	118 972	15-03-2022	302 200	18-03-2022	306 800	304 500	PRT	FIGUEIRA DA FOZ
Jorge Barradas, 30, Lisboa - 2 Frações	22-03-2010	409 533	25-01-2022	323 000	24-01-2022	327 300	325 150	PRT	LISBOA
Jose da Costa Pedreira Loja (Fracção "BQ")	22-03-2010	672 853	18-03-2022	531 000	15-03-2022	532 600	531 800	PRT	LISBOA
Largo Carlos Pato, V.F.Xim Loja	22-03-2010	291 256	24-01-2022	385 354	24-01-2022	393 223	389 289	PRT	VILA F. XIRA
Pracet. A. Andrade, 20 (L144), Corroios - A	22-03-2010	428 678	18-10-2021	577 700	18-10-2021	591 000	584 350	PRT	SEIXAL
Serviços									
Helen Keller Loja (Fracção B)	28-03-2001	488 480	18-02-2022	443 000	18-02-2022	465 600	454 300	PRT	LISBOA
Edifício Via Norte Esportivos - 7 Frações	11-12-2001	668 973	18-02-2022	631 400	18-02-2022	692 000	661 700	PRT	MAIA
Praça do Ultramar - Beja Loja - 3 Frações	20-04-2003	979 601	17-12-2021	1 210 000	17-12-2021	1 246 000	1 228 000	PRT	BEJA
Rua 25 de Abril, 1. Prior Velho Armazém	17-07-2003	1 440 000	25-01-2022	1 419 000	24-01-2022	1 484 600	1 451 600	PRT	LOURES
Rua 25 de Abril, 1. Prior Velho Escritórios	17-07-2003	3 838 251	24-01-2022	3 152 900	25-01-2022	3 243 000	3 197 950	PRT	LOURES
Edifício Europa Esportivos - 7 Frações	23-10-2003	573 940	22-11-2021	480 000	18-11-2021	486 583	483 292	PRT	MATOSINHOS
Edifício Hermes Esportivos - 6 Frações	23-10-2003	1 276 678	22-11-2021	1 182 100	18-11-2021	1 200 157	1 191 129	PRT	MATOSINHOS
Av. Ansero de Quental, 9, Ponta Delgada	20-11-2003	13 120 726	18-11-2021	11 367 000	15-11-2021	11 426 300	11 396 650	PRT	PONTA DELGADA
Ed. Fernão Magalhães - Coimbra (Fracção "CE")	22-03-2010	24 959	16-12-2021	70 700	16-12-2021	78 600	74 650	PRT	COIMBRA
Edifício Angola Loja	22-03-2010	3 629 438	24-01-2022	3 168 000	24-01-2022	3 219 000	3 193 500	PRT	LISBOA
Rua nº1. 165. Lugar Varziela Esc (Fracção "C")	22-03-2010	667 420	15-11-2021	386 000	11-11-2021	412 000	399 000	PRT	VILA DO CONDE
Carvalhos Loja - 5 Frações	22-03-2010	1 311 223	24-01-2022	991 464	24-01-2022	1 019 300	1 005 382	PRT	VILA NOVA GAIA

Imóveis	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
Industrial									
Lugar Souto Macieira, V.N.Famalicão - 1ª fase	23-06-2006	1 012 909	25-03-2022	649 000	18-03-2022	715 703	682 352	PRT	VILA N. FAMALICÃO
Bruca, Albergaria-a-Velha	27-12-2006	4 739 598	23-03-2022	3 023 000	18-03-2022	3 025 913	3 024 457	PRT	ALBERGARIA-A-VELHA
Logística									
Eira Park Armazém - 5 Frações	27-07-2001	2 903 945	18-02-2022	2 458 653	18-02-2022	2 500 500	2 479 577	PRT	SINTRA
Folgoa I Armazém	04-10-2002	3 017 086	18-02-2022	3 372 900	15-02-2022	3 565 000	3 468 950	PRT	MAIA
R. Ovar da Silva Armazém - Lote 2	26-02-2003	2 769 684	16-02-2022	2 560 000	18-02-2022	2 770 000	2 665 000	PRT	MATOSINHOS
Parque Industrial Sintra Armazém 3	27-05-2003	781 554	24-01-2022	659 900	24-01-2022	659 912	659 906	PRT	SINTRA
R. D. António Caetano Sousa, 15, Lisboa	20-04-2004	1 260 504	15-12-2021	1 358 000	16-12-2021	1 410 000	1 384 000	PRT	LISBOA
Rua da Serra, 634, Maia - Folgoa II	06-07-2004	4 128 215	15-02-2022	3 259 000	18-02-2022	3 359 000	3 309 000	PRT	MAIA
Centro de Negócios Norcentro - 2 Frações	04-08-2005	3 662 056	18-10-2021	2 293 065	18-10-2021	2 404 000	2 348 533	PRT	VILA F. XIRA
Operários Agrícolas, Porto Alto - 3 Armazéns	22-03-2010	2 529 366	16-02-2022	2 729 700	17-02-2022	2 837 000	2 783 350	PRT	BENAVENTE
R. Norberto Oliveira, 6 - P. St. Adrião - 6 Frações	22-03-2010	2 073 899	16-12-2021	2 424 600	15-12-2021	2 563 000	2 493 800	PRT	ODIVELAS
Quinta da Francalva - Priors Velho Armazém	22-03-2010	4 501 707	18-02-2022	4 612 000	17-02-2022	4 717 000	4 664 500	PRT	LOURES
R. Fontinhas, M. Grande Armazém 1 - 6 Frações	22-03-2010	1 789 789	24-01-2022	1 032 700	24-01-2022	1 061 000	1 046 850	PRT	MARINHA GRANDE
Turismo									
Campos de Golf Vila Sol - Quarteira Lote G1	22-03-2010	9 275 219	24-01-2022	8 834 000	27-01-2022	8 870 000	8 852 000	PRT	LOULE
Campos de Golf Vila Sol - Quarteira Lote G2	22-03-2010	3 000 768	27-01-2022	3 220 000	24-01-2022	3 401 000	3 310 500	PRT	LOULE
Outros									
Edifício Via Norte Arrecadações - 2 Frações	11-12-2001	161 563	18-02-2022	153 100	18-02-2022	163 000	158 050	PRT	MAIA
Edifício Europa Estacionamento - 9 Frações	23-10-2003	66 897	18-11-2021	59 350	22-11-2021	60 100	59 725	PRT	MATOSINHOS
Edifício Hermes Estacionamento - 31 Frações	23-10-2003	248 522	18-11-2021	210 099	22-11-2021	217 000	213 500	PRT	MATOSINHOS
Edifício Hermes Arrecadação - 1 Fração	23-10-2003	13 235	18-11-2021	17 284	22-11-2021	17 500	17 392	PRT	MATOSINHOS
R. de Ombro, Avintes	01-04-2008	197 329	20-10-2021	180 500	18-10-2021	188 300	184 400	PRT	VILA NOVA GAIA
Ed. Fernando Magalhães - Coimbra LE 4 - Fração X	22-03-2010	3 291	16-12-2021	9 200	16-12-2021	9 300	9 250	PRT	COIMBRA
1.4.2 - Não Arrendadas									
Comércio									
Espinho Loja - 3 Frações	14-01-2002	606 564	19-07-2021	470 900	16-07-2021	471 000	470 950	PRT	ESPINHO
Pq Comercial N14, Chiolo Loja - 5 Frações	19-06-2003	4 642 233	18-03-2022	3 020 000	18-03-2022	3 114 117	3 067 059	PRT	MAIA
Edifício Europa Comercio - 3 Frações	23-10-2003	206 440	18-11-2021	189 366	22-11-2021	197 400	193 383	PRT	MATOSINHOS
Edifício Hermes Comercio - 11 Frações	23-10-2003	963 863	18-11-2021	943 741	22-11-2021	991 200	967 471	PRT	MATOSINHOS
Edifício Ariane Comercio - 6 Frações	23-10-2003	738 777	18-11-2021	676 987	22-11-2021	682 800	679 894	PRT	MATOSINHOS
Retil Park Matosinhos - Lote 1 Loja - 4 Frações	21-04-2010	8 092 649	25-03-2022	6 049 000	16-03-2022	6 271 000	6 160 000	PRT	MATOSINHOS
Carvalhos - Loja - Fração TT	18-02-2009	525 052	18-10-2021	198 300	22-10-2021	206 000	202 150	PRT	VILA NOVA GAIA
Qª Galvão - Alveca Loja 2	22-03-2010	632 391	18-11-2021	539 000	18-11-2021	565 000	552 000	PRT	VILA F. XIRA
Rua Cunha Júnior, 31, Porto Loja 14 (Fração "GL")	22-03-2010	805 249	24-01-2022	796 100	24-01-2022	804 850	800 475	PRT	PORTO
Rua Diogo Botelho, Porto Loja	22-03-2010	1 507 980	18-03-2022	601 100	18-03-2022	647 000	624 050	PRT	PORTO
Serviços									
Edifício Via Norte Escritórios - 8 Frações	11-12-2001	817 914	18-02-2022	754 600	18-02-2022	797 000	775 800	PRT	MAIA
Praça do Ultramar - Beja Loja - Fração LB	20-05-2003	301 131	17-12-2021	375 900	17-12-2021	383 000	379 450	PRT	BEJA
Edifício Europa Escritórios - 27 Frações	23-10-2003	1 977 032	18-11-2021	1 934 009	22-11-2021	1 960 800	1 947 405	PRT	MATOSINHOS
Edifício Hermes Escritórios - 5 Frações	23-10-2003	1 291 587	22-11-2021	1 180 900	18-11-2021	1 202 129	1 191 515	PRT	MATOSINHOS
Edifício Ariane Escritórios - 9 Frações	23-10-2003	2 460 532	22-11-2021	2 285 000	18-11-2021	2 323 937	2 304 469	PRT	MATOSINHOS
Estrada da Ourela, 119, Camaxide	29-06-2004	13 306 147	18-10-2021	11 129 000	07-10-2021	11 153 000	11 141 000	PRT	OEIRAS
Almargem do Outeiro - Bruca Loja - 3 Frações	22-03-2010	192 308	16-12-2021	312 000	16-12-2021	315 000	313 500	PRT	AMADORA
Estrada Moscavide, 60, Lisboa Escritório - 2 Frações	22-03-2010	630 966	21-03-2022	536 000	18-03-2022	570 800	553 400	PRT	LISBOA
R. Amílcar Cabral, Lisboa Escritório	22-03-2010	566 526	18-10-2021	683 000	25-10-2021	706 000	694 500	PRT	LISBOA
Rua nº1, 165, Lugar Varziela Escritórios - 5 Frações	22-03-2010	1 015 132	15-11-2021	572 000	11-11-2021	634 000	603 000	PRT	VILA DO CONDE
Industrial									
Beleiro - Av. Vasco da Gama, V.N.Gaia	21-03-2006	1 714 091	14-02-2022	1 133 000	24-02-2022	1 172 000	1 152 500	PRT	VILA NOVA GAIA
Lugar Souto Macieira, V.N.Famalicão - 2ª e 3ª fase	23-06-2006	1 810 997	18-03-2022	1 357 111	25-03-2022	1 501 000	1 429 056	PRT	VILA N. FAMALICÃO
Logística									
Quinta da Godinha - Alveca - 8 Frações	22-03-2010	3 034 883	25-10-2021	1 600 000	18-10-2021	1 630 400	1 615 200	PRT	VILA F. XIRA
R. Amílcar Cabral, Lisboa Armazém	22-03-2010	1 203 869	25-10-2021	1 119 000	18-10-2021	1 119 000	1 119 000	PRT	LISBOA
Outros									
Edifício Vin Norte Estacionamento - 2 Frações	11-12-2001	20 195	18-02-2022	11 800	18-02-2022	12 000	11 900	PRT	MAIA
Pq Comercial N14, Chiolo Arrecadação - 4 Frações	19-06-2003	291 542	18-03-2022	106 215	18-03-2022	107 000	106 608	PRT	MAIA
Edifício Europa Arrecadações - 3 Frações	23-10-2003	33 192	22-11-2021	28 600	18-11-2021	28 936	28 768	PRT	MATOSINHOS
Edifício Europa Estacionamento - 58 Frações	23-10-2003	463 441	18-11-2021	379 722	22-11-2021	391 913	385 818	PRT	MATOSINHOS
Edifício Hermes Arrecadação - 2 Frações	23-10-2003	16 639	18-11-2021	10 088	22-11-2021	10 200	10 144	PRT	MATOSINHOS
Edifício Hermes Estacionamento - 55 Frações	23-10-2003	423 784	18-11-2021	363 176	22-11-2021	374 400	368 788	PRT	MATOSINHOS
Edifício Ariane Estacionamento - 45 Frações	23-10-2003	363 526	18-11-2021	286 324	22-11-2021	304 800	295 562	PRT	MATOSINHOS
Pq Lysias - Lote 5, Portalegre LE - 10 Frações	14-06-2007	45 510	15-12-2021	41 080	16-12-2021	41 600	41 340	PRT	PORTALEGRE
Largo do Camo, 5 a 9, Setúbal Clínica	02-07-2007	4 033 121	16-12-2021	2 534 800	16-12-2021	2 670 000	2 602 400	PRT	SETÚBAL
Jose da Costa Pedreira Estacionamento - 2 Frações	22-03-2010	10 118	15-03-2022	27 600	18-03-2022	30 000	28 800	PRT	LISBOA
Rua Cunha Júnior, 31, Porto Estacionamento - 4 Frações	22-03-2010	51 487	24-01-2022	34 700	24-01-2022	39 560	37 130	PRT	PORTO
Rua nº1, 165 - Lugar Varziela Cave (Fração "A")	22-03-2010	333 963	15-11-2021	153 000	11-11-2021	157 000	155 000	PRT	VILA DO CONDE
Total		239 186 953		206 049 149		211 990 216	210 019 683		

Descrição	Quantidade	Moeda	Cotação	Juros Decorridos	Valor Global
7 - LIQUIDEZ					
7.1 - À vista					
7.1.2 - Depósitos à ordem					
Banco Santander Totta - 0.0%		EUR		0	8 687 712
7.2 - A prazo					
7.2.1 - Depósitos com pré-aviso e a prazo					
DP Banco Santander Totta 0.01%		EUR		0	163 772
8 - EMPRÉSTIMOS					
8.1 - Empréstimos obtidos					
Banco Santander Totta		EUR		0	0
9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR					
9.1 - Valores Activos					
9.1.4 - Rendas em Dívida		EUR		0	2 562 132
9.1.5 - Outros		EUR		0	4 291 742
9.2 - Valores Passivos					
9.2.1 - Recebimentos por conta de imóveis		EUR		0	-1 283 400
9.2.4 - Cauções		EUR		0	-231 567
9.2.5 - Rendas Adiantadas		EUR		0	-721 196
9.2.6 - Outros		EUR		0	-4 326 196
B - Valor Líquido Global do Fundo (VLGF)		EUR			219 162 682

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

Imoveis vendidos em 2022	Valor de Venda	Valor Carteira	Valia
Lote 167 Santa Marta do Pinhal. Corroios	87 000.00	86 409.50	590.50
Lote 175 Santa Marta do Pinhal. Corroios	50 000.00	49 785.50	214.50
Rua Santiago Kastner. 11 -Loja 5- Corroios	45 000.00	53 450.00	-8 450.00
Lote 108 Santa Marta do Pinhal. Corroios	417 500.00	434 062.50	-16 562.50
Pinhal da Misericórdia - Porto Alto	1 250 000.00	1 406 500.00	-156 500.00
Rua Sidónio Pais. n° 390	1 600 000.00	1 738 500.00	-138 500.00
	3 449 500.00	3 768 707.50	-319 207.50

No ato da escritura de venda das Galerias Saldanha Residence, realizada em 29 de dezembro de 2021, foi recebido o valor de €26.360.711,78, tendo ficado retido o valor de €435.476,22 como garantia das obrigações assumidas para com o comprador Imofomento - Fundo de Investimento Imobiliário Aberto, nomeadamente as referentes à cessão da posição contratual nas garantias bancárias prestadas pelos lojistas. Para além deste valor, ficou ainda acordado que poderão existir responsabilidades futuras para o Fundo, no valor máximo de €221.400,72, a ocorrer num prazo máximo de dois anos, cuja probabilidade de concretização é considerada remota pela Administração da Sociedade Gestora.

A 30 de Junho de 2022, encontra-se ainda retido o valor de €190.909,99, registado na rubrica Outros Valores a receber.

4.7. Liquidez do Fundo

CONTAS	Saldo Final 31/12/2021	Aumentos	Reduções	Saldo Final 30/06/2022
Numerário				
Depósitos à ordem	42 737 764,28	10 716 321,29	44 766 373,80	8 687 711,77
Depósitos a prazo e com pré-aviso	a) 163 772,35			163 772,35
Certificados de depósito				
Outras contas com disponibilidades				
TOTAL	52 873 496,57	10 716 321,29	44 766 373,80	8 851 484,12

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.



4.8. Dívidas de Cobrança Duvidosa

CONTAS	Dev. p/Rendas Vencidas	Outros Devedores	SOMA
Conta 4122	2 229 811.95		2 229 811.95
Conta 4139		173 651.68	173 651.68
TOTAL	2 229 811,95	173 651,68	2 403 463,63

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 no ponto 3.2. Critérios Valorimétricos – Provisões para Devedores de Cobrança Duvidosa, do presente anexo.

4.9. Comparabilidade das Demonstrações Financeiras

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

4.11. Ajustamentos para Dívidas a Receber e Provisões

CONTAS	Saldo Inicial	Aumento	Redução	Saldo Final
	31/12/2021			30/06/2022
471 – Ajustamentos para crédito vencido	2 667 017.81	277 106.57	540 660.75	2 403 463.63

Apesar das dificuldades económicas geradas pela pandemia COVID 19, a dívida dos arrendatários tem vindo a ser regularizada, tendo-se procedido à provisão das rendas não liquidadas com base no critério de constituição de provisões em vigor, ou seja, por intervalos de antiguidade (conforme mencionado no ponto 3.2 do presente anexo). A 30 de Junho de 2022, a dívida encontra-se provisionada a 99,09% 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 no ponto 3.2, no ano de 2018, foram constituídas provisões, no valor de 80.893,35€, para IVA das rendas em dívida, de alguns lojistas do Centro Comercial Saldanha Residence.

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 30 de Junho de 2022, encontra-se provisionado 20.348,93€ de IVA associado a rendas em dívida de lojistas do Centro Comercial Saldanha Residence. O restante IVA, provisionado em 2018, foi regularizado em 2020 (24.689,46€) e 2021 (35.854,96€) em conjunto com as rendas respetivas, tendo sido registado como rendas incobráveis.



4.12. 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.

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 1º semestre de 2022, foi negativo.

Nos termos do novo 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 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.

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.

A rubrica de impostos suportados pelo fundo Novimovest, apresentava a seguinte decomposição a 30 de Junho de 2022:

Impostos e Taxas	30/06/2021	30/06/2022
Impostos Indirectos		
Imp. Selo - Verba 2	1 779,00	670,50
Imp. Selo - Verba 29	63 355,47	59 366,45
Imp. Selo - Verba 17	57 975,58	56 956,53
Outros impostos		
Taxas	619,70	761,02
Imposto Municipal sobre imóveis IMI	292 130,08	229 961,51
Total	415 859,83	347 716,01



4.13. Responsabilidades

Tipo de Responsabilidade	Montantes	
	No Início	No Fim
	31/12/2021	30/06/2022
Operações a prazo de compra – Imóveis	0,00	0,00
Operações a prazo de venda – Imóveis	0,00	11 550 600,00
Valores recebidos em garantia	3 362 842,93	2 966 470,76
Valores cedidos em garantia	2 582 243,62	2 582 243,62
Outros	4 100 000,00	4 100 000,00
TOTAL	10 045 086,55	21 199 314,38

A rubrica “Operações a prazo de venda – Imóveis”, a 30 de Junho de 2022, diz respeito a valores a receber de contratos promessa de compra e venda dos seguintes imóveis:

	Valor por Receber	Adiantamento (sinal)	Valor de Venda
Rua D. António Caetano de Sousa. Frac."A"	1 245 600,00	138 400,00	1 384 000,00
Terreno Lugar de Sobrado . Valongo	9 900 000,00	1 100 000,00	11 000 000,00
Rua 15. Espinho - Frac "D". "E". "F"	405 000,00	45 000,00	450 000,00
	<u>11 550 600,00</u>	<u>1 283 400,00</u>	<u>12 834 000,00</u>

A rubrica “Valores Recebidos em Garantias” decompõe-se: (i) 1.187.022,24€ de garantias recebidas de arrendatários no âmbito de contratos de arrendamento, (ii) 1.779.448,52€ 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 – 2.259.275,72€
- Câmara Municipal de Torres Novas – 163.772,35€
- Câmara Municipal de Valongo – 159.195,55



A rubrica “Outros” diz respeito a opções de compra por parte dos arrendatários ou de outras entidades, relativamente a imóveis detidos pelo Fundo a 30 de Junho de 2022, o valor diz respeito à opção de compra sobre os seguintes imóveis;

Imóvel	Arrendatário	valor
Frac." A" R.D António de Sousa, Benfica	Arruma	1 400 000,00
Armazém R. Óscar da Silva Lt.2, Leça da Palmeira	PSC, Paulo S.Conde, Lda	2 700 000,00
		<u>4 100 000,00</u>

4.14. Outras Informações

– Valor Global do Fundo

30/jun/21	31/dez/21	30/jun/22
255 460 555,01	257 792 009,13	219 162 682,23

– Valor Global do Fundo Por Unidades de Participação

30/jun/21	31/dez/21	30/jun/22
6.0699	6.1253	5.2074

Tal como consta no ponto 4.2 do presente anexo, no dia 1 de Abril de 2022 ocorreu uma redução de capital do Fundo, por redução do valor nominal das unidades de participação, no montante de €0,96 (noventa e seis cêntimos) cada uma, no valor total de €40.402.756,80. Mantendo-se as UPs em circulação (42.086.205 UP's).

– Erros de Valorização

Durante o 1º semestre de 2022, não houve publicidade de erros na valorização das unidades de participação do organismo de investimento coletivo.

– Montantes Compensatórios

Durante o 1º semestre de 2022, não ocorreram pagamentos ao Fundo ou ao Participante com carácter compensatório, no decorrer de erros de valorização do Fundo.



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 30 de junho de 2022 (que evidencia um total de € 225 211 102 e um total de capital do fundo de € 219 162 682, incluindo um resultado líquido de € 1 773 430), a demonstração dos resultados, e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao período 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 30 de junho de 2022 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao período de seis meses 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

concluirmos 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 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo.

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, não tendo sido identificadas incorreções materiais.

Sobre as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo

Nos termos do n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, devemos pronunciar-nos sobre o seguinte:

- O adequado cumprimento das políticas de investimentos e de distribuição dos resultados definidas no regulamento de gestão do organismo de investimento coletivo;
- A adequada avaliação efetuada pela entidade responsável pela gestão dos ativos e passivos do organismo de investimento coletivo, em especial no que respeita aos instrumentos financeiros transacionados fora de mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral e aos ativos imobiliários;
- O controlo das operações com as entidades referidas no n.º 1 do artigo 147.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- O cumprimento dos critérios de valorização definidos nos documentos constitutivos e o cumprimento do dever previsto no n.º 7 do art.º 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;

- O controlo das operações realizadas fora do mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral;
- O controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação;
- O cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 26 de agosto de 2022

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'João Guilherme Melo de Oliveira', written over a horizontal line.

João Guilherme Melo de Oliveira
(ROC n.º 873, inscrito na CMVM sob o n.º 2016494),
em representação de BDO & Associados - SROC