

Banif *Property*

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

Relatório e Contas

2008

Banif Gestão de Activos – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A.

Sede Social: Rua Tiemo Galvan, Torre 3, 14º Piso, 1070-274 Lisboa

Telefone: (351) 213 816 230 | Fax: (351) 213 816 231

Capital Social: 2 000 000 Euros

Número único de registo e de pessoa colectiva: 502 603 046

www.banifb.pt



I. - RELATÓRIO E CONTAS ANUAL 2008

Aos Excelentíssimos Senhores Participantes,

Nos termos da Lei e do Regulamento de Gestão submete-se aos Excelentíssimos Senhores Participantes o Relatório e Contas relativo à actividade do Banif Property – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado relativo ao exercício de 2008.

1. - INTRODUÇÃO

O Banif Property - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado (doravante denominado Banif Property), foi autorizado pelo Conselho Directivo da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 7 de Dezembro de 2006, tendo dado início à sua actividade a 19 de Dezembro de 2006.

O Fundo constituiu-se como um FEI (Fundo Especial de Investimento) e tem como objectivo a aquisição de imóveis urbanos ou suas fracções autónomas destinados a comércio e/ou serviços, arrendados ou devolutos com objectivo de posterior arrendamento ou venda.

Estas operações serão, na sua quase totalidade, realizadas com entidades do Grupo Banif, nomeadamente através da aquisição de espaços de comércio e serviços, tal como agências, que posteriormente serão objecto de arrendamento às mesmas ou a outras entidades do Grupo devendo representar, no mínimo, 90% do Valor Líquido Global do Fundo. Actualmente o Fundo está exposto, em quase 100% dos seus investimentos, ao risco do Grupo Banif.

No final do exercício de 2008, o valor líquido global do Banif Property, era de 95.091.000 Euros.

2. – Conjuntura macroeconómica

O ano de 2008 ficou marcado pela eclosão daquela que é já considerada a mais grave crise financeira e económica desde meados do século XX. Apesar de um início de ano ainda relativamente robusto em termos de crescimento, os sinais de debilidade no sector financeiro apareceram logo em Março, e viria a atingir um pico crítico em Setembro, na sequência da falência do banco de investimento Lehman Brothers. Este evento provocou uma redução abrupta nos níveis de confiança dos investidores. Até ao final do ano, registaram-se planos de intervenção no sistema financeiro que incluíram intervenções directas nos capitais dos bancos; injeções de liquidez por parte dos bancos centrais, bem como um corte de taxa inédito, concertado entre seis bancos centrais, incluindo a Reserva Federal e o Banco Central Europeu (BCE), em Outubro;. Igualmente, montaram-se programas de apoio público à recapitalização de bancos europeus, nomeadamente em entidades domiciliadas no Reino Unido e no Benelux.



A intensidade da crise não tardou em reflectir-se na economia real, assistindo-se a uma deterioração significativa dos níveis de confiança para mínimos históricos nos dois lados do Atlântico. As crescentes preocupações com um potencial cenário de deflação, provocado, primeiro, pela forte queda dos preços das matérias-primas e, em segundo lugar, pela acentuada contracção da procura, levaram os Bancos Centrais a proceder a uma redução das taxas directoras.

De acordo com o Banco de Portugal, a economia portuguesa terá crescido cerca de 0,3% em 2008, bastante abaixo do nível de 1,9% registado em 2007 e interrompendo o ciclo de aceleração observado desde meados de 2006. À semelhança da envolvente externa, as condições económicas ter-se-ão agravado particularmente no último trimestre do ano, levando o Banco de Portugal a rever em baixa para 0,3% uma estimativa que se situava em 1,2% a meio de Junho, reflectindo a conjuntura negativa em termos internacionais.

3. – Mercado Imobiliário

A nível mundial verificou-se uma retracção no investimento imobiliário, justificada pela crise de liquidez e pela falta de confiança dos investidores resultantes da crise financeira. Os países onde se verificaram as maiores retracções foram os mesmos que tinham assistido a crescimentos recorde nos últimos anos, nomeadamente: a Espanha, a Inglaterra, a Irlanda e os Estados Unidos.

A nível nacional, o mercado imobiliário estagnou ou regrediu mesmo em alguns sectores de actividade. Contudo, a regressão foi bastante menor da verificada nos países supramencionados onde se verificaram bolhas especulativas significativas. A inexistência de uma “bolha especulativa” deriva de um sistema de avaliações de activos conservador que não o permitiu.

Assim, os efeitos da crise mais visíveis no mercado imobiliário nacional foram:

- falta de liquidez no mercado imobiliário, originada pelo desinvestimento neste sector e respectiva transferência de capitais por parte dos investidores institucionais para suprir menos valias noutro tipo de investimentos, designadamente no mercado de capitais;
- saída dos investidores internacionais do mercado nacional, originada pelos efeitos da crise nos seus países de origem; e
- necessidade de *funding* dos fundos abertos visando o pagamento de resgates por parte dos seus participantes.



4. – Fundos de Investimento Imobiliário (FII´s)

No ano de 2008, o sector dos FII's registou, à semelhança dos anos anteriores, um crescimento dos activos sob gestão. Em Dezembro de 2008 o sector dos FII's era responsável por 10.635 milhões de euros, um crescimento de 1,8% face a Dezembro de 2007.

Este saldo positivo deveu-se ao crescimento dos Fundos Fechados, beneficiando de uma forte procura deste tipo de veículo por parte dos investidores como forma de estruturar o seu património imobiliário. Os FEI Imobiliários começaram a ser estruturados de forma mais activa por parte das sociedades gestoras, tendo passado de um montante sob gestão de 801 milhões de euros, em Dezembro de 2007, para 1.374,5 milhões de euros, em Dezembro de 2008. No mesmo período, criaram-se 27 novos fundos, sendo 25 FEII's e 2 FII's, totalizando 231.

Indicadores agregados (milhões de euros)

	FII			FEII		
	Dez-08	Dez-07	Var. anual	Dez-08	Dez-07	Var. anual
N.º de entidades gestoras	32	33	-1	21	17	4
Valor sob gestão (1)	9.260,70	9.647,50	-4,01%	1.374,50	801,2	71,6%
Abertos	4.024,30	4.549,70	-11,55%	124,9	30,4	310,9%
Fechados	5.236,40	5.097,80	2,72%	1.249,60	770,8	62,1%
N.º de Fundos (2)	152	150	2	79	54	25
Abertos	14	15	-1	1	1	0
Fechados	138	135	3	78	53	25
Capitalização média dos Fundos [(1)/(2)]	60,9	64,3	-3,4	17,4	14,8	2,6

Fonte: CMVM

No que se refere às Sociedades Gestoras, existiam, no final de 2008, 32 Sociedades Gestoras. As 10 maiores são responsáveis por mais de 72% do mercado, onde se inclui a Banif Gestão de Activos, com 6,5% de quota de mercado, ultrapassando o *market share* natural do Grupo Banif.

Montantes sob gestão por Sociedade Gestora (milhões de euros)

Entidade	Dez-08		Dez-07		Var. anual	
	N.º	QM	N.º	QM	N.º	QM
Fundimo	26	12,7%	23	12,2%	3	0,5% p.p.
Interfundos	45	10,7%	30	3,1%	15	7,6% p.p.
ESAF	25	10,1%	20	12,3%	5	-2,2% p.p.
BPN Imofundos	9	9,5%	9	11,0%	0	-1,5% p.p.
Santander Asset Management	5	7,1%	4	7,6%	1	-0,5% p.p.
Banif Gestão de Activos	9	6,5%	9	7,0%	0	-0,5% p.p.
Norfin	13	6,4%	12	6,4%	1	0,0% p.p.
Millennium BCP	2	3,5%	8	10,5%	-6	-7,0% p.p.
Gesfimo	12	3,0%	11	2,7%	1	0,3% p.p.
Sonaegest	2	2,9%	2	2,8%	0	0,1% p.p.
Outros	83	27,6%	96	24,4%	-13	3,2% p.p.
TOTAL	231	100,0%	204	100,0%	27	

Fonte: CMVM

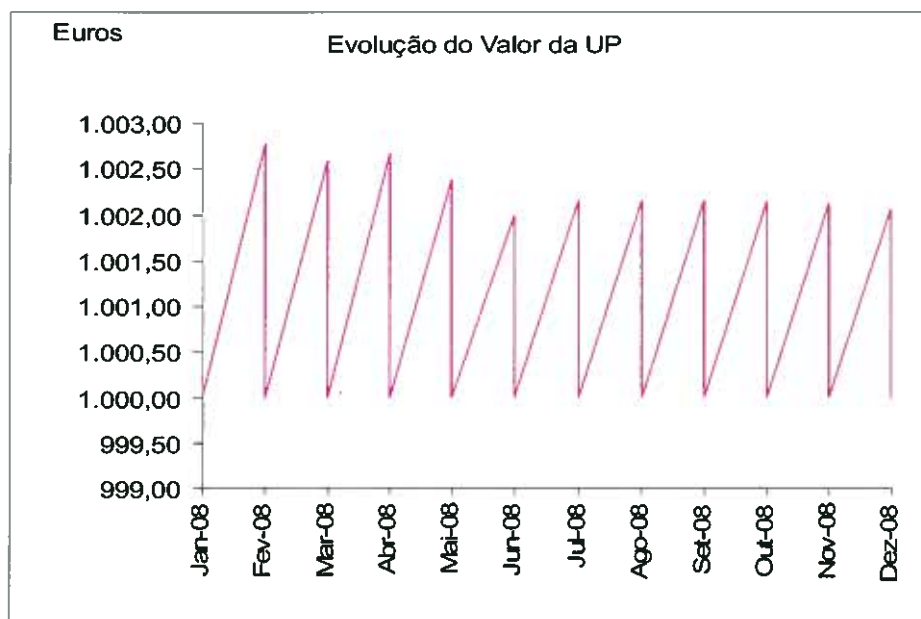


5. – ANÁLISE DE ACTIVIDADE DO BANIF PROPERTY

O Fundo foi constituído com um capital inicial de 48.091.000 Euros em 19 de Dezembro de 2006, dividido em 48.091 Unidades de Participação, com o valor inicial de subscrição de 1.000 Euros cada. Em 21 de Junho de 2007 processou-se o primeiro aumento de capital, no montante de 32.092.902 Euros, representado por 32.000 Unidades de Participação e em 23 de Maio de 2008 processou-se a liquidação do segundo aumento de capital, no valor de 15.052.072,69 Euros, representado por 15.000 novas Unidades de Participação. Este aumento de capital foi deliberado em Assembleia de Participantes do Fundo realizada em 30 de Abril de 2008.



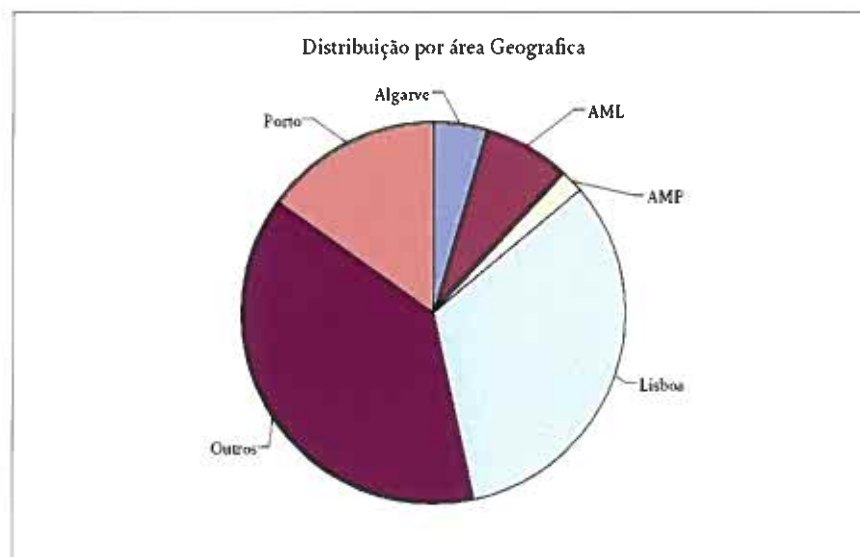
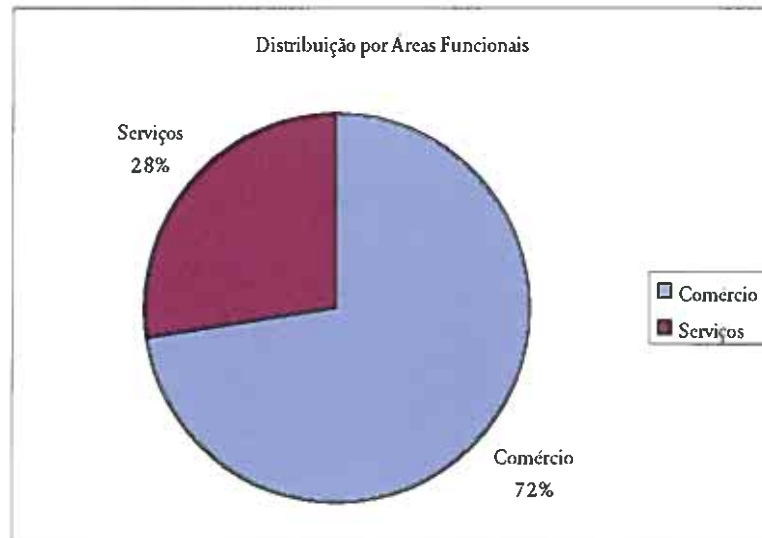
A 31 de Dezembro de 2008, o valor da Unidade de Participação era de 1 000 Euros, uma vez que o Fundo distribui mensalmente os rendimentos acumulados. No gráfico seguinte poderá ser observada a evolução no valor das unidades de participação do Fundo.



No final de 2008, a composição da carteira do Fundo, por grandes rubricas, era a seguinte:

	Montante (Euros)
Aplicações Imobiliárias	101.794.745
Dep. Ordem	272.391
Outros	-6.976.136
	95.091.000

A composição da carteira do Banif *Property* manteve, aproximadamente, o peso das grandes rubricas. Em termos funcionais, o sector do comércio representa 72% do património imobiliário, localizado, na sua maioria, em Lisboa, no Porto e nas respectivas Áreas Metropolitanas. O património remanescente encontra-se disperso pelas principais cidades do País.



Durante o primeiro semestre de 2008, o Fundo concretizou a liquidação financeira das escrituras realizadas no final do ano transacto, liquidando 7.103.885 Euros, em 29 de Maio, e 5.598.0321 Euros, em 17 de Junho.



No decorrer do exercício de 2008 o Fundo efectuou as seguintes operações:

Aquisições:

Tipo	Imóvel	Local	Montante (Euros)
Espaço Comercial	Montijo 2 - Fracção AB	Montijo	387.286
Espaço Comercial	Angra Heroísmo	Angra do Heroísmo	923.000
Espaço Comercial	Lajes das Flores - Fracção A	Lages das Flores	203.000
Espaço Comercial	Olhão - Olhão	Olhão	303.943
Espaço Comercial	Camacha - Camacha	Camacha	222.750
Espaço Comercial	Santa Cruz - Santa Cruz	Santa Cruz	115.500
Espaço Comercial	Santana - Santana	Santana	617.300
Espaço Comercial	Horta II - Fracção F	Horta	67.798
Espaço Comercial	Edif. Av. D. João III - Fracção GL	Ponta Delgada	306.365
Espaço Comercial	Olivais Sul - Fracção BR	Lisboa	434.100
Espaço Comercial	Ponte da Pedra - Fracção E	Matosinhos	284.700
Espaço Comercial	João Crisóstomo - Fracção B	Lisboa	546.900
Espaço Comercial	Santarém II - Fracção B	Santarém	247.310
Espaço Comercial	Bombarral - Fracção A	Bombarral	204.300
Espaço Comercial	Nogueira Maia - Fracção B	Maia	352.400
Espaço Comercial	Entrocamento - Fracção A	Entrocamento	422.000
Espaço Comercial	Mafamude II - Fracção AR	Vila Nova de Gaia	237.159
Espaço Comercial	Mafamude II - Fracção BA	Vila Nova de Gaia	9.441
Espaço Comercial	Alto Cacém - Fracção B	Sintra	333.077
Espaço Comercial	Cascais Cidadela - Fracção CBO	Cascais	560.600
Espaço Comercial	Rua Morais Soares - Fracção B	Lisboa	348.428
Espaço Comercial	Alvôr - Fracção L	Portimão	592.705
Espaço Comercial	Vila Real de Santo António - Fracção A	Vila Real de Santo António	304.520
Espaço Comercial	Gândara dos Olivais - Fracção A	Leiria	147.762
Espaço Comercial	Cavaco - Fracção C	Santa Maria Feira	176.600
Espaço Comercial	Mem Martins - Fracção C	Sintra	173.700
Espaço Comercial	Lamego - Fracção I	Lamego	222.615
Espaço Comercial	Carnaxide - Fracção A	Oeiras	405.298
Espaço Comercial	Ílhavo - Fracção L	Ílhavo	279.700
Espaço Comercial	Caldas das Taipas - Fracção AQ	Guimarães	13.151
Espaço Comercial	Caldas das Taipas - Fracção B	Guimarães	112.549
		Total	9.555.957

Contrato Promessa de Compra:

Tipo	Denominação	Local	Montante (Euros)
Espaço Comercial	São Vicente - Funchal	Funchal	173.000,00
		Total	173.000,00

Em termos de posicionamento no final do exercício de 2008, a Banif Gestão de Activos tinha uma quota de mercado de 6,5% do universo de fundos imobiliário (investimento e especiais de investimento) portugueses. O Banif Property, contribuía com 0,89% atingindo no final do exercício o Valor Líquido Global do Fundo de 95.091.000 Euros, o que representa um incremento de 19% face ao final de 2007.

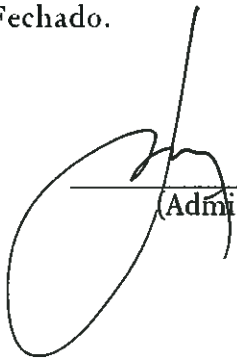


6. – PERSPECTIVAS PARA 2009


Para o exercício de 2009, prevê-se que o Banif Property realize novas aquisições, com o recurso a linhas de crédito, antecipando, desta forma um novo aumento de capital que se prevê que se realize até ao final do exercício. Visa-se, com esta política uma maior eficiência na utilização dos recursos, sendo a capitalização obtida com o aumento de capital rendibilizada de imediato com os investimentos previamente realizados.

Lisboa, 28 de Janeiro de 2009

Pela Banif Gestão de Activos – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A. gestora e legal representante do Banif Property – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado.



(Administrador)



(Administrador)

BANIF PROPERTY - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

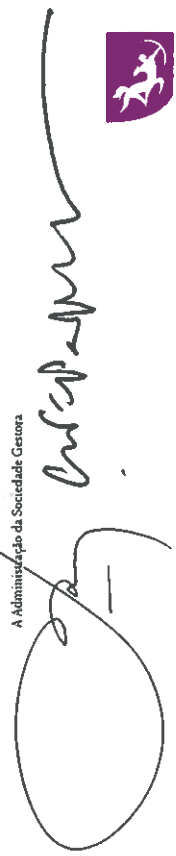
		BALANÇO				31-12-2008	
CÓDIGO	ATIVO DESIGNAÇÃO	2008		2007		PASSIVO DESIGNAÇÃO	
		Bruto	MVAI	Líquido	Líquido	2008	2007
31	ATIVOS IMOBILIÁRIOS						
32	Terenos	0	0	0	0	95.091.000	80.091.000
33	Construções	101.794.469	0	101.620.814	92.134.255	144.975	92.902
34	Adiantamento por compras de imóveis	0	0	0	0	3.368.534	41.123
35	Outros ativos	173.931	0	173.931	1.430.336	-8.134.592	-3.461.436
	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	101.968.400	0	173.655	101.794.745	4.921.083	3.327.411
	TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO					95.091.000	80.091.000
211-2171	CARTEIRA TÍTULOS e PARTICIPAÇÕES						
212-2172	OBRIGAÇÕES						
213-214-2173	Títulos da Dívida Pública	0	0	0	0		
	Outros Fundos Públicos Equiparados	0	0	0	0		
22	Obrigações diversas	0	0	0	0		
24	Participações em sociedades imobiliárias	0	0	0	0		
26	Unidades de Participação	0	0	0	0		
	Outros títulos	0	0	0	0		
	TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTI	0	0	0	0		
411	CONTAS DE TERCEIROS						
412	Devedores por crédito vencido	0	0	0	0		
413*-419	Devedores por rendas vencidas	2.975	0	2.975	142.087	0	0
	Outras Contas de Devedores	1.745	0	1.745	64	386.057	334.394
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	4.720	0	4.720	142.151	30.868	25.987
11	DISPONIBILIDADES						
12	Caixa	0	0	0	0	1.342.180	14.024.074
13	Depósitos à ordem	272.391	0	272.391	1.299.865	4.700.000	0
14	Depósitos a prazo e com pré-aviso	0	0	0	0	0	0
18	Certificados de depósito	0	0	0	0	0	0
11*18	Outros menos monetários	0	0	0	0	0	0
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	272.391	0	272.391	1.299.865	6.459.105	14.384.455
51	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS						
52	Acrescimos de Proventos	8.518	0	8.518	8.266	612	0
58	Despesas com Custo Diferido	38.389	0	38.389	27.162	568.046	566.580
59	Outros Acréscimos e Diferimentos	0	0	0	0	0	0
	Contas Transições Ativas	0	0	0	0	0	0
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIF.ATIVOS	46.907	0	46.907	35.428	568.658	566.580
	TOTAL DO ACTIVO	102.292.418	0	173.655	102.118.763	102.118.763	95.042.035
	TOTAL DO PASSIVO					1.000.000	1.000.000
	Total do Número de Unidades de Participação					80.091	80.091

Abreviaturas: Mv - Mais valias; mv - Menos valias; ad - ajustamentos desfavoráveis

af - Ajustamentos favoráveis

A Administração da Sociedade Gestora

O Técnico de Contas
Hastafelmeida




BANIP PROPERTY - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

		DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS				31.12.2008
		CUSTOS E PERDAS		PROVEITOS E GANHOS		
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2008	2007	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2008
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES				JUROS E GANHOS CORRENTES	
711-718	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS			812	JUROS E GANHOS EQUIPARADOS	
719	De Operações Correntes	59.810	0	811+818	Da Carteira de Títulos e Participações	0
	De Operações Extrapatrimoniais	0	0	819	Outras, de Operações Correntes	112.930
	COMISSÕES				De Operações Extrapatrimoniais	0
722	Da Carteira de Títulos e Participações	0	0	822...825	De Operações Extrapatrimoniais	0
723	Em Activos Imobiliários	0	0	828	Da Carteira de Títulos e Participações	0
724...728	Outras, de Operações Correntes	344.642	249.344	829	De Outras Operações Correntes	0
	De Operações Extrapatrimoniais	0	0		De Operações Extrapatrimoniais	0
	PERDAS OPER.FINANCEIRAS e ACT.IMOBILIÁRIOS				GANHOS EM OPER.FINANCEIRAS E ACT.IMOBILIÁRIOS	
732	Na Carteira de Títulos e Participações	0	0	832	Na Carteira de Títulos e Participações	0
733	Em Activos Imobiliários	19.308	154.347	833	Em Activos Imobiliários	0
731+738	Outras, de Operações Correntes	0	0	831+838	Outras, de Operações Correntes	0
739	Em Operações Extrapatrimoniais	0	0	839	Em Operações Extrapatrimoniais	0
	IMPOSTOS				REVERSOES E AJUSTAMENTOS DE PROVISOES	
7411+7421	Impostos sobre o rendimento	1.364.583	936.920	851	De ajustamentos de dívidas a receber	0
7412+7422	Impostos indirectos	2.768	0	852	De Provisões para encargos	0
7418+7428	Outros Impostos	0	0	86	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	6.817.523
751	PROVISOES DO EXERCÍCIO	0	0	87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	0
752	Ajustamentos de dívidas a receber	0	0		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	6.930.453
76	Provisões para encargos	0	0			64
77	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	175.048	41.016			4.709.180
	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	143	0			
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	1.976.302	1.381.627			
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS	
781	Valores Incobráveis	0	0	881	Recuperação de Incobráveis	0
782	Perdas Extraordinárias	33.499	269	882	Ganhos Extraordinários	0
783	Perdas de Exercícios Anteriores	0	0	883	Ganhos de Exercícios Anteriores	0
784...788	Outras perdas Eventuais	0	0	884...888	Outros Ganhos Eventuais	-431
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	33.499	269		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	431
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (e<e> 0)	4.921.083	3.327.411	66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (e<e> 0)	0
	TOTAL	6.930.884	4.709.307		TOTAL	6.930.884
82+72-7x3	Resultados da Carteira Títulos	0	0	D-C	Resultados Eventuais	-33.068
8x3+86-7x3 76	Resultados de Activos Imobiliários	6.623.167	4.423.494	B+D-A-C+741	Resultados Antes de impostos s/o Rendimento	4.264.331
8x9-7x9	Resultados de Operações Extrapatrimoniais	0	0	B+D-A-C	Resultados Líquidos do Período	4.921.083
B-A+741	Resultados Correntes	6.318.734	4.264.473			3.327.411

O Técnico de Contas

Valter Almeida

A Administração da Sociedade Gestora

Carla Pereira





BANIF PROPERTY - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	31 12 2008		31 12 2007	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO				
RECEBIMENTOS:				
Subscrição de unidades de participação	15.052.073		32.092.902	32.092.902
...		15.052.073		
PAGAMENTOS:				
Resgates de unidades de participação			3.127.042	
Rendimentos pagos aos participantes	4.921.493			3.127.042
...		4.921.493		
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo		10.130.580		28.965.860
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS				
RECEBIMENTOS:				
Alienação de activos imobiliários				
Rendimentos de activos imobiliários	6.956.420		4.800.890	
Adiantamentos por conta de vendas de activos imobiliários				
...				
Outros recebimentos de activos imobiliários		6.956.420		4.800.890
PAGAMENTOS				
Aquisição de activos imobiliários	21.179.415		33.075.957	
Grandes reparações em activos imobiliários				
Comissões em activos imobiliários				
Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários	187.413		67.289	
Adiantamentos por conta de compras de activos imobiliários	173.931		507.336	
.....				
Outros pagamentos de activos imobiliários		21.540.759		33.650.582
Fluxo das operações sobre activos imobiliários		14.584.338		28.849.692
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS				
RECEBIMENTOS:				
Venda de títulos				
Reembolso de títulos				
Resgates de unidades de participação				
Rendimento de títulos				
Juros e proveitos similares recebidos				
Vendas de títulos com acordo de recompra				
.....				
Outros recebimentos relacionados com a carteira		0		0
PAGAMENTOS:				
Compra de títulos				
Subscrição de unidades de participação				
Juros e custos similares pagos				
Vendas de títulos com acordo de recompra				
Taxas de Bolsa suportadas				
Taxas de corretagem				
Outras taxas e comissões				
.....				
Outros pagamentos relacionados com a carteira		0		0
Fluxo das operações da carteira de títulos		0		0

Handwritten signature and initials:
MAY.



BANIF PROPERTY FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	31 12 2008		31 12 2007	
OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS				
RECEBIMENTOS:				
Juros e proveitos similares recebidos				
Recebimentos em operações cambiais				
Recebimentos em operações de taxa de juro				
Recebimentos em operações sobre cotações				
Comissões em contratos de opções				
Outras comissões				
...				
Outros recebimentos op.a prazo e de divisas		0		0
PAGAMENTOS:				
Juros e custos similares pagos				
Pagamentos em operações cambiais				
Pagamentos em operações de taxa de juro				
Pagamentos em operações sobre cotações				
Margem inicial em contratos de futuros				
Comissões em contratos de opções				
...				
Outros pagamentos op.a prazo e de divisas		0		0
Fluxo das operações a prazo e de divisas		0		0
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE				
RECEBIMENTOS:				
Cobranças de crédito vencido				
Compras com acordo de revenda				
Juros de depósitos bancários	90.092		97.344	
Juros de certificados de depósito				
Contração de empréstimos	10.700.000			
...				
Outros recebimentos correntes		10.790.092		97.344
PAGAMENTOS:				
Comissão de gestão	222.431		150.126	
Comissão de depósito	88.972		60.050	
Despesas com crédito vencido				
Juros devedores de depósitos bancários	69.199			
Compras com acordo de revenda				
Impostos e taxas	841.479		3.669	
Taxa de Supervisão	28.358		20.460	
Amortização c/c empréstimo	6.000.000			
...				
Outros pagamentos correntes	113.799	7.364.239		234.305
Fluxo das operações de gestão corrente		3.425.853		136.961

Handwritten signature and initials.



BANIF PROPERTY - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	31-12-2008		31-12-2007	
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
RECEBIMENTOS:				
Ganhos extraordinários	431		127	
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores				
Recuperação de incobráveis				
.....				
Outros recebimentos de operações eventuais		431		127
PAGAMENTOS:				
Perdas extraordinárias	0		269	
Perdas imputáveis a exercícios anteriores				
.....				
Outros pagamentos de operações eventuais		0		269
Fluxo das operações eventuais		431		142
Saldo dos fluxos monetários do período...(A)		1.027.474		20.935
Disponibilidades no início do período.....(B)		1.299.865		1.320.800
Disponibilidades no fim do período.....(C) = (B)+ (A)		272.391		1.299.865

O Técnico de Contas

Maeta Almeida

A Administração da Sociedade Gestora

[Handwritten signature]



BANIF PROPERTY – FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008

INTRODUÇÃO

O Banif Property - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado, iniciou a sua actividade em 19 de Dezembro de 2006.

Em conformidade com o disposto no Regulamento nº 2/2005 da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários discriminam-se, no presente Anexo, as informações complementares às Demonstrações Financeiras em 31 de Dezembro de 2008.

As notas que se seguem são apresentadas com valores em euros e respeitam a ordem estabelecida no Plano de contabilidade dos Fundos de Investimento Imobiliário.

As notas não aplicáveis foram omitidas.

Nota 1

Reconhecimento, para cada imóvel, da diferença entre o valor contabilístico, e o valor resultante da aritmética simples das avaliações periciais:

Imoveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos Valores das Avaliações (B)	Valia Potencial (B) (A)
Abrantes - Fração A	22.829	24.907	2.078
Abrantes - Fração H	168.869	184.392	15.523
Águeda - Fração B	235.646	238.975	3.329
Albufeira - Fração A	348.835	372.253	23.418
Alcântara - Fração GQ	500.725	514.039	13.314
Alcobaça - Fração A	252.405	278.750	26.345
Algés - Fração A	320.955	331.441	10.486
Aliados - Ed. Aliados	11.207.374	11.613.737	406.363
Almeirim - Fração A	131.140	130.586	-554
Alpendurada e Matos - Fração M	126.340	126.340	0
Alto Cacem - Fração B	336.756	333.089	-3.667
Alto do Lumiar - Fração JQ	93.730	94.312	582
Alto do Lumiar - Fração JR	94.237	94.824	587
Alto do Lumiar - Fração JS	79.541	80.020	479
Alverca - Fração F	453.333	448.433	-4.900
Alvor - Fração L	598.766	596.752	-2.014
Amarante - Fração U	135.810	141.170	5.360
a transportar	15.107.291	15.604.020	496.729



Reconhecimento, para cada imóvel, da diferença entre o valor contabilístico, e o valor resultante da aritmética simples das avaliações periciais (continuação):

Imoveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos Valores das Avaliações (B)	Valia Potencial (B) - (A)
transporte	15.107.291	15.604.020	496.729
Amarante - Fração V	185.191	192.505	7.314
Angra Heroísmo - Angra	936.061	1.145.260	209.199
Antas - Fração C	306.367	311.206	4.839
Arcozelo - Fração AZ	171.565	184.717	13.152
Areosa - Fração A	148.025	163.905	15.880
Armação Pêra - Fração H	212.129	211.507	-622
Av. José Malhoa, lote 1792 - Av. José Malhoa	24.918.821	25.000.537	81.716
Azores Park - Fração X	113.671	114.593	922
Barcelos - Fração S	763.204	759.445	-3.759
Barreiro - Fração A	347.185	352.986	5.801
Bombarral - Fração A	206.917	204.320	-2.597
Braga - Lamações - Fração B	187.867	217.817	29.950
Braga Ferreiros - Fração B	175.411	184.290	8.879
C. E. Santarém - Fração F	180.660	196.970	16.310
Caldas da Rainha - Arneiro - Fração A	129.878	129.878	0
Caldas da Rainha - Arneiro - Fração B	157.979	157.979	0
Caldas da Rainha - Fração A	716.171	824.425	108.254
Caldas das Taipas - Fração AQ	13.356	63.852	50.496
Caldas das Taipas - Fração B	114.312	63.852	-50.460
Camacha - Camacha	225.519	222.775	-2.744
Câmara de Lobos - Fração A	350.334	348.938	-1.396
Campanhã - Fração I	228.716	250.170	21.454
Campo Alegre - Fração A	859.743	905.462	45.719
Caniço - Fração AA	179.315	185.224	5.909
Caniço - Fração AB	160.401	164.926	4.525
Cantanhede - Fração C	271.561	287.653	16.092
Capelas - Agência Capelas	360.268	382.338	22.070
Camaxide - Fração A	409.573	406.599	-2.974
Cascais Cidadela - Fração CBO	566.396	567.600	1.204
Castelo Maia - Fração AG	202.690	215.074	12.384
Cavaco - Fração C	178.988	179.456	468
Charneca da Caparica - Fração A	219.716	227.013	7.297
Constituição - Fração A	398.065	428.835	30.770
Ed. Portico - Fração BP	39.099	41.141	2.042
Ed. Portico - Fração BQ	39.099	41.141	2.042
Ed. Portico - Fração O	1.132.009	1.193.096	61.087
Ed. Portico - Fração P	292.794	308.559	15.765
Ed. Portico - Fração Q	712.402	750.828	38.426
Ed. Portico - Fração R	1.132.009	1.193.096	61.087
Ed. Portico - Fração S	766.097	807.397	41.300
Ed. Portico - Fração T	766.097	807.397	41.300
Edif. Av. D. João III - Fração GL	309.824	306.383	-3.441
Entrocamento - Fração A	426.413	422.017	-4.396
Ermesinde - Fração B	252.860	256.310	3.450
Estarreja - Fração B	202.929	215.609	12.680
Felgueiras - Fração A	172.345	187.838	15.493
Figueira da Foz - Fração B	404.525	405.900	1.375
Fogueteiro - Fração A	325.061	346.823	21.762
Fogueteiro - Fração B	325.061	346.823	21.762
Forum Oeiras - Fração B	437.323	467.262	29.939
a transportar	57.439.293	58.953.747	1.514.454

[Handwritten signature]
MAY



Reconhecimento, para cada imóvel, da diferença entre o valor contabilístico, e o valor resultante da aritmética simples das avaliações periciais (continuação):

Imoveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos Valores das Avaliações (B)	Valia Potencial (B) (A)
transporte	57.439.293	58.953.747	1.514.454
Gândara dos Olivais - Fracção A	149.912	147.781	-2.131
Guimarães II - Fracção C	133.172	189.613	56.441
Guimarães II - Fracção D	95.570	136.076	40.506
Horta - Fracção A	237.428	237.428	0
Horta - Fracção B	847.276	922.802	75.526
Horta II - Fracção F	69.289	67.799	-1.490
Ílhavo - Fracção L	282.939	284.201	1.262
Infante - Fracção 2AQ	24.496	24.496	0
Infante - Fracção 2AS	24.496	24.496	0
Infante - Fracção 2AT	24.496	24.496	0
Infante - Fracção 2F	24.496	24.496	0
Infante - Fracção 2G	24.496	24.496	0
Infante - Fracção 2H	24.496	24.496	0
Infante - Fracção 2J	24.496	24.496	0
Infante - Fracção 2M	24.496	24.496	0
Infante - Fracção 2N	24.496	24.496	0
Infante - Fracção AO	250.314	250.305	-9
João Crisóstomo - Fracção B	552.583	550.602	-1.981
Lagoa - Fracção A	224.340	244.547	20.207
Lagos - Fracção A	339.673	342.167	2.494
Lajes das Flores - Fracção A	224.422	205.180	-19.242
Lamego - Fracção I	225.383	226.208	825
Laranjeiras - Fracção GD	459.765	495.850	36.085
Largo 2 de Março - Fracção A	1.086.630	1.082.442	-4.188
Leiria II - Fracção H	786.861	801.000	14.139
Loures - Fracção B	235.772	253.262	17.490
Lousã - Fracção K	156.604	158.000	1.396
Lousada - Fracção A	261.634	271.920	10.286
Luis de Camões - Fracção E	259.373	271.180	11.807
Lumiar - Fracção A	469.131	586.510	117.379
Machico - Fracção H - R/C	758.366	823.192	64.826
Madalena - Pico - Madalena	822.518	848.790	26.272
Mafamude II - Fracção AR	240.011	124.142	-115.869
Mafamude II - Fracção BA	9.554	124.142	114.588
Maia - Fracção K	578.832	586.050	7.218
Maia - Maia	111.136	112.154	1.018
Maia (DRD e URCR) - Fracção B	787.581	853.387	65.806
Malveira - Fracção U	273.998	294.535	20.537
Marco Canaveses - Fracção C	188.454	192.475	4.021
Marco Canaveses - Fracção D	188.454	192.475	4.021
Matriz - Prédio Urbano	1.490.917	1.586.574	95.657
Mem Martins - Fracção C	176.064	176.493	429
Mercado - Mercado	907.625	1.212.475	304.850
Moita - Fracção A	312.044	327.800	15.756
Montijo - Fracção A	124.092	124.167	75
Montijo 2 - Fracção AB	391.373	390.240	-1.133
Monumental - Fracção AO	685.123	695.550	10.427
Mortágua - Fracção G	290.920	293.345	2.425
Mozelos - Fracção B	200.013	214.320	14.307
Nogueira Maia - Fracção B	356.238	352.410	-3.828
a transportar	73.901.141	76.423.800	2.522.659

[Handwritten signature]
MAY



Reconhecimento, para cada imóvel, da diferença entre o valor contabilístico, e o valor resultante da aritmética simples das avaliações periciais (continuação):

Imoveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos Valores das Avaliações (B)	Valia Potencial (B) (A)
transporte	73.901.141	76.423.800	2.522.659
Nordeste - Fração A	125.923	126.810	887
Nordeste - Fração B	92.616	94.830	2.214
Odivelas - Fração A	140.015	138.705	-1.310
Odivelas - Fração I	189.431	187.660	-1.771
Olhão - Olhão	336.017	306.122	-29.895
Olivais Sul - Fração BR	438.612	434.119	-4.493
Oliveira de Frades - Fração B	190.338	204.783	14.445
Paços Ferreira - Fração AL	445.237	485.563	40.326
Padrão de Légua - Fração A	258.980	270.082	11.102
Paredes - Fração AD	253.868	260.199	6.331
Penafiel - Fração A	677.847	680.200	2.353
Peso da Régua - Fração A	302.806	338.793	35.987
Pombal - Fração B	335.541	342.805	7.264
Ponte da Pedra - Fração E	287.980	286.488	-1.492
Ponte de Lima - Fração B	252.885	256.577	3.692
Portalegre - Fração I	455.523	467.470	11.947
Portimão - Prédio Urbano	575.504	618.110	42.606
Portimão II - Fração N	470.596	505.980	35.384
Póvoa do Varzim - Fração BG	450.987	461.117	10.130
Povoação Agência - Fração A	394.165	414.180	20.015
Quarteira - Agência Quarteira	461.119	491.470	30.351
Quinta Deão - Fração O	76.722	77.581	859
Quinta Deão - Fração Q	136.278	137.922	1.644
Rabo Peixe - Fração A	288.193	312.495	24.302
Ribeira Brava - Fração A 1	897.544	1.173.497	275.953
Ribeira Grande - Ribeira	766.526	877.803	111.277
Rio Tinto - Fração B	190.363	208.733	18.370
Rua da Conceição 99 - Fração B	353.289	353.104	-185
Rua do Castanheiro - Fração AM	23.426	23.663	237
Rua do Castanheiro - Fração AO	23.426	23.663	237
Rua do Castanheiro - Fração AP	23.426	23.663	237
Rua do Castanheiro - Fração AQ	23.426	23.663	237
Rua do Castanheiro - Fração NA	23.426	23.663	237
Rua Morais Soares - Fração B	352.234	358.414	6.180
Sacavém - Fração A	404.022	427.900	23.878
Sangalhos - Fração B	170.186	175.120	4.934
Santa - Fração A	264.182	272.628	8.446
Santa Cruz - Santa Cruz	117.384	119.343	1.959
Santa Cruz Flores - Fração A	135.861	142.562	6.701
Santa Cruz Flores - Fração B	120.332	126.249	5.917
Santa Maria - Santa Maria	633.495	630.590	-2.905
Santana - Santana	623.564	617.358	-6.206
Santarém - Fração F	270.500	289.276	18.776
Santarém II - Fração B	250.281	255.455	5.174
Santo António dos Cavaleiros - Fração E	213.062	219.769	6.707
Santo Tirso - Fração AR	213.514	224.070	10.556
São João Madeira II - Fração A	241.406	244.070	2.664
Sede - Fração AA	4.576.894	4.569.279	-7.615
Sede - Fração AB	164.078	170.191	6.113
Sede - Fração AH	976.152	1.021.783	45.631
a transportar	93.590.323	96.919.370	3.329.047

[Handwritten signature]
HAJ



Reconhecimento, para cada imóvel, da diferença entre o valor contabilístico, e o valor resultante da aritmética simples das avaliações periciais (continuação):

Imoveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos Valores das Avaliações (B)	Valia Potencial (B) - (A)
transporte	93.590.323	96.919.370	3.329.047
Sede - Fração AI	976.152	1.021.783	45.631
Sede - Fração AJ	976.152	1.021.783	45.631
Sede - Fração N	55.523	55.322	-201
Seia - Fração A	193.954	195.980	2.026
Seixal - Seixal	229.668	245.025	15.357
Sines - Fração A	230.123	233.111	2.988
Sintra - Fração A	217.202	227.620	10.418
Sintra - Fração B	217.202	227.620	10.418
Tavira - Fração B	281.359	302.262	20.903
Telheiras - Fração B	505.925	551.344	45.419
Vagos - Fração A	272.050	280.470	8.420
Vale de Cambra - Fração C	396.412	394.537	-1.875
Valença - Fração A	7.972	8.437	465
Valença - Fração J	227.551	239.710	12.159
Velas - São Jorge - Agência São Jorge	445.285	461.217	15.932
Viana do castelo - Fração F	205.417	217.937	12.520
Vila da Lixa - Fração U	247.316	262.656	15.340
Vila das Aves - Fração B	270.656	286.013	15.357
Vila Franca Xira - Vila Franca Xira	652.173	674.629	22.456
Vila Nova de Famalicão II - Fração F	245.120	243.980	-1.140
Vila Real de Santo António - Fração A	307.963	309.410	1.447
Vila Verde - Fração G	123.957	133.017	9.060
Vila Verde - Fração H	146.146	156.780	10.634
Viseu Viriato - Fração C	408.976	410.350	1.374
Vizela - Fração BU	91.734	98.707	6.973
Vizela - Fração BV	98.503	106.079	7.576
TOTAL	101.620.814	105.285.149	3.664.335

Nota 2

Número de unidades de participação emitidas, resgatadas, e em circulação em 31 de Dezembro de 2008.

Comparação do valor líquido global do fundo e da unidade de participação no início e no fim de 2008.

Descrição	Em 01/01/2008	Subscrições	Resgates	Distribuição de Resultados	Outros	Resultados do Período	Em 31/12/2008
Valor base	80.091.000	15.000.000	-	-	-	-	95.091.000
Diferença em subs.resgates	92.902	52.073	-	-	-	-	144.975
Resultados distribuídos	-3.461.436	-	-	4.973.156	-	-	-8.434.592
Resultados acumulados	41.123	-	-	-	3.327.411	-	3.368.534
Ajustamentos em imóveis	-	-	-	-	-	-	-
Resultados do período	3.327.411	-	-	-	-3.327.411	4.921.083	4.921.083
SOMA	80.091.000	15.052.073	-	4.973.156	-	4.921.083	95.091.000
Nº unidades participação	80.091	15.000	-	-	-	-	95.091
Valor unidades participação	1.000,0000	1.003,4715	-	-	-	-	1.000,0000



Nota 3

Inventário dos activos do fundo:

Descrição dos imóveis	Área (m ²)	Data de Aquisição	Preço Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Localização	
									País	Município
1 IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA										
1.1. Terrenos										
1.1.1. Construções Acabadas										
1.1.1.1. Arrendadas										
Amarante - Fração U	55	28-12-2006	135.694	31-01-2008	150.615	28-03-2008	131.725	135.810	Portugal	Amarante
Amarante - Fração V	75	28-12-2006	165.034	31-01-2008	205.385	28-03-2008	179.625	165.191	Portugal	Amarante
Barcelos - Fração S	446	28-12-2006	763.204	31-03-2008	773.100	28-03-2008	745.790	763.204	Portugal	Barcelos
Campanhã - Fração I	85	28-12-2006	228.444	31-03-2008	231.400	28-03-2008	268.940	228.716	Portugal	Ponte
Campo Alegre - Fração A	417	28-12-2006	859.471	31-03-2008	865.600	28-03-2008	945.324	859.743	Portugal	Ponte
Constituição - Fração A	232	28-12-2006	397.793	31-03-2008	396.400	28-03-2008	461.270	398.065	Portugal	Ponte
Ermesinde - Fração B	1212	28-12-2006	252.133	31-03-2008	253.800	28-03-2008	258.220	252.860	Portugal	Montijo
Montágua - Fração G	279	28-12-2006	292.454	31-03-2008	295.600	28-03-2008	291.090	290.920	Portugal	Montégua
Mozelos - Fração B	120	28-12-2006	199.286	31-03-2008	199.100	28-03-2008	229.540	200.013	Portugal	Santa Maria Feliz
Padão de Régua - Fração A	305	28-12-2006	258.253	31-01-2008	258.774	28-03-2008	281.390	258.980	Portugal	Matosinhos
Paredes - Fração AD	118	28-12-2006	253.141	31-03-2008	253.600	28-03-2008	266.798	253.868	Portugal	Paredes
Peso da Régua - Fração A	171	28-12-2006	302.534	31-03-2008	329.900	28-03-2008	347.666	302.806	Portugal	Peso da Régua
Ponte de Lima - Fração B	220	28-12-2006	252.158	31-03-2008	263.900	28-03-2008	249.253	252.885	Portugal	Ponte de Lima
Póvoa do Varzim - Fração BG	200	28-12-2006	450.715	31-03-2008	463.400	28-03-2008	438.833	450.987	Portugal	Póvoa do Varzim
Vila da Lixa - Fração U	162	28-12-2006	246.588	31-03-2008	243.810	28-03-2008	261.502	247.316	Portugal	Felgueiras
Algés - Fração A	161	28-12-2006	320.682	31-03-2008	352.500	28-03-2008	310.381	320.955	Portugal	Feixas
Alverca - Fração F	205	28-12-2006	460.316	31-03-2008	447.500	28-03-2008	449.366	453.333	Portugal	Vila Franca Xira
Barreiro - Fração A	122	28-12-2006	346.913	31-03-2008	367.300	28-03-2008	338.672	347.185	Portugal	Barreiro
Fogueteiro - Fração A	160	28-12-2006	324.925	31-03-2008	325.200	28-03-2008	368.446	325.061	Portugal	Seixal
Fogueteiro - Fração B	160	28-12-2006	324.925	31-03-2008	325.200	28-03-2008	368.446	325.061	Portugal	Seixal
Lagos - Fração A	106	28-12-2006	339.400	31-03-2008	354.100	28-03-2008	330.234	339.673	Portugal	Lagos
Loures - Fração B	100	28-12-2006	235.500	31-03-2008	238.000	28-03-2008	268.524	235.772	Portugal	Loures
Odivelas - Fração A	85	28-12-2006	140.808	28-03-2008	140.055	31-03-2008	137.355	140.015	Portugal	Odivelas
Odivelas - Fração I	115	28-12-2006	190.505	28-03-2008	189.487	31-03-2008	185.834	189.431	Portugal	Odivelas
Portimão - Prédio Urbano	224	28-12-2006	575.231	31-03-2008	579.900	28-03-2008	656.320	575.504	Portugal	Portimão
Portalegre - Fração I	278	28-12-2006	455.251	31-03-2008	495.900	28-03-2008	439.040	455.523	Portugal	Portalegre
Santarém - Fração F	110	28-12-2006	269.773	31-03-2008	271.800	28-03-2008	306.751	270.500	Portugal	Santarém
Sintra - Fração A	80	28-12-2006	217.066	31-03-2008	217.296	28-03-2008	237.943	217.202	Portugal	Sintra
Sintra - Fração B	80	28-12-2006	217.066	31-03-2008	217.296	28-03-2008	237.943	217.202	Portugal	Sintra
Telheiras - Fração B	122	28-12-2006	505.652	31-03-2008	510.300	28-03-2008	592.388	505.925	Portugal	Lisboa
Matriz - Prédio Urbano	856	28-12-2006	1.490.523	31-03-2008	1.465.400	28-03-2008	1.707.747	1.490.917	Portugal	Ponte Delgada
Sede - Fração AA	2.788	28-12-2006	4.576.894	07-12-2007	4.529.100	07-12-2007	4.609.457	4.576.894	Portugal	Ponte Delgada
Sede - Fração N	40	28-12-2006	55.523	07-12-2007	55.700	07-12-2007	54.943	55.523	Portugal	Ponte Delgada
Aresoa - Fração A	94	28-12-2006	147.297	31-03-2008	157.200	28-03-2008	170.610	148.025	Portugal	Ponte
Braga - Lameiras - Fração B	94	28-12-2006	187.140	31-03-2008	212.400	28-03-2008	223.234	187.867	Portugal	Braga
Guimarães II - Fração C	85	28-12-2006	132.748	28-03-2008	197.234	31-03-2008	181.993	133.172	Portugal	Guimarães
Guimarães II - Fração D	61	28-12-2006	95.267	28-03-2008	141.544	31-03-2008	130.607	95.570	Portugal	Guimarães
Alcobaça - Fração A	98	28-12-2006	252.133	31-03-2008	271.600	28-03-2008	285.899	252.405	Portugal	Batalha
Caldas da Rainha - Fração A	350	28-12-2006	715.899	31-03-2008	821.100	28-03-2008	827.750	716.171	Portugal	Caldas da Rainha
Lumiar - Fração A	210	28-12-2006	468.859	31-03-2008	630.800	28-03-2008	542.220	469.131	Portugal	Lisboa
Ribeira Brava - Fração A 1	526	28-12-2006	897.272	31-03-2008	1.163.500	28-03-2008	1.183.493	897.544	Portugal	Ribeira Brava
Mercado - Mercado	541	28-12-2006	907.353	31-03-2008	1.262.400	28-03-2008	1.162.550	907.625	Portugal	Ponte Delgada
Horta - Fração A	473	28-12-2006	237.430	28-03-2008	241.156	31-03-2008	233.700	237.428	Portugal	Ponte Delgada
Horta - Fração B	976	28-12-2006	846.882	28-03-2008	862.604	31-03-2008	983.000	847.276	Portugal	Ponte Delgada
Angra Heroísmo - Angra	840	28-12-2006	935.668	31-03-2008	1.120.100	28-03-2008	1.170.420	936.061	Portugal	Angra do Heroísmo
Ribeira Grande - Ribeira	624	28-12-2006	766.253	31-03-2008	817.700	28-03-2008	937.906	766.526	Portugal	Ribeira Grande
Madalena - Pim - Madalena	638	28-12-2006	821.670	31-01-2008	848.000	28-03-2008	849.579	822.518	Portugal	Pico
Alto do Lumiar - Fração JQ	35	26-06-2007	93.687	28-03-2008	94.122	31-03-2008	94.503	93.730	Portugal	Lisboa
Alto do Lumiar - Fração JR	35	26-06-2007	94.089	28-03-2008	94.632	31-03-2008	95.015	94.237	Portugal	Lisboa
Alto do Lumiar - Fração JS	30	26-06-2007	79.413	28-03-2008	79.859	31-03-2008	80.182	79.541	Portugal	Lisboa
Maia - Fração K	253	26-06-2007	578.560	31-03-2008	570.200	28-03-2008	601.900	578.832	Portugal	Ponte
Pelafiel - Fração A	310	26-06-2007	677.575	31-03-2008	685.800	28-03-2008	674.600	677.847	Portugal	Ponte
Aliados - Ed. Aliados	7.183	26-06-2007	11.204.228	31-03-2008	11.630.000	28-03-2008	11.597.473	11.207.374	Portugal	Ponte
Ed. Pórtico - Fração BP	33	26-06-2007	39.087	28-03-2008	42.879	31-03-2008	39.403	39.099	Portugal	Lisboa
Ed. Pórtico - Fração BQ	33	26-06-2007	39.087	28-03-2008	42.879	31-03-2008	39.403	39.099	Portugal	Lisboa
Ed. Pórtico - Fração O	307	26-06-2007	1.131.673	28-03-2008	1.243.500	31-03-2008	1.142.693	1.132.009	Portugal	Lisboa
Ed. Pórtico - Fração P	187	26-06-2007	292.707	28-03-2008	321.595	31-03-2008	295.524	292.794	Portugal	Lisboa
Ed. Pórtico - Fração Q	190	26-06-2007	712.190	28-03-2008	782.547	31-03-2008	719.108	712.402	Portugal	Lisboa
Ed. Pórtico - Fração R	309	26-06-2007	1.131.673	28-03-2008	1.243.500	31-03-2008	1.142.693	1.132.009	Portugal	Lisboa
Ed. Pórtico - Fração S	209	26-06-2007	765.869	28-03-2008	841.506	31-03-2008	773.288	766.097	Portugal	Lisboa
Ed. Pórtico - Fração T	209	26-06-2007	765.869	28-03-2008	841.506	31-03-2008	773.288	766.097	Portugal	Lisboa
Infante - Fração 2AQ	12	26-06-2007	25.440	28-03-2008	26.522	31-03-2008	22.470	24.496	Portugal	Funchal
Infante - Fração 2AS	12	26-06-2007	25.440	28-03-2008	26.522	31-03-2008	22.470	24.496	Portugal	Funchal
Infante - Fração 2AT	12	26-06-2007	25.440	28-03-2008	26.522	31-03-2008	22.470	24.496	Portugal	Funchal
Infante - Fração 2F	13	26-06-2007	25.441	28-03-2008	26.522	31-03-2008	22.470	24.496	Portugal	Funchal
Infante - Fração 2G	13	26-06-2007	25.441	28-03-2008	26.522	31-03-2008	22.470	24.496	Portugal	Funchal
a transportar								41.274.006		

[Handwritten signatures and initials]



Inventário dos activos do fundo (continuação):

Descrição dos imóveis	Área (m ²)	Data de Aquisição	Preço Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Localização	
									País	Município
								41.274.006		
o transporte										
Infante - Fração 2H	13	26-06-2007	25.441	28-03-2008	26.522	31-03-2008	22.470	24.496	Portugal	Funchal
Infante - Fração 2J	13	26-06-2007	25.441	28-03-2008	26.522	31-03-2008	22.470	24.496	Portugal	Funchal
Infante - Fração 2M	13	26-06-2007	25.441	28-03-2008	26.522	31-03-2008	22.470	24.496	Portugal	Funchal
Infante - Fração 2N	13	26-06-2007	25.441	28-03-2008	26.522	31-03-2008	22.470	24.496	Portugal	Funchal
Seixal - Seixal	200	26-06-2007	228.940	31-03-2008	230.100	28-03-2008	259.950	229.668	Portugal	Seixal
C. E. Santarém - Fração F	110	26-06-2007	180.388	31-03-2008	179.000	28-03-2008	214.940	180.660	Portugal	Santarém
Águeda - Fração B	125	26-06-2007	235.374	31-03-2008	243.700	28-03-2008	234.250	235.646	Portugal	Coimbra
Felgueiras - Fração A	99	26-06-2007	171.617	31-03-2008	204.900	28-03-2008	170.775	172.345	Portugal	Porto
Figueira da Foz - Fração B	154	26-06-2007	404.253	31-03-2008	409.300	28-03-2008	402.500	404.525	Portugal	Figueira da Foz
Paços Ferreira - Fração AL	381	26-06-2007	444.964	31-03-2008	451.000	28-03-2008	520.125	445.237	Portugal	Porto
Valença - Fração A	12	26-06-2007	7.947	28-03-2008	8.779	31-03-2008	8.095	7.972	Portugal	Valença
Valença - Fração J	96	26-06-2007	226.849	28-03-2008	249.414	31-03-2008	230.005	227.551	Portugal	Valença
Vila das Aves - Fração B	148	26-06-2007	269.929	31-03-2008	303.300	28-03-2008	268.726	270.656	Portugal	Santo Tirso
Albufeira - Fração A	146	26-06-2007	348.563	31-03-2008	350.022	28-03-2008	394.484	348.835	Portugal	Albufeira
Alcântara - Fração GQ	136	26-06-2007	500.453	31-03-2008	529.800	28-03-2008	498.278	500.725	Portugal	Lisboa
Charmeida da Caparica - Fração A	90	26-06-2007	218.989	31-03-2008	236.100	28-03-2008	217.926	219.716	Portugal	Almada
Moita - Fração A	120	26-06-2007	311.771	31-03-2008	345.200	28-03-2008	310.400	312.044	Portugal	Moita
Pombal - Fração B	130	26-06-2007	335.269	31-03-2008	351.800	28-03-2008	333.809	335.541	Portugal	Pombal
Quarteira - Agência Quarteira	147	26-06-2007	460.847	31-03-2008	524.100	28-03-2008	458.839	461.119	Portugal	Loulé
Sacavém - Fração A	170	26-06-2007	403.750	31-03-2008	453.800	28-03-2008	402.000	404.022	Portugal	Loures
Rua do Castanheiro - Fração AM	13	26-06-2007	23.281	31-03-2008	24.200	28-03-2008	23.125	23.426	Portugal	Funchal
Rua do Castanheiro - Fração AO	13	26-06-2007	23.281	31-03-2008	24.200	28-03-2008	23.125	23.426	Portugal	Funchal
Rua do Castanheiro - Fração AP	12	26-06-2007	23.281	31-03-2008	24.200	28-03-2008	23.125	23.426	Portugal	Funchal
Rua do Castanheiro - Fração AQ	13	26-06-2007	23.281	31-03-2008	24.200	28-03-2008	23.125	23.426	Portugal	Funchal
Rua do Castanheiro - Fração NA	12	26-06-2007	23.281	31-03-2008	24.200	28-03-2008	23.125	23.426	Portugal	Funchal
Velas - São Jorge - Agência São Jorge	80	26-06-2007	444.437	31-03-2008	479.900	31-03-2008	442.533	445.285	Portugal	São Jorge, Açores
Cantanhede - Fração C	165	26-06-2007	270.834	31-03-2008	305.700	28-03-2008	269.605	271.561	Portugal	Cantanhede
Laranjeiras - Fração GD	165	26-06-2007	459.038	31-03-2008	534.700	28-03-2008	457.000	459.765	Portugal	Lisboa
Marco Canaveses - Fração C	90	26-06-2007	188.091	31-03-2008	197.750	28-03-2008	187.200	188.454	Portugal	Marco Canaveses
Marco Canaveses - Fração D	90	26-06-2007	188.091	31-03-2008	197.750	28-03-2008	187.200	188.454	Portugal	Marco Canaveses
Castelo Maia - Fração AG	195	26-06-2007	201.963	31-03-2008	206.000	28-03-2008	224.148	202.990	Portugal	Maia
Viseu Viriato - Fração C	212	26-06-2007	408.249	31-03-2008	414.200	28-03-2008	406.499	408.976	Portugal	Viseu
Fórum Oeiras - Fração B	142	26-06-2007	436.596	31-03-2008	499.800	29-04-2008	434.723	437.323	Portugal	Oeiras
Viana do Castelo - Fração F	120	26-06-2007	204.689	31-03-2008	232.100	28-03-2008	203.774	205.417	Portugal	Viana do Castelo
Lousada - Fração A	117	26-06-2007	260.907	31-03-2008	284.100	28-03-2008	259.740	261.634	Portugal	Lousada
Malveira - Fração U	201	26-06-2007	273.271	31-03-2008	317.000	28-03-2008	272.070	271.998	Portugal	Mafra
Oliveira de Frades - Fração B	147	26-06-2007	189.611	31-03-2008	220.800	28-03-2008	188.765	190.338	Portugal	Oliveira de Frades
Abrantes - Fração A	40	26-06-2007	22.739	28-03-2008	22.610	31-03-2008	27.203	22.826	Portugal	Abrantes
Abrantes - Fração H	116	26-06-2007	168.229	28-03-2008	167.388	31-03-2008	201.397	168.869	Portugal	Abrantes
Arcozelo - Fração AZ	129	26-06-2007	170.838	31-03-2008	199.400	28-03-2008	170.034	171.565	Portugal	Vila Nova de Gaia
Estarreja - Fração B	138	26-06-2007	202.201	31-03-2008	230.000	28-03-2008	201.217	202.929	Portugal	Estarreja
Vizela - Fração BU	48	26-06-2007	91.383	28-03-2008	90.891	31-03-2008	106.522	91.734	Portugal	Vizela
Vizela - Fração BV	52	26-06-2007	98.126	28-03-2008	97.680	31-03-2008	114.478	98.503	Portugal	Vizela
Tavira - Fração B	118	26-06-2007	281.087	31-03-2008	324.700	28-03-2008	279.824	281.359	Portugal	Tavira
Luis de Camões - Fração E	101	26-06-2007	258.646	31-03-2008	284.800	28-03-2008	257.560	259.373	Portugal	Funchal
Machico - Fração H - R C	371	26-06-2007	758.094	31-03-2008	891.600	28-03-2008	754.784	758.366	Portugal	Machico
Rabo Peixe - Fração A	153	26-06-2007	287.344	31-03-2008	339.000	28-03-2008	285.990	288.193	Portugal	Ribeira Grande
Capelas - Agência Capelas	152	26-06-2007	359.419	31-03-2008	406.900	31-03-2008	357.776	360.268	Portugal	Ponte Delgada
Vale de Cambra - Fração C	138	26-06-2007	396.412	31-03-2008	390.800	28-03-2008	398.274	396.412	Portugal	Vale de Cambra
Hó Tinto - Fração B	124	26-06-2007	189.636	31-03-2008	228.700	28-03-2008	188.765	190.363	Portugal	Exposende
Vila Verde - Fração G	65	26-06-2007	123.623	21-03-2008	123.055	31-03-2008	142.979	123.957	Portugal	Vila Verde
Vila Verde - Fração H	77	26-06-2007	145.753	21-03-2008	145.038	31-03-2008	168.522	146.146	Portugal	Vila Verde
Antas - Fração C	141	26-06-2007	305.640	31-03-2008	318.200	28-03-2008	304.211	306.367	Portugal	Porto
Lagoa - Fração A	100	26-06-2007	223.613	31-03-2008	266.500	28-03-2008	222.593	224.340	Portugal	Lagoa
Portimão II - Fração N	225	26-06-2007	469.869	31-03-2008	544.100	28-03-2008	467.860	470.596	Portugal	Portimão
Vila Franca Xíra - Vila Franca Xíra	300	31-12-2007	651.598	07-12-2007	704.600	07-12-2007	644.651	652.173	Portugal	Vila Franca Xíra
Câmara de Lobos - Fração A	143	31-12-2007	350.334	07-12-2007	351.200	07-12-2007	346.676	350.334	Portugal	Câmara de Lobos
Lajes das Flores - Fração A	97	31-12-2007	224.422	07-12-2007	203.000	07-12-2007	207.360	224.422	Portugal	Lajes das Flores
Ganijo - Fração AA	73	31-12-2007	179.012	07-12-2007	192.921	07-12-2007	177.528	179.012	Portugal	Santa Cruz
Caução - Fração AB	65	31-12-2007	160.130	07-12-2007	171.779	07-12-2007	158.073	160.401	Portugal	Santa Cruz
Infante - Fração AO	106	31-12-2007	250.314	07-12-2007	247.700	07-12-2007	252.910	250.314	Portugal	Funchal
Monumental - Fração AO	199	31-12-2007	684.548	07-12-2007	713.700	07-12-2007	677.400	685.123	Portugal	Funchal
Almeirim - Fração A	148	31-12-2007	131.140	07-12-2007	131.400	07-12-2007	129.771	131.140	Portugal	Almeirim
Quinta Delo - Fração O	36	31-12-2007	76.473	07-12-2007	79.488	07-12-2007	75.675	76.722	Portugal	Funchal
Quinta Delo - Fração Q	64	31-12-2007	135.952	07-12-2007	141.312	07-12-2007	134.532	136.278	Portugal	Funchal
Santo Tirso - Fração AK	134	31-12-2007	212.863	07-12-2007	237.500	07-12-2007	210.640	213.514	Portugal	Santo Tirso
Santa - Fração A	156	31-12-2007	263.608	07-12-2007	284.400	07-12-2007	260.855	264.182	Portugal	Porto Moniz
São João Madeira II - Fração A	185	31-12-2007	204.754	07-12-2007	249.900	07-12-2007	238.240	241.400	Portugal	São João Madeira
Rua da Conceição 99 - Fração B	220	31-12-2007	353.289	07-12-2007	349.600	07-12-2007	356.601	353.289	Portugal	Funchal
Santa Maria - Santa Maria	233	31-12-2007	633.495	07-12-2007	634.300	07-12-2007	626.880	633.495	Portugal	Vila do Porto
a transportar								58.893.553		

Handwritten signature and initials: *MAR.*



Inventário dos activos do fundo (continuação):

Descrição dos imóveis	Área (m ²)	Data de Aquisição	Preço Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Localização	
									País	Município
o transporte								58.893.553		
Vila Nova de Famalicão II - Fração F	142	31-12-2007	245.120	07-12-2007	245.400	07-12-2007	242.560	245.120	Portugal	Vila Nova Famalicão
Nordeste - Fração A	110	31-12-2007	125.228	07-12-2007	129.700	07-12-2007	123.920	125.923	Portugal	Nordeste
Nordeste - Fração B	83	31-12-2007	91.920	07-12-2007	98.700	07-12-2007	90.960	92.616	Portugal	Nordeste
Maia - Maia	67	31-12-2007	110.562	07-12-2007	114.900	07-12-2007	109.407	111.136	Portugal	Maia
Braga Ferreiros - Fração B	174	31-12-2007	175.109	07-12-2007	195.300	07-12-2007	173.280	175.411	Portugal	Braga
Santa Cruz Flores - Fração A	201	31-12-2007	135.443	07-12-2007	151.095	07-12-2007	134.026	135.861	Portugal	Santa Cruz das Flores
Santa Cruz Flores - Fração B	178	31-12-2007	119.944	07-12-2007	133.805	07-12-2007	118.692	120.332	Portugal	Santa Cruz das Flores
Sines - Fração A	187	31-12-2007	229.821	07-12-2007	238.800	07-12-2007	227.421	230.123	Portugal	Sines
Povoação Agência - Fração A	325	31-12-2007	393.469	07-12-2007	439.000	07-12-2007	389.360	394.165	Portugal	Povoação
Caldas da Rainha - Arneiro - Fração A	59	31-12-2007	129.854	07-12-2007	128.498	07-12-2007	131.257	129.878	Portugal	Caldas da Rainha
Caldas da Rainha - Arneiro - Fração B	72	31-12-2007	157.951	07-12-2007	156.302	07-12-2007	159.657	157.979	Portugal	Caldas da Rainha
Largo 2 de Março - Fração A	622	31-12-2007	1.086.630	07-12-2007	1.089.600	07-12-2007	1.075.283	1.086.630	Portugal	Ponta Delgada
Sangalhos - Fração B	240	31-12-2007	169.611	31-12-2007	182.400	07-12-2007	167.840	170.186	Portugal	Anadia
Alpendurada e Matos - Fração M	115	31-12-2007	126.319	07-12-2007	125.000	07-12-2007	127.680	126.340	Portugal	Marco Canaveses
Lousã - Fração K	94	31-12-2007	156.029	07-12-2007	154.400	07-12-2007	161.600	156.604	Portugal	Lousã
Azores Park - Fração X	100	31-12-2007	112.865	07-12-2007	117.500	07-12-2007	111.686	113.671	Portugal	Ponta Delgada
Seia - Fração A	116	31-12-2007	193.379	07-12-2007	200.600	07-12-2007	191.360	193.954	Portugal	Seia
Vagos - Fração A	176	31-12-2007	271.475	07-12-2007	292.300	07-12-2007	268.640	272.050	Portugal	Vagos
Armação Pêra - Fração H	98	31-12-2007	212.129	07-12-2007	213.100	07-12-2007	209.914	212.129	Portugal	Silves
Santo António dos Cavaleiros - Fração E	130	31-12-2007	212.760	07-12-2007	229.000	07-12-2007	210.538	210.538	Portugal	Loures
Montijo - Fração A	35	31-12-2007	124.528	07-12-2007	125.107	07-12-2007	123.228	124.092	Portugal	Montijo
Olhão - Olhão	129	31-12-2007	336.017	07-12-2007	308.300	07-12-2007	303.943	306.017	Portugal	Olhão
Leiria II - Fração H	268	31-12-2007	786.210	07-12-2007	778.000	07-12-2007	824.000	786.861	Portugal	Leiria
Camacha - Camacha	180	30-12-2008	224.588	30-12-2008	222.800	30-12-2008	222.750	225.519	Portugal	Camacha
Santa Cruz - Santa Cruz	158	30-12-2008	116.453	30-12-2008	115.500	30-12-2008	123.186	117.384	Portugal	Santa Cruz
Santana - Santana	540	30-12-2008	622.393	30-12-2008	617.300	30-12-2008	617.415	623.564	Portugal	Santana
Horta II - Fração F	63	30-12-2008	68.357	30-12-2008	67.800	30-12-2008	67.798	69.289	Portugal	Horta
Edif. Av. D. João III - Fração GL	212	30-12-2008	308.892	30-12-2008	306.400	30-12-2008	306.365	309.824	Portugal	Ponta Delgada
Olivais Sul - Fração BT	152	30-12-2008	437.661	30-12-2008	434.100	30-12-2008	434.137	438.612	Portugal	Lisboa
Ponte da Pedra - Fração E	240	30-12-2008	287.049	30-12-2008	284.700	30-12-2008	288.277	287.980	Portugal	Matosinhos
João Crisóstomo - Fração B	170	30-12-2008	551.412	30-12-2008	546.900	30-12-2008	554.304	552.583	Portugal	Lisboa
Santarém II - Fração B	95	30-12-2008	249.350	30-12-2008	263.600	30-12-2008	247.310	250.281	Portugal	Santarém
Bombarral - Fração A	128	30-12-2008	205.985	30-12-2008	204.300	30-12-2008	204.340	206.917	Portugal	Bombarral
Nogueira Maia - Fração B	185	30-12-2008	355.307	30-12-2008	352.400	30-12-2008	352.419	356.238	Portugal	Maia
Entrocamento - Fração A	139	30-12-2008	425.461	30-12-2008	422.000	30-12-2008	422.034	426.413	Portugal	Entrocamento
Mafamude II - Fração AK	176	30-12-2008	239.116	30-12-2008	123.300	30-12-2008	124.983	240.011	Portugal	Vila Nova de Gaia
Mafamude II - Fração BA	16	30-12-2008	9.519	30-12-2008	123.300	30-12-2008	124.983	9.554	Portugal	Vila Nova de Gaia
Alto Cacém - Fração B	120	30-12-2008	335.825	30-12-2008	333.100	30-12-2008	333.077	336.756	Portugal	Sintra
Cascais Cidadela - Fração CBO	100	30-12-2008	565.225	30-12-2008	574.600	30-12-2008	560.600	566.396	Portugal	Cascais
Rua Morais Soares - Fração B	176	30-12-2008	351.302	30-12-2008	368.400	30-12-2008	348.428	352.234	Portugal	Lisboa
Alvôr - Fração L	133	30-12-2008	597.594	30-12-2008	600.800	30-12-2008	592.705	598.766	Portugal	Portimão
Vila Real de Santo António - Fração A	82	30-12-2008	307.032	30-12-2008	314.300	30-12-2008	304.520	307.963	Portugal	Vila Real de Santo António
Gândara dos Olivais - Fração A	75	30-12-2008	148.981	30-12-2008	147.800	30-12-2008	147.762	149.912	Portugal	Leiria
Cavaco - Fração C	130	30-12-2008	178.057	30-12-2008	176.600	30-12-2008	182.311	178.988	Portugal	Santa Maria Feira
Mem Martins - Fração C	97	30-12-2008	175.133	30-12-2008	173.700	30-12-2008	179.285	176.064	Portugal	Sintra
Lamego - Fração I	160	30-12-2008	224.452	30-12-2008	229.800	30-12-2008	222.615	225.383	Portugal	Lamego
Carnaxide - Fração A	129	30-12-2008	408.642	30-12-2008	407.900	30-12-2008	405.298	409.573	Portugal	Oeiras
Ilhavo - Fração L	116	30-12-2008	282.007	30-12-2008	279.700	30-12-2008	288.702	282.939	Portugal	Ilhavo
Caldas das Taipas - Fração AQ	37	30-12-2008	13.259	30-12-2008	62.850	30-12-2008	64.854	13.356	Portugal	Guimarães
Caldas das Taipas - Fração B	95	30-12-2008	113.478	30-12-2008	62.850	30-12-2008	64.854	114.312	Portugal	Guimarães
Sede - Fração AB	315	28-12-2006	163.322	28-03-2008	177.882	31-03-2008	162.500	164.078	Portugal	Ponta Delgada
Sede - Fração AH	914	28-12-2006	975.396	28-03-2008	967.765	31-03-2008	1.075.800	976.152	Portugal	Ponta Delgada
Sede - Fração AI	914	28-12-2006	975.396	28-03-2008	967.765	31-03-2008	1.075.800	976.152	Portugal	Ponta Delgada
Sede - Fração AJ	914	28-12-2006	975.396	28-03-2008	967.765	31-03-2008	1.075.800	976.152	Portugal	Ponta Delgada
Av. José Malhoa, lote 1792 - Av. José Malhoa	15.745	28-12-2006	25.057.444	31-03-2008	25.028.200	28-03-2008	24.912.873	24.918.821	Portugal	Lisboa
Maia (DRD e URCR) - Fração B	323	26-06-2007	787.308	31-03-2008	832.800	28-03-2008	873.973	787.581	Portugal	Maia
Montijo 2 - Fração AB	110	13-03-2008	391.373	07-12-2007	387.286	07-12-2007	393.193	391.373	Portugal	Montijo
TOTAL								101.620.814		

[Handwritten signature]
H49.



Nota 7

Discriminação da liquidez:

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Numerário				
Depósitos à ordem	1.299.865			272.391
Depósitos a prazo e com pré-aviso				
Certificados de depósito				
Outras contas de disponibilidades				
TOTAL	1.299.865			272.391

Nota 12

Discriminação dos impostos retidos na fonte relativos a rendimentos obtidos e contabilizados no fundo:

Descrição	2008	2007
Retenção sobre juros de depósitos á ordem	22.523	24.336

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	1.430.336	173.000
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		
Outras		
TOTAL	1.430.336	173.000

O Técnico de Contas

A Administração da Sociedade Gestora

RELATÓRIO DE AUDITORIA

Introdução

1. Nos termos do disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 8.º do Código dos Valores Mobiliários (CVM) e com a redacção actual do n.º 3 do artigo 31.º do Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário (Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de Março), apresentamos o nosso Relatório de Auditoria sobre a informação financeira do exercício findo em 31 de Dezembro de 2008, do Fundo Especial de Investimento Imobiliário **BANIF PROPERTY - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado**, gerido pela entidade gestora Banif Gestão de Activos - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, SA, incluída no Relatório de Gestão, no Balanço (que evidencia um total de € 102 118 763 e um total de capital do fundo de € 95 091 000, incluindo um resultado líquido de € 4 921 083), 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 entidade gestora Banif Gestão de Activos - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, SA: (i) 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; (ii) 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; (iii) a adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados, atentas as especificidades dos Fundos de Investimento Imobiliário; (iv) a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado; e (v) 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 inclui: (i) a verificação, numa base de amostragem, do suporte das quantias e divulgações constantes das demonstrações financeiras e a avaliação das estimativas, baseadas em juízos e critérios definidos pelo Conselho de Administração da entidade gestora, utilizadas na sua preparação; (ii) a verificação do adequado cumprimento do Regulamento de Gestão do Fundo; (iii) a verificação da inscrição dos factos sujeitos a registo relativos aos imóveis do Fundo; (iv) a verificação da adequada valorização dos valores do Fundo; (v) 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 Comissão do Mercado dos Valores Mobiliários nos termos e condições definidas na lei e respectiva regulamentação; (vi) a verificação do registo e controlo das operações de subscrição e resgate das unidades de participação do Fundo; (vii) a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade; (viii) a apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das demonstrações financeiras; e (ix) 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 prestações de contas.

6. Entendemos que o exame efectuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião.

Opinião

7. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras referidas acima apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira do Fundo Especial de Investimento Imobiliário **BANIF PROPERTY - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado**, gerido pela entidade gestora Banif Gestão de Activos - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, SA, 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 em Portugal para os fundos de investimento imobiliário e a informação nelas constante é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.

Lisboa, 27 de Fevereiro de 2009



João Guilherme Melo de Oliveira, em representação de
BDO bdc & Associados - SROC

(Inscrita no Registo de Auditores da CMVM sob o nº 1 122)