

L. A.
m
u
h

INVEFUND
Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

Relatório de Gestão
2007

Introdução

O INVEFUND foi constituído em 23 de Março de 2006, por um período de dez anos, com o capital de 15.000.000 €.

O seu principal investimento foi a compra do património imobiliário da antiga Fundação de Oeiras, em cujos terrenos o Fundo pretende implantar um empreendimento imobiliário residencial e terciário de elevada qualidade, depois da aprovação de uma operação de loteamento.

Actividade Desenvolvida em 2007

A operação urbanística prevista para os terrenos da antiga Fundação de Oeiras, iniciada em 2002, foi objecto de uma aprovação preliminar da Câmara Municipal de Oeiras, em Julho de 2007, na sequência da qual, depois de diversos estudos e ajustamentos suplementares exigidos pela CMO, foi entregue, no final de 2007, uma nova versão do projecto de loteamento.

Perspectivas para 2008

Como objectivo essencial para o desenvolvimento do empreendimento em 2008, refere-se a aprovação final do projecto de loteamento pela CMO, após o que será contratada a elaboração dos projectos de infra-estruturas necessários à obtenção do alvará de loteamento.

Serão também iniciados os estudos de marketing necessários à concepção dos produtos residenciais e aos programas preliminares que irão nortear a elaboração dos pro-

jectos de arquitectura da componente residencial, prevista para a 1ª fase do empreendimento.

Património do Fundo em 31/12/2007

Imóveis

Construções: 47.973.246,04 €

Aplicações Mobiliárias


Depósitos à ordem: 11.333,95 €

Resultados

As contas do exercício de 2007 (Balanço e Demonstração de Resultados) e o resultado positivo de **353.820,87 €**, que deverá ser levado à conta de resultados transitados, mereceram a aprovação do Conselho de Administração da Sociedade Gestora.

Lisboa, 17 de Março de 2008

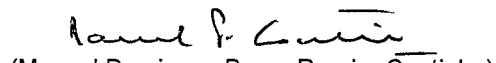
O Conselho de Administração da Sociedade Gestora,



(Manuel Maria Frois Leitão dos Santos)



(José Manuel de Sousa)



(Manuel Domingos Braga Pereira Coutinho)



(Manuel Coutinho de Ortigão Ramos)



(Carlos Alberto Monteiro Fernandes Cortês)

INVEFUNDO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

Gerido pela Sociedade:

GESFIMO-ESPIRITO SANTO IRMÃOS, SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

Sede: Rua do Vale de Pereiro, 16 - 1269-115 Lisboa

Capital Social: 500.000,00 euros Contribuinte: 502 236 000 C.R.C.L.. nº 830

Balanço em 31 de Dezembro

Valores em euros

ACTIVO		2007				2006
Código	Designação	Bruto	Mv/Af	Mv/Ad	Líquido	Líquido
ACTIVOS IMOBILIÁRIOS						
31	Terrenos					44.397.221,29
32	Construções	47.973.246,04			47.973.246,04	
34	Adiantamentos por compra de imóveis					
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	47.973.246,04			47.973.246,04	44.397.221,29
CONTAS DE TERCEIROS						
412	Devedores p/rendas vencidas					4,49
413+...+419	Outras Contas de Devedores	8.370,13			8.370,13	8.965,53
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	8.370,13			8.370,13	8.970,02
DISPONIBILIDADES						
12	Depósitos à Ordem	11.333,95			11.333,95	15.626,21
13	Depósitos a Prazo e c/pré-aviso					3.500.000,00
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	11.333,95			11.333,95	3.515.626,21
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS						
51	Acréscimos de Proveitos					3.247,22
52	Despesas com Custo Diferido	348.047,43			348.047,43	614.507,49
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ACTIVOS	348.047,43			348.047,43	617.754,71
	Total do Activo	48.340.997,55			48.340.997,55	48.539.572,23

PASSIVO		2007	2006
Código	Designação		
CAPITAL DO FUNDO			
61	Unidades de Participação	15.000.000,00	15.000.000,00
64	Resultados Transitados	-4.876,10	
66	Resultados Líquidos do Período	353.820,87	-4.876,10
	TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	15.348.944,77	14.995.123,90
CONTAS DE TERCEIROS			
423	Comissões e Outros Encargos a Pagar	19.233,01	4.147,49
424+...+429	Outras Contas de Credores	135.179,79	8.939,23
43	Empréstimos Contraídos	32.650.000,00	33.527.082,19
	TOTAL DOS VALORES A PAGAR	32.804.412,80	33.540.168,91
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
53	Acréscimos de Custos	122.606,78	4.279,42
56	Receitas com Provento Diferido	65.033,20	
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS	187.639,98	4.279,42
	Total do Passivo	48.340.997,55	48.539.572,23

Total do Número de Unidades de Participação	15.000	15.000
---	--------	--------

Valor Unitário da Unidade de Participação	1.023,26	999,67
---	----------	--------

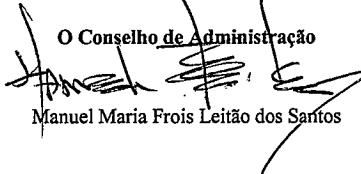


José Manuel de Sousa



Manuel Coutinho de Ortigão Ramos

O Conselho de Administração


Manuel Maria Frois Leitão dos Santos


Manuel Domingos Braga Pereira Coutinho


Carlos Alberto Monteiro Fernandes Cortés

INVESEFUNDO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

Gerido pela Sociedade:

GESFIMO-ESPIRITO SANTO IRMÃOS, SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

Sede: Rua do Vale de Pereiro, 16 - 1269-115 Lisboa

Capital Social: 500.000,00 euros Contribuinte: 502 236 000 C.R.C.L.. nº 830

Demonstração dos Resultados em 31 de Dezembro

Valores em euros

CUSTOS E PERDAS				PROVEITOS E GANHOS			
Código	Designação	2007	2006	Código	Designação	2007	2006
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		
711+718	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS De Operações Correntes	526,00	419,63	811	JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS Outros, de Operações Correntes	17.006,11	82.139,96
	COMISSÕES				GANHOS OPER.FINANC.ACT.IMOBIL.		
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	80.000,61	66.483,13	833	Em Activos Imobiliários		
	PERDAS OPER.FINANC.ACT.IMOBIL.			86	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	704.475,90	
731	Outras, em Operações Correntes			87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		
	IMPOSTOS				TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	721.482,01	82.139,96
7411+7421	Impostos sobre o rendimento	109.722,95	16.427,98		PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS		
7412+7422	Impostos indirectos		35,00	882	Ganhos Extraordinários		
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO				Ganhos de Exercícios Anteriores		
751	Ajustamentos de dívidas a receber			883	Outros Ganhos Eventuais		
76	FORNECIMENTOS E SERV.EXTERNOS	175.266,84	3.650,32	884	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	0,00	0,00
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	365.516,40	87.016,06				
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS						
782	Perdas Extraordinárias	2.144,74					
783	Perdas de Exercícios Anteriores						
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	2.144,74	0,00				
66	RESULTADO LIQUIDO DO PERIODO	353.820,87		66	RESULTADO LIQUIDO DO PERIODO		4.876,10
	TOTAL	721.482,01	87.016,06		TOTAL	721.482,01	87.016,06
83+86-73-76	Resultados de Activos Imobiliários	529.209,06	-3.650,32	D-C	Resultados Eventuais	-2.144,74	0,00
B-A+742	Resultados Correntes	465.688,56	11.551,88	B+D-A-C+742	Resultados Antes de Imposto s/o Rendimento	463.543,82	11.551,88
				B+D-A-C	Resultados Líquidos do Período	353.820,87	-4.876,10



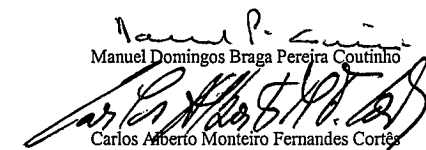
José Manuel de Sousa



Manuel Coutinho de Ortigão Ramos

O Conselho de Administração


Manuel Maria Frois Leitão dos Santos


Manuel Domingos Braga Pereira Coutinho

Carlos Alberto Monteiro Fernandes Cortês

A
b
w
M,

INVEFUNDO-FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

Demonstração dos Fluxos Monetários em 31 de Dezembro

Valores em euros

	2007		2006	
DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS				
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DOS FUNDOS				
RECEBIMENTOS:				
Subscrição de unidades de participação		0,00	15.000.000,00	15.000.000,00
PAGAMENTOS:				
Resgates/reembolsos de unidades de participação		0,00		0,00
Rendimentos pagos aos participantes				0,00
Fluxos das operações sobre as unidades dos fundos		0,00		15.000.000,00
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS				
RECEBIMENTOS:				
Alienação de activos imobiliários				
Rendimentos de activos imobiliários	769.611,62			
Adiantamentos por conta de venda de activos imobiliários				
Outros recebimentos de activos imobiliários	17.330,08	786.941,70		0,00
PAGAMENTOS:				
Aquisição de activos imobiliários	111.278,30		10.697,99	
Grandes reparações em activos imobiliários	3.030.982,56		469.722,00	
Comissões em activos imobiliários				
Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários	167.326,09		16,98	
Adiantamentos por conta de compra de activos imobiliários				
Outros pagamentos de activos imobiliários	2.618,05	3.312.205,00		480.436,97
Fluxos das operações sobre activos imobiliários		-2.525.263,30		-480.436,97
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS				
RECEBIMENTOS:				
Venda de títulos e participações				
Outros recebimentos relacionados com a carteira		0,00		0,00
PAGAMENTOS:				
Compra de títulos e participações			11.004.260,75	
Outros pagamentos relacionados com a carteira		0,00		11.004.260,75
Fluxos das operações da carteira de títulos		0,00		-11.004.260,75
OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS				
RECEBIMENTOS:				
Juros e proveitos similares recebidos	20.253,33		78.892,74	
Outros recebimentos op.a prazo e de divisas		20.253,33		78.892,74
PAGAMENTOS:				
Juros e custos similares pagos	526,00		419,63	
Outros pagamentos op.a prazo e de divisas		526,00		419,63
Fluxos das operações a prazo e de divisas		19.727,33		78.473,11

INVEFUNDO-FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

Demonstração dos Fluxos Monetários em 31 de Dezembro

Valores em euros

	2007		2006	
DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS				
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE				
RECEBIMENTOS:				
Cobranças de crédito vencido				
Juros de depósitos bancários				
Contração de empréstimos	32.650.000,00			
Outros recebimentos correntes		32.650.000,00		0,00
PAGAMENTOS:				
Pagamento de juros de disponibilidades e empréstimos				
Comissão de gestão	45.000,00		50.000,00	
Comissão de depósito	15.085,07		8.746,16	
Despesas com crédito vencido				
Juros devedores de depósitos bancários				
Impostos e taxas	59.354,78		19.403,02	
Reembolso de empréstimos	33.527.082,19			
Outros pagamentos correntes		33.646.522,04		78.149,18
Fluxos das operações de gestão corrente		-996.522,04		-78.149,18
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
RECEBIMENTOS:				
Ganhos extraordinários				
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores				
Outros recebimentos de operações eventuais		0,00		0,00
PAGAMENTOS:				
Perdas extraordinários				
Perdas imputáveis a exercícios anteriores				
Outros pagamentos de operações eventuais	2.234,25	2.234,25		0,00
Fluxos das operações eventuais		-2.234,25		0,00
Saldo dos fluxos monetários do período (A)		-3.504.292,26		3.515.626,21
Disponibilidades no início do período (B)		3.515.626,21		
Disponibilidades no fim do período (C)=(B) + (A)		11.333,95		3.515.626,21
		11.333,95		3.515.626,21

INVEFUNDO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

Anexo às demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2007

(Valores em euros)

Introdução

O INVEFUNDO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO é um Fundo gerido e administrado pela Sociedade GESFIMO - ESPÍRITO SANTO, IRMÃOS, SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, SA com sede em Lisboa e constituído em 23 de Março de 2006.

Princípios contabilísticos

As demonstrações financeiras seguem os princípios contabilísticos adoptados no PCFII

Critérios valorimétricos

Os critérios valorimétricos são os que constam do PCFII.

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

Nota 1 – Reconhecimento da valia potencial

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos Valores Das Avaliações (B)	Valia Potencial (B) – (A)
* Terrenos situados nas instalações da antiga "Fundição de Oeiras", Oeiras e S. Julião da Barra, Oeiras	47.973.246	45.063.500	(2.909.746)
TOTAL	47.973.246	45.063.500	(2.909.746)

* Construções em curso

Nota 2 – Movimento das unidades de participação

Descrição	No início	Subscr.	Resgates	Dist.Res	Outros	Res.Per	No fim
Valor base	15.000.000,00						15.000.000,00
Diferença em subs. resgates							
Resultados distribuídos							
Resultados acumulados	(4.876,10)						(4.876,10)
Ajustamentos em imóveis							
Resultados do período						353.820,87	353.820,87
SOMA	14.995.123,90					353.820,87	15.348.944,77
Nº de unidades participação	15.000						15.000
Valor unidade participação	999,67						1.023,26

Nota 3 – Inventário das aplicações em activos

Descrição dos Imóveis	Área (m ²)	Adiantamentos	Data das avaliações	Valor das avaliações	Data das avaliações	Valor das avaliações	Valor do activo
1. IMÓVEIS SITUADOS EM PORTUGAL							
1.1 Terrenos							
1.1.1 Urbanizados							
Não arrendados							
Terrenos situados nas instalações da antiga "Fundição de Oeiras", Oeiras e S. Julião da Barra, Oeiras	68.636		NOV/06	38.260.000	NOV/06	36.377.000	40.348.796
Arrendados							
Terrenos situados nas instalações da antiga "Fundição de Oeiras", Oeiras e S. Julião da Barra, Oeiras	14.231		NOV/06	7.940.000	NOV/06	7.550.000	7.624.450
TOTAL				46.200.000		43.927.000	47.973.246

Nota 7 – Liquidez do Fundo

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Numerário				
Depósitos à ordem	15.626,21			11.333,95
Depósitos a prazo e com pré-aviso	3.500.000,00		3.500.000,00	0
Certificados de depósito				
Outras contas de disponibilidades				
Total	3.515.626,21		3.500.000,00	11.333,95

Nota 10 – Valores das dívidas a terceiros cobertas por garantias reais

Rubrica do Balanço	Valores	Garantias prestadas	
		Natureza	Valor
432 - Empréstimos	32.650.000	Hipoteca	43.577.065
	32.650.000		43.577.065

Nota 12 – Imposto retidos na fonte

Imposto retido por rendimentos financeiros:	4.050,67
Imposto retido por rendimentos prediais:	46.035,28

Nota 13 – Discriminação das responsabilidades com e de terceiros

Tipo de Responsabilidade	Montantes	
	No início	No fim
Subscrição de títulos		
Operações a prazo de compra - Imóveis		
Operações a prazo de compra - Outras		
Operações a prazo de venda - Imóveis		
Operações a prazo de venda - Outras		
Valores recebidos em garantia		
Valores cedidos em garantia		
Terrenos situados nas instalações da antiga "Fundição de Oeiras", Oeiras e S. Julião da Barra, Oeiras	43.577.065	43.577.065
	43.577.065	43.577.065
Outras		
Total	43.577.065	43.577.065



CERTIFICAÇÃO LEGAL DE CONTAS

Introdução

1. Para os efeitos do artigo 245.º do Código dos Valores Mobiliários, apresentamos o nosso Relatório de Auditoria sobre a informação financeira do exercício findo em 2007, relativo ao fundo de investimento imobiliário INVESFUNDO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO, incluída: no Relatório de Gestão, no Balanço em 31 de Dezembro de 2007 (que evidencia um total de balanço de 48.340.997,55 euros e um total do capital do fundo de 15.348.944,77 euros, incluindo um resultado líquido de 353.820,87 euros), nas Demonstrações dos resultados por naturezas e na Demonstração dos fluxos de caixa do exercício findo naquela data, e nos correspondentes Anexos.

Responsabilidades

2. É da responsabilidade do Conselho de Administração da Sociedade Gestora, GESFIMO - ESPÍRITO SANTO, IRMÃOS, SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.:

- a. A preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira da Empresa, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa.
- b. A 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.
- d. A manutenção de um sistema de controlo interno apropriado.
- e. A informação de qualquer facto relevante que tenha influenciado a sua actividade, posição financeira ou resultados.
- f. A informação financeira prospectiva, que seja elaborada e apresentada com base em pressupostos e critérios adequados e coerentes e suportada por um sistema de informação apropriado.

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 as Directrizes de Revisão/Auditoria da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais

Sócios: Pedro Matos Silva, José Garcia Júnior, António Pires Caiado, João Paulo Ferreira, Luísa Maria Rebordão



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 pela GESFIMO - ESPÍRITO SANTO, IRMÃOS, SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A., utilizadas na sua preparação.
- a apreciação sobre se são adequadas as políticas contabilísticas adoptadas e a sua divulgação, tendo em conta as circunstâncias.
- a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade.
- a apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das demonstrações financeiras.
- a apreciação se a informação financeira é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.

5. O nosso exame abrangeu ainda a verificação:

- a. Da concordância da informação financeira constante do relatório de gestão com os restantes documentos de prestação de contas.
- b. Das previsões constantes dos documentos de prestação de contas com o objectivo de obter uma segurança moderada sobre os seus pressupostos, critérios e coerência (se aplicável).

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 de INVESFUNDO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO em 31 de Dezembro de 2007, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa no exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites e a informação nelas constante é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.

Lisboa, 17 de Março de 2008

O REVISOR OFICIAL DE CONTAS

P. MATOS SILVA, GARCIA JR., P. CAIADO E ASSOCIADOS,
SROC, LDA. n.º44, inscrita na CMVM sob o n.º 1054, representada por
António Campos Pires Caiado, ROC n.º 588