

# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

## EMINVEST

\*\*\*

## RELATÓRIO E CONTAS

DE

2007

**INTERFUNDOS – GESTÃO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**

Av. José Malhoa, Nº 27 – 1099-010 Lisboa Telef. 21 721 8000 Telefax 211 101 125  
SEDE SOCIAL: AV. JOSÉ MALHOA, Nº 27 – 1099-010 LISBOA CAPITAL SOCIAL 1.500.000,00 EUROS MATRICULADA NA CONS. REG. COM. DE LISBOA, COM O NÚMERO ÚNICO DE  
MATRICULA  
E IDENTIFICAÇÃO FISCAL 507 552 881

## Relatório de Actividade de 2007

# Fundo Imobiliário EMINVEST

### Elementos Identificativos

Tipo de Fundo:	Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular
Data de Constituição:	07-04-2005
Sociedade Gestora:	Interfundos – Gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.
Banco Depositário:	Banco Comercial Português, S.A.
Valor da Carteira em 31 de Dezembro de 2007 (EUR):	17.981.068,50

### Rendibilidade do Fundo

Em 31-12-2007

Últimos 12 meses

Rendibilidade anual (\*)

37,41%

(\*) O fundo está isento de Comissões de Subscrição e de Resgate. Os valores divulgados representam dados passados, não constituindo os mesmos garantia de rendibilidade para o futuro, dado que o valor das Unidades de Participação, pode aumentar ou diminuir em função da avaliação dos activos que integram o seu património.

## O MERCADO IMOBILIÁRIO

### O Mercado Imobiliário em 2007 / Perspectivas para 2008

#### Enquadramento Macroeconómico

O ano de 2007 foi altamente condicionado pelo aumento das taxas de juro e pela crise do *crédito subprime*.

A subida das taxas de juro, iniciada nos Estados Unidos, provocou um aumento assinalável de crédito vencido e o aumento dos stocks de habitações para venda. A posterior desvalorização do crédito titulado de alto risco, associada à incerteza não só quanto à extensão das perdas mas também quanto à sua localização, deu origem à secagem de liquidez nos mercados monetários, à incerteza nos mercados financeiros e à desaceleração económica generalizada.

Portugal não saiu incólume desta crise, especialmente expressa na retracção nos investimentos das empresas, no maior endividamento das famílias, na baixa do consumo privado e na evolução negativa da taxa de emprego.

#### O Mercado Imobiliário

No segmento de escritórios, a ocupação de espaços devolutos veio a facilitar os esforços de racionalização de espaços levados a cabo pelas melhores empresas. A taxa de disponibilidade registou uma evolução positiva, tendo passado de 11% para 8%.

As rendas denunciaram uma ligeira subida nas áreas do Central Business District, embora o movimento tenha sido de sentido inverso na generalidade do sector.

No segmento do retalho, a oferta de novos espaços registou uma dinâmica forte ao nível dos *Shopping Centres* e dos *Retail Parks*, que continuaram a ocupar o espaço do comércio tradicional, sobrevivente tão somente nas boas lojas de rua.

O mercado industrial e da logística caracterizou-se pela deslocalização e encerramento de algumas fábricas apenas balanceado pelo investimento em instalações para armazenagem.

No âmbito dos Fundos de Investimento, começámos a assistir a um esforço de transição dos investimentos do sector da habitação e dos escritórios para o dos empreendimentos imobiliário-turísticos, área onde a procura externa se tem mostrado determinante.

Por outro lado, os investidores começam a apostar em fundos éticos/ambientais e de diversificação do risco, como é o caso dos fundos florestais.

Finalmente, iniciam os passos conducentes ao aproveitamento das vantagens de novos benefícios fiscais associados aos fundos de reabilitação urbana.

## RELATÓRIO DE ACTIVIDADE

O Fundo imobiliário iniciou a sua actividade no dia 7 de Junho de 2005.

A 31 de Dezembro de 2007 o Valor Líquido Global do Fundo atingiu os 17.981 milhões de euros.

O património do fundo encontra-se representado por 5.000 unidades de participação no valor base de 1.000 euros.

O valor da unidade de participação no final do ano de 2007 era de 3.596,2137 euros.

O Fundo tem prosseguido a política de rotação de activos. Tem-se continuado a comercialização do empreendimento designado por Beira Rio.

Já começaram as obras do empreendimento Beira Rio 3ª fase.

Foram celebrados protocolos com o Banif com vista ao desenvolvimento de vários Retail Parks.

É de salientar a venda dos Shoppings Torres Novas e de Chaves que geraram mais valias significativas em associação em participação com fundo do Banif. Já se encontra prometido vender o futuro Retail Park de Leiria que está presentemente em construção.

## POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O Fundo tem como objectivo a aplicação das poupanças recebidas dos participantes no investimento efectuado no mercado imobiliário procurando, através da sua política de investimentos, criar condições de rentabilidade, segurança e liquidez, não privilegiando nenhuma área em particular da actividade imobiliária. Os Investimentos realizados neste tipo de activos ficarão limitados a Portugal, não estando, todavia, condicionados a limites de concentração geográfica.

O Fundo pode desenvolver projectos de construção para posterior venda ou arrendamento, podendo contrair dívida como forma de financiamento. O nível de endividamento está sujeito até um limite de 80% do seu activo total.

O Fundo assume claramente a possibilidade de tomar riscos de concentração de arrendatários e de elevados níveis de investimento dentro de um mesmo espaço geográfico.

Lisboa, 31 de Março de 2008

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora:

Fundo EMINVEST - FII FECHADO

(valores em Euros)		<b>BALANÇO</b>					Data: 07 / 12 / 31			
CODIGO	DESIGNAÇÃO	ACTIVO					PASSIVO E CAPITAL DO FUNDO			
		Bruto	Mv / Af	mv / Ad	Líquido	2006 Líquido	CODIGO	DESIGNAÇÃO	Períodos	
										2007
	<b>ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</b>									
31	Terrenos	9.328.379,51	0,00	0,00	9.328.379,51	5.409.966,96	61	CAPITAL DO FUNDO		
32	Construções	16.820.549,30	119.855,85	105.697,08	16.834.708,07	14.471.035,90	62	Unidades de Participação	5.000.000,00	5.000.000,00
33	Direitos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	63	Variações Patrimoniais	0,00	0,00
34	Adiantamentos por Compra de Imóveis	483.263,89	0,00	0,00	483.263,89	0,00	64	Imposto s/ Rendimento do Exercício	0,00	0,00
35	Outros Activos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	65	Resultados Transitados	8.085.547,78	1.803.822,19
	<b>TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</b>	<b>26.632.192,70</b>	<b>119.855,85</b>	<b>105.697,08</b>	<b>26.646.351,47</b>	<b>19.881.002,86</b>	66	Resultados Distribuidos	0,00	0,00
	<b>CARTEIRA TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES</b>							Resultado Líquido	4.895.520,72	6.281.725,59
	<b>OBRIGAÇÕES</b>							<b>TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO</b>	<b>17.981.068,50</b>	<b>13.085.547,78</b>
211+2171	Títulos da Dívida Pública							<b>AJUSTAMENTOS E PROVISÕES</b>		
212+2172	Outros Fundos Públicos Equiparados						47	Ajustamentos de Dívidas a Receber	133.793,26	0,00
213+214+2173	Obrigações Diversas						48	Provisões Acumuladas	3.799,90	2.162,90
22	Participações em Sociedades Imobiliárias							<b>TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS</b>	<b>137.593,16</b>	<b>2.162,90</b>
24	Unidades de Participação	0,00			0,00	0,00		<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>		
26	Outros Títulos						421	Resgates a Pagar a Participantes	0,00	0,00
	<b>TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PART</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	422	Rendimentos a Pagar a Participantes	0,00	0,00
	<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>						423	Comissões e Outros Encargos a Pagar	5.824,97	5.383,65
411	Devedores por Crédito Vencido	0,00			0,00	0,00	424+...+429	Outras Contas de Credores	350.844,12	1.945.567,30
412	Devedores por Rendas Vencidas	141.276,34			141.276,34	81.873,75	431	Empréstimos Titulados (UP-Comp.Variável)	0,00	0,00
413+...+419	Outras Contas de Devedores	0,00			0,00	0,00	432	Empréstimos Não Titulados	14.158.027,04	9.453.417,80
	<b>TOTAL DOS VALORES A RECEBER</b>	<b>141.276,34</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>141.276,34</b>	<b>81.873,75</b>	44	Adiantamentos por Venda de Imóveis	1.228.748,00	197.574,00
	<b>DISPONIBILIDADES</b>							<b>TOTAL DOS VALORES A PAGAR</b>	<b>15.743.444,13</b>	<b>11.601.942,75</b>
11	Caixa	0,00			0,00	0,00		<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>		
12	Depósitos à Ordem	5.783.084,00			5.783.084,00	7.250.446,46	53	Acréscimos de Custos	46.505,24	107.373,40
13	Depósitos a Prazo e com Pré-Aviso	0,00			0,00	2.073.750,00	56	Receitas com Proveito Diferido	6,30	0,00
14	Certificados de Depósito	0,00			0,00	0,00	58	Outros Acréscimos e Diferimentos	0,00	4.515.941,74
18	Outros Meios Monetários	0,00			0,00	0,00	59	Contas Transitórias Passivas	0,00	0,00
	<b>TOTAL DAS DISPONIBILIDADES</b>	<b>5.783.084,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.783.084,00</b>	<b>9.324.196,46</b>		<b>TOTAL ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS</b>	<b>46.511,54</b>	<b>4.623.315,14</b>
	<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>							<b>TOTAL DO PASSIVO E CAPITAL DO FUNDO</b>	<b>33.908.617,33</b>	<b>29.312.968,57</b>
51	Acréscimos de Proveitos	0,00			0,00	25.895,50				
52	Despesas com Custo Diferido	0,00			0,00	0,00				
58	Outros Acréscimos e Diferimentos	1.337.905,52			1.337.905,52	0,00				
59	Contas Transitórias Activas	0,00			0,00	0,00				
	<b>TOTAL ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ACTIVOS</b>	<b>1.337.905,52</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.337.905,52</b>	<b>25.895,50</b>				
	<b>TOTAL DO ACTIVO</b>	<b>33.894.458,56</b>	<b>119.855,85</b>	<b>105.697,08</b>	<b>33.908.617,33</b>	<b>29.312.968,57</b>				

Abreviaturas: Mv - Mais valias; mv - Menos valias; P - Provisões; Af - Ajustamentos Favoráveis; Ad - Ajustamentos Desfavoráveis

Fundo EMINVEST - FII FECHADO

(valores em euros)				DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS				Data: 07 / 12 / 31	
CUSTOS E PERDAS				PROVEITOS E GANHOS					
CODIGO	DESIGNAÇÃO	2007	2006	CODIGO	DESIGNAÇÃO	2007	2006		
	<b>CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b>				<b>PROVEITOS E GANHOS CORRENTES</b>				
	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS				JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS				
711+718	De Operações Correntes	156.287,46	34.154,36	812	Da Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00		
719	De Operações Extrapatrimoniais			811+818	Outros, de Operações Correntes	72.271,32	75.911,44		
	COMISSÕES			819	De Operações Extrapatrimoniais				
722	Da Carteira de Títulos e Participações				RENDIMENTO DE TÍTULOS				
723	Em Activos Imobiliários	116.160,00	375.000,00	822...825	Da Carteira de Títulos e Participações				
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	66.282,68	62.804,99	828	De Outras Operações Correntes				
729	De Operações Extrapatrimoniais			829	De Operações Extrapatrimoniais				
	PERDAS OPER. FINANCEIRAS E ACT. IMOBILIÁRIOS				GANHOS EM OPER. FINANCEIRAS E ACT. IMOBILIÁRIOS				
732	Na Carteira de Títulos e Participações			832	Na Carteira de Títulos e Participações				
733	Em Activos Imobiliários	145.761,11	4.407,60	833	Em Activos Imobiliários	6.052.659,68	7.749.903,53		
731+738	Outras, em Operações Correntes			831+838	Outros, em Operações Correntes				
739	Em Operações Extrapatrimoniais			839	Em Operações Extrapatrimoniais				
	IMPOSTOS				REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES				
7411+7421	Impostos sobre o Rendimento	747.881,82	937.003,29	851	De Ajustamentos de Dívidas a Receber	0,00	0,00		
7412+7422	Impostos Indirectos	19.850,96	4.373,09	852	De Provisões para Encargos	1.863,00	1.863,00		
7418+7428	Outros Impostos				RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	185.304,34	0,00		
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO			87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	0,00	0,00		
751	Ajustamentos de Dívidas a Receber	133.793,26	0,00		<b>TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)</b>	<b>6.312.098,34</b>	<b>7.827.677,97</b>		
752	Provisões para Encargos	3.500,00	1.862,97		<b>PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS</b>				
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	67.475,78	126.498,08	881	Recuperação de Incobráveis	0,00	0,00		
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	0,00	0,00	882	Ganhos Extraordinários	38.856,31	152,00		
	<b>TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)</b>	<b>1.456.993,07</b>	<b>1.546.104,38</b>	883	Ganhos de Exercícios Anteriores	5.429,64	0,00		
	<b>CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS</b>			884...888	Outros Ganhos Eventuais	0,00	0,00		
781	Valores Incobráveis	0,00	0,00		<b>TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)</b>	<b>44.285,95</b>	<b>152,00</b>		
782	Perdas Extraordinárias	0,07	0,00						
783	Perdas de Exercícios Anteriores	3.870,43	0,00						
784...788	Outras Perdas Eventuais	0,00	0,00						
	<b>TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)</b>	<b>3.870,50</b>	<b>0,00</b>						
66	RESULTADO LÍQUIDO (se > 0)	4.895.520,72	6.281.725,59	66	RESULTADO LÍQUIDO (se < 0)	0,00	0,00		
	<b>TOTAL</b>	<b>6.356.384,29</b>	<b>7.827.829,97</b>		<b>TOTAL</b>	<b>6.356.384,29</b>	<b>7.827.829,97</b>		
8X2-7X2	Resultados da Carteira Títulos	0,00	0,00	D-C	Resultados Eventuais	40.415,45	152,00		
8x3+86-7x3-76	Resultados de Activos Imobiliários	5.908.567,13	7.243.997,85	B+D-A-C+74x1	Resultados Antes de Imposto s/o Rendimento	5.643.402,54	7.218.728,88		
8x9-7x9	Resultados das Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00	B+D-A-C	Resultados Líquidos do Período	4.895.520,72	6.281.725,59		
B-A+74x1	Resultados Correntes	5.602.987,09	7.218.576,88						

## EMINVEST- FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

## NOTA 1. Valias potenciais em imóveis

(Valores em Euros)

Imóvel	Localização	Valor Contabilístico (A)	Média dos Valores das Avaliações (B)	Valia Potencial (B) - (A)
ENTRONCAMENTO - 2	(Rua Dr. Francisco Sá Carneiro) - (Entroncamento)	302.991,55	313.750,00	10.758,45
ENTRONCAMENTO - 3	(Av. Dr. José Eduardo Vitor das Neves) - (Entroncamento)	364.378,28	406.000,00	41.621,72
BR II - Parcela 1	(RUA DOS MESIÕES) - (SALVADOR)	423.345,51	500.500,00	77.154,49
BR II - Parcela 2	(RUA DOS MESIÕES) - (SALVADOR)	766.169,02	779.500,00	13.330,98
ZIBREIRAS I	(Casal Velho) - (Torres Novas)	114.561,74	737.500,00	622.938,26
ZIBREIRAS II	(Casal Velho) - (Torres Novas)	195.090,36	306.500,00	111.409,64
ZIBREIRAS III	(Casal Velho) - (Torres Novas)	172.652,49	271.000,00	98.347,51
ZIBREIRAS IV	(Casal Velho) - (Torres Novas)	555.793,44	873.000,00	317.206,56
BR II - Rotunda	(SALVADOR) - (TORRES NOVAS)	608.933,83	871.433,50	262.499,67
QUINTA DA CARDIGA	(Nateiro do Meio de Baixo e de Cima) - (Golegã)	605.954,01	671.749,00	65.794,99
Terreno C. Rainha	(Rua de Badajoz - Rua Dinant) - (Caldas da Rainha)	1.468.444,04	1.477.000,00	8.555,96
Retail Pombal	(Retail Pombal - (Aduguete) - (Pombal)	1.202.835,44	2.469.600,00	1.266.764,56
Retail Penafiel	(Quinta do Tapadinho) - (Guilhufe-Penafiel)	1.282.635,72	3.566.000,00	2.283.364,28
RETAIL TORRES VEDRAS	(S. Maria do Castelo S. Miguel) - (Torres Vedras)	750.763,55	3.025.000,00	2.274.236,45
BR I - FASE 2-BL 3 C	(Rua das Casas Altas) - (TORRES NOVAS)	2.135.944,35	2.289.000,00	153.055,65
BR I - FASE 2-BL 4 D	(Rua das Casas Altas) - (TORRES NOVAS)	2.861.170,77	3.045.000,00	183.829,23
BR I - FASE 3 - BL 5	(Rua das Casas Altas) - (TORRES NOVAS)	1.126.500,00	1.126.500,00	0,00
BR I - FASE 3 - BL 6	(Rua das Casas Altas) - (TORRES NOVAS)	417.464,84	841.000,00	423.535,16
Vitor Neves-Ed.Plaza	(Av. José Eduardo Vitor das Neves) - (Entroncamento)	1.327.315,31	1.772.406,50	445.091,19
Pombal-Aduguete	(Aduguete) - (Pombal)	189.753,62	622.600,00	432.846,38
LEIRIA - GANDARA	(Gandara dos Olivais) - (Leiria)	513.830,53	850.200,00	336.369,47
BR I - FASE 1 -BL1e2	(Av. 8 de Julho e Rua Asilo Novo - Beira Rio) - (Torres Novas)	1.300.230,15	1.317.507,50	17.277,35
FOROS DA LAMEIRA	(Estrada da Meia Via) - (Entroncamento)	807.229,50	1.068.707,50	261.478,00
ROSSIO SUL DO TEJO	(Rua Tenente Cor. José Barbosa Camejo) - (Abrantes)	227.460,97	233.634,50	6.173,53
EDIFÍCIO AÇUDE REAL	(Travessa do Açude Real - Salvador) - (Torres Novas)	26.157,46	27.000,00	842,54
ARMAZÉM ARTº 1530	(Zona Industrial, Lotes A3 e A7) - (Entroncamento)	656.624,44	945.000,00	288.375,56
ARMAZÉM - ARTº 2202	(Rossio de S. Sebastião) - (Torres Novas)	45.881,49	158.000,00	112.118,51
ENTRONCAMENTO - 1	(Rua Francisco Sá Carneiro) - (Entroncamento)	1.010.017,89	1.050.750,00	40.732,11
PADARIA - (RUA DO CORREIO VELHO)	(RUA DO CORREIO VELHO) - (TORRES NOVAS)	192.491,25	625.143,00	432.651,75
QUINTA DO GRILO	(Rua da Cascalheira) - (Entroncamento)	353.801,35	549.201,00	195.399,65
LOTEAMENTO FORMIGÃO	(Entroncamento) - (Entroncamento)	2.619.152,51	3.149.058,00	529.905,49
PRAIA DA VIEIRA	(Av. Marginal - Praia da Vieira) - (VIEIRA DE LEIRIA)	78.143,49	124.769,00	46.625,51
Terreno C. Rainha	(Rua de Badajoz - Rua Dinant) - (Caldas da Rainha)	103.436,97	143.500,00	40.063,03
CAVALO PRETO	(Forte Novo) - (Quarteira)	1.186.431,71	2.323.281,00	1.136.849,29
PONTE DE SÔR	(Av. S. João de Deus) - (Ponte de Sôr)	169.500,00	169.500,00	0,00
Total		26.163.087,58	38.700.290,50	12.537.202,92

**EMINVEST- FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**

NOTA 2. Unidades de participação emitidas, resgatadas e em circulação e resultados do período

(Valores em Euros)

Descrição	No Início	Subscrições	Resgates	Distrib. Res.	Outros	Result. Per.	No Fim
Valor base	5.000.000,00	0,00	0,00				5.000.000,00
Diferença em subscrições e resgates	0,00	0,00	0,00				0,00
Resultados distribuídos	0,00			0,00			0,00
Resultados acumulados	1.803.822,19				6.281.725,59		8.085.547,78
Resultados do período	6.281.725,59				-6.281.725,59	4.895.520,72	4.895.520,72
<b>S O M A</b>	<b>13.085.547,78</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4.895.520,72</b>	<b>17.981.068,50</b>
Nº de unidades de participação	5.000	0	0				5.000
Valor da unidade de participação	2.617,1096						3.596,2137





	Quant.	Moeda	Cotação	Juros Decor.	Valor Global
3 - UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO					
3.1. - Domiciliados em Estados da União Europeia					0,00
3.1.2. Outros					5.783.084,00
7 - LIQUIDEZ					5.783.084,00
7.1. À vista					0,00
7.1.1. Numerario					5.783.084,00
7.1.2. Depósitos a Ordem					0,00
7.2. A Prazo					0,00
7.2.1. Depósitos com pre-aviso e a prazo					0,00
7.2.2. Certificados de depósito					0,00
8 - EMPRÉSTIMOS					-14.158.027,04
8.1 Empréstimos Obtidos					-14.158.027,04
Banco BCP 5.937% 20071226 20090208				-494,76	-500.000,00
Banco BCP 5.466% 20070809 20090208				-28.771,55	-2.700.000,00
Banco BCP 5.466% 20070827 20090208				-1.388,97	-150.000,00
Banco BCP 5.466% 20070905 20090208				-2.686,86	-150.000,00
Banco BCP 5.466% 20070925 20090208				-2.778,55	-500.000,00
Banco BBVA 5.105% 20071107 20111105				-7.799,55	-1.000.000,00
Banco BBVA 5.105% 20071112 20111105				-2.585,00	-364.609,24
CANAIS & GOMES 20061229 20081229					-1.192.500,00
NEXT PLACE 20071229 20080318					-640.000,00
NEXT PLACE 20071229 20080618					-600.000,00
EDIFOZ-EMP. IMOBILIARIOS 20071229 20080319					-1.000.000,00
EDIFOZ-EMP. IMOBILIARIOS 20071229 20080619					-1.000.000,00
TRANSPORTES FREITAS 20061229 20080505					-128.917,80
URBITORRES 20061229 20081229					-735.000,00
TORRES TEJO 20061229 20081229					-3.030.000,00
ENTRONTEJO 20061229 20081229					-165.000,00
PEDRO MATEUS 20061229 20081229					-302.000,00
8.2 Descobertos					0,00
8.3 Componente Variável de Fundos Mistos					0,00
9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR					192.923,96
9.1. - Valores Activos					1.962.445,75
9.1.1. Adiantamentos por conta de imóveis					483.263,89
9.1.2. Outros					1.479.181,86
9.2. - Valores Passivos					-1.769.521,79
9.2.1. Reccebimentos por conta de imóveis					-1.228.748,00
9.2.2. Outros					-540.773,79
TOTAL	-	-	-	-46.505,24	-8.182.019,08
B - VALOR LIQUIDO GLOBAL DO FUNDO	-	-	-	-	17.981.068,50

**EMINVEST- FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**

NOTA 7. Discriminação da liquidez do fundo

(Valores em Euros)

<b>Contas</b>	<b>Saldo Inicial</b>	<b>Aumentos</b>	<b>Reduções</b>	<b>Saldo Final</b>
Depósitos à ordem	7.250.446,46	50.308.198,17	51.775.560,63	5.783.084,00
Depósitos a prazo	2.073.750,00	6.221.250,00	8.295.000,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>9.324.196,46</b>	<b>56.529.448,17</b>	<b>60.070.560,63</b>	<b>5.783.084,00</b>

**EMINVEST- FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO****NOTA 8. Dívidas de Cobrança Duvidosa**

(Valores em Euros)

<b>Contas / Entidades</b>	<b>Devedores P/ Rendas vencidas</b>	<b>Outros Devedores</b>	<b>Soma</b>
MESTRE MACO	60.068,85		60.068,85
ONDA PRECO	51.706,80		51.706,80
ANA CATARINA VALERIO	0,08		0,08
MACOIBERICA	4.500,00		4.500,00
ANA MARIA GRACA	24.999,90		24.999,90
ALUVIA	0,71		0,71
<b>Total</b>	<b>141.276,34</b>	<b>0,00</b>	<b>141.276,34</b>

**EMINVEST- FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**

NOTA 10. Dívidas a terceiros cobertas por garantias reais

(Valores em Euros)

Rubricas do Balanço	Valores	Garantias Prestadas	
		Natureza	Valor
Conta 43 - Empréstimos Obtidos	14.158.027,04	HIPOTECA	10.800.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>14.158.027,04</b>	-	<b>10.800.000,00</b>

**EMINVEST- FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO****NOTA 11. Movimento de Contas de Provisões**

(Valores em Euros)

<b>Contas</b>	<b>Saldo Inicial</b>	<b>Aumento</b>	<b>Redução</b>	<b>Saldo Final</b>
Conta 471 - Ajustamentos para crédito vencido	0,00	133.793,26	0,00	133.793,26
Conta 482 - Provisões para encargos	2.162,90	3.500,00	1.863,00	3.799,90
<b>TOTAL</b>	<b>2.162,90</b>	<b>137.293,26</b>	<b>1.863,00</b>	<b>137.593,16</b>

**EMINVEST- FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO****NOTA 12. Discriminação dos impostos retidos na fonte**

(Valores em Euros)

<b>Tipo de rendimento</b>	<b>Montantes</b>
Aplicações Financeiras	14.454,22
Rendimentos Prediais	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>14.454,22</b>

**EMINVEST- FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO****NOTA 13. Discriminação das responsabilidades com e de terceiros**

(Valores em Euros)

Tipo de responsabilidade	Montantes	
	No início	No Fim
Operações a prazo de compra - imóveis	0,00	0,00
Operações a prazo de venda - imóveis	3.147.704,00	5.432.011,00
Valores cedidos em garantia	4.147.500,00	10.800.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>7.295.204,00</b>	<b>16.232.011,00</b>

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EMINVEST**

**Demonstração dos Fluxos Monetários em 31 de Dezembro de 2007**

(valores expressos em Euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2007	2006
<b>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</b>		
RECEBIMENTOS		
Subscrição de unidades de participação	-	-
PAGAMENTOS		
Resgates de unidades de participação	-	-
Rendimentos pagos aos participantes	-	-
<b>Fluxo das operações sobre as unidades do fundo</b>	-	-
<b>OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS</b>		
RECEBIMENTOS		
Alienação de imóveis	10.496.303,92	25.224.958,00
Rendimentos de imóveis	125.908,05	7.748.739,00
Adiantamentos por conta de venda de imóveis	1.031.174,00	(177.426,00)
Outros recebimentos de valores imobiliários	(4.515.941,74)	6.196.720,55
PAGAMENTOS		
Aquisição de imóveis	7.637.651,58	43.796.010,84
Despesas correntes (FSE) com imóveis	53.807,12	126.498,08
Adiantamentos por conta de compra de imóveis	483.263,89	-
Outros pagamentos de valores imobiliários	4.571.744,01	-
<b>Fluxo das operações sobre valores imobiliários</b>	(5.609.022,37)	(4.929.517,37)
<b>OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS</b>		
RECEBIMENTOS		
Venda de títulos	-	500.743,35
PAGAMENTOS		
Compra de títulos	-	-
<b>Fluxo das operações da carteira de títulos</b>	-	500.743,35
<b>OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS</b>		
RECEBIMENTOS		
Financiamentos externos	4.704.609,24	9.453.417,80
Vencimento de aplicações	-	-
PAGAMENTOS		
Juros e custos similares pagos	217.155,62	(73.219,04)
Pagamento em operações de taxa de juro	-	-
<b>Fluxo das operações a prazo e de divisas</b>	4.487.453,62	9.526.636,84
<b>OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</b>		
RECEBIMENTOS		
Juros de depósitos bancários	98.166,82	53.563,62
Outros recebimentos correntes	-	-
PAGAMENTOS		
Comissão de gestão	47.999,94	48.000,00
Comissão de depósito	13.480,36	12.000,00
Comissão de supervisão	4.361,06	2.804,99
Impostos e taxas	2.362.455,96	941.376,38
Outros pagamentos correntes	129.828,66	-
<b>Fluxo das operações de gestão corrente</b>	(2.459.959,16)	(950.617,75)
<b>OPERAÇÕES EVENTUAIS</b>		
RECEBIMENTOS		
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	5.429,64	-
Outros recebimentos de operações eventuais	38.856,31	152,00
PAGAMENTOS		
Perdas imputáveis a exercícios anteriores	3.870,43	-
Outros pagamentos de operações eventuais	0,07	-
<b>Fluxo das operações eventuais</b>	40.415,45	152,00
<b>Saldo dos fluxos monetários do período ..... (A)</b>	(3.541.112,46)	4.147.397,07
<b>Disponibilidades no início do período ..... (B)</b>	9.324.196,46	5.176.799,39
<b>Disponibilidades no fim do período ..... (C) = (B) + (A)</b>	5.783.084,00	9.324.196,46





## EMINVEST - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

### Relatório de Auditoria

#### INTRODUÇÃO

1. Nos termos do disposto na alínea c) do nº 1 do artigo 8º do Código dos Valores Mobiliários (CVM) e do nº 3 do artigo 31º do Decreto Lei nº 60/2002, de 20 de Março, apresentamos o nosso Relatório de Auditoria sobre a informação financeira para exercício findo em 31 de Dezembro de 2007, do **Fundo EMINVEST**, gerido pela **Interfundos – Gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.**, incluída no Relatório de Gestão, no Balanço (que evidencia um total de 33.908.617 euros e um total de capital do Fundo de 17.981.069 euros, incluindo um resultado líquido de 4.895.521 euros), na Demonstração dos Resultados e na Demonstração dos Fluxos de Caixa do exercício findo em 31 de Dezembro de 2007, e no correspondente Anexo.

#### RESPONSABILIDADES

2. É da responsabilidade do Conselho de Administração da entidade gestora **Interfundos – Gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.**:
  - a) a preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira do Fundo, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa;
  - b) a preparação da informação financeira histórica, que seja preparada de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites e que seja completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita, conforme exigido pelo Código dos Valores Mobiliários;
  - c) a adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados, atentas as especificidades dos Fundos de Investimento Imobiliário;
  - d) a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado; e
  - e) a informação de qualquer facto relevante que tenha influenciado a sua actividade, posição financeira ou resultados.

3. A nossa responsabilidade consiste em verificar a informação financeira contida nos documentos de prestação de contas acima referidos, designadamente sobre se é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita, conforme exigido pelo Código dos Valores Mobiliários, competindo-nos emitir um relatório profissional e independente baseado no nosso exame.

#### ÂMBITO

4. O exame a que procedemos foi efectuado de acordo com as Normas Técnicas e Directrizes de Revisão/Auditoria emitidas pela Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que o mesmo seja planeado e executado com o objectivo de obter um grau de segurança aceitável sobre se as demonstrações financeiras estão isentas de distorções materialmente relevantes. Para tanto o referido exame incluiu:
  - a verificação, numa base de amostragem, do suporte das quantias e divulgações constantes das demonstrações financeiras e a avaliação das estimativas, baseadas em juízos e critérios definidos pelo Conselho de Administração da entidade gestora, utilizadas na sua preparação;
  - a verificação do adequado cumprimento do Regulamento de Gestão do Fundo;
  - a verificação da inscrição dos factos sujeitos a registo relativos aos imóveis do Fundo;
  - a verificação da adequada valorização dos valores do Fundo, de acordo com a regulamentação contabilística aplicável;
  - a verificação da não realização de qualquer operação vedada (particularmente as transacções entre diferentes fundos administrados pela mesma sociedade) e da realização de operações dependentes de autorização ou não oposição da CMVM nos termos e condições definidas na lei e respectiva regulamentação;
  - a verificação do registo e controlo das operações de subscrição e resgate das unidades de participação do Fundo;
  - a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade;
  - a apreciação sobre se é adequada, em termos gerais, a apresentação das demonstrações financeiras; e
  - a apreciação sobre se a informação financeira é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.

5. O nosso exame abrangeu ainda a verificação da concordância da informação financeira constante do Relatório de Gestão com os restantes documentos de prestação de contas.
6. Entendemos que o exame efectuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião.

## OPINIÃO

7. Em nossa opinião, as referidas demonstrações financeiras apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira do **Fundo EMINVEST** gerido pela entidade gestora **Interfundos – Gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.**, para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2007, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa para o período findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os Fundos de Investimento Imobiliário e a informação neles constante é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.

Lisboa, 31 de Março de 2008



---

**KPMG & ASSOCIADOS, SROC, S.A. (SROC n° 189)**

(Inscrita na CMVM sob o n.º 9093)

representada por

Vitor Manuel da Cunha Ribeirinho (ROC n° 1081)