



Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Sete Colinas

RELATÓRIO & CONTAS

2007

ÍNDICE

ACTIVIDADE DO FUNDO	2
BALANÇO	4
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS	5
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS	6
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	7

ACTIVIDADE DO FUNDO

O Fundo iniciou a sua actividade em Outubro de 2006, tendo como principal objectivo o desenvolvimento de projectos de renovação, remodelação e promoção de imóveis, tendo em vista a reabilitação e dinamização urbana de zonas antigas e degradadas da cidade de Lisboa.

Durante o ano de 2007, foi adquirido um conjunto significativo de imóveis, na zona de Santa Apolónia, no eixo que vai do Cais do Sodré até à Rua D. Carlos I e na zona da Baixa – Chiado, tendo-se desde logo iniciado os procedimentos com vista ao desenvolvimento dos respectivos projectos de reabilitação. Desenvolveu-se ainda o projecto de alteração do denominado Quarteirão da Portugália, e prosseguiu-se com a pesquisa e estudo de novas zonas e novos edifícios onde se verifique ser de interesse investir, de acordo com os objectivos do Fundo.

Em 31 de Dezembro de 2007, o valor do Fundo, era de € 28.230.170,25, apurando-se uma variação em relação a 31 de Dezembro de 2006 de - 6,12%.

A carteira imobiliária do Fundo, no mesmo período, atingiu os € 63.679.034,37, sendo a mesma composta por imóveis no valor de € 63.679.034,37.

O total das disponibilidades no final do ano de 2007, era constituído por Depósitos à Ordem, no valor de € 396.246,37.

No final de 2007 o total dos Proveitos atingiu os € 32.633,06. Por outro lado o total dos Custos era de € 1.872.446,60. Como consequência da evolução verificada nos proveitos e nos custos, foi apurado um resultado líquido no exercício de € -1.839.813,54.

Lisboa, 15 de Fevereiro de 2008

Composição Discriminada da Carteira de Aplicações em 2007/12/31

COMPOSIÇÃO DISCRIMINADA DA CARTEIRA DE ACTIVOS - SETE COLINAS

Valor Global

(em euros)

1 - IMÓVEIS SITUADOS EM PORTUGAL

1.3. Outros Projectos de Cosntrução

1 Terreno Quarteirão Portugália - Lisboa 28.779.457,49

1.4. Construções Acabadas

1.4.2. Não arrendadas

1 Predio Jardim do Tabaco - Lisboa 4.100.078,20

1 Predio Rua D. Luis I, Rua Boavista - Lisboa 5.066.909,83

1 Fracção no Predio 24 de Julho - Lisboa 8.573.906,50

1 Predio S. Paulo 9 a 13 - Lisboa 932.406,03

1 Predio P. Sto- Antão - Lisboa 780.197,05

1 Predio Ivens 18 a 28 - Lisboa 3.351.621,67

1 Predio Rua Douradores 2 a 14 - Lisboa 1.739.819,25

1 Predio S. Paulo 1 a 15 - Lisboa 9.575.243,25

1 Predio Rua Flores 45 - Lisboa 460.470,85

1 Predio Portugália II - Lisboa 318.924,25

7 - LIQUIDEZ

7.1. À vista

7.1.2. Depósitos à Ordem 396.246,37

8 - EMPRESTIMOS

8.1. Empréstimos Obtidos -36.525.000,00

9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR

9.1. Valores activos **1.861.450,38**

9.1.1. Adiantamentos por compra de imóveis 1.860.000,00

9.1.2. Outros 1.450,38

9.2. Valores passivos **-1.181.560,87**

9.2.1 Adiantamento por venda de imóveis -580.000,00

9.2.2. Outros -601.560,87

VALOR LIQUIDO GLOBAL DO FUNDO (VLGF) 28.230.170,25

BALANÇO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO SETE COLINAS

BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007 E 2006

(Montantes expressos em Euros)

	2007			2006			CAPITAL DO FUNDO E PASSIVO	
	Activo bruto	Mv/Af	mv/df	Activo líquido	Activo líquido		2007	2006
ACTIVO								
ACTIVOS IMOBILIARIOS						CAPITAL DO FUNDO		
31 Terrenos	28.776.553	-	-	28.776.553	28.363.560	61 Unidades de participação	30.000.000	30.000.000
32 Construções	34.902.481	-	-	34.902.481	-	62 Variações patrimoniais	-	-
34 Adiantamentos por compra de imóveis	1.860.000	-	-	1.860.000	-	64 Resultados transitados	69.984	-
TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	65.539.034	-	-	65.539.034	28.363.560	66 Resultado líquido do exercício	(1.839.814)	69.984
CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES						TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	28.230.170	30.069.984
24 Unidades de participação	-	-	-	-	-	AJUSTAMENTOS E PROVISÕES		
CONTAS DE TERCEIROS						47 Ajustamentos de dívidas a receber	-	-
412 Devedores por rendas vencidas	-	-	-	-	-	48 Provisões acumuladas	-	-
413+...+419 Outras contas de devedores	-	-	-	-	-	TOTAL DAS PROVISÕES ACUMULADAS	-	-
TOTAL DOS VALORES A RECEBER	-	-	-	-	-	CONTAS DE TERCEIROS		
DISPONIBILIDADES						422 Rendimentos a pagar aos participantes	-	-
12 Depósitos à ordem	396.246	-	-	396.246	2.301.321	423 Comissões e outros encargos a pagar	110.220	41.407
13 Depósitos a prazo e com pré-aviso	-	-	-	-	-	424+...+429 Outras contas de credores	121	6.627
TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	396.246	-	-	396.246	2.301.321	432 Empréstimos não titulados	36.525.000	-
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS						44 Adiantamentos por venda de imóveis	580.000	580.000
51 Acréscimos de proveitos	606	-	-	606	33.137	TOTAL DOS VALORES A PAGAR	37.215.341	628.034
52 Despesas com custo diferido	-	-	-	-	-	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS		
58 Outros acréscimos e diferimentos	845	-	-	845	-	55 Acréscimos de custos	491.220	-
TOTAL DOS ACRESCIMOS E DIFERIMENTOS	1.450	-	-	1.450	33.137	56 Receitas com proveito diferido	-	-
TOTAL DO ACTIVO	65.936.731	-	-	65.936.731	30.698.018	58 Outros acréscimos e diferimentos	-	-
Número total de unidades de participação em circulação				600.000	600.000	TOTAL DOS ACRESCIMOS E DIFERIMENTOS	491.220	-
						TOTAL DO PASSIVO	65.936.731	30.698.018
						Valor unitário da unidade de participação	47,05	50,12

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

SETE COLINAS

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007 E 2006

(Montantes expressos em Euros)

CUSTOS	2007	2006		PROVEITOS	2007	2006
CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		
JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS				JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS		
De operações correntes	722.507	-	812	Da carteira de títulos e participações	-	-
COMISSÕES			811+818	Outros, de operações correntes	25.630	184.035
Da carteira de títulos e participações	-	-		RENDIMENTO DE TITULOS		
Em activos imobiliarios	-	-	822+...+825	Da carteira de títulos e participações	-	-
Outras, de operações correntes	815.493	76.821	828	De outras operações correntes	-	-
PERDAS EM OPER.FINAN E ACT.IMOBILIARIOS				GANHOS EM OPER.FINAN E ACT.IMOBILIARIOS		
Na carteira de títulos e participações	-	-	832	Na carteira de títulos e participações	5.860	-
Em activos imobiliarios	-	-	833	Em activos imobiliarios	-	-
Outras, de operações correntes	-	-	831+838	Outros, de operações correntes	-	-
IMPOSTOS				REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES		
Impostos sobre o rendimento	-	-	851	De ajustamentos de dívidas a receber	-	-
Impostos indirectos	60.673	-	852	De provisões para encargos	-	-
Outros impostos	5.072	36.807		RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIARIOS	-	-
PROVISÕES DO EXERCICIO			86	OUTROS PROVEITOS E CUSTOS CORRENTES	-	-
Ajustamentos de dívidas a receber	-	-		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	31.490	184.035
Provisões para encargos	-	-	87			
FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	143.821	282		PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS		
OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	7.865	142		Ganhos extraordinários	-	-
TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	1.755.430	114.051		Ganhos de exercicios anteriores	1.143	-
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS			882	Outros ganhos eventuais	-	-
Perdas extraordinárias	110.000	-	883	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS	1.143	-
Perdas de exercicios anteriores	7.017	-	884+...+888			
Outras perdas eventuais	-	-		RESULTADO LIQUIDO DO EXERCICIO	1.839.814	-
TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS	117.017	-		TOTAL	1.872.447	184.035
RESULTADO LIQUIDO DO EXERCICIO	-	69.984	66			
TOTAL	1.872.447	184.035		Resultados eventuais	(115.873)	-
				Resultados antes de imposto s/ rendimento	(1.839.814)	69.984
Resultados da carteira de títulos	5.860	-		Resultados Liquidos do periodo	(1.839.814)	69.984
Resultados de activos imobiliarios	(143.821)	(282)				
Resultados correntes	(1.723.940)	69.984				

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2007		2006	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Subscrição de unidades de participação	0,00	0,00	30.000.000,00	30.000.000,00
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo		0,00		30.000.000,00
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Alienação de activos imobiliários	465.000,00		0,00	
Rendimentos de activos imobiliários	0,00		0,00	
Adiantamentos por conta de venda de act. Imob.	0,00		580.000,00	
Outros recebimentos de activos imobiliários	0,00	465.000,00	0,00	580.000,00
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Aquisição de activos imobiliários	37.433.531,07		28.036.000,00	
Comissões em activos imobiliários	0,00		0,00	
Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários	48.842,08		0,00	
Adiantamentos por conta de compra de act. Imob.	0,00		0,00	
Outros pagamentos de activos imobiliários	0,00	37.482.373,15	327.559,55	28.363.559,55
Fluxo das operações sobre valores imobiliários		-37.017.373,15		-27.783.559,55
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Resgate de unidades de participação	1.005.856,89	1.005.856,89	0,00	0,00
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Subscrição de unidades de participação	999.997,25	999.997,25	0,00	0,00
Fluxo das operações da carteira de títulos		5.859,64		0,00
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Juros de depósitos bancários	41.851,06		120.718,20	
Outros recebimentos correntes	37.998,83		0,00	
Empréstimos	36.725.000,00	36.804.849,89	0,00	120.718,20
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Comissão de gestão	572.839,89		33.815,74	
Comissão de depósito	6.071,81		0,00	
Impostos e taxas	49.693,83		1.598,43	
Reembolso de Empréstimos	200.000,00		0,00	
Juros de Empréstimo	302.513,88		0,00	
Outros pagamentos correntes	567.291,83	1.698.411,24	423,25	35.837,42
Fluxo das operações de gestão corrente		35.106.438,65		84.880,78
Saldo dos fluxos monetários do período		-1.905.074,86		2.301.321,23
Disponibilidades no início do período		2.301.321,23		0,00
Disponibilidades no fim do período		396.246,37		2.301.321,23

INTRODUÇÃO

O Fundo de Investimento Mobiliário Fechado “SETE COLINAS” foi autorizado em 14 de Setembro de 2006, tendo iniciado a sua actividade em 10 de Outubro de 2006.

O Fundo é administrado, gerido e representado pela Fundimo – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.. As funções de banco depositário são exercidas pela Caixa Geral de Depósitos, S.A. (CGD).

BASES DE APRESENTAÇÃO

As demonstrações financeiras foram preparadas com base nos registos contabilísticos do Fundo, mantidos de acordo com o Plano de Contas dos Organismos de Investimento Colectivo, estabelecido pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, conforme o Regulamento nº2/2005.

Este Regulamento impõe a divulgação de informação que se destina não só a desenvolver e a comentar os valores incluídos nas referidas Demonstrações Financeiras, mas também informações consideradas úteis para os participantes do fundo de investimento.

Os principais critérios contabilísticos seguidos foram os seguintes:

- na preparação das contas foram respeitados todos os princípios contabilísticos referenciados no Regulamento atrás indicado;
- os imóveis estão valorizados pelo seu valor venal contabilístico

As notas que se seguem respeitam a numeração sequencial definida no Plano de Contas dos Organismos de Investimento Colectivo. As notas, cuja numeração se encontra ausente não são exigidas para efeitos do anexo às contas anuais, ou a sua apresentação não é relevante para a leitura das demonstrações financeiras anexas.

1.

Valor Contabilístico versus Valor Médio das Avaliações (em euros)

IMÓVEIS	Valor Contabilístico em 31/12/2007 (A)	Média dos Valores de Avaliação (B)	Diferença (B) - (A)
1 Terreno Quarteirão Portugália - Lisboa	28.779.457,49	28.805.150,00	25.692,51
1 Predio Jardim do Tabaco - Lisboa	4.100.078,20	4.181.037,50	80.959,30
1 Predio Rua D. Luis I, Rua Boavista - Lisboa	5.066.909,83	5.275.827,00	208.917,17
1 Fração no Predio 24 de Julho - Lisboa	8.573.906,50	8.906.752,50	332.846,00
1 Predio S. Paulo 9 a 13 - Lisboa	932.406,03	1.130.097,50	197.691,47
1 Predio P. Sto- Antão - Lisboa	780.197,05	1.279.970,00	499.772,95
1 Predio Ivens 18 a 28 - Lisboa	3.351.621,67	3.626.181,50	274.559,83
1 Predio Rua Douradores 2 a 14 - Lisboa	1.739.819,25	2.062.976,00	323.156,75
1 Predio S. Paulo 1 a 15 - Lisboa	9.575.243,25	10.280.985,50	705.742,25
1 Predio Rua Flores 45 - Lisboa	460.470,85	723.780,00	263.309,15
1 Predio Portugália II - Lisboa	318.924,25	321.299,50	2.375,25
TOTAL	63.679.034,37	66.594.057,00	2.915.022,63

2. CAPITAL DO FUNDO

O património do Fundo está formalizado através de unidades de participação, com características iguais e sem valor nominal, as quais conferem aos seus titulares o direito de propriedade sobre os valores do Fundo, proporcional ao número de unidades que representam.

O movimento ocorrido no capital do Fundo, durante os exercícios de 2006 e 2007, apresenta o seguinte detalhe:

Unidades de Participação e Valor Global do Fundo

(em euros)

Descrição	No início	Subs.	Resgates	Dist. Res.	Outros	Res. Per.	No Fim
Valor Base	30.000.000,00	-	-	-	-	-	30.000.000,00
Diferença em Sub. Resgates	-	-	-	-	-	-	-
Resultados Distribuidos	-	-	-	-	-	-	-
Resultados Transitados	69.983,79	-	-	-	-	-	69.983,79
Resultados Período	-	-	-	-	-	-1.839.813,54	-1.839.813,54
SOMA	30.069.983,79	-	-	-	-	-1.839.813,54	28.230.170,25
Nº Unidade de participação	600,000	-	-	-	-	-	600,000
Valor Unidade Participação (unitário)	50,12	-	-	-	-	-	47,05

3. INVENTÁRIO DAS APLICAÇÕES EM IMÓVEIS

Inventário das Aplicações em Imóveis:

(em euros)

	Área (m ²)	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 2	Data da Avaliação 2	Valor do Imóvel
1 - IMÓVEIS SITUADOS EM PORTUGAL						
1.1. Projectos em Construção						
1.1.1. Urbanizados						
1 Terreno Quarteirão Portugália - Lisboa	28.036	28.500.000,00	20-06-2007	29.110.300,00	19-06-2007	28779457,49
1 Terreno Jardim do Tabaco - Lisboa	1.063	4.150.000,00	19-11-2007	4.212.075,00	16-11-2007	4100078,2
1 Terreno Rua D. Luis I, Rua Boavista - Lisboa	2.340	5.158.654,00	30-11-2007	5.393.000,00	19-11-2007	5066909,83
1 Terreno 24 de Julho - Lisboa	2.549	8.888.005,00	11-07-2007	8.925.500,00	19-07-2007	8573906,5
1 Terreno S. Paulo 9 a 13 - Lisboa	957	1.126.195,00	31-08-2007	1.134.000,00	28-08-2007	932406,03
1 Terreno P. Sto- Antão - Lisboa	1.100	1.275.500,00	07-05-2007	1.284.440,00	15-05-2007	780197,05
1 Terreno Ivens 18 a 28 - Lisboa	2.515	3.622.363,00	31-08-2007	3.630.000,00	28-08-2007	3351621,67
1 Terreno Rua Douradores 2 a 14 - Lisboa	2.200	2.026.952,00	27-08-2007	2.099.000,00	28-07-2007	1739819,25
1.4. Construções Acabadas						
1.4.2. Não Arrendadas						
1 Habitação S. Paulo 1 a 15 - Lisboa	7.504	9.929.000,00	19-11-2007	10.632.971,00	16-11-2007	9575243,25
1 Habitação Rua Flores 45 - Lisboa	510	690.600,00	19-11-2007	756.960,00	16-11-2007	460470,85
1 Habitação Portugália II - Lisboa	113	305.000,00	25-07-2007	337.599,00	25-07-2007	318924,25
TOTAL						63.679.034,37

7. DISCRIMINAÇÃO DA LIQUIDEZ DO FUNDO

O movimento ocorrido na rubrica de disponibilidades durante os exercícios de 2006 e 2007, foi o seguinte:

CONTAS	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Depósitos à ordem	2.301.321	38.277.546	(40.182.621)	396.247
Depósitos a prazo	-	-	-	-
TOTAL	2.301.321	38.277.546	(40.182.621)	396.247

12. IMPOSTOS E TAXAS

Nos termos do disposto no artigo 22^a do Estatuto dos Benefícios Fiscais, os rendimentos dos fundos de investimento imobiliário constituídos de acordo com a legislação nacional são objecto de um regime específico de tributação em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas (IRC), relativamente a cada tipo de rendimento auferido, de forma autonomizada:

Rendimentos prediais

Os rendimentos prediais são tributados autonomamente a uma taxa de 20%, a qual incide sobre o valor das rendas auferidas, após dedução dos encargos de conservação e de manutenção que tenham sido efectivamente suportados com os prédios em causa, desde que tais encargos se mostrem devidamente documentados.

Mais-valias prediais

As mais-valias prediais resultantes da alienação de imóveis são tributadas autonomamente à taxa de 25%. No entanto, apenas 50% da diferença ou saldo positivo entre as mais e as menos-valias realizadas numa base anual é passível de imposto, pelo que a taxa efectiva é de 12,5%.

Não são registados impostos diferidos relativamente às mais-valias potenciais reconhecidas no capital do Fundo.

Outros rendimentos

No tocante às mais-valias que não as decorrentes da alienação de imóveis, a sua tributação é efectuada autonomamente, à taxa de 10%, nas mesmas condições que se verificariam caso o respectivo titular fosse uma pessoa singular residente em território português. A referida taxa incide sobre a diferença positiva entre as mais e as menos-valias obtidas em cada ano.

No que respeita aos rendimentos obtidos em território português que não tenham a natureza de mais-valias, a tributação é efectuada por retenção na fonte, como se de pessoa singular residente em território português se tratasse, isto é, são tributadas apenas por retenção na fonte, às taxas consagradas em sede de IRS para entidades residentes.

Os impostos suportados pelo Fundo durante o exercício de 2007 foram os seguintes:

	2007	2006
Impostos directos :		
Imposto sobre o rendimento	-	-
Imposto de mais-valias	-	-
Outros	-	-
	<hr/>	<hr/>
	-	-
Impostos indirectos :		
Imposto de selo	60.673	-
Outros	-	-
	<hr/>	<hr/>
	60.673	-
Outros impostos :		
Aplicações financeiras - juros de depositos	5.072	36.807
	<hr/>	<hr/>
	65.745	36.807
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

13. RESPONSABILIDADES COM E DE TERCEIROS

As responsabilidades com e de terceiros são as seguintes:

Tipo de responsabilidade	Montantes	
	No inicio	No fim
Operações a prazo de compra de imóveis	-	7.840.000
Operações a prazo de venda de imóveis	1.000.000	1.000.000
Total	1.000.000	8.840.000

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
SETE COLINAS

RELATÓRIO ANUAL DE AUDITORIA

1. PROCEDIMENTOS DE VERIFICAÇÃO
2. OPINIÃO

EXERCÍCIO DE 2007

26 DE FEVEREIRO DE 2008

RELATÓRIO ANUAL DE AUDITORIA

1. PROCEDIMENTOS DE VERIFICAÇÃO

I - INTRODUÇÃO

O presente Relatório sobre os Procedimentos de Verificação utilizados na auditoria efectuada às contas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO SETE COLINAS**, reportadas a 31 de Dezembro de 2007, tem por finalidade garantir que a auditoria foi orientada com expresse cumprimento de todos os deveres específicos cometidos ao Auditor que o subscreve. Do ponto de vista formal e substancial garante igualmente que o auditor dispôs de informação suficiente em todas as análises e verificações.

II - ÂMBITO

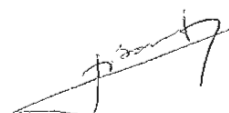
Auditámos as contas do **FUNDO SETE COLINAS**, relativas ao exercício de 2007, de acordo com as Normas Técnicas e Directrizes de Revisão/Auditoria da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas (com particular incidência no cumprimento das Directrizes 700 e 705) com a profundidade julgada necessária nas circunstâncias.

Para além das Normas e Directrizes acima referidas observámos o cumprimento das normas imperativas contidas no Decreto-Lei nº 60/2002 de 20 de Março, aplicáveis aos Fundos Fechados e sua compatibilização com o Regulamento da C.M.V.M. nº 2/2005.

Em consequência do exame efectuado, que inclui, igualmente, a análise do Relatório de Gestão apresentado pelo Conselho de Administração da Sociedade Gestora, emitimos, nesta data, a respectiva Opinião sobre as Demonstrações Financeiras objecto de Auditoria.

Previamente, revimos o Regulamento de Gestão do **Fundo**, reportado a 14 de Setembro de 2006, aprovado pela C.M.V.M., que dá cumprimento a todos os quesitos que obrigatoriamente lhe são cometidos pelo Regulamento nº 8/2002 da C.M.V.M. de 18 de Julho, com as alterações que lhe foram introduzidas pelo Regulamento nº 1/2005 da C.M.V.M., nomeadamente:

- i. Identificação do **Fundo**, da Sociedade Gestora e do Banco Depositário;
- ii. Definição de direitos e obrigações dos Participantes, da Sociedade Gestora e Banco Depositário, evidenciando a responsabilidade solidária destas duas entidades, nos termos do artº 15º do Decreto-Lei nº 60/2002 de 20 de Março;



- iii. Duração do **Fundo**;
- iv. Fixação da Política Global de investimentos do **Fundo**, visando alcançar, numa perspectiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente de capital, sendo os rendimentos gerados investidos em valores susceptíveis de integrar o património do **Fundo**;
- v. Normas de Valorização dos Activos;
- vi. Elencagem das comissões e dos encargos a suportar pelo **Fundo**;
- vii. Características Gerais das Unidades de Participação (montante e valor unitário);
- viii. Aquisição da Qualidade de Participante;
- ix. Condições de Subscrição e subsequentes aumentos ou reduções do Capital do **Fundo**;
- x. Direitos e Obrigações dos Participantes;
- xi. Titularidade do **Fundo** e Autonomia do seu Património;
- xii. Assembleia de Participantes e suas competências;
- xiii. Identificação dos Peritos Avaliadores;
- xiv. Regras de Avaliação de Imóveis, com observância do disposto no artº 29º, do Decreto-Lei nº 60/2002;
- xv. Inscrição dos Factos Sujeitos a Registo relativamente aos Imóveis;
- xvi. Cômputo do Valor Líquido Global do **Fundo** e da Unidade de Participação;
- xvii. Composição Discriminada da Carteira do **Fundo** e sua publicitação;
- xviii. Condições de Liquidação e Partilha;
- xix. Regime Fiscal do **Fundo** e dos rendimentos dos Participantes;
- xx. Caracterização da Política de Rendimento.

III - PROCEDIMENTOS EXECUTADOS

Ao longo, e no final do exercício efectuámos, entre outros, os seguintes procedimentos:

- 3.1) Acompanhámos a actividade do **FUNDO SETE COLINAS** através da informação financeira e dos contactos com o Conselho de Administração da Sociedade Gestora e com os Serviços.
- 3.2) Apreciámos a adequação das políticas e procedimentos contabilísticos adoptados pelo **FUNDO SETE COLINAS**. Esta apreciação revela o integral cumprimento dos princípios contabilísticos da



continuidade, da materialidade, da substância sobre a forma, da especialização, da prudência, da independência e da unidade.

3.3) Testámos a conformidade das Demonstrações Financeiras, compreendendo o Balanço, a Demonstração de Resultados e respectivo Anexo e a Demonstração dos Fluxos de Caixa com o Plano Contabilístico para os Fundos de Investimento Imobiliário estabelecido de acordo com o Regulamento nº 2/2005 da C.M.V.M.

3.4) Constatámos a consonância das Demonstrações Financeiras divulgadas com os registos contabilísticos e documentos originais que lhes serviram de suporte.

3.5) Concluimos pela bondade das asserções contidas nas Notas inscritas no Anexo às Demonstrações Financeiras e, ao mesmo tempo, demos o nosso acordo à supressão das Notas que, por falta de conteúdo ou atributos despiciendos, não merecem relevação.

3.6) Ficámos seguros de que não foram realizadas quaisquer operações vedadas, nos termos do artigo 27º do Decreto-lei nº 60/2002.

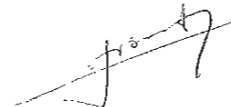
3.7) Certificámo-nos de que não existiram quaisquer conflitos de interesses, nomeadamente, no âmbito dos nºs 2, 3 e 6 do artigo 28º do Decreto-Lei nº 60/2002.

3.8) Relativamente ao Sistema de Controlo Interno implementado pela Sociedade Gestora no ano de 1995, com os necessários ajustamentos posteriores, qualificámos em bom nível, a forma, atributos e funcionalidade:

- o do Manual de Procedimentos, englobando todas as áreas de actividade do **Fundo**, particularmente as de Subscrições e Resgates, Investimentos Imobiliários, Aplicações Financeiras e Plano e Controlo Orçamental;
- o do Organigrama e dos processos de delegação de autoridade e responsabilidade;
- o da Descrição de Funções, que pôde ser levada à exaustão, em virtude do limitado número de funções existentes;
- do Lay-Out e da programação e cronologia dos "outputs" legalmente obrigatórios e daqueles que permitem ao Órgão de Gestão melhor suportar as suas decisões e opções.

É nossa opinião que o **Controlo Interno** implementado continua a garantir:

- o Confiança e fiabilidade da informação;
- o Salvaguarda de activos;
- o Avaliações bienais de todos os imóveis em carteira por equipas rotativas de peritos em cumprimento da alínea d) do nº 1 do artº 29º do Decreto-Lei nº 60/2002, que permitem uma



comparação dinâmica com os registos contabilísticos e uma definição suportada do valor venal de cada elemento patrimonial constante da carteira do **Fundo**;

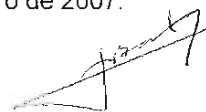
- Utilização eficiente dos recursos;
- Realização dos objectivos estabelecidos para o **Fundo**;
- Produção de Informação atempada para a gestão e para os participantes.

3.9) Da análise da informação financeira divulgada, concluímos da necessidade de serem efectuados alguns testes substantivos, dimensionados em função dos valores envolvidos:

- a) Verificámos as reconciliações preparadas pelos Serviços da Sociedade Gestora relativamente à conta do **Fundo** junto do Banco Depositário (C.G.D.);
- b) Validámos a inscrição dos factos sujeitos a registo;
- c) Conferimos os relatórios das avaliações dos imóveis adquiridos durante o exercício para integrarem o património do **Fundo** e também do terreno do Quarteirão Portugália, adquirido em 2006;
- d) Concluímos pelo cumprimento das divulgações previstas no Regulamento de Gestão;
- e) Efectuámos testes às diversas contas de Proveitos e Ganhos e Custos e Perdas concluindo pela correcção dos registos contabilísticos que os suportam;
- f) Averiguámos a observância das regras de Composição do Património do **Fundo** de acordo com os parâmetros legalmente estabelecidos, que estão vertidos nas alíneas c) e d) do artº 9º e nº 1 do artº 10º do Regulamento de Gestão, já com a nova redacção que consta na actualização de 31 de Janeiro de 2008, tendo obtido o resultado que segue:

Disposição Legal	Natureza	Limites Mínimos	Valor em 31.12.07	Limites Máximos
artº 9º, alínea c)	Imóveis	75,0 %	99,4 %	---
artº 9º, alínea d)	U.P.s Outros Fundos	---	0,0 %	25,0 %
artº 10º - nº 1	Empréstimos	---	55,4 %	70,0 %

3.10) Compulsámos, finalmente, o Relatório apresentado pelo Conselho de Administração da Sociedade Gestora sobre a actividade do **Fundo** donde ressalta a sua conformidade com as Demonstrações Financeiras referidas ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2007.



IV - CONCLUSÕES

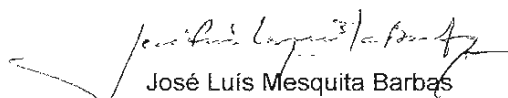
De acordo com o mencionado no ponto II, dá-se aqui como reproduzido o conteúdo da *Opinião emitida sem Reservas*, já que foram integralmente respeitadas as Normas Técnicas e Directrizes de Revisão/Auditoria da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, e observadas todas as disposições específicas do Decreto-Lei nº 60/2002 de 20 de Março e dos Regulamentos da C.M.V.M. aplicáveis.

A emissão da *Opinião sem Reservas* decorreu das conclusões que abaixo se discriminam:

- É fiável o Controlo Interno em vigor;
- O Relatório do Conselho de Administração da Sociedade Gestora satisfaz os requisitos legais e está bem elaborado, sendo conciso e conclusivo;
- O exame efectuado às contas – numa base quase universal – se relevou esclarecedor quanto à bondade dos registos e da sua adequada relevância e consonância com as Demonstrações Financeiras;
- As políticas de investimento e capitalização observaram o normativo do Regulamento de Gestão;
- As valorizações dos activos e passivos foram efectuadas nos justos termos da legislação e regulamentação aplicáveis;
- Não foram realizadas quaisquer operações vedadas ao **Fundo**, nem houve transacções com qualquer dos outros Fundos geridos pela Sociedade Gestora;
- Não houve transacções de imóveis com as entidades relacionadas nas alíneas a) a f) do nº 3 do artº 28º do Decreto-Lei nº 60/2002;
- Não tivemos conhecimento de quaisquer factos que pudessem indiciar infracções às normas legais e regulamentares que tutelam o exercício da actividade do **Fundo**;
- Não detectámos quaisquer actos ou omissões de que pudesse decorrer escusa de opinião ou emissão de opinião adversa ou com reservas.

Lisboa, 26 de Fevereiro de 2008

O Auditor do **FUNDO**



José Luís Mesquita Barbas

ROC 567

Em representação de **Barbas, Martins, Mendonça & Associado, S.R.O.C., Lda.**

Sociedade de Revisores Oficiais de Contas nº 100

(Inscrição C.M.V.M. nº. 8968)

RELATÓRIO ANUAL DE AUDITORIA


2. OPINIÃO

INTRODUÇÃO

1. Nos termos do disposto na alínea c) do nº 1 do artigo 8º do Código dos Valores Mobiliários (CVM) e com a redacção actual 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 do exercício findo em 31.12.2007, do **Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Sete Colinas**, gerido pela *Fundimo – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliários, S.A.*, incluída no Relatório de Gestão, no Balanço (que evidencia um total de 65.936.731 euros e um total de capital do fundo de 28.230.170 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 1.839.814 euros), na Demonstração dos Resultados 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 *Fundimo – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliários, 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 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 Código dos Valores Mobiliários, competindo-nos emitir um relatório profissional e independente baseado no nosso exame.



ÂMBITO

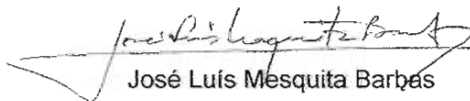
4. O exame a que procedemos foi efectuado de acordo com as Normas Técnicas e as Directrizes de Revisão/Auditoria emitidas pela Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que o mesmo seja planeado e executado com o objectivo de obter um grau de segurança aceitável sobre se as demonstrações 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 por o Conselho de Administração da *Fundimo – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliários, S.A.*, 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**;
 - a verificação da não realização de qualquer operação vedada (particularmente as transacções entre diferentes fundos administrados pela sociedade gestora) e da realização de operações dependentes de autorização ou não oposição da C.M.V.M. nos termos e condições definidas na lei e respectiva regulamentação;
 - a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade;
 - a verificação dos princípios contabilísticos da consistência, da materialidade, da substância sobre a forma, da especialização dos exercício, da prudência, da independência e da unidade;
 - 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 de **Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Sete Colinas**, gerido pelo Conselho de Administração da *Fundimo – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliários, S.A.*, em 31.12.2007, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa no exercício 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.

Lisboa, 26 de Fevereiro de 2008



José Luís Mesquita Barbas

ROC 567

Em representação de **Barbas, Martins, Mendonça & Associado, S.R.O.C., Lda.**

Sociedade de Revisores Oficiais de Contas n.º 100

(Inscrição C.M.V.M. n.º 8968)