

INVESEFUNDO V
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
RELATÓRIO DE GESTÃO
2009

Introdução

O INVESEFUNDO V foi constituído em 20 de Junho de 2007, como fundo fechado, com um capital de 5.500.000 euros, por um prazo de dez anos.

Actividade Desenvolvida

Durante o ano de 2009 procedeu-se à aquisição em hasta pública de uma parcela de terreno, propriedade do Estado, bem como de uma outra, adquirida a privados por permuta. No final do ano faltava apenas formalizar a aquisição de uma parcela, já negociada, para que o Fundo seja titular da propriedade de todos os terrenos edificáveis da operação de loteamento.

Concluíram-se igualmente todos os estudos e projectos necessários para a futura aprovação da operação de loteamento, já na sequência de uma aprovação prévia por parte da Câmara Municipal de Oeiras.

Perspectivas para 2010

A expectativa mais realista e o objectivo essencial no desenvolvimento deste projecto, passa pela concretização da operação de loteamento e respectiva aprovação pela Câmara Municipal de Oeiras.

Irão ainda ser adquiridos ao património do Estado, algumas parcelas de terreno, necessárias para a construção de infra-estruturas exteriores ao loteamento.

Património do Fundo (em 31/12/2009)

Imóveis

Construções em curso 44.469.748 euros

Aplicações Mobiliárias

Depósitos à ordem: 19.467 euros

Resultados

As contas do exercício de 2009 (Balanço e Demonstração de Resultados) que mereceram a aprovação do Conselho de Administração, apresentam um resultado negativo de 51.167 euros (cinquenta e um mil, cento e sessenta e sete euros) que o Conselho propõe levar à conta de resultados transitados.

Lisboa, 23 de Março de 2010

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora,

(Carlos Alberto Monteiro Fernandes Cortês)


(José Manuel de Sousa)


(Manuel Domingos Braga Pereira Coutinho)


(Manuel Coutinho de Ortigão Ramos)

(Carlos Manuel Espírito Santo Beirão da Veiga)

INVEFUNDO V - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

Gerido pela Sociedade:

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

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

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

Balço em 31 de Dezembro

Valores em euros

Designação	ACTIVO				2008 Líquido
	2009				
	Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido	
ACTIVOS IMOBILIÁRIOS					
Construções	44.469.748			44.469.748	
TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	44.469.748			44.469.748	
CONTAS DE TERCEIROS					
Outras Contas de Devedores	7.503.906			7.503.906	
TOTAL DOS VALORES A RECEBER	7.503.906			7.503.906	
DISPONIBILIDADES					
Depósitos à Ordem	19.467			19.467	10.561
Depósitos a Prazo e c/pré-aviso					5.720.000
TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	19.467			19.467	5.730.561
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS					
Acréscimos de Proveitos					16.604
Despesas com Custo Diferido	2.803.386			2.803.386	
TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ACTIVOS	2.803.386			2.803.386	16.604
Total do Activo	54.796.507			54.796.507	5.747.165

Designação	PASSIVO	
	2009	2008
CAPITAL DO FUNDO		
Unidades de Participação	5.500.000	5.500.000
Resultados Transitados	232.730	74.761
Resultados Líquidos do Período	-51.167	157.969
TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	5.681.563	5.732.730
CONTAS DE TERCEIROS		
Comissões e Outros Encargos a Pagar	18.910	9.914
Outras Contas de Credores	1.922.040	1.200
Empréstimos Contraídos	24.200.000	
TOTAL DOS VALORES A PAGAR	26.140.950	11.114
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS		
Acréscimos de Custos	482.084	3.321
Receitas com Provento Diferido	22.491.910	
TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS	22.973.994	3.321
Total do Passivo	54.796.507	5.747.165

Total do Número de Unidades de Participação		5.500	5.500
---	--	-------	-------

Valor Unitário da Unidade de Participação	1.033,01	1.042,31
---	----------	----------

O Conselho de Administração


José Manuel de Sousa


Carlos Alberto Monteiro Fernandes Cortés


Manuel Domingos Braga Pereira Coutinho


Manuel Coutinho de Ortigão Ramos

Carlos Manuel Espírito Santo Beirão da Veiga

INVEFUNDO V - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

Gerido pela Sociedade:

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

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

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


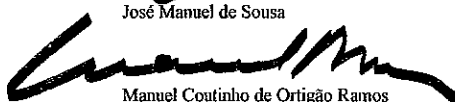
Demonstração dos Resultados no exercício findo em 31 de Dezembro

Valores em euros

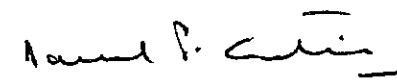
CUSTOS E PERDAS			PROVEITOS E GANHOS		
Designação	2009	2008	Designação	2009	2008
CUSTOS E PERDAS CORRENTES			PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		
JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS			JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS		
De Operações Correntes	616	199	Outros, de Operações Correntes	0	255.295
COMISSÕES			GANHOS OPER.FINANC.ACT.IMOBIL.		
Outras, de Operações Correntes	41.255	41.229	Em Activos Imobiliários	0	0
IMPOSTOS			RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	0	0
Impostos sobre o rendimento	2.423	51.059	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	0	255.295
Impostos indirectos	20	0	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS		
FORNECIMENTOS E SERV.EXTERNOS	6.853	4.839	Ganhos de Exercícios Anteriores	0	0
TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	51.167	97.326	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	0	0
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS			RESULTADO LÍQUIDO DO PERIODO	51.167	0
Perdas de Exercícios Anteriores	0	0	TOTAL	51.167	255.295
TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	0	0			
RESULTADO LÍQUIDO DO PERIODO	0	157.969			
TOTAL	51.167	255.295			

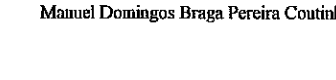
Resultados de Activos Imobiliários	-6.853	-4.839	Resultados Eventuais	0	0
Resultados Correntes	-48.744	209.028	Resultados Antes de Imposto s/o Rendimento	-48.744	209.028
			Resultados Líquidos do Período	-51.167	157.969

O Conselho de Administração


 José Manuel de Sousa

 Manuel Coutinho de Ortigão Ramos


 Carlos Alberto Monteiro Fernandes Cortês


 Manuel Domingos Braga Pereira Coutinho


 Carlos Manuel Espírito Santo Beirão da Veiga

INVESEFUNDO V - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

Demonstração dos Fluxos Monetários no exercício findo em 31 de Dezembro

Valores em euros

	2009		2008	
DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS				
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS				
RECEBIMENTOS:				
Contração de empréstimos		24.200.000		0
PAGAMENTOS:				
Aquisição de activos imobiliários	28.568.180			
Grandes reparações em activos imobiliários	466.371		4.849	
Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários	2.413			
Adiantamentos por conta de compra de activos imobiliários	41.255			
Juros de empréstimos	822.956	29.901.175		4.849
Fluxos das operações sobre activos imobiliários		-5.701.175		-4.849
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE				
RECEBIMENTOS:				
Juros de disponibilidades		28.720		256.613
PAGAMENTOS:				
Juros de disponibilidades	616		199	
Comissão de gestão	27.000		36.000	
Comissão de depósito	2.859		2.810	
Impostos e taxas	8.164	38.639	53.723	92.732
Fluxos das operações de gestão corrente		-9.919		163.881
Saldo dos fluxos monetários do período (A)		-5.711.094		159.032
Disponibilidades no início do período (B)		5.730.561		5.571.529
Disponibilidades no fim do período (C)=(B) + (A)		19.467		5.730.561



INVEFUNDOS V - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

Anexo às demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2009

(Valores expressos em euros)

Introdução

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

O Fundo foi constituído em 20 de Junho de 2007, por um prazo de dez anos, prorrogável por iguais períodos de cinco anos, com sede em Lisboa. Nos termos da Lei e do regulamento de gestão do Fundo, este é essencialmente composto por um conjunto de activos imobiliários e por outros valores mobiliários, legalmente autorizados.

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

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

Princípios contabilísticos e critérios valorimétricos

a) Apresentação das contas

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

b) Especialização dos exercícios

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

c) Participações em sociedades imobiliárias

O investimento em sociedades imobiliárias, que têm subjacente o desenvolvimento de projectos imobiliários, é apresentado no Activo pelo valor de aquisição até se encontrarem reunidas as condições que permitam apurar o valor de mercado dos activos dessas sociedades. A partir desse momento, as mais ou menos-valias potenciais ou os ganhos ou perdas efectivos, conforme aplicável, são reconhecidas nas contas dessas sociedades. De forma indirecta, por força da aplicação do método da equivalência patrimonial, esses resultados são reflectidos nas contas do Fundo.

d) Activos Imobiliários

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

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

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

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

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

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

e) Contas de terceiros

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

f) Unidades de participação

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

As subscrições e os resgates de unidades de participação são efectuados ao seu valor de mercado.

A rubrica de Variações patrimoniais resulta da diferença entre o valor da subscrição ou do resgate e o valor base da unidade de participação, na data da operação.

g) Comissões de gestão e de depósito

O Fundo suporta encargos com comissões de gestão e de depósito, a título de remuneração dos serviços prestados pela Sociedade Gestora e pelo Banco Depositário. Estas comissões são calculadas sobre o valor líquido global do Fundo (capital do Fundo), sendo respectivamente de 0,3% (com um limite mínimo mensal de 3.000 euros) e 0,05%. As bases e método de cálculo encontram-se descritos no regulamento de gestão do Fundo.

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

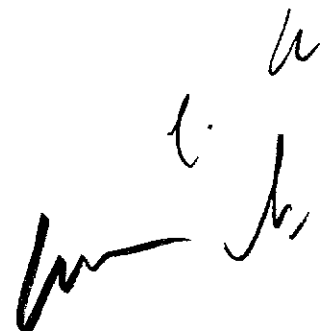
h) Taxa de supervisão

A taxa de supervisão devida à Comissão de Mercado de Valores Mobiliários constitui um encargo do Fundo. Este encargo é calculado por aplicação de uma taxa ao valor global do Fundo no final de cada mês, sendo registado na rubrica de Comissões de operações correntes da Demonstração dos Resultados. Em 31 de Dezembro de 2009 e 2008 esta taxa ascendia a 0,0266%. Sempre que o montante calculado seja inferior a 200 euros ou superior a 20.000 euros, a taxa mensal devida corresponderá a um desses limites.

i) Imposto sobre o rendimento

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

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

Handwritten signature and initials in black ink, located in the bottom right corner of the page.

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

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

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

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

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

Nota 1 – Reconhecimento da valia potencial

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

Imóveis	Valor contabilístico (ver Nota 3) (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Valia potencial (B) – (A)
Construções em curso:			
Terrenos no Alto da Boa Viagem, Oeiras	45.827.689	44.068.002	(1.759.587)
Terreno em Valejas, Oeiras	1.444.428	1.475.000	30.572
TOTAL	47.272.017	45.543.002	(1.729.015)

Nota 2 – Movimento das unidades de participação

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

Descrição	Saldo inicial	Subscrições	Resgates	Distribuição de resultados	Outros	Resultados do período	Saldo final
Valor base	5.500.000						5.500.000
Resultados acumulados	74.761			157.969			232.730
Resultados do período	157.969			(157.969)		(51.167)	(51.167)
SOMA	5.732.730			0		(51.167)	5.681.563
Nº de unidades participação	5.500						5.500
Valor unidade participação	1.042,31						1.033,01

O resultado positivo de 2008, no montante de 157.969 euros foi transferido para Resultados acumulados.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

Nota 3 – Inventário das aplicações em activos imobiliários

As aplicações em imóveis apresentam-se como segue:

Descrição dos Activos	Área (m ²)	Adiantamentos	Data da avaliação	Valor da avaliação	Data da avaliação	Valor da avaliação	Valor do Imóvel
1. IMÓVEIS SITUADOS EM PORTUGAL							
1.3 Outros Projectos de Construção							
Habitação							
Terrenos no Alto da Boa Viagem, Oeiras	218.176		JAN/09	44.678.000	JAN/09	43.458.004	45.827.589
Terreno em Valejas, Oeiras	6.080		FEV/09	1.400.000	FEV/09	1.550.000	1.444.428
TOTAL				46.078.000		45.008.004	47.272.017

O montante dos activos imobiliários analisa-se como segue:

Descrição dos Activos	Valor de aquisição	Custos com o projecto	Encargos financeiros	+/- valias	Valor contabilístico
Terrenos no Alto da Boa Viagem, Oeiras	44.071.246	463.483	1.292.860		45.827.589
Terreno em Valejas, Oeiras	1.428.474	15.954			1.444.428
TOTAL	45.499.720	479.437	1.292.860		47.272.017

Nota 7 – Líquidez do Fundo

Contas	2009	Aumentos	Reduções	2008
Depósitos à ordem	19.467			10.561
Depósitos a prazo e com pré-aviso	0		5.720.000	5.720.000
TOTAL	19.467		5.720.000	5.730.561

Nota 9 – Valores comparativos

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

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

Rubrica do Balanço	Valores	Garantias prestadas	
		Natureza	Valor
432 - Empréstimos	24.200.000	Hipoteca	31.510.000
	24.200.000		31.510.000

Nota 12 – Retenção de impostos

Nos termos do disposto no artigo 22º 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 (rendas) 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 imobiliárias

As mais-valias imobiliárias 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%.

Outros rendimentos

As mais-valias, que não as decorrentes da alienação de imóveis, são tributadas 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 pessoas singulares residentes em território Português se tratassem, isto é, são tributados apenas, por retenção na fonte, às taxas consagradas em sede de IRS para entidades residentes.

O imposto sobre os rendimentos apurado nos exercícios de 2009 e 2008 apresenta a seguinte composição:

	2009	2008
Impostos directos		
Imposto sobre os rendimentos		
Financeiros	2.423	51.059
Imposto retido na fonte	2.423	51.059
IMPOSTO SOBRE OS RENDIMENTOS A PAGAR	0	0

Nota 13 – Discriminação das responsabilidades com e de terceiros

Tipo de Responsabilidade	Montantes	
	No início	No fim
Operações a prazo de compra - Imóveis		
Terrenos no Alto da Boa Viagem, Oeiras	0	1.509.410
Operações a prazo de venda - Imóveis		
Terrenos no Alto da Boa Viagem, Oeiras	0	5.994.496
Terreno em Valejas, Oeiras	0	1.509.410
Valores cedidos em garantia		
Terrenos no Alto da Boa Viagem, Oeiras	0	31.510.000
TOTAL	0	40.523.316

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

14.1 Contas de terceiros do activo

A rubrica de Outras contas de devedores inclui essencialmente 7.503.903 euros de valores a receber de contratos promessa de compra e venda de terrenos no Alto da Boa Viagem, Oeiras.

14.2 Acréscimos e diferimentos activos

A rubrica de Despesas com custo diferido inclui 1.292.860 euros e 1.509.410 euros, sendo respectivamente de custos financeiros e de custos com a compra de uma parcela de terreno, para imputar aos terrenos do Alto da Boa Viagem já existentes em carteira.

14.3 Contas de terceiros do passivo

Em 31 de Dezembro de 2009 a rubrica Outras contas de credores inclui essencialmente 1.509.410 euros valores a pagar por compra de uma parcela de terreno no Alto da Boa Viagem.

14.4 Empréstimos contraídos

A rubrica inclui um empréstimo de 23.000.000 euros, contratado no ano de 2009, na forma de contrato de mútuo com hipoteca, junto do Banco Espírito Santo, num montante máximo de 23.000.000 euros, vencendo juros semestralmente e de um descoberto bancário de 1.200.000 euros.

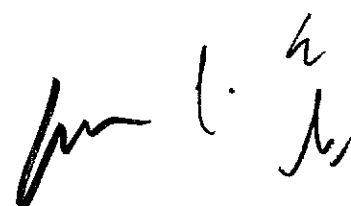
14.5 Acréscimos e diferimentos passivos

A rubrica de Acréscimos de custos inclui essencialmente 480.045 euros de juros a pagar ao Banco Espírito Santo em 2010

14.6 Comissões

A rubrica analisa-se como segue:

	2009	2008
Comissões		
Comissão de gestão	36.000	36.000
Comissão de depósito	2.855	2.829
Outros encargos (CMVM)	2.400	2.400
TOTAL	41.255	41.229





CERTIFICAÇÃO LEGAL DE CONTAS

Introdução

1. Para os efeitos do artigo 245.º do Código dos Valores Mobiliários, apresentamos o nosso Relatório de Auditoria sobre a informação financeira do exercício findo em 2009, relativo ao fundo de investimento imobiliário INVESFUNDO V - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO, incluída: no Relatório de Gestão, no Balanço em 31 de Dezembro de 2009 (que evidencia um total de balanço de 54.796.507 euros e um total do capital do fundo de 5.681.563 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 51.167 euros), nas Demonstrações dos resultados por naturezas e na Demonstração dos fluxos de caixa do exercício findo naquela data, e nos correspondentes Anexos.

Responsabilidades

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

- a. A preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira da Empresa, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa.
- b. A informação financeira histórica, que seja preparada de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites e que seja completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita, conforme exigido pelo Código dos Valores Mobiliários.
- c. A adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados.
- d. A manutenção de um sistema de controlo interno apropriado.
- e. A informação de qualquer facto relevante que tenha influenciado a sua actividade, posição financeira ou resultados.
- f. A informação financeira prospectiva, que seja elaborada e apresentada com base em pressupostos e critérios adequados e coerentes e suportada por um sistema de informação apropriado.

3. A nossa responsabilidade consiste em verificar a informação financeira contida nos documentos de prestação de contas acima referidos, designadamente sobre se é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita, conforme exigido pelo Código dos Valores Mobiliários, competindo-nos emitir um relatório profissional e independente baseado no nosso exame.

Âmbito

4. O exame a que procedemos foi efectuado de acordo com as Normas Técnicas e as

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

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

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



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

5. O nosso exame abrangeu ainda a verificação:

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

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

Opinião

7. Em nossa opinião, as referidas demonstrações financeiras apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira de INVESFUNDO V - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO em 31 de Dezembro de 2009, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa no exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites e a informação nelas constante é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.

Lisboa, 26 de Março de 2010

O REVISOR OFICIAL DE CONTAS

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