

INVEFUNDO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
RELATÓRIO DE GESTÃO
2008

Introdução

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

O principal investimento consistiu na aquisição dos terrenos e outros imóveis da antiga Fundação de Oeiras, para os quais o Fundo está a promover uma operação de loteamento, destinada a implantar um empreendimento misto, residencial e terciário, de elevada qualidade.

Actividade Desenvolvida

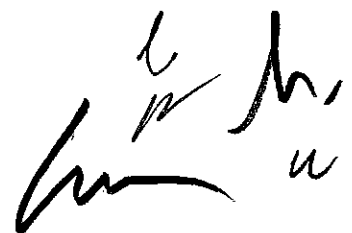
A operação urbanística prevista para os terrenos da antiga Fundação de Oeiras, iniciada em 2002, foi objecto de uma aprovação preliminar pela Câmara Municipal de Oeiras, em Julho de 2007. Entretanto, diversos estudos e reformulações suplementares foram entregues nos serviços competentes da CMO, dando origem, no Verão de 2008, ao início do processo de discussão pública da operação de loteamento. Esta fase terminou em Setembro, aguardando-se as conclusões e o parecer final da CMO.

Perspectivas para 2009

A expectativa realista, relativamente ao desenvolvimento do projecto, aponta para que a operação de loteamento conheça a sua aprovação final pela Câmara Municipal de Oeiras em 2009. Depois, será iniciado o processo de contratação e elaboração dos projectos de execução das infra-estruturas, necessários à obtenção do alvará de loteamento.

Serão também iniciados os estudos necessários à concepção dos produtos residenciais e aos programas preliminares que irão nortear os projectos de arquitectura da componente residencial.

O Fundo vai promover também obras de manutenção e reabilitação nos edifícios e armazéns da antiga Fundação de Oeiras, para que, até se iniciarem as demolições e construções, se possam utilizar estes espaços em termos comerciais e para eventos de promoção do empreendimento.

A handwritten signature in black ink, consisting of several stylized, overlapping strokes, located in the bottom right corner of the page.

Património do Fundo em 2008.12.31

Imóveis

Construções acabadas	7.624.450 €
Construções em curso	38.389.382 €

Aplicações Mobiliárias

Depósitos à ordem	143.642 €
-------------------	-----------

Resultados

As Contas do Exercício de 2008 (Balanço e Demonstração de Resultados), que mereceram a aprovação do Conselho de Administração, apresentam um resultado positivo de 401.220 € (quatrocentos e um mil, duzentos e vinte euros), que o Conselho propõe que seja levado à conta de resultados transitados.

Lisboa, 24 de Março de 2009

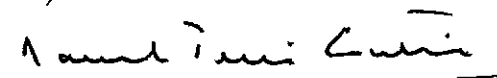
O Conselho de Administração da Sociedade Gestora,



(Carlos Alberto Monteiro Fernandes Cortês)



(José Manuel de Sousa)



(Manuel Domingos Braga Pereira Coutinho)



(Manuel Coutinho de Ortigão Ramos)



(Carlos Manuel Espírito Santo Beirão da Veiga)

INVEFUNDO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

Gerido pela Sociedade:

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


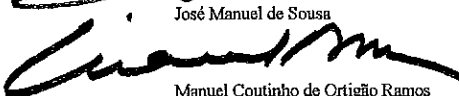
Sede: Rua do Vale de Pereiro, 16 - 1269-115 Lisboa

Capital Social: 500.000,00 euros Matrícula e NIF: 502 236 001

Balanço em 31 de Dezembro

Valores em euros

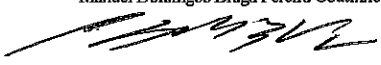
ACTIVO	2008				2007	PASSIVO			
	Designação	Bruto	Mv/Af	Mv/Ad	Líquido	Líquido	Designação	2008	2007
ACTIVOS IMOBILIÁRIOS							CAPITAL DO FUNDO		
Construções	46.013.832				46.013.832	47.973.246	Unidades de Participação	15.000.000	15.000.000
TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	46.013.832				46.013.832	47.973.246	Resultados Transitados	348.945	-4.876
CONTAS DE TERCEIROS							Resultados Líquidos do Período	401.220	353.820
Outras Contas de Devedores	4.168				4.168	8.370	TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	15.750.165	15.348.944
TOTAL DOS VALORES A RECEBER	4.168				4.168	8.370	CONTAS DE TERCEIROS		
DISPONIBILIDADES							Comissões e Outros Enargos a Pagar	19.348	19.233
Depósitos à Ordem	143.642				143.642	11.334	Outras Contas de Credores	141.406	135.180
TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	143.642				143.642	11.334	Empréstimos Contraídos	34.520.000	32.650.000
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							TOTAL DOS VALORES A PAGAR	34.680.754	32.804.413
Despesas com Custo Diferido	4.521.047				4.521.047	348.047	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS		
TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ACTIVOS	4.521.047				4.521.047	348.047	Acréscimos de Custos	184.982	122.607
Total do Activo	50.682.689				50.682.689	48.340.997	Receitas com Provento Diferido	66.788	65.033
							TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS	251.770	187.640
							Total do Passivo	50.682.689	48.340.997
Total do Número de Unidades de Participação					15.000	15.000	Valor Unitário da Unidade de Participação	1.050,01	1.023,26


 José Manuel de Sousa

 Manuel Coutinho de Ortigão Ramos

O Conselho de Administração


 Carlos Alberto Monteiro Fernandes Cortês


 Manuel Domingos Braga Pereira Coutinho


 Carlos Manuel Espirito Santo Beirão da Voiga

INVESEFUNDO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

Gerido pela Sociedade:

GESTIMO-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 Matrícula e NIF: 502 236 001

Demonstração dos Resultados no exercício findo em 31 de Dezembro

Valores em euros



CUSTOS E PERDAS		
Designação	2008	2007
CUSTOS E PERDAS CORRENTES		
JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS		
De Operações Correntes	340	526
COMISSÕES		
Outras, de Operações Correntes	80.525	80.001
IMPOSTOS		
Impostos sobre o rendimento	122.722	109.723
FORNECIMENTOS E SERV.EXTERNOS	179.227	175.267
TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	382.814	365.517
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS		
Perdas Extraordinárias		2.145
TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	0	2.145
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	401.220	353.820
TOTAL	784.034	721.482

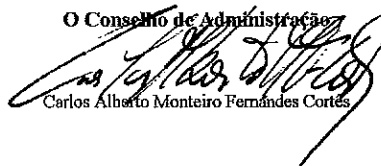
PROVEITOS E GANHOS		
Designação	2008	2007
PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		
JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS		
Outros, de Operações Correntes		17.006
RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	784.034	704.476
TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	784.034	721.482
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		
TOTAL	784.034	721.482

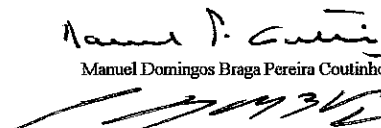

Resultados de Activos Imobiliários	604.807	529.209
Resultados Correntes	523.942	465.688

Resultados Eventuais	0	-2.145
Resultados Antes de Imposto s/o Rendimento	523.942	463.543
Resultados Líquidos do Período	401.220	353.820

O Conselho de Administração


 José Manuel de Sousa

 Manuel Coutinho de Ortigão Ramos


 Carlos Alberto Monteiro Fernandes Cortes


 Manuel Domingos Braga Pereira Coutinho

 Carlos Manuel Espírito Santo Beirão da Veiga

INVEFUNDO-FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

Demonstração dos Fluxos Monetários no exercício findo em 31 de Dezembro

Valores em euros

	2008		2007	
DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS				
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS				
RECEBIMENTOS:				
Rendimentos de activos imobiliários	785.789		769.612	
Outros recebimentos de activos imobiliários		785.789	17.330	786.942
PAGAMENTOS:				
Aquisição de activos imobiliários			111.278	
Grandes reparações em activos imobiliários	166.015		3.030.983	
Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários	167.900		167.326	
Outros pagamentos de activos imobiliários		333.915	2.618	3.312.205
Fluxos das operações sobre activos imobiliários		451.874		-2.525.263
OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS				
RECEBIMENTOS:				
Juros e proveitos similares recebidos				20.253
PAGAMENTOS:				
Juros e custos similares pagos		340		526
Fluxos das operações a prazo e de divisas		-340		19.727
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE				
RECEBIMENTOS:				
Contracção de empréstimos		1.870.000		32.650.000
PAGAMENTOS:				
Pagamento de juros de disponibilidades e empréstimos	2.048.530			
Comissão de gestão	60.000		45.000	
Comissão de depósito	15.455		15.085	
Impostos e taxas	65.241		59.355	
Reembolso de empréstimos		2.189.226	33.527.082	33.646.522
Fluxos das operações de gestão corrente		-319.226		-996.522
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
PAGAMENTOS:				
Outros pagamentos de operações eventuais		0		2.234
Fluxos das operações eventuais		0		-2.234
Saldo dos fluxos monetários do período (A)		132.308		-3.504.292
Disponibilidades no início do período (B)		11.334		3.515.626
Disponibilidades no fim do período (C)=(B) + (A)		143.642		11.334

INVEFUNDO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

Anexo às demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2008

(Valores em euros)

Introdução

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

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	46.013.832	53.340.000	7.326.168
TOTAL	46.013.832	53.340.000	7.326.168

* Construção 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						15.000.000
Resultados acumulados	348.945						348.945
Resultados do período						401.220	401.220
SOMA	15.348.945					401.220	15.750.165
Nº de unidades participação	15.000						15.000
Valor unidade participação	1.023,26						1.050,01

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							
Arrendados							
Terrenos situados nas instalações da antiga "Fundição de Oeiras", Oeiras e S. Julião da Barra, Oeiras	14.231		MAR/08	8.990.000	MAR/08	9.320.000	7.624.450
1.3 Outros Projectos de Construção							
Habitação							
Terrenos situados nas instalações da antiga "Fundição de Oeiras", Oeiras e S. Julião da Barra, Oeiras	68.636		MAR/08	43.390.000	MAR/08	44.980.000	38.389.382
TOTAL				52.380.000		54.300.000	46.013.832

Nota 7 – Liquidez do Fundo

Contas	2008	Aumentos	Reduções	2007
Depósitos à ordem	143.642			11.334
Total	143.642			11.334

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

Rubrica do Balanço	Valores	Garantias prestadas	
		Natureza	Valor
432 - Empréstimos	34.520.000	Hipoteca	43.577.065
	34.520.000		43.577.065

Nota 13 – Discriminação das responsabilidades com e de terceiros

Tipo de Responsabilidade	Montantes	
	No início	No fim
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
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 2008, relativo ao fundo de investimento imobiliário INVESFUNDO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO, incluída: no Relatório de Gestão, no Balanço em 31 de Dezembro de 2008 (que evidencia um total de balanço de 50.682.689 euros e um total do capital do fundo de 15.750.165 euros, incluindo um resultado líquido de 401.220 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, Lúcia Maria Rebordão

R. Machado de Castro, 76, 4.º-Dto. 3000-200 COIMBRA Telef.: 239 836 532 Fax: 239 836 937 E-mail: ms.sroc.co@mail.telepac.pt
R. Luciano Cordeiro, 113, 6.º-Esq. 1150-214 LISBOA Telef.: 21 752 4609 Fax: 21 752 4611 E-mail: contatec@net.sapo.pt

Capital social: 7.500 € - Contribuinte N.º 501 801 804 - Inscrição na C.R.O.C. com o n.º 44
Inscrição no Registo de Auditores da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários n.º 1054



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 2008, 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, 24 de Março de 2009

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



RELATÓRIO ANUAL DO REVISOR OFICIAL DE CONTAS

1. Introdução

Nos termos da alínea a) do nº1 do artº 40º do Decreto - Lei 487/99, de 16 de Novembro, e do artº 452º do Código das Sociedades Comerciais, cumpre-nos elaborar o Relatório Anual sobre a fiscalização efectuada no INVESFUNDO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO respeitante ao exercício de 2008.

2. Âmbito da Acção Fiscalizadora

2.1 As acções de acompanhamento da actividade do Fundo, de fiscalização da gestão, bem como do cumprimento das normas legais e estatutárias, foram por nós exercidas durante o exercício.

2.2 O exame dos documentos de prestação de contas foi efectuado de acordo com as Normas e Recomendações Técnicas aprovadas pela Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

3. Trabalhos Desenvolvidos

3.1. Acompanhámos a actividade do Fundo durante o exercício, através de reuniões realizadas com a Administração e os Serviços da Sociedade Gestora, tendo em vista a obtenção de informações e dos esclarecimentos necessários ao desempenho das nossas funções.

3.2. No âmbito das nossas funções, procedemos à verificação da aplicação dos princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para o sector parabancário, tendo-se confirmado a sua observância.

3.3. Foram efectuados testes substantivos na extensão que considerámos apropriada no sentido de comprovar os valores constantes dos mapas financeiros, nomeadamente:

- Verificação dos principais movimentos ocorridos no exercício nas rubricas de aplicações imobiliárias;
- Análise das reconciliações bancárias e verificação directa de bancos;
- Verificações, por métodos alternativos, das restantes rubricas do balanço, atentas às especificidades;
- Verificação do prosseguimento das regras de composição da carteira do Fundo;
- Análises comparativas dos custos e proveitos e julgamento sobre a razoabilidade dos mesmos, tendo especial consideração no que se refere à especialização dos exercícios;
- Análise de acontecimentos subsequentes à data do balanço.



P. MATOS SILVA,
GARCIA JR, P. CAIADO
& ASSOCIADOS

SOCIEDADE DE REVISORES OFICIAIS DE CONTAS, LDA.

4. Conclusão

4.1. Em resultado das verificações efectuadas, não foram detectadas incorrecções que pudessem influenciar significativamente as demonstrações financeiras apresentadas pelo Fundo.

4.2. Apreciámos o relatório do Conselho de Administração, que está em conformidade com as contas do exercício, proporcionando uma compreensão clara da actividade desenvolvida, bem como da situação económico financeira relativa ao exercício a que se reporta e da perspectiva quanto à evolução futura do Fundo.

Lisboa, 24 de Março de 2009

O REVISOR OFICIAL DE CONTAS

P. MATOS SILVA, GARCIA JR., P. CAIADO E ASSOCIADOS,
SROC, LDA. n.º 44, inscrita na CMVM sob o n.º 1054, representada por
António Campos Pires Caiado, ROC n.º 588