

INVEFUND

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

RELATÓRIO DE GESTÃO

2010

Introdução

O INVEFUND foi constituído em 23 de Março de 2006, como fundo fechado, com um capital de 15.000.000 euros, por um período de dez anos.

O investimento principal consistiu na aquisição de todo o património imobiliário da antiga Fundação de Oeiras, terrenos esses onde o Fundo está a desenvolver uma operação de loteamento, ainda em fase de aprovação, e onde se pretende implementar um empreendimento imobiliário 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. No entanto, diversos estudos e reformulações suplementares foram entregues nos serviços respectivos da CMO, dando origem, no Verão de 2008, ao início do processo de discussão pública da operação de loteamento. Esta fase já está concluída, aguardando-se agora as conclusões e o parecer final da CMO.

O Fundo promoveu, entretanto, obras de manutenção e reabilitação nos edifícios e armazéns da antiga Fundação de Oeiras, assegurando que neste período em que se aguarda a aprovação da operação de loteamento e emissão de alvará, os espaços estejam rentabilizados, promovendo o seu aluguer para eventos e realizações comerciais – o que tem vindo a acontecer –, para além de eventos de promoção do empreendimento.

Durante este período, concluíram-se as negociações para a elaboração do protocolo que irá regular as intervenções da REFER, da CP, da EMEF e do próprio Fundo nos terrenos da Fundação de Oeiras. Obteve-se igualmente, o parecer favorável da REFER à operação de loteamento.

Perspectivas para 2011

Em resultado das negociações, ainda em curso, com entidades externas ao INVEFUND, é previsível que a operação de loteamento seja aprovada pela Câmara Municipal de Oeiras durante o ano de 2011.

Concluída esta etapa, será dado início ao processo de contratação e elaboração dos projectos de execução das infra-estruturas, necessários à obtenção do alvará de loteamento.

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

Património do Fundo (em 31/12/2010)

Imóveis

Construções em curso 47.937.481 euros

Aplicações Mobiliárias

Depósitos à ordem

Resultados

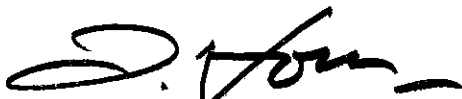
As contas do exercício de 2010 (Balanço e Demonstração de Resultados), que mereceram a aprovação do Conselho de Administração, apresentam um resultado positivo de 290.136 euros (duzentos e noventa mil, cento e trinta e seis euros), que o Conselho propõe que seja levado à conta de resultados transitados.

Lisboa, 28 de Março de 2011

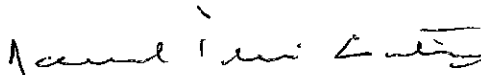
O Conselho de Administração da Sociedade Gestora,



(Carlos Alberto Monteiro Fernandes Cortês)



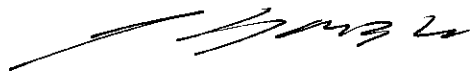
(José Manuel de Sousa)



(Manuel Domingos Braga Pereira Coutinho)



(Manuel Coutinho de Ortigão Ramos)



(Carlos Manuel Espírito Santo Beirão da Veiga)



(Aniceto Fernandes Viegas)

INVESEFUNDO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

Gerido pela Sociedade:

GESFIMO-ESPÍRITO 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

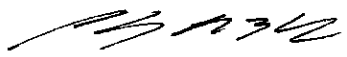
ACTIVO					PASSIVO			
Designação	2010			2009		Designação	2010	2009
	Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido	Líquido			
ACTIVOS IMOBILIÁRIOS						CAPITAL DO FUNDO		
Construções	47.937.481			47.937.481	47.932.544	Unidades de participação	15.000.000	15.000.000
TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	47.937.481			47.937.481	47.932.544	Resultados transitados	1.060.990	750.164
CONTAS DE TERCEIROS						Resultado Líquido do período	290.136	310.826
Outras contas de devedores	8.276			8.276	11.182	TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	16.351.126	16.060.990
TOTAL DOS VALORES A RECEBER	8.276			8.276	11.182	CONTAS DE TERCEIROS		
DISPONIBILIDADES						Comissões e outros encargos a pagar	4.512	19.436
Depósitos à ordem					96.629	Outras contas de credores	104.206	108.242
TOTAL DAS DISPONIBILIDADES					96.629	Empréstimos contraídos	38.433.119	37.200.000
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS						TOTAL DOS VALORES A PAGAR	38.541.837	37.327.678
Despesas com custo diferido	7.151.453			7.151.453	5.512.577	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS		
TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ACTIVOS	7.151.453			7.151.453	5.512.577	Acréscimos de custos	152.014	112.164
Total do Activo	55.097.210			55.097.210	53.552.932	Receitas com proveito diferido	52.233	52.100
						TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS	204.247	164.264
						Total do Passivo	55.097.210	53.552.932
Total do número de unidades de participação				15.000	15.000	Valor unitário da unidade de participação	1.090,08	1.070,73

Abreviaturas: Mv - Mais valias; mv - Menos valias; Af - Ajustamentos favoráveis; ad - Ajustamentos desfavoráveis

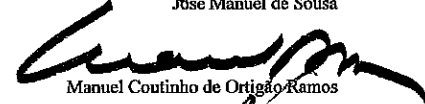
O Conselho de Administração


Carlos Alberto Monteiro Fernandes Cortês


Manuel Domingos Braga Pereira Coutinho


Carlos Manuel Espírito Santo Beirão da Veiga


José Manuel de Sousa


Manuel Coutinho de Ortiga Ramos


Aniceto Fernandes Viegas

INVESEFUNDO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

Gerido pela Sociedade:

GESFIMO-ESPÍRITO 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			PROVEITOS E GANHOS		
Designação	2010	2009	Designação	2010	2009
CUSTOS E PERDAS CORRENTES			PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		
JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS			JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS		
De operações correntes	324	438	Outros, de operações correntes	0	817
COMISSÕES					
Outras, de operações correntes	81.380	81.007			
IMPOSTOS					
Impostos sobre o rendimento	94.671	99.868			
FORNECIMENTOS E SERV.EXTERNOS	162.689	190.396	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	629.200	681.718
TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	339.064	371.709	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	629.200	682.535
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	290.136	310.826	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	0	0
TOTAL	629.200	682.535	TOTAL	629.200	682.535


Resultado de activos imobiliários	466.511	491.322			
Resultado corrente	384.807	410.694	Resultado antes de imposto s/o rendimento	384.807	410.694
			Resultado líquido do período	290.136	310.826

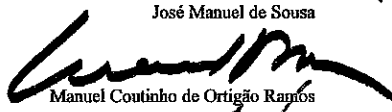
O Conselho de Administração


Carlos Alberto Monteiro Fernandes Cortês


Manuel Domingos Braga Pereira Coutinho


Carlos Manuel Espírito Santo Beirão da Veiga


José Manuel de Sousa


Manuel Coutinho de Ortigão Ramos


António Fernandes Viegas

INVESEFUNDO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

Demonstração dos Fluxos Monetários no exercício findo em 31 de Dezembro

Valores em euros

	2010		2009	
DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS				
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS				
RECEBIMENTOS:				
Rendimentos de activos imobiliários	630.783		667.030	
Contração de empréstimos	1.233.119	1.863.902	2.680.000	3.347.030
PAGAMENTOS:				
Grandes reparações em activos imobiliários	9.977		1.170.255	
Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários	150.214		175.752	
Impostos	107.354		122.722	
Juros de empréstimos	1.596.359	1.863.904	1.844.340	3.313.069
Fluxos das operações sobre activos imobiliários		-2		33.961
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE				
RECEBIMENTOS:				
Juros de disponibilidades		0		817
PAGAMENTOS:				
Comissão de gestão	75.000		60.000	
Comissão de depósito	16.138		15.845	
Impostos e taxas	5.166		5.508	
Despesas bancárias	323	96.627	438	81.791
Fluxos das operações de gestão corrente		-96.627		-80.974
Saldo dos fluxos monetários do período (A)		-96.629		-47.013
Disponibilidades no início do período (B)		96.629		143.642
Disponibilidades no fim do período (C)=(B) + (A)		0		96.629

INVESEFUNDO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

Anexo às demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2010

(Valores expressos em euros)

Introdução

O INVESEFUNDO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO (o Fundo) é um Fundo gerido pela Sociedade GESFIMO - ESPÍRITO SANTO, IRMÃOS, SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, SA (Sociedade Gestora), sendo as funções de entidade depositária (Banco depositário) asseguradas pelo Banco Espírito Santo.

O Fundo foi constituído em 23 de Março de 2006, por um prazo de dez anos, prorrogável por iguais períodos de cinco anos, com sede em Lisboa. Nos termos da Lei e do regulamento de gestão do Fundo, este é essencialmente composto por um conjunto de activos imobiliários e por outros valores mobiliários, legalmente autorizados.

O presente Anexo obedece, em estrutura, ao disposto no Regulamento nº 2/2005, de 14 de Abril de 2005, da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, que estabelece o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário (PCFII).

As notas omissas não têm aplicação por inexistência ou irrelevância de valores ou situações a reportar. As notas adicionais pretendem complementar a informação mínima prevista no PCFII, com o objectivo do conteúdo do Anexo permitir uma melhor compreensão do conjunto das demonstrações financeiras.

Princípios contabilísticos e critérios valorimétricos

a) Apresentação das contas

As demonstrações financeiras foram preparadas e estão apresentadas de acordo com o Plano Contabilístico em vigor para os Fundos de Investimento Imobiliário.

b) Especialização dos exercícios

O Fundo regista os seus proveitos e custos de acordo com o princípio da especialização de exercícios, sendo reconhecidos à medida que são gerados, independentemente do momento do seu recebimento ou pagamento.

c) Activos imobiliários

Os activos imobiliários são apresentados em Balanço por um valor compreendido entre o custo de aquisição e o seu valor de mercado, determinado de acordo com o melhor preço que poderia ser obtido, no momento das avaliações, caso fosse colocado para venda.

O referido valor corresponde à média aritmética simples das avaliações efectuadas por dois peritos independentes, com uma periodicidade mínima de dois anos, e sempre que ocorram aquisições ou alienações ou ainda alterações significativas no valor do imóvel. Para os imóveis em construção, o valor de avaliação corresponde ao valor compreendido entre o custo de aquisição e o seu valor de mercado, determinado de acordo com o melhor preço que poderia ser obtido, no momento das avaliações, caso fosse colocado para venda.

O valor de mercado dos imóveis para os quais foi celebrado um contrato promessa de compra e venda corresponde ao valor do contrato.

O custo de aquisição do imóvel corresponde ao valor de compra, incluindo os custos de construção, custos de financiamento directamente atribuíveis à construção do imóvel e desenvolvimento do projecto imobiliário.

Os ajustamentos que resultam das avaliações, correspondentes a mais e menos-valias não realizadas, são registados no Activo, a acrescer ou deduzir ao valor do imóvel, por contrapartida das rubricas de Ganhos ou Perdas em Activos Imobiliários da Demonstração dos Resultados.

INVESEFUNDO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

Na data da escritura, as mais ou menos-valias geradas na alienação de imóveis são reflectidas na Demonstração dos Resultados desse exercício, sendo determinadas com base na diferença entre o valor de venda e o seu valor de Balanço reflectindo as valorizações efectuadas.

d) Contas de terceiros

As dívidas de terceiros reflectem o valor que se espera efectivamente receber. As situações em contencioso são provisionadas na totalidade.

e) Unidades de participação

O valor de cada unidade de participação é calculado mensalmente, tendo por base o valor líquido global do Fundo apurado no encerramento das contas no último dia do mês e o número de unidades de participação em circulação.

f) Comissões de gestão e de depósito

O Fundo suporta encargos com comissões de gestão e de depósito, a título de remuneração dos serviços prestados pela Sociedade Gestora e pelo Banco Depositário. Estas comissões são calculadas sobre o valor líquido global do Fundo (capital do Fundo), sendo respectivamente de 0,3% (com um limite mínimo anual de 60.000 euros) e 0,1%. As bases e método de cálculo encontram-se descritos no regulamento de gestão do Fundo.

As comissões de gestão e de depósito são liquidadas trimestralmente e encontram-se registadas na rubrica de Comissões de operações correntes da Demonstração dos Resultados.

g) Taxa de supervisão

A taxa de supervisão devida à Comissão de Mercado de Valores Mobiliários constitui um encargo do Fundo. Este encargo é calculado por aplicação de uma taxa ao valor global do Fundo no final de cada mês, sendo registado na rubrica de Comissões de operações correntes da Demonstração dos Resultados. No período em análise esta taxa ascendia a 0,0266‰. Sempre que o montante calculado seja inferior a 200 euros ou superior a 20.000 euros, a taxa mensal devida corresponderá a um desses limites.

h) Imposto sobre o rendimento

Os Fundos de Investimento Imobiliário estão sujeitos, de acordo com o Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), a imposto sobre o rendimento de forma autónoma, considerando a natureza dos rendimentos. Desta forma o valor das unidades de participação é, em cada momento, líquido de imposto.

Os rendimentos prediais líquidos obtidos no território português, que não sejam mais-valias imobiliárias, estão sujeitos a tributação autónoma à taxa de 20%. Relativamente às mais-valias imobiliárias, estas estão sujeitas a imposto, calculado autonomamente a uma taxa de 25%, que incide sobre 50% da diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias realizadas no exercício.

Outros rendimentos que não prediais, são tributados da seguinte forma:

- os rendimentos obtidos no território português, que não sejam mais-valias, estão sujeitos a retenção na fonte, como se de pessoas singulares se tratasse, sendo recebidos líquidos de imposto ou, caso a retenção não ocorra, são tributados à taxa de 25% sobre o valor líquido obtido no exercício, a exemplo do que acontece com os rendimentos, que não sejam mais-valias, obtidos no estrangeiro;
- relativamente às mais-valias, obtidas em território português ou fora dele, estão sujeitas a imposto autonomamente a uma taxa de 10%, que incide sobre a diferença entre as mais-valias e as menos-valias apuradas no exercício.

Ao imposto assim apurado é ainda deduzido o imposto restituído aos participantes que sejam sujeitos passivos isentos de imposto sobre o rendimento.

De acordo com o artigo 22º do EBF, o imposto estimado no exercício sobre os rendimentos gerados, incluindo as mais-valias, é registado na rubrica Impostos na Demonstração dos Resultados. Os rendimentos obtidos, quando não isentos, são assim considerados pelo respectivo valor bruto na respectiva rubrica da Demonstração dos Resultados.

INVEFUNDO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

A liquidação do imposto apurado deverá ser efectuada até ao final do mês de Abril do exercício seguinte, ficando sujeita a inspecção e eventual ajustamento pelas autoridades fiscais durante um período de quatro anos contado a partir do ano a que respeltam.

Nota 1 – Reconhecimento da valia potencial

De acordo com a política contabilística descrita na alínea c), os imóveis em carteira encontram-se registados por um valor compreendido entre o seu custo de aquisição e o respectivo valor de mercado, determinado como a média aritmética simples de duas avaliações, efectuadas por peritos independentes. O quadro abaixo apresenta a diferença entre o valor contabilístico dos imóveis, assim determinado, e os respectivos valores de avaliação. De notar que para os imóveis em construção, o valor de avaliação corresponde ao valor de mercado do imóvel no estado actual. Nessa base, as valias potenciais referentes aos imóveis em construção não reflectem o ganho a apurar com estes imóveis, na medida em que é necessário considerar os custos a incorrer com vista à finalização da construção

Imóveis	Valor contabilístico (ver Nota 3) (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Valla potencial (B) – (A)
Construções em curso:			
Terrenos situados nas instalações da antiga "Fundição de Oeiras", Oeiras e S. Julião da Barra, Oeiras	55.087.113	50.400.000	(4.687.113)
TOTAL	55.087.113	50.400.000	(4.687.113)

Nota 2 – Movimento das unidades de participação

O Património do Fundo está titulado por unidades de participação com um valor base de 1.000 euros cada. O movimento no capital do Fundo durante o exercício foi o seguinte:

Descrição	Saldo inicial	Subscrições	Resgates	Distribuição de resultados	Outros	Resultados do período	Saldo final
Valor base	15.000.000						15.000.000
Resultados acumulados	750.164			310.826			1.060.990
Resultados do período	310.826			(310.826)		290.136	290.136
SOMA	16.060.990			0		290.136	16.351.126
Nº de unidades participação	15.000						15.000
Valor unidade participação	1.070,73						1.090,08

Nota 3 – Inventário das aplicações em activos imobiliários

As aplicações em imóveis apresentam-se como segue:

Descrição dos imóveis	Área (m ²)	Adiantamentos	Data da avaliação	Valor da avaliação	Data da avaliação	Valor da avaliação	Valor do imóvel
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	12.500		MAR/10	7.900.000	MAR/10	8.190.000	6.697.050
1.3 Outros Projectos de Construção							
Habitação							
Terrenos situados nas instalações da antiga "Fundição de Oeiras", Oeiras e S. Julião da Barra, Oeiras	70.367		MAR/10	41.500.000	MAR/10	43.210.000	48.390.063
TOTAL				49.400.000		51.400.000	55.087.113

INVESEFUNDO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

O montante dos activos imobiliários analisa-se como segue:

Descrição dos activos imobiliários	Valor de aquisição	Custos com os activos	Activos imobiliários	Encargos financeiros	Valores contabilísticos
Terrenos arrendados nas instalações da antiga "Fundição de Oeiras", Oeiras e S. Julião da Barra, Oeiras	6.697.050		6.697.050		6.697.050
Terrenos nas instalações da antiga "Fundição de Oeiras", Oeiras e S. Julião da Barra, Oeiras	39.421.393	1.819.038	41.240.431	7.149.632	48.390.063
	46.118.443	1.819.038	47.937.481	7.149.632	55.087.113

Nota 7 – Liquidez do Fundo

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Depósitos à ordem	96.629			0

Nota 9 – Valores comparativos

Durante o presente exercício não se verificaram alterações de políticas, e ou critérios contabilísticos com efeitos relevantes nas demonstrações financeiras, pelo que os valores são comparáveis, em todos os aspectos significativos, com os valores do exercício anterior.

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

Rubrica do Balanço	Valores	Garantias prestadas	
		Natureza	Valor
432 - Empréstimos	38.433.119	Hipoteca	47.687.065

Nota 12 – Impostos sobre rendimentos obtidos

Os impostos sobre os rendimentos apurados nos exercícios de 2010 e 2009, calculados nos termos identificados na alínea h) dos princípios contabilísticos, apresentam a seguinte composição:

	2010	2009
Prediais	94.671	99.704
Financeiros	0	163
Imposto retido na fonte	0	163
IMPOSTO SOBRE OS RENDIMENTOS A PAGAR	94.671	99.704

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	47.687.065	47.687.065
Total	47.687.065	47.687.065

Nota 14 – Outras informações relevantes para a apreciação das demonstrações financeiras

14.1 Acréscimos e diferimentos activos

A rubrica de Despesas com custo diferido inclui essencialmente 7.149.632 euros de custos financeiros.

14.2 Contas de terceiros do passivo

Em 31 de Dezembro de 2010 a rubrica Outras contas de credores inclui essencialmente 94.671 euros valores a pagar de impostos (ver Nota 12).

14.3 Empréstimos contraídos

A rubrica inclui dois empréstimos no valor 30.000.000 e 8.433.119 euros na forma de contrato de mútuo com hipoteca, junto do Banco Espírito Santo, vencendo juros semestralmente e trimestralmente, respectivamente.

14.4 Acréscimos e diferimentos passivos

A rubrica de Acréscimos de custos inclui essencialmente 140.264 euros referentes a juros a pagar ao Banco Espírito Santo em 2011.

A rubrica de Proveitos diferidos regista os adiantamentos de rendimentos prediais.

14.5 Comissões

A rubrica analisa-se como segue:

	2010	2009
Comissões		
Comissão de gestão	60.000	60.000
Comissão de depósito	16.207	15.924
Outros encargos (CMVM)	5.173	5.083
TOTAL	81.380	81.007

14.6 Impostos

Os impostos apurados nos exercícios de 2010 e 2009 apresentam a seguinte composição:

	2010	2009
Rendimentos prediais	94.671	99.704
Outros impostos	0	351
TOTAL	94.671	100.055

14.7 Rendimentos de activos imobiliários

Nos exercícios de 2010 e 2009, o saldo desta rubrica é composto integralmente por rendas facturadas a inquilinos de imóveis do Fundo.

**Relatório de Auditoria elaborado por Auditor registado na CMVM sobre
informação anual**

Introdução

1. Nos termos do disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 8.º do Código dos Valores Mobiliários (CVM) e do n.º 3 do artigo 31.º do Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de Março, apresentamos o nosso Relatório de Auditoria sobre a informação financeira do período findo em 31 de Dezembro de 2010, do Fundo de Investimento Imobiliário Invesfundo - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado gerido pela entidade gestora Gesfimo - Espírito Santo Irmãos, Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliários, S.A., incluída no Relatório de Gestão, no Balanço (que evidencia um total de 55.097.210 euros e um total de capital do fundo de 16.351.126 euros, incluindo um resultado líquido de 290.136 euros), na Demonstração de Resultados e na Demonstração dos Fluxos de Caixa do período findo naquela data, e no correspondente Anexo.

Responsabilidades

2. É da responsabilidade do Conselho de Administração da entidade gestora Gesfimo - Espírito Santo Irmãos, Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliários, S.A.,
 - a) a preparação das 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 CVM;
 - 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 actividade do fundo, 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 CVM, competindo-nos emitir um relatório profissional e independente baseado no nosso exame.

Âmbito

4. O exame a que procedemos foi efectuado de acordo 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) 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, utilizadas na sua preparação;
 - b) a verificação do adequado cumprimento do Regulamento de Gestão do fundo ;
 - c) a verificação da inscrição dos factos sujeitos a registo relativos aos imóveis do fundo;
 - d) a verificação da adequada valorização dos valores do fundo;
 - e) 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;
 - f) a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade;
 - g) a apreciação sobre se é adequada, em termos gerais, a apresentação das demonstrações financeiras; e
 - h) 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

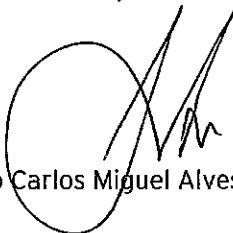
7. Em nossa opinião, as referidas demonstrações financeiras apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira do Invesfundo - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, gerido pela entidade gestora Gesfimo - Espírito Santo Irmãos, Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliários, S.A., em 31 de Dezembro de 2010, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa no período findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário e a informação nelas constante é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.

Relato sobre outros requisitos legais

8. É também nossa opinião que a informação constante do Relatório de Gestão é concordante com as demonstrações financeiras do exercício

Lisboa, 31 de Março de 2011

Ernst & Young Audit e Associados - SROC, S.A.
Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, N.º 178
Representada por



João Carlos Miguel Alves (ROC N.º 896)