



Fundo de Investimento Imobiliário
FUNDIMO

Relatório & Contas

2003

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	2
2. ACTIVIDADE DO FUNDO	2
2.1 Subscrições e Resgates	2
2.2. Evolução do Valor do Fundo.....	3
2.3. Evolução da Carteira do Fundo.....	5
2.4 Evolução Económica e Financeira.....	6
2.5. Rendibilidade.....	7
BALANÇO	14
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS.....	14
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS	15
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	16
CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS.....	23
RELATÓRIO ANUAL DE AUDITORIA	26

1. INTRODUÇÃO

Em 2003 continuou a verificar-se uma grande procura de unidades de participação do Fundimo como consequência da tendência para a baixa das taxas de remuneração das aplicações financeiras em geral, o que tem colocado o Fundimo em níveis bastante atractivos face a produtos alternativos. Embora o saldo entre subscrições e resgates se tenha reduzido em relação ao ano anterior, o número de unidades de participação aumentou 15%. O valor do Fundo, que registou um acréscimo de 16,2%, foi influenciado quer pelo volume líquido de subscrições quer por uma política de gestão cuidadosa que procurou assegurar aquisições de imóveis já arrendados e contabilizar mais valias dentro de critérios muito prudentes.

No mercado do arrendamento, apesar de ter mantido a sua actuação, essencialmente, centrada na procura de imóveis destinados ao comércio, serviços e outros fins não habitacionais, o Fundimo entrou no sector do Turismo, adquirindo um Hotel e parte de um empreendimento turístico em construção.

2. ACTIVIDADE DO FUNDO

2.1 Subscrições e Resgates

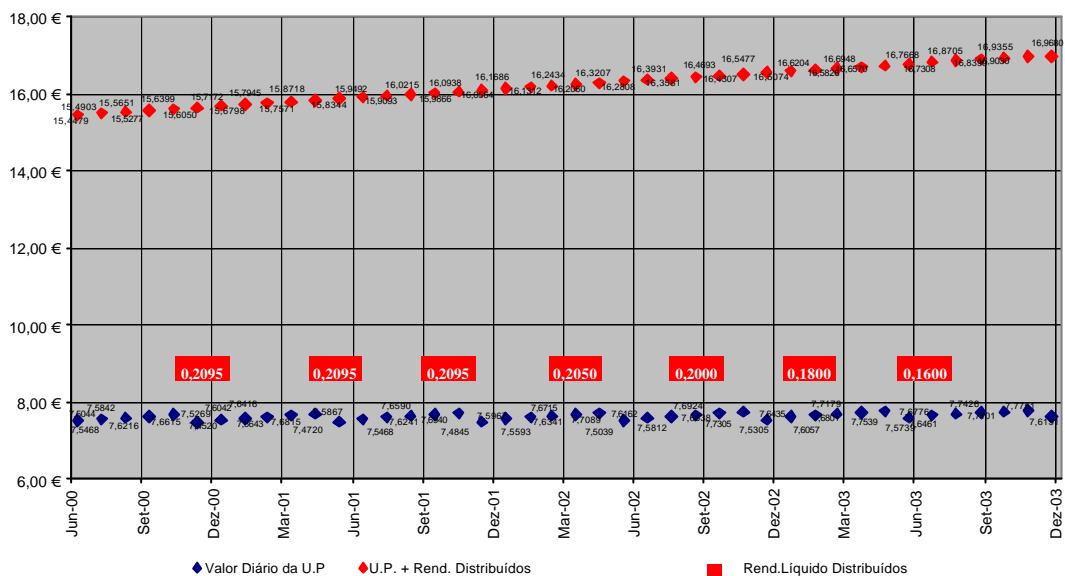
Foram, em 2003, subscritas 11.536.428 unidades de participação, das quais 1.521.242 resultantes do reinvestimento do rendimento das distribuições referentes aos 32º. e 33º. Cupões, tendo sido resgatadas 2.548.659 unidades de participação.

Apurando-se, como consequência desse movimento, 68.688.799 unidades de participação em circulação no final do ano, verificando-se um crescimento de 15,1% em comparação com o ano anterior.

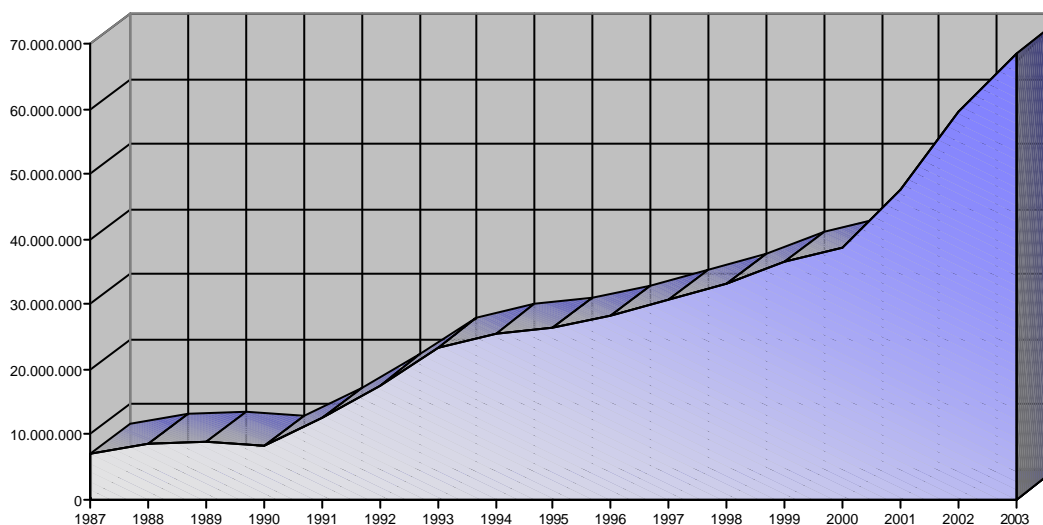
Unidades de Participação

Anos/Meses	Unidades Subscritas	Unidades Resgatadas	Unidades em Circulação
1987 até 2002	83.363.202	23.662.172	59.701.030
2003			
Janeiro	2.020.751	315.716	1.705.035
Fevereiro	821.257	329.708	491.549
Março	767.268	219.377	547.891
Abril	1.182.775	159.378	1.023.397
Maiο	640.027	133.550	506.477
Junho	1.769.661	245.408	1.524.253
Julho	586.919	126.846	460.073
Agosto	493.941	121.108	372.833
Setembro	462.256	242.263	219.993
Outubro	522.407	383.518	138.889
Novembro	284.345	72.645	211.700
Dezembro	1.984.821	199.142	1.785.679
Total 2003	11.536.428	2.548.659	68.688.799
Total Acumulado	94.899.630	26.210.831	-

Evolução do Valor da Unidade de Participação



EVOLUÇÃO DO Nº DE U.P. EM CIRCULAÇÃO



2.2. Evolução do Valor do Fundo

Em 31 de Dezembro de 2003 o valor do Fundo era de €525.136.100, sendo superior em relação ao ano anterior em 16,2%, sendo justificado pela:

- evolução sustentada no saldo entre subscrições e resgates;
- manutenção de uma valorização prudente do património imobiliário;
- constante procura de níveis elevados de ocupação do património imobiliário detido pelo Fundo entretanto devoluto; e

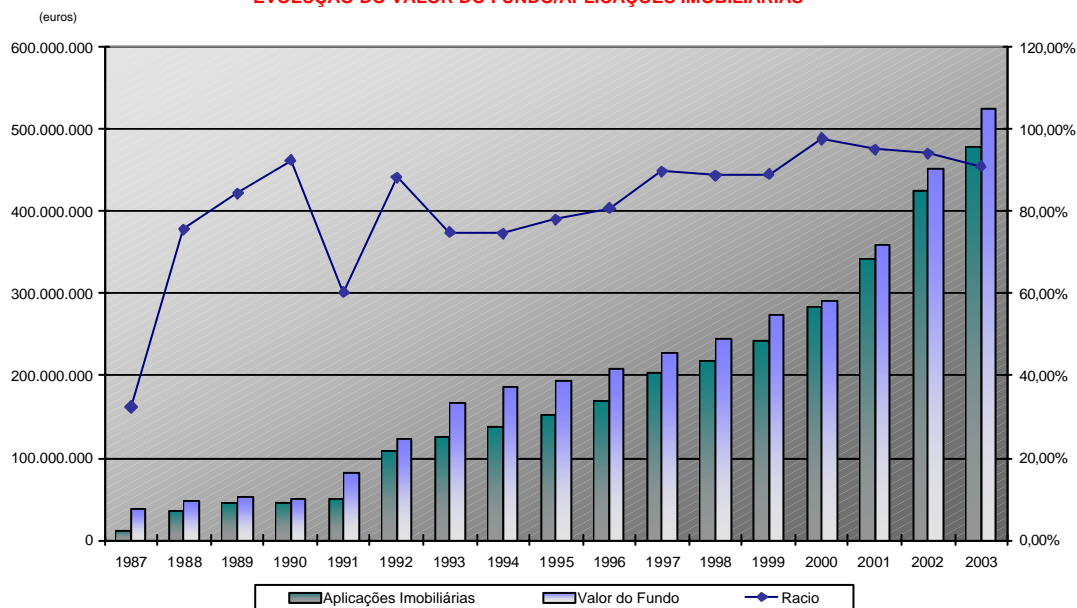
☐ nas aquisições efectuadas já com rendimento.

Aplicações Imobiliárias/Valor do Fundo

(* em euros)

Período	UP(circulação)	Aplicações Imobiliárias *	Valor do Fundo *	% (AI/VF)
1987	7.116.690	11.998.071	36.995.421	32,43%
1988	8.466.715	35.247.043	46.717.880	75,45%
1989	8.873.470	44.438.349	52.702.871	84,32%
1990	8.082.040	46.326.145	50.188.955	92,30%
1991	12.413.205	49.614.975	82.327.331	60,27%
1992	17.594.825	108.479.612	122.880.548	88,28%
1993	23.190.081	124.737.290	166.804.307	74,78%
1994	25.516.207	138.845.706	186.152.812	74,59%
1995	26.338.478	151.404.235	193.975.622	78,05%
1996	28.209.035	168.476.892	208.651.012	80,75%
1997	30.743.233	203.986.892	227.659.876	89,60%
1998	33.051.063	217.395.702	245.147.659	88,68%
1999	36.647.457	242.925.164	272.914.096	89,01%
2000	38.838.969	283.633.219	290.826.104	97,53%
2001	47.714.450	341.217.486	358.941.980	95,06%
2002	59.701.030	425.373.831	451.880.228	94,13%
2003	68.688.799	477.141.418	525.136.100	90,86%

EVOLUÇÃO DO VALOR DO FUNDO/APLICAÇÕES IMOBILIÁRIAS



2.3. Evolução da Carteira do Fundo

Em 31 de Dezembro de 2003 a carteira do Fundo era de € 519.920.801, verificando-se um crescimento em relação ao mesmo período do ano anterior de 13,50%, sendo composta por:

- ❑ € 42.779.383 em valores mobiliários, representando 8,15% do valor do Fundo;
- ❑ € 477.141.418 em valores imobiliários de construção acabada, representando 90,86% do valor do Fundo, e apresentando um crescimento de 22,01% em relação ao final de 2002, como consequência de:

- ❑ imóveis adquiridos no valor de € 42.863.117:

(em euros)

Descrição	Custos
Qt. das Palmeiras	446.500
Ed. Tagus Park	6.378.769
Universidade Independente	10.000.000
Armazém Sapec Bay	2.550.000
Armazém Cruz do Campo	9.178.748
Parqueamentos Arquiparque – Lote 6	809.100
Armazém em Coruche	1.500.000
Hotel Atlantic Bay	12.000.000

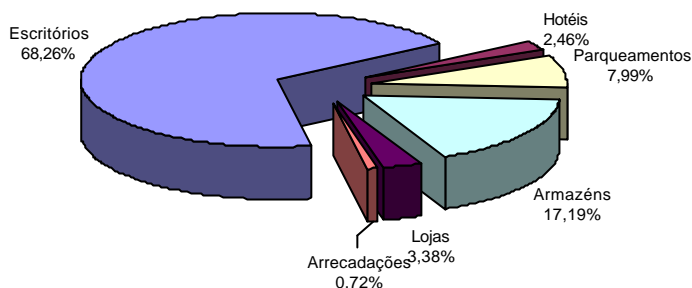
- ❑ venda de fracções no valor de € 1.261.000:

(em euros)

Descrição	Valor de Venda
Ed. da Bolsa (Fracção)	1.261.000

- ❑ afectação de mais-valias potenciais no montante de € 7.065.176.

Decomposição da Carteira Imobiliária em 2003/12/31



2.4 Evolução Económica e Financeira

O total dos proveitos, no final de 2003, foi de € 34.200.504, registando uma variação positiva, em relação ao ano anterior de 7,0%, sendo a mesma reflexo, essencialmente, do crescimento verificado na rubrica de Rendimento de Imóveis de 8,7%, uma vez que se continuou a verificar uma descida nas taxas de juro, o que provocou que a rubrica Juros e Proveitos Equiparados tenha registado uma variação homóloga negativa de 29,7%.

A evolução dos Outros Proveitos, que registou um crescimento de 7,2%, deve-se à realização de ganhos na alienação de imóveis ocorrida no ano.

O crescimento que se verificou no valor do Rendimento de Imóveis é a consequência da política que o Fundo tem seguido na aquisição de imóveis com rendimento imediato, bem como do esforço que tem sido desenvolvido na procura do pleno arrendamento do património imobiliário devoluto.

Por outro lado, os Custos apresentaram um total de € 14.420.740, tendo crescido em relação ao ano anterior 24,9%. Importa salientar que para esse valor, as rubricas de Fornecimentos e Serviços Externos e Comissões contribuem em 54,0%, contra os 46,8% de 2002.

A evolução verificada nos Proveitos e Custos em 2003 teve como consequência que o Resultado Líquido apurado tenha sido de € 19.779.764, decrescendo em relação ao período homólogo em 3,1%.

Evolução dos Resultados

(em euros)

Descrição	2001	%	2002	%	2003	%	2003/2002 (%)
Juros e Prov. Equiparados	1.728.217	7	1.332.813	4	936.863	3	(29,7)
Rendimento de Imóveis	23.825.554	92	29.502.301	92	32.061.929	94	8,7
Outros Proveitos	191.452	1	1.120.842	4	1.201.712	3	7,2
TOTAL DE PROVEITOS	25.745.223	100	31.955.956	100	34.200.504	100	7,0
TOTAL DE CUSTOS	10.368.725	40	11.540.987	36	14.420.740	42	24,9
RESULTADO LÍQUIDO	15.376.498	60	20.414.969	64	19.779.764	58	(3,1)

Em 31 de Dezembro de 2003 o Activo Total Líquido foi de € 533.754.874, sendo superior em 14,50% em relação ao mesmo período do ano anterior, representando o património imobiliário 89,39% desse total, contra os 91,25% do ano anterior.

Evolução do Activo

(em euros)

Descrição	2001	2002	2003	2003/2002 (%)
ACTIVO LÍQUIDO	386.623.226	466.160.446	533.754.874	14,50

2.5. Rendibilidade

Em 2003 foi efectuada a distribuição semestral de rendimentos, em Junho e Dezembro, correspondente aos 32º. e 33º. Cupões, respectivamente, no montante global de € 0,34, tendo a unidade de participação valorizado em € 0,0749.

A taxa de rendibilidade líquida neste período foi de 5,48%.

Desde o início do Fundo, a taxa média de rendibilidade líquida anual foi de 13,52%.

Lisboa, 13 de Fevereiro de 2004

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Pedro José de Albuquerque da Costa Alemão (Presidente)

Nomeado por Caixa Geral de Depósitos, AS

Luís Manuel de Carneiro da Câmara Pestana

Nomeado por Caixa-Participações, SGPS, AS

Maria José Marrafinha Pardana Constâncio

Nomeada por Caixa – Gestão de Activos, SGPS, AS

COMPOSIÇÃO DISCRIMINADA DA CARTEIRA DE APLICAÇÕES

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDIMO

2003.12.31

Valor Global

(em euros)

1 - IMÓVEIS SITUADOS EM PORTUGAL

1.2. Construções Acabadas

1.2.1. Arrendados

471.056.251,91

- 4 Fracções e 46 Parq. em Edifício na Av. da República nº50 a 50 C, em Lisboa	7.146.476,23
- 7 Fracções p/ Escrit., 10 Fracções p/ Parq. e 3 Fracções p/ Arrec. na Torre 3 - Empreendimento Amoreiras-R.Tierno Galvan, Lisboa	4.565.361,39
- Edifício de Armazéns na Quinta do Galeão, Lote 2 no Concelho de Loures	2.823.194,72
- Edifício de Armazéns na Quinta do Galeão, Lote 1 no Concelho de Loures	3.201.933,94
- 14 Fracções p/ Escrit., 2 Fracções p/ Comércio e 17 Fracções p/ Parques no Ed. Presidente - Av. 5 de Outubro nº 68, em Lisboa	4.893.101,59
- 2 Fracções para Comércio na Av. 5 de Outubro nº29 a 33, em Faro	714.835,25
- 3 Fracções na Rua Francisco Sá Carneiro, Lote 4 e 5, Caldas da Rainha	975.505,61
- Edifício na Rua Domingos Monteiro nº7 a 7 B, em Lisboa	4.597.044,24
- 2 Fracções p/ Escrit., 4 Parq., Av. Marquês de Tomar nº 44 e 44-C, em Lisboa	1.097.436,17
- Edifício na Rua dos Anjos nº 66 e 66-A, em Lisboa	1.890.451,01
- 18 Fracções no Edifício Castil na Rua Braamcamp nº46, em Lisboa	3.341.765,96
- 1 Fracção na Av. Dr. Ant. José Almeida nº 3, em Lisboa	1.477.158,95
- 1 Fracção p/ Escrit. e 4 Fracções p/Parq., Ed. Libersil-R.S. José nº 2 em Lisboa	533.751,21
- Edifício na R. Quinta das Lavadeiras nº 26, Ameixoeira, em Lisboa	2.510.298,96
- 3 Fracções p/ Escrit., 1 Fracção p/Comércio na Rua C. P. L. Matinha, em Lisboa	1.365.693,83
- 3 Fracções em Edif. na Av. Barbosa du Bocage nº 87/87-A, em Lisboa	1.500.791,44
- 2 Fracções em Edif. na Praceta Guerra Junqueiro 11 A/B, Feijó, Almada	301.590,29
- 6 Fracções p/ Escrit., 22 Fracções p/Parq. na Av. Alm. Reis nº 113 em Lisboa	1.883.937,57
- 15 Fracções e 23 Parq., Edifício Marina Forum, Av. Arriaga nº75 - Funchal	4.416.223,62
- Edifício na Rua Rodrigues Sampaio nº 28-28 A e 28 B, em Lisboa	2.425.068,92
- 3 Fracções p/ Escrit., 22 Fracções p/Parq. - Rua A. Taborda nº 27 em Lisboa	2.986.001,33
- 2 Fracções p/Comércio., 10 Fracções p/Parq.- Ed. Campo Grande nº 46, em Lisboa	1.343.917,81
- 7 Fracções p/ Escrit., 1 loja e 6 Parq.-Edif. Av. Cons. F.Sousa 21 a 23 Lisboa	2.933.313,30
- Edifício na Quinta do Lambert - Lote 1 em Lisboa	7.583.220,30
- 4 Fracções p/ Escrit., 2 Fracções p/ Comércio e 17 Fracções p/ Parques no Edifício Palmeiras, Rua N. Sra. de Fátima, 155 a 185 - Porto	5.158.331,93
- Edifício na Rua António Serpa nº 36, em Lisboa	3.570.551,90
- 7 Fracções p/ Escrit., 29 Fracções p/Parq.-Av. M. Tomar nº43, 45 a 59, em Lisboa	5.331.130,27
- 27 Fracções p/ Escritório, 2 Fracção p/ Comércio, 15 Fracções p/Arrecadações e 310 Fracções p/ Parques - Edifício Green Park, em Lisboa	34.758.429,42
- 1 Fracção p/ Escritório e 88 Fracções p/ Parq. - Edifício Chiado em Lisboa	2.030.107,80
- 5 Fracções e 79 Parques na Av. da República nº 29 a 35, em Lisboa	8.743.342,81
- 3 Fracções no Edifício na Rua da Trindade, nº 36 em Lisboa	657.624,81
- Edifício de Armazém em Guifões, Matosinhos	663.330,47
- 1 Fracção em Edifício na Av.25 de Abril nº 12, Cascais	966.094,28
- Edifício de Armazém na Estrada da Samorena - Porto Alto	1.703.694,93
- Edifício na zona industrial, em Santarém	1.799.705,56
- 3 Fracções p/ Escritório, 1 Fracção p/comércio e 9 Fracções p/Parques na Av. da Liberdade nº245 em Lisboa	2.706.643,07
- 10 Fracções p/ Escrit., 36 Fracções p/ Parq.-Edif. Parque Oceano, em Oeiras	4.522.344,76
- 2 Fracções p/ Escrit., 15 Fracções p/Parq.-Av. Columb. B. Pinheiro, nº108 em Lisboa	1.898.557,96
- 7 Fracções no Edifício Vilamarina, em Vilamoura	509.676,52
- Edifício Fernão Magalhães, em Oeiras	8.936.833,54
- Edifício no Empreendimento Arquiparque, Lote 9 em Miraflores	13.730.021,22
- 115 Parques no Empreendimento Arquiparque - Lote 6 em Miraflores	914.241,52
- 2 Fracções p/ Escrit., 6 Fracções p/ Arrec. e 23 Fracções p/ Parques no Edifício da Bolsa em Lisboa	1.830.260,09
- 51 Fracções p/ Escrit., 13 Fracções p/Arrec., 3 Fracções p/lojas e 236 Fracções p/ Parques - Edifício Open, em Lisboa	35.783.731,96
- 14 Fracções p/ Escritórios e 81 Fracções p/ Parques em Edifício	

COMPOSIÇÃO DISCRIMINADA DA CARTEIRA DE APLICAÇÕES

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDIMO

2003.12.31	Valor Global (em euros)
Amadeu Sousa Cardoso em Lisboa	7.823.638,24
- Edifício na Quinta do Adarse, Lote 1 em Alverca	13.497.094,75
- Edifício Sta Maria em Lisboa	17.969.877,98
- 1 Fracção e 7 Parqueamentos - Edifício Castilho nº 32 em Lisboa	588.046,99
- 28 Fracções e 49 Parq., Edifício Les Palaces no Porto	2.316.640,44
- Edifício de Armazém na Quinta do Conde - Sobreda	1.984.226,30
- 38 Fracções e 50 Parques. Edifício Altejo em Lisboa	11.829.118,78
- 10 Fracções, 1 Loja, 2 Arrec. e 37 Parques -Edifício Heron em Lisboa	12.879.629,45
- 2 Fracções e 2 Parques -Edifício Marina Club - Funchal	789.763,83
- 9 Fracções, 1 Loja, 1 Arrec. e 63 Parques -Edifício Alex. Herculano - Lisboa	6.069.612,24
- Empreendimento de Escritórios e Comércio - Central Park em Linda-a-Velha	34.594.628,00
- 1 Fracção e 60 Parques -Edifício Green Park-Lote B - Lisboa	6.261.077,46
- 1 Armazem - Estrada Nacional, 247 - Terrugem	3.426.823,59
- 9 Fracções, 1 Loja, e 115 Parques - Edifício Centrum - Lisboa	15.188.226,98
- 7 Fracções, 2 Lojas, 12 Arrec. e 54 Parques -Edifício Campo Grande - Lisboa	8.606.900,13
- 21 Fracções e 114 Parques -Edifício Atlas IV - Lisboa	13.210.735,17
- 1 Armazem Alfarrobeira - Vialonga	15.109.161,67
- 1 Armazém Vila Nova de Gaia	1.307.758,52
- 8 Fracções, 5 Arrec. e 113 Parques -Edifício Arquiparque-Lote 5 - Miraflores	19.344.843,57
- Efacec	17.096.063,88
- Armazém Infante D. Henrique	4.082.783,88
- Armazém Passil	11.027.225,76
- Edifício Tagus Park - Porto Salvo	6.430.193,28
- 1 Fracção na Qta das Palmeiras, 49-E - Oeiras	450.455,88
- Edifício na Av. Marechal Gomes da Costa-Univ. Independente - Lisboa	11.037.816,91
- 1 Armazém Sapec Bay - Setúbal	2.550.000,00
- 1 Armazém Cruz do Campo	9.252.511,98
- Edifício Pestana Atlantic Bay	12.096.258,88
- 1 Armazém em Coruche	1.512.408,91
1.2.2.2. Não arrendados	6.085.165,83
- 9 Fracções no Edifício - Liz, na R.Combatentes da Grande Guerra, em Leiria	453.966,90
- 3 Fracções no Largo da Lagoa nº15 a 15J em Linda-a-Velha	3.224.731,22
- Edifício de Armazém lote B,Maceira,Horta dos Bacelos Stª Iria d'Azoia	2.406.467,71
7 - LIQUIDEZ	
7.1. À Vista	
7.1.2. Depósitos à Ordem	42.779.383,14
9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR	
9.1. Valores Activos	13.834.073,62
9.1.1. Adiantamento por conta de Imóveis	12.865.401,93
9.1.2. Outros	968.671,69
9.2. Valores Passivos	-8.618.774,50
VALOR LIQ.GLOBAL DO FUNDO (VLGF)	525.136.100,00

Rendimentos e Despesas de Imóveis em 2003

IMÓVEIS	(Em Euros)	
	Rendimentos	Despesas
4 Fracções e 46 Parq. em Edifício na Av. da República nº50 a 50 C, em Lisboa	624.233	25.400
7 Fracções p/ Escrit., 10 Fracções p/ Parq. e 3 Fracções p/ Arrec. na Torre 3 - Empreendimento Amoreiras-R.Tierno Galvan, Lisboa	307.231	70.053
Edifício de Armazéns na Quinta do Galeão, Lote 2 no Concelho de Loures	104.992	5.788
Edifício de Armazéns na Quinta do Galeão, Lote 1 no Concelho de Loures	124.130	7.876
14 Fracções p/ Escrit., 2 Fracções p/ Comércio e 17 Fracções p/ Parques no Ed. Presidente - Av. 5 de Outubro nº 68, em Lisboa	395.655	39.396
2 Fracções para Comércio na Av. 5 de Outubro nº29 a 33, em Faro	38.151	1.125
3 Fracções na Rua Francisco Sá Carneiro, Lote 4 e 5, Caldas da Rainha	82.488	2.831
Edifício na Rua Domingos Monteiro nº7 a 7 B, em Lisboa	412.640	10.836
2 Fracções p/ Escrit., 4 Parq., Av. Marquês de Tomar nº 44 e 44-C, em Lisboa	86.068	45.643
Edifício na Rua dos Anjos nº 66 e 66-A, em Lisboa	37.430	36.162
18 Fracções no Edifício Castil na Rua Braamcamp nº46, em Lisboa	309.500	7.754
1 Fracção na Av. Dr. Ant. José Almeida nº 3, em Lisboa	122.717	7.319
1 Fracção p/Escrit. e 4 Fracções p/Parq., Ed. Libersil-R.S. José nº 2 em Lisboa	44.519	8.402
Edifício na R. Quinta das Lavadeiras nº 26, Ameixoeira, em Lisboa	296.043	10.931
3 Fracções p/Escrit., 1 Fracção p/Comércio na Rua C. P. L. Matinha, em Lisboa	22.637	6.676
3 Fracções em Edif. na Av. Barbosa du Bocage nº 87/87-A, em Lisboa	105.934	9.488
6 Fracções p/ Escrit., 22 Fracções p/Parq. na Av. Alm. Reis nº 113 em Lisboa	128.182	26.559
15 Fracções e 23 Parq., Edifício Marina Forum, Av. Arriaga nº75 - Funchal	464.179	29.557
Edifício na Rua Rodrigues Sampaio nº 28-28 A e 28 B, em Lisboa	202.598	5.127
3 Fracções p/ Escrit., 22 Fracções p/Parq. - Rua A. Taborda nº 27 em Lisboa	192.251	20.147
2 Fracções em Edif. na Praceta Guerra Junqueiro 11 A/B, Feijó, Almada	13.220	228
2 Fracções p/Comércio., 10 Fracções p/Parq.- Ed. Campo Grande nº 46, em Lisboa	89.675	13.495
7 Fracções e 6 Parq. na Av. Cons. Fernando Sousa nºs 21 e 23 em Lisboa	200.115	13.793
Edifício na Quinta do Lambert - Lote 1 em Lisboa	676.227	9.982
4 Fracções p/ Escrit., 2 Fracções p/ Comércio e 17 Fracções p/ Parques no Edifício Palmeiras, Rua N. Sra. de Fátima, 155 a 185 - Porto	225.948	23.114
Edifício na Rua António Serpa nº 36, em Lisboa	122.297	37.473
7 Fracções p/Escrit., 29 Fracções p/Parq.-Av. M. Tomar nº43, 45 a 59, em Lisboa	359.424	75.486
27 Fracções p/ Escritório, 2 Fracção p/ Comércio, 15 Fracções p/Arrecadações e 310 Fracções p/ Parqueamentos - Edifício Green Park, em Lisboa	2.641.364	309.307
Edifício de Armazém na Estrada da Samorena - Porto Alto	0	11.933
1 Fracção p/ Escritório e 88 Fracções p/ Parq. - Edifício Chiado em Lisboa	137.648	14.334
5 Fracções e 79 Parqueamentos na Av. da República nº 29 a 35, em Lisboa	808.654	64.586
Edifício de Armazém em Guifões, Matosinhos	63.245	67.225
3 Fracções no Largo da Lagoa nº15 a 15J em Linda-a-Velha	90.036	3.323
1 Fracção em Edifício na Av.25 de Abril nº 12, Cascais	94.904	4.255
Edifício de Armazém lote B,Maceira,Horta dos Bacelos Stª Iria d'Azoia	13.000	1.747
3 Fracções no Edifício na Rua da Trindade, nº 36 em Lisboa	69.166	5.703
3 Fracções p/Escrit.1 Fracção p/Com.e 9 Parq.- Av da Liberdade, 245 - Lisboa	242.881	6.399
10 Fracções p/ Escrit., 36 Fracções p/ Parq.-Edif. Parque Oceano, em Oeiras	364.554	29.892
2 Fracções p/Escrit.,15 Fracções p/Parq.-Av. Columb. B. Pinheiro, nº108 em Lisboa	159.593	18.870
7 Fracções no Edifício Vilamarina, em Vilamoura	12.444	3.319
Edifício Fernão Magalhães, em Oeiras	961.142	26.161
Edifício no Empreendimento Arquiparque, 9 em Miraflores	1.403.512	0
115 Parqueamentos no Empreendimento Arquiparque 6 em Miraflores	41.728	0
2 Fracções p/Escrit., 6 Fracções p/ Arrec. e 23 Fracções p/ Parques no Edifício da Bolsa em Lisboa	135.198	21.450
51 Fracções p/ Escrit., 13 Fracções p/Arrec., 3 Fracções p/lojas e 236 Fracções p/ Parqueamentos - Edifício Open, em Lisboa	1.994.191	193.396
14 Fracções p/ Escritórios e 81 Fracções p/ Parqueamentos em Edifício Amadeu Sousa Cardoso em Lisboa	395.848	88.032
Edifício na Quinta do Adarse, Lote 1 em Alverca	1.138.858	57.840
Edifício Sta Maria em Lisboa	1.631.223	105.214
9 Fracções no Edifício - Liz, na R.Combatentes da Grande Guerra, em Leiria	0	3.713
Edifício de Armazém na zona industrial, em Santarém	153.830	16.384

Rendimentos e Despesas de Imóveis em 2003

IMÓVEIS	(Em Euros)	
	Rendimentos	Despesas
1 Fracções e 7 Parq., Edifício Castilho nº 32 em Lisboa	60.625	11.474
28 Fracções e 49 Parq., Edifício Les Palaces no Porto	132.976	3.790
Edifício de Armazém na Quinta do Conde - Sobreda	167.912	1.902
38 Fracções e 50 Parques , Edifício Altejo em Lisboa	868.119	74.926
10 Fracções, 1 Loja, 2 Arrec. e 37 Parques , Edifício Heron em Lisboa	810.065	298.683
2 Fracções e 2 Parques , Edifício Marina Club - Funchal	72.441	1.520
9 Fracções, 1 Loja, 1 Arrec. e 63 Parques - Edifício Alex. Hercul. em Lisboa	532.545	28.373
Empreendimento de Escritórios e Comércio-Central Park em Linda-a-Velha	106.965	415.530
1 Fracção e 60 Parques -Edifício Green Park-Lote B - Lisboa	527.678	16.301
1 Armazem - Estrada Nacional, 247 - Terrugem	312.622	2.561
9 Fracções, 1 Loja, e 115 Parques - Edifício Centrum - Lisboa	730.672	97.986
1 Armazem Alfarrobeira - Vialonga	1.205.227	94.845
7 Fracções, 2 Lojas, 12 Arrec. e 54 Parques -Edif.Campo Grande - Lisboa	709.761	42.426
21 Fracções e 114 Parques -Edifício Atlas IV - Lisboa	1.015.076	23.881
1 Armazém Vila Nova de Gaia	110.202	2.242
8 Fracções, 5 Arrec. e 113 Parques -Edifício Arquiparque 5 - Miraflores	1.460.180	50.919
Edifício Efacec - Carnaxide	1.416.067	19.045
Armazém Infante D. Henrique	340.430	7.579
Armazém Passil - Alcochete	898.830	8.803
Edifício Tagus Park - Porto Salvo	340.997	0
1 Fracção na Qta das Palmeiras, 49-E - Oeiras	35.600	402
Edifício na Av. Marechal Gomes da Costa-Univ. Independente - Lisboa	807.376	8.649
1 Armazém Sapec Bay - Setúbal	146.246	0
1 Armazém Cruz do Campo	124.678	0
Edifício Pestana Atlantic Bay	245.000	0
1 Armazém em Coruche	40.000	0
TOTAL	31.559.793	2.815.561

Património Imobiliário em 31 de Dezembro de 2003

		(em euros)	
		Aquisição	Venais (*)
1987	4 Fracções e 46 Parq. em Edifício na Av. da República nº50 a 50 C, em Lisboa	2.319.813	7.146.476
	7 Fracções p/ Escrit. e 10 Fracções p/ Parq. na Torre 3 - Empreendimento Amoreiras - R.Tierno Galvan, Lisboa	1.382.681	4.514.887
	Ed. de Armazéns na Quinta do Galeão, Lote 2 no Concelho de Loures	912.635	2.823.195
	Ed. de Armazéns na Quinta do Galeão, Lote 1 no Concelho de Loures	1.175.332	3.201.934
	14 Fracções p/ Escrit. e 2 Fracções p/ Comércio no Ed. Presidente Av. 5 de Outubro nº 68, em Lisboa	1.971.405	4.548.695
	2 Fracções para Comércio na Av. 5 de Outubro nº29 a 33, em Faro	349.717	714.835
	Edifício na Rua Domingos Monteiro nº7 a 7 B, em Lisboa	1.591.913	4.597.044
	3 Fracções na Rua Francisco Sá Carneiro, Lote 4 e 5, Caldas da Rainha	412.531	975.506
	1 Fracção na Av. Dr. Ant. José Almeida nº 3, em Lisboa	656.598	1.477.159
	18 Fracções no Edifício Castil na Rua Braamcamp nº46, em Lisboa	1.260.843	3.341.766
	Edifício na Rua dos Anjos nº 66 e 66 A, em Lisboa	588.107	1.890.451
1988	2 Fracções p/ Escrit., 4 Parq., Av. Marquês de Tomar nº 44 e 44-C, em Lisboa	413.592	1.097.436
	1 Fracção p/Escrit. e 4 Fracções p/Parq., Ed. Libersil-R.S. José nº 2 em Lisboa	227.118	533.751
	Edifício na R. Quinta das Lavadeiras nº 26, Ameixoeira, em Lisboa	1.151.064	2.510.299
	1 Fracção na R. Cintura do Porto de Lisboa, r/c na Matinha, em Lisboa	44.159	127.410
	7 Parqueamentos no Ed. Presidente na Av. 5 de Outubro nº68, em Lisboa	80.299	141.889
1989	3 Fracções-Edif. R.Cintura do Porto de Lisboa. Bloco 3, na Matinha, em Lisboa	418.750	1.238.284
	8 Parqueamentos no Ed. Presidente na Av. 5 de Outubro nº 68, em Lisboa	88.828	159.450
	3 Fracções em Edif. na Av. Barbosa du Bocage nº 87/87-A, em Lisboa	776.994	1.500.791
	3 Fracções p/ Arrecadação na Torre 3 - Emp. Amoreiras	29.239	50.474
	2 Fracções em Edif. na Praceta Guerra Junqueiro 11 A/B, Feijó, Almada	83.784	301.590
	6 Fracções p/ Escrit., 22 Fracções p/Parq. na Av. Alm. Reis nº 113 em Lisboa	1.234.843	1.883.938
	2 Parqueamentos no Ed. Presidente na Av. 5 de Outubro nº68, em Lisboa	25.998	43.068
1990	10 Fracções e 18 Parq. Edifício Marina Forum, Av. Arriaga nº75 - Funchal	1.720.494	2.559.000
1991	Edifício na Rua Rodrigues Sampaio nº 28, 28 A e 28 B, em Lisboa	2.883.164	2.425.069
	3 Fracções p/ Escrit., 22 Fracções p/Parq. - Rua A. Taborde nº 27 em Lisboa	2.073.917	2.501.777
	2 Fracções p/Comércio., 10 Fracções p/Parq.- Ed. Campo Grande nº 46, em Lisboa	1.214.042	1.343.918
	15 Fracções no Edif. Av. Cons. F.de Sousa nº 21 a 23 em Lisboa	2.428.004	2.933.313
	Edifício na Quinta do Lambert - Lote 1 em Lisboa	5.057.988	7.583.220
1992	9 Fracções no Edifício - Liz, na R. Combatentes da Grande Guerra, em Leiria	453.967	453.967
	4 Fracções p/ Escrit., 2 Fracções p/ Comércio e 17 Fracções p/ Parques no Edifício Palmeiras, Rua N. Sra. de Fátima, 155 a 185 - Porto	4.769.900	5.158.332
	7 Fracções e 26 Parq. na Av. Marquês de Tomar nº 43 e 45 a 59, em Lisboa	5.515.937	5.269.615
	Edifício na Rua António Serpa nº 36, em Lisboa	3.894.692	3.570.552
	Edifício de Armazém na Estrada da Samorena - Porto Alto	1.517.537	1.703.695
	86 Fracções de Parqueamentos - Edifício Chiado em Lisboa	1.957.673	1.715.441
1993	1 Fracção p/ Escrit. e 2 Parqueamentos - Edifício Chiado, em Lisboa	354.170	314.667
	2 Fracções p/ Escrit. e 10 Parqueamentos - Edifício Green Park, em Lisboa	1.406.263	1.491.674
	4 Fracções e 69 Parqueamentos na Av. da República nº 29 a 35, em Lisboa	6.510.802	6.706.103
	Edifício de Armazém em Guifões, Matosinhos	430.235	663.330
1994	3 Fracções no Largo da Lagoa nº15 a 15J em Linda-a-Velha	1.947.445	3.224.731
	3 Parq. na Av. Marquês de Tomar nº 43 e 45 a 59, em Lisboa	44.483	61.515
	1 Fracção e 10 Parqueamentos na Av. da República nº 29 a 35, em Lisboa	1.955.781	2.037.240
	12 Fracções ,11 Arrec, 1 Loja e 94 Parqueamentos - Edifício Green Park, em Lisboa	11.764.236	15.571.130
	1 Fracção em Edifício na Av.25 de Abril nº 12, Cascais	632.413	966.094
	Edifício de Armazém lote B, Maceira, Horta dos Babelos Stª Iria d'Azoia	1.770.415	2.406.468
	3 Fracções no Edifício na Rua da Trindade, nº 36 em Lisboa	475.600	657.625
	Edifício de Armazém na zona industrial, em Santarém	1.492.244	1.799.706
	1 Fracção p/comércio e 5 Fracções p/Parq. na Av da Liberdade, nº 245 em Lisboa	1.074.781	1.473.217
	10 Fracções p/ Escrit., 36 Fracções p/ Parq.-Edif. Parque Oceano, em Oeiras	2.815.739	4.492.417
	2 Fracções p/Escrit., 15 Fracções p/Parq.-Av. Columb. B. Pinheiro, nº108 em Lisboa	1.707.690	1.898.558
1995	6 Fracções ,2 Arrec, e 23 Parqueamentos - Edifício Green Park, em Lisboa	3.289.116	4.352.363
	7 Fracções no Edifício Vilamarina, em Vilamoura	498.953	509.677
1996	3 Fracções ,1 Arrec, e 50 Parqueamentos - Edifício Green Park, em Lisboa	1.795.600	2.542.406
	Edifício Fernão Magalhães, em Oeiras	7.980.925	8.936.834

Património Imobiliário em 31 de Dezembro de 2003

		(em euros)	
		Aquisição	Venais (*)
1997	Edifício no Empreendimento Arquiparque, Lote 9 em Miraflores	13.049.853	13.730.021
	22 Parqueamentos no Empreendimento Arquiparque - Lote 6 em Miraflores	99.951	105.142
	1 Fracções p/Escrit., 6 Fracções p/ Arrec. e 16 Fracções p/ Parques no Edifício da Bolsa em Lisboa	1.248.105	1.349.072
	17 Fracções p/ Escrit., 8 Fracções p/Arrec., 3 Fracções p/lojas e 93 Fracções p/ Parqueamentos - Edifício Open, em Lisboa	13.657.725	14.580.575
	2 Fracções e 28 Parqueamentos - Edifício Green Park, em Lisboa	2.994.568	3.655.326
1998	2 Fracções e 105 Parqueamentos - Edifício Green Park, em Lisboa	5.777.469	6.679.859
	14 Fracções p/ Escritórios e 81 Fracções p/ Parqueamentos em Edifício Amadeu Sousa Cardoso em Lisboa	6.939.339	7.823.638
	Edifício na Quinta do Adarse, Lote 1 em Alverca	11.510.739	13.497.095
	Edifício Sta Maria em Lisboa	16.954.951	17.969.878
	1 Fracção e 7 Parqueamentos - Edifício Castilho nº 32 em Lisboa	533.378	588.047
1999	3 Fracção e 3 Parques na Av da Liberdade, nº 245 em Lisboa	1.212.079	1.213.474
	28 Fracções e 49 Parq., Edifício Les Palaces no Porto	2.220.611	2.316.640
	Edifício de Armazém na Quinta do Conde - Sobreda	1.600.133	1.984.226
	5 Fracções e 5 Parq. Edifício Marina Forum, Av. Arriaga nº75 - Funchal	1.672.985	1.857.224
	2 Fracções e 2 Parques, Edifício Marina Club - Funchal	755.599	789.764
	37 Fracções e 48 Parques, Edifício Altejo em Lisboa	9.851.718	10.362.653
	10 Fracções, 1 Loja, 2 Arrec. e 37 Parques - Edifício Heron em Lisboa	12.589.740	12.879.629
2000	1 Parque na Av da Liberdade, nº 245 em Lisboa	19.952	19.952
	3 Parques - Edifício Parque Oceano, em Oeiras	29.928	29.928
	1 Fracção e 2 Parques - Edifício Altejo em Lisboa	1.466.466	1.466.466
	9 Fracções, 1 Loja, 1 Arrec. e 63 Parques - Edifício Alex. Hercul. em Lisboa	6.069.612	6.069.612
	Empreendimento de Escritórios e Comércio-Central Park em Linda-a-Velha	34.594.628	34.594.628
2001	24 Fracções, 3 Arrec. e 100 Parques - Edifício Open em Lisboa	15.096.557	16.270.186
	1 Fracções e 1 Arrecadação - Edifício Green Park, em Lisboa	735.668	735.668
	1 Fracções e 7 Parques no - Edifício da Bolsa em Lisboa	481.188	481.188
	1 Fracção e 60 Parques - Edifício Green Park-Lote B - Lisboa	6.012.824	6.261.077
	1 Armazem - Estrada Nacional, 247 - Terrugem	3.426.824	3.426.824
	9 Fracções, 1 Loja, e 115 Parques - Edifício Centrum - Lisboa	15.188.227	15.188.227
	Edifício de Armazém Alfarrobeira - Vialonga	14.839.162	14.839.162
2002	7 Fracções, 2 Lojas, 12 Arrec. e 54 Parques - Edif. Campo Grande - Lisboa	8.606.900	8.606.900
	21 Fracções e 114 Parques - Edifício Atlas IV - Lisboa	13.210.735	13.210.735
	1 Armazém Vila Nova de Gaia	1.307.759	1.307.759
	8 Fracções, 2 Lojas, 2 Arrec. 42 Parques - Edifício Open em Lisboa	4.908.011	4.932.971
	8 Fracções, 5 Arrec. e 113 Parques - Edifício Arquiparque-Lote 5 - Miraflores	19.344.846	19.344.846
	1 Fracções - Rua A. Taborda nº 27 em Lisboa	484.224	484.224
	Edifício Efacec - Carnaxide	17.096.064	17.096.064
	Armazém Infante D. Henrique	4.082.784	4.082.784
	Armazém Passil - Alcochete	11.027.226	11.027.226
2003	Edifício Tagus Park - Porto Salvo	6.430.193	6.430.193
	1 Fracção na Qta das Palmeiras, 49-E - Oeiras	450.456	450.456
	Edifício na Av. Marechal Gomes da Costa-Univ. Independente - Lisboa	11.037.817	11.037.817
	1 Armazém Sapac Bay - Setúbal	2.550.000	2.550.000
	93 Parqueamentos no Empreendimento Arquiparque - Lote 6 em Miraflores	809.100	809.100
	1 Armazém Cruz do Campo	9.252.512	9.252.512
	Edifício Pestana Atlantic Bay	12.096.259	12.096.259
	1 Armazém em Coruche	1.512.409	1.512.409
TOTAL		423.467.723	477.141.418

* Valores utilizados no cálculo diário do valor da U.P.

BALANÇO

CUSTOS E PERDAS				PROVEITOS E GANHOS			
Código	Designação	2003	2002	Código	Designação	2003	2002
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		
	COMISSOES				JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS		
723	Em Imóveis	101.440	43.777	811+818	Outros, de Operações Correntes	936.863	1.332.814
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	4.747.101	3.944.228		GANHOS EM OPER.FINANC. E VAL. IMOBIL.		
	IMPOSTOS E TAXAS			833	Em Imóveis	334.505	341.252
741	Indirectos	59.703	3.530	86	RENDIMENTO DE IMÓVEIS	32.061.929	29.502.301
742	Directos	5.939.771	5.933.951		TOTAL DOS PROV. E GANHOS CORRENTES	33.333.297	31.176.367
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO		0		PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS		
751	Para Crédito Vencido	194.559	0	882	Ganhos Extraordinários	856.661	767.006
752	Para Riscos e Encargos	259.170	0	883	Ganhos de Exercícios Anteriores	5.030	7.485
76	FORNEC. SERVIÇOS EXTERNOS	3.040.524	1.413.553	884 .. 888	Outros Ganhos Eventuais	5.516	5.099
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	12.774	0		TOTAL DOS PROV. GANHOS EVENTUAIS	867.207	779.590
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	14.355.042	11.339.039				
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS						
783	Perdas de Exercícios Anteriores	65.660	189.724				
788	Outros Perdas Eventuais	38	12.225				
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS	65.698	201.949				
	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	19.779.764	20.414.969				
Total		34.200.504	31.955.957	Total		34.200.504	31.955.957
	Resultados de Imóveis	29.193.840	28.203.984		Resultados Eventuais	801.509	577.641
	Resultados Correntes	24.918.026	25.771.279		Resultados Antes de Impostos s/ Rendimento	25.719.535	26.348.920
					Resultados Líquidos do Período	19.779.764	20.414.969

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

CUSTOS E PERDAS				PROVEITOS E GANHOS			
Código	Designação	2003	2002	Código	Designação	2003	2002
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		
	COMISSOES				JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS		
723	Em Imóveis	101.440	43.777	811+818	Outros, de Operações Correntes	936.863	1.332.814
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	4.747.101	3.944.228		GANHOS EM OPER.FINANC. E VAL. IMOBIL.		
	IMPOSTOS E TAXAS			833	Em Imóveis	334.505	341.252
741	Indirectos	59.703	3.530	86	RENDIMENTO DE IMÓVEIS	32.061.929	29.502.301
742	Directos	5.939.771	5.933.951		TOTAL DOS PROV. E GANHOS CORRENTES	33.333.297	31.176.367
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO		0		PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS		
751	Para Crédito Vencido	194.559	0	882	Ganhos Extraordinários	856.661	767.006
752	Para Riscos e Encargos	259.170	0	883	Ganhos de Exercícios Anteriores	5.030	7.485
76	FORNEC. SERVIÇOS EXTERNOS	3.040.524	1.413.553	884 .. 888	Outros Ganhos Eventuais	5.516	5.099
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	12.774	0		TOTAL DOS PROV. GANHOS EVENTUAIS	867.207	779.590
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	14.355.042	11.339.039				
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS						
783	Perdas de Exercícios Anteriores	65.660	189.724				
788	Outros Perdas Eventuais	38	12.225				
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS	65.698	201.949				
	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	19.779.764	20.414.969				
Total		34.200.504	31.955.957	Total		34.200.504	31.955.957
	Resultados de Imóveis	29.193.840	28.203.984		Resultados Eventuais	801.509	577.641
	Resultados Correntes	24.918.026	25.771.279		Resultados Antes de Impostos s/ Rendimento	25.719.535	26.348.920
					Resultados Líquidos do Período	19.779.764	20.414.969

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

(em euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2003		2002	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Subscrição de unidades de participação	88.161.677	88.161.677	118.304.720	118.304.720
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Resgates de unidades de participação	19.521.462		27.401.167	
Rendimentos pagos aos participantes	22.230.508	41.751.970	22.310.096	49.711.263
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo		46.409.707		68.593.457
OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Alienação de imóveis	1.261.000		637.132	
Rendimentos de imóveis	33.808.440		29.866.350	
Outros recebimentos de valores imobiliários	2.088.056	37.157.496	1.429.902	31.933.384
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Aquisição de imóveis	45.506.256		64.785.025	
Comissões em imóveis	101.440		43.777	
Despesas correntes (FSE) com imóveis	3.870.384		2.368.536	
Adiantamentos por conta de compra de imóveis	10.046.080		5.581.583	
Outros pagamentos de valores imobiliários	904.415	60.428.575	18.894.364	91.673.285
Fluxo das operações sobre valores imobiliários		-23.271.079		-59.739.901
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Juros de depósitos bancários	855.786	855.786	1.061.658	1.061.658
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Comissão de gestão	2.397.915		1.979.969	
Comissão de depósito	2.295.009		1.597.965	
Impostos e taxas	8.834.251		301.411	
Outros pagamentos correntes	1.213.117	14.740.292	777.856	4.657.201
Fluxo das operações de gestão corrente		-13.884.505		-3.595.543
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Ganhos extraordinários	801.687		679.100	
Fluxo das operações eventuais		801.687		679.100
Saldo dos fluxos monetários do período		10.055.810		5.937.113
Disponibilidades no início do período		32.723.573		26.786.460
Disponibilidades no fim do período		42.779.383		32.723.573

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras, compostas pelo Balanço, Demonstração de Resultados e a Demonstração dos Fluxos Monetários estão preparadas de acordo com as normas que estão regulamentadas no Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário, conforme o Regulamento nº. 11/2002 da CMVM.

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

Os principais critérios contabilísticos seguidos foram os seguintes:

- na preparação das contas foram respeitados todos os princípios contabilísticos referenciados no Regulamento atrás indicado;

- os imóveis estão valorizados pelo seu valor venal contabilístico.

As referidas informações constam das notas seguintes, apresentadas pela ordem sequencial exigida, sendo de referir que os números não indicados neste Anexo não têm aplicação.

NOTA 1

IMÓVEL	V.V.C. 31/12/2003 (A)	Media PVT (B)	Valia Potencial (B) - (A)
REPÚBLICA I	7.146.476 €	7.919.391 €	772.915 €
EMPREENHIMENTO DAS AMOREIRAS	4.565.361 €	5.349.153 €	783.792 €
LOURES 2	2.823.195 €	3.273.750 €	450.555 €
LOURES 1	3.201.934 €	3.546.100 €	344.166 €
EDIFÍCIO PRESIDENTE	4.893.102 €	5.466.264 €	573.163 €
LOJAS DE FARO	714.835 €	818.386 €	103.551 €
DOMINGOS MONTEIRO	4.597.044 €	5.396.312 €	799.268 €
LOJAS DAS CALDAS DA RAINHA	975.506 €	1.095.964 €	120.458 €
ANT.º JOSÉ ALMEIDA	1.477.159 €	1.636.214 €	159.055 €
EDIFÍCIO CASTIL	3.341.766 €	3.675.634 €	333.868 €
RUA DOS ANJOS	1.890.451 €	2.207.131 €	316.680 €
MARQUÊS DE TOMAR I	1.097.436 €	1.164.650 €	67.214 €
EDIFÍCIO LIBERSIL	533.751 €	599.900 €	66.149 €
QUINTA DAS LAVADEIRAS	2.510.299 €	2.905.700 €	395.401 €
URBANIZAÇÃO DA MATINHA	1.365.694 €	1.632.170 €	266.476 €
BARBOSA DU BOCAGE	1.500.791 €	1.680.700 €	179.909 €
LOJAS DO FEIJÓ	301.590 €	369.390 €	67.800 €
EDIFÍCIO PLANASA	1.883.938 €	2.146.375 €	262.437 €
MARINA FORUM	4.416.224 €	4.946.660 €	530.435 €
RODRIGUES SAMPAIO	2.425.069 €	2.507.525 €	82.456 €
ACTOR TABORDA	2.986.001 €	3.370.900 €	384.899 €
CAMPO GRANDE	1.343.918 €	1.537.900 €	193.982 €
CONS. FERNANDO DE SOUSA	2.933.313 €	3.243.540 €	310.227 €
QTA. DO LAMBERT	7.583.220 €	8.536.250 €	953.030 €
EDIFÍCIO LIS	453.967 €	537.715 €	83.748 €
EDIFÍCIO PALMEIRA	5.158.332 €	5.992.050 €	833.718 €
MARQUÊS DE TOMAR II	5.331.130 €	5.782.526 €	451.396 €
AV.ª ANTÓNIO SERPA, 36	3.570.552 €	3.841.613 €	271.061 €
PORTO ALTO	1.703.695 €	1.899.750 €	196.055 €
ESPAÇO CHIADO	2.030.108 €	2.306.313 €	276.205 €
GREEN PARK	34.758.429 €	37.759.060 €	3.000.631 €
REPÚBLICA II	8.743.343 €	10.505.685 €	1.762.342 €
ARMAZÉM DE MATOSINHOS	663.330 €	789.900 €	126.570 €
LINDA-A-VELHA	3.224.731 €	3.911.275 €	686.544 €
LOJAS DE CASCAIS	966.094 €	1.113.444 €	147.350 €
STA. IRÍA DA AZÓIA	2.406.468 €	2.739.750 €	333.282 €
RUA DA TRINDADE	657.624 €	824.210 €	166.586 €
ARMAZÉM DE SANTARÉM	1.799.706 €	2.040.086 €	240.380 €
EDIFÍCIO LUSIVIAL	2.706.643 €	3.053.891 €	347.248 €
PARQUE OCEANO	4.522.345 €	5.527.886 €	1.005.541 €
COLUMBANO B. PINHEIRO	1.898.558 €	2.375.475 €	476.917 €
EMP. VILAMOURA	509.677 €	617.125 €	107.448 €
FERNÃO MAGALHÃES	8.936.834 €	11.129.950 €	2.193.116 €
ARQUIPARQUE LOTE 4	13.730.021 €	16.013.278 €	2.283.257 €
ARQUIPARQUE LOTE 6	914.242 €	1.026.375 €	112.133 €
EDIFÍCIO DA BOLSA	1.830.260 €	2.064.577 €	234.317 €
EDIFÍCIO OPEN	35.783.732 €	40.139.872 €	4.356.140 €
AMADEU SOUSA CARDOSO	7.823.638 €	10.436.588 €	2.612.950 €
QTA. DO ADARSE	13.497.095 €	16.040.085 €	2.542.990 €
EDIFÍCIO STA. MARIA	17.969.878 €	18.880.583 €	910.705 €
CASTILHO	588.047 €	693.007 €	104.960 €
LES PALACES	2.316.640 €	2.812.093 €	495.453 €
QTA. DO CONDE	1.984.226 €	1.896.945 €	87.281 €
EDIFÍCIO ALTEJO	11.829.119 €	15.461.460 €	3.632.341 €

NOTA 1 (cont.)

IMÓVEL	V.V.C. 31/12/2003 (A)	Media PVT (B)	Valia Potencial (B) - (A)
HERON CASTILHO	12.879.629 €	13.858.177 €	978.548 €
MARINA CLUB	789.764 €	861.861 €	72.097 €
ALEXANDRE HERCULANO	6.069.612 €	6.479.025 €	409.413 €
CENTRAL PARK	34.594.628 €	38.560.458 €	3.965.830 €
GREEN PARK LOTE B	6.261.077 €	7.124.663 €	863.586 €
ARMAZÉM TERRUGEM	3.426.824 €	3.695.770 €	268.946 €
EDIFÍCIO CENTRUM	15.188.227 €	17.978.650 €	2.790.423 €
ARMAZÉM DE ALFARROBEIRA	15.109.161 €	15.100.000 € -	9.161 €
CAMPO GRANDE, 378	8.606.900 €	9.584.400 €	977.500 €
ATLAS IV	13.210.735 €	14.264.375 €	1.053.640 €
VILA NOVA DE GAIA	1.307.759 €	1.335.000 €	27.241 €
ARQUIPARQUE 5	19.344.844 €	19.571.820 €	226.975 €
EDIFÍCIO EFACEC	17.096.064 €	17.937.250 €	841.186 €
AV.ª INFANTE D. HENRIQUE	4.082.784 €	4.227.240 €	144.456 €
URBANIZAÇÃO DO PASSIL	11.027.226 €	11.743.373 €	716.147 €
TAGUS PARK	6.430.193 €	7.580.589 €	1.150.396 €
QTA. DAS PALMEIRAS	450.456 €	452.500 €	2.044 €
UNIVER. INDEPENDENTE	11.037.817 €	10.250.000 € -	787.817 €
SAPEC BAY	2.550.000 €	2.750.000 €	200.000 €
CRUZ DO CAMPO	9.252.512 €	9.450.000 €	197.488 €
ARMAZÉM CORUCHE	1.512.409 €	1.862.000 €	349.591 €
PESTANA ATLANTIC BAY	12.096.259 €	15.000.000 €	2.903.741 €
TOTAL GERAL	477.141.418 €	532.905.673 €	55.764.255 €

NOTA 2

(em euros)

Descrição	No início	Subs.	Resgates	Dist.Res.	Outros	Res.Per.	No Fim
Valor Base	297.788.73	57.543.649	(12.712.658	-	-	-	342.619.72
	8)				9
Diferença em Sub.	118.726.67	30.618.028	(6.808.804)	-	-	-	142.535.89
Resgates	5						9
Resultados Distribuídos	-	-	-	(22.229.284	-	-	(22.229.28
)			4)
Resultados Acumulados	(11.243.70	-	-	-	1	19.779.76	8.536.061
	4)					4	
Ajustamento em Imóveis	46.608.519	-	-	-	7.065.17		53.673.695
					6		
SOMA	451.880.22	88.161.677	(19.521.462	(22.229.284	7.065.17	19.779.76	525.136.10
	8))	7	4	0
Nº. de Unidades de Participação	59.701.030						68.688.799
Valor Unidade Participação (unitário)	7,5708						7,6457

NOTA 3

Inventário das Aplicações em Imóveis:

(em euros)

	Área (m ²)	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 2	Data da Avaliação 2	Valor do Imóvel
1 - IMÓVEIS SITUADOS EM PORTUGAL						
Serviços						
1.2. Construções Acabadas						
1.2.1. Arrendadas						
Comércio						
2 Fracções na Av. 5 de Outubro nº29 a 33, em Faro	670	818.372,00	31-12-2002	818.400,00	31-12-2002	714.835,25
3 Fracções na Rua Francisco Sá Carneiro, Lote 4 e 5, Caldas da Rainha	1.552	1.086.558,00	31-12-2003	1.105.370,00	31-12-2003	975.505,61
1 Fracção na Av. Dr. Ant. José Almeida nº 3, em Lisboa	800	1.636.228,00	31-12-2002	1.636.200,00	31-12-2002	1.477.158,95
2 Fracções em Ed. na Praceta Guerra Junqueiro 11 A/B, Feijó, Almada	298	375.480,00	31-12-2002	363.300,00	31-12-2002	301.590,29
1 Fracção na Av. 25 de Abril nº 12, em Cascais	314	1.092.720,00	31-12-2002	1.134.168,00	31-12-2002	966.094,28
1 Fracções no Edifício Vilamarina, em Vilamoura	309	597.050,00	31-12-2003	637.200,00	31-12-2003	509.676,52
1 Fracção na Qta das Palmeiras, 49-E em Oeiras	231	450.000,00	17-10-2002	455.000,00	15-10-2003	450.455,88
Serviços						
4 Andares e 46 Parq. em Ed. na Av. da República nº50 a 50 C, em Lisboa	2.572	7.757.240,00	31-12-2002	8.081.542,00	31-12-2002	7.146.476,23
7 Fracções p/ Escrit., 10 Fracções p/ Parq. e 3 Fracções p/ Arrec. na Torre 3 - Empreendimento Amoreiras-R.Tierno Galvan, Lisboa	2.035	5.280.797,00	31-12-2002	5.417.509,55	31-12-2002	4.565.361,39
14 Fracções p/ Escrit., 2 Fracções p/ Comércio e 17 Fracções p/ Parques no Ed. Presidente - Av. 5 de Outubro nº 68, em Lisboa	1.965	5.374.929,00	31-12-2002	5.557.600,00	31-12-2002	4.893.101,59
Edifício na Rua Domingos Monteiro nº7 a 7 B, em Lisboa	2.800	5.342.640,00	31-12-2002	5.449.984,00	31-12-2002	4.597.044,24
18 Fracções no Edifício Castil na Rua Braamcamp nº46, em Lisboa	2.088	3.617.468,00	31-12-2002	3.733.800,00	31-12-2002	3.341.765,96
Edifício na Rua dos Anjos nº 66 e 66-A, em Lisboa	1.542	2.139.662,00	31-12-2002	2.274.600,00	31-12-2002	1.890.451,01
2 Fracções p/ Escrit., 4 Parq., Av. Marquês de Tomar nº 44 e 44-C, em Lisboa	546	1.133.000,00	31-12-2002	1.196.300,00	31-12-2002	1.097.436,17
1 Fracção p/ Escrit. e 4 Fracções p/ Parq., Ed. Libersil-R.S. José nº 2 em Lisboa	190	620.000,00	31-12-2002	579.800,00	31-12-2002	533.751,21
5 Fracções em Edifício na R. Cintura do Porto de Lisboa, em Lisboa - Ed. Matin	1.066	1.608.240,00	31-12-2002	1.656.100,00	31-12-2002	1.365.693,83
3 Fracções em Edif. na Av. Barbosa du Bocage nº 87/87-A, em Lisboa	888	1.677.000,00	31-12-2002	1.684.400,00	31-12-2002	1.500.791,44
6 Fracç p/ Escrit, 22 Fracções p/Parq. na Av. Alm.Reis nº113 -Lisboa Ed. Planas	1.128	2.132.350,00	31-12-2003	2.160.400,00	31-12-2003	1.883.937,57
15 Fracções e 23 Parq. Edifício Marina Forum, Av. Arriaga nº75 - Funchal	1.617	4.842.500,00	31-12-2002	5.050.819,09	31-12-2002	4.416.223,62
Edifício na Rua Rodrigues Sampaio nº 28-28 A e 28 B, em Lisboa	1.144	2.448.250,00	31-12-2002	2.566.800,00	31-12-2002	2.425.068,92
4 Fracções p/ Escrit., 22 Fracções p/Parq. - Rua A. Taborda nº 27 em Lisboa	1.654	3.315.000,00	31-12-2003	3.426.800,00	31-12-2003	2.986.001,33
2 Fracções p/Comércio, 10 Fracções p/Parq.- Ed. Campo Grande nº 46, em Lisb	800	1.547.000,00	31-12-2003	1.528.800,00	31-12-2003	1.343.917,81
7 Fracções p/ Escrit., 1 Loja, 6 Parq.-Edif. Av. Cons. F.de Sousa nº 21 a 23, em Edifício na Quinta do Lambert - Lote 1 em Lisboa	1.737	3.253.080,00	31-12-2002	3.234.000,00	31-12-2002	2.933.313,30
4 Fracções p/ Escrit., 2 Fracções p/ Comércio e 17 Fracções p/ Parques no Edifício Palmeiras, Rua N. Sra. de Fátima, 155 a 185 - Porto	3.494	6.188.800,00	31-12-2003	5.795.300,00	31-12-2003	5.158.331,93
7 Fracções p/ Escrit., 29 Fracções p/Parq.-Av. M. Tomar nº43, 45 a 59, em Lisboa	2.150	5.688.052,56	31-12-2002	5.877.000,00	31-12-2002	5.331.130,27
Edifício na Rua António Serpa nº 36, em Lisboa	1.614	3.676.825,00	31-12-2002	4.006.400,00	31-12-2002	3.570.551,90
1 Fracção p/ Escritório e 88 Fracções p/ Parq. - Edifício Chiado em Lisboa	183	2.281.300,00	31-12-2003	2.331.325,00	31-12-2003	2.030.107,80
27 Fracções p/ Escritório, 2 Lojas, 15 Fracções p/Arrecadações e 310 Fracções p/ Parques - Edifício Green Park, em Lisboa	14.327	37.302.762,00	31-12-2002	38.215.350,00	31-12-2002	34.758.429,42
5 Fracções e 79 Parques na Av. da República nº 29 a 35, em Lisboa	3.393	10.274.300,00	31-12-2003	10.737.070,00	31-12-2003	8.743.342,81
3 Fracções p/ Escritório, no Edifício na Rua da Trindade, nº 36 em Lisboa	465	825.420,00	31-12-2002	823.000,00	31-12-2002	657.624,81
4 Fracções p/ Escrit., 5 Fracç p/Parq. na Av. Liberdade nº 245- Lisboa Ed. Lusivis	768	3.063.110,00	31-12-2002	3.044.673,00	31-12-2002	2.706.643,07
10 Fracções p/ Escrit., 36 Fracções p/ Parq.-Edif. Parque Oceano, em Oeiras	2.562	5.337.171,00	31-12-2003	5.718.600,00	31-12-2003	4.522.344,76
2 Fracções p/ Escrit., 15 Fracções p/Parq.-Av. Columb. B. Pinheiro, nº 108 em Lis	988	2.350.000,00	31-12-2003	2.400.950,00	31-12-2003	1.898.557,96
Edifício Fernão Magalhães, em Oeiras	4.040	11.110.700,00	31-12-2003	11.179.650,00	31-12-2003	8.936.833,54
Edifício no Empreendimento Arquiparque 4 em Miraflores	6.165	15.581.230,00	31-12-2003	16.445.325,00	31-12-2003	13.730.021,22
3 Fracções p/ Escrit., 6 Fracções p/ Arrec. e 26 Fracções p/ Parques-Edifício da B	1.159	2.042.105,00	31-12-2002	2.087.050,00	31-12-2002	1.830.260,09
51 Fracções p/ Escrit., 13 Fracções p/Arrec., 3 Fracções p/lojas e 236 Fracções						

NOTA 3 (cont.)

Inventário das Aplicações em Imóveis:

(em euros)

	Área (m ²)	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 2	Data da Avaliação 2	Valor do Imóvel
14 Fracções p/ Escritórios e 81 Fracções p/ Parques-Edifício Amadeu Sousa Ca	4.255	10.257.400,00	31-12-2003	10.615.775,00	31-12-2003	7.823.638,24
Edifício na Quinta do Adarse, Lote 1 em Alverca	22.650	16.262.700,00	31-12-2003	15.817.470,00	31-12-2003	13.497.094,75
Edifício Sta Maria em Lisboa	6.994	18.776.650,00	31-12-2002	18.984.516,20	31-12-2002	17.969.877,98
1 Fracção e 7 Parques - Edifício Castilho em Lisboa	246	673.614,00	31-12-2002	712.400,00	31-12-2002	588.046,99
28 Fracções e 49 Parq., Edifício Les Palaces no Porto	1.879	2.860.917,00	31-12-2003	2.763.269,00	31-12-2003	2.316.640,44
38 Fracções e 50 Parques. Edifício Altejo em Lisboa	12.580	15.278.490,00	31-12-2003	15.451.650,00	31-12-2003	11.829.118,78
10 Fracções, 1 Loja, 2 Arrec. e 37 Parques -Edifício Heron em Lisboa	5.502	13.836.860,00	31-12-2002	13.879.494,05	31-12-2002	12.879.629,45
3 Fracções e 2 Parques -Edifício Marina Club - Funchal	294	842.800,00	31-12-2002	880.922,00	31-12-2002	789.763,83
9 Fracções, 1 Loja, 1 Arrec. e 63 Parques -Edifício Alex. Herculano - Lisboa	4.957	6.598.800,00	31-12-2003	6.359.250,00	31-12-2003	6.069.612,24
Empreendimento de Escritórios e Comércio-Central Park em Linda-a-Velha	15.097	39.318.500,00	31-12-2003	37.802.415,00	31-12-2003	34.594.628,00
1 Fracções, e 60 Parques -Edifício Green Park-Lote B - Lisboa	2.451	6.998.480,00	31-12-2002	7.250.845,25	31-12-2002	6.261.077,46
9 Fracções, 1 Loja e 115 Parques -Edifício Centrum - Lisboa	6.436	18.031.780,00	31-08-2003	18.274.650,00	31-08-2003	15.188.226,98
7 Fracções, 2 Lojas, 12 Arrec.e 54 Parques -Edifício Campo Grande - Lisboa	3.076	9.421.300,00	30-09-2003	9.748.500,00	30-09-2003	8.606.900,13
21 Fracções e 114 Parques -Edifício Atlas IV - Lisboa	5.275	14.221.700,00	31-08-2003	14.308.100,00	31-08-2003	13.210.735,17
8 Fracções, 5 Arrec. e 113 Parques - Edifício Arquiparque Lote 5, em Mira	7.315	19.642.989,00	30-06-2002	19.500.650,00	11-06-2002	19.344.843,57
Edifício Efacec - Carnaxide	9.156	18.183.000,00	08-08-2002	17.691.500,00	26-08-2002	17.096.063,88
Edifício Tagus Park - Porto Salvo	3.482	7.535.313,00	08-10-2002	7.625.865,00	06-11-2002	6.430.193,28
Edifício na Av. Marechal Gomes da Costa - Lisboa - Univ. Independente	7.804	10.100.000,00	18-12-2002	10.400.000,00	18-12-2002	11.037.816,91
Outros						
Edifício de Armazéns na Quinta do Galeão, Lote 2 no Concelho de Loures	5.484	3.264.500,00	31-12-2003	3.283.000,00	31-12-2003	2.823.194,72
Edifício de Armazéns na Quinta do Galeão, Lote 1 no Concelho de Loures	6.656	3.537.700,00	31-12-2003	3.554.500,00	31-12-2003	3.201.933,94
Edifício na R. Quinta das Lavadeiras nº 26, Ameixoeira, em Lisboa	5.928	2.884.000,00	31-12-2002	2.927.400,00	31-12-2002	2.510.298,96
Edifício de Armazém em Guifões, Matosinhos	1.740	796.800,00	31-12-2003	783.000,00	31-12-2003	663.330,47
Edifício na zona industrial, em Santarém	4.097	1.935.771,00	31-12-2002	2.144.400,00	31-12-2002	1.799.705,56
115 Parques no Empreendimento Arquiparque - Lote 6 em Mirafleres	-	1.023.500,00	31-12-2003	1.029.250,00	31-12-2003	914.241,52
Edifício de Armazém na Quinta do Conde - Sobreda	2.767	1.853.890,00	31-12-2002	1.940.000,00	31-12-2002	1.984.226,30
1 Armazém - Estrada Nacional, 247 - Terrugem	8.406	3.737.050,00	31-12-2003	3.654.490,00	31-12-2003	3.426.823,59
1 Armazém Alfarrobeira - Vialonga	32.382	15.100.000,00	31-12-2003	15.100.000,00	31-12-2003	15.109.161,67
1 Armazém Vila Nova de Gaia	3.000	1.350.000,00	31-12-2003	1.320.000,00	31-12-2003	1.307.758,52
1 Armazém Infante D. Henrique - Lisboa	4.123	4.257.680,00	22-08-2002	4.196.800,00	20-08-2002	4.082.783,88
1 Armazém Passil - Alcochete	18.323	11.653.745,00	08-10-2002	11.833.000,00	07-10-2002	11.027.225,76
1 Armazém Sapac Bay - Setúbal	3.795	2.700.000,00	11-04-2003	2.800.000,00	11-04-2003	2.550.000,00
1 Armazém Cruz do Campo	14.668	9.400.000,00	05-02-2003	9.500.000,00	05-02-2003	9.252.511,98
Edifício Pestana Atlantic Bay	13.124	15.000.000,00	04-09-2003	15.000.000,00	03-09-2003	12.096.258,88
1 Armazém Coruche	4.486	1.910.000,00	03-07-2003	1.814.000,00	06-07-2003	1.512.408,91
Edifício Armazém na Estrada da Samorena - Porto Alto	5.203	1.912.500,00	31-12-2003	1.887.000,00	31-12-2003	1.703.694,93
1.2.2. Não Arrendados						
Serviços						
9 Fracções no Edifício - Liz, na R.Combatentes da Grande Guerra, em Leiria	630	547.000,00	31-12-2003	525.430,00	31-12-2003	453.966,90
3 Fracções p/Escritório no Largo da Lagoa nº15 a 15J em Linda-a-Velha	1.736	3.872.550,00	31-12-2002	3.950.000,00	31-12-2002	3.224.731,22
Outros						
Edifício de Armazém lote B,Maceira,Horta dos Bancelos Stª Iria d'Azoia	3.890	2.659.500,00	31-12-2002	2.820.000,00	31-12-2002	2.406.467,71
TOTAL						477.141.417,74

NOTA 7

Discriminação da liquidez do Fundo.

(em euros)

Contas	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções	Saldo Final
Depósitos à Ordem	1.423.573	41.355.810	-	42.779.383
Depósitos a Prazo e com Pré-aviso	31.300.000	-	31.300.000	0
Total	32.723.573	41.355.810	31.300.000	42.779.383

NOTA 8

Valor das dívidas de cobrança duvidosa incluídas em cada uma das rubricas de devedores constantes no Balanço.

(em euros)

Conta	Dev. P/ Obrig. Vencidas	Dev. P/Juros Vencidas	Dev. P/Rendas Vencidas	Outros Devedores	Soma
conta 4131	-	-	501.519	-	501.519
conta 4189	-	-	-	467.152	467.152
Total	-	-	501.519	467.152	968.671

NOTA 9

Os valores apresentados nas contas referentes ao exercício de 2003 são comparáveis com os do ano anterior. Apenas será de registar que as Disponibilidades passaram a ser constituídos por Depósitos à Ordem por se ter conseguido negociar uma taxa de juro semelhante às praticadas nos Depósitos a Prazo.

NOTA 11

(em euros)

Contas	Saldo Inicial	Aumento	Redução	Saldo Final
481 – Provisões para crédito vencido	-	194.559	-	194.559
482 – Provisões para riscos e encargos	-	259.170	-	259.170

NOTA 12

Os Impostos Retidos na Fonte aos Rendimentos do Fundo, conforme estabelecido no artigo 19º do Estatuto dos Benefícios Fiscais com a redacção dada pela Lei 75/93 de 20 de Dezembro, são os seguintes (em euros):

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
• Imposto retido nas aplicações financeiras	119.061	266.386
• Imposto retido nos rendimentos prediais	-	332.435

NOTA 13

As responsabilidades com e de terceiros são as seguintes:

(em euros)

Tipo de Responsabilidade	Montantes	
	No início	No fim
Operações a prazo de compra – Imóveis	11.015.487	4.072.920
Operações a prazo de venda – Imóveis	-	-
Valores cedidos em garantia	20.198	20.198
Outros	589.072	583.987
Total	11.624.757	4.675.105

O Técnico de Contas

Américo Jorge Pereira Abrantes

CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

☞ INTRODUÇÃO

1. Examinámos o Relatório de Actividade e as Demonstrações Financeiras nele incluídas, relativas ao **Fundo de Investimento Imobiliário FUNDIMO**, as quais compreendem o Balanço em 31 de Dezembro de 2003, (que evidencia um total de balanço de 533.754.874 Euros e um total do Capital do Fundo de 525.136.100 Euros, incluindo um resultado líquido de 19.779.764 Euros), a Demonstração de Resultados e a Demonstração dos Fluxos Monetários do exercício findo naquela data (que evidencia um total de Disponibilidades de 42.779.383 Euros), e o correspondente Anexo.

☞ RESPONSABILIDADES

2. É da responsabilidade do Conselho de Administração da **FUNDIMO - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.** :
 - 2.1 A preparação do Relatório de Actividade e das Demonstrações Financeiras que apresentem, de forma verdadeira e apropriada a posição financeira do **Fundo Fundimo** e o resultado das suas operações;
 - 2.2 A adopção de critérios e políticas contabilísticas adequadas;
 - 2.3 A apresentação de informação histórica económico-financieira, e dos princípios específicos geralmente aceites em Portugal para o sector dos Fundos Imobiliários;
 - 2.4 A manutenção de um sistema de Controlo Interno apropriado;
 - 2.5 Enfim, dar cumprimento aos Normativos Aplicáveis, nomeadamente os Regulamentos da C.M.V.M. nºs. 08/2002 e 11/2002, e ao Decreto-Lei nº. 60/2002 de 20 de Março.
3. A nossa responsabilidade consiste em examinar a informação financeira contida nos documentos elencados nos números anteriores, e expressar a consequente opinião profissional independente, que avalie da bondade daquela informação.

↵ **ÂMBITO**

4. O exame a que procedemos foi efectuado de acordo com as Normas e as Directrizes Técnicas 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 pelo Conselho de Administração da **FUNDIMO - 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 confirmação dos princípios contabilísticos da consistência, da materialidade, da substância sobre a forma, da especialização dos exercícios, da prudência, da independência e da unidade;
 - a verificação do cumprimento dos critérios definidos no Regulamento de Gestão;
 - a verificação do controlo dos movimentos de subscrição e resgate;
 - a apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das demonstrações financeiras;
 - a apreciação se a informação financeira divulgada é fiável, clara e atempada.
5. O nosso exame abrangeu ainda a verificação de concordância da informação constante do Relatório de Actividade com os documentos de prestação de contas que o mesmo capeia.
6. Entendemos que o exame efectuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião.

↵ **OPINIÃO**

7.1 Em nossa opinião, as demonstrações financeiras referidas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira do **Fundo de Investimento Imobiliário FUNDIMO**, em 31 de Dezembro de 2003 o resultado das suas operações e os fluxos monetários no exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites e, especialmente, com o Plano Contabilístico para os Fundos de Investimento Imobiliário estabelecido pelo Regulamento nº. 11/2002 da C.M.V.M.

Desta opinião se infere que a informação auditada é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.

7.2 Reproduzimos aqui, parcialmente, o teor da asserção c) do ponto 3.10 do nosso Relatório de Auditoria desta data, onde “constatámos a prudência dos critérios de avaliação dos Imóveis transitados do ano de 2002, e também dos Imóveis adquiridos durante o ano de 2003, devidamente suportados por relatórios de peritos avaliadores escolhidos entre os identificados no artº 6º do Regulamento de Gestão, tendo sido observadas as disposições do Regulamento nº. 08/2002 da C.M.V.M”

Lisboa, 23 de Fevereiro de 2004

José Luís Mesquita Barbas

ROC 567

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

Sociedade de Revisores Oficiais de Contas nº 100

(Inscrição C.M.V.M. nº. 8968)

RELATÓRIO ANUAL DE AUDITORIA

I - INTRODUÇÃO

O presente Relatório é emitido nos termos dos n.ºs. 3, 6 e 7 do art.º 31º do Decreto-Lei 60/2002 de 20 de Março, e refere-se à fiscalização efectuada às contas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDIMO**, reportadas a 31 de Dezembro de 2003.

II - ÂMBITO

Auditámos as contas do **FUNDO FUNDIMO** relativas ao exercício de 2003, de acordo com as Normas e Directrizes Técnicas emitidas pela Ordem dos Revisores Oficiais de Contas com a profundidade julgada necessária nas circunstâncias.

Em consequência do exame efectuado, emitimos, nesta data, a respectiva *Certificação Legal das Contas*, cujo conteúdo se dá aqui como integralmente reproduzido.

Para além das Normas e Directrizes Técnicas acima referidas observámos o cumprimento das normas imperativas contidas no Decreto-Lei nº 60/2002 de 20 de Março, aplicáveis aos Fundos Abertos e sua compatibilização com os princípios orientadores do Regulamento nº. 11/2002 de 11 de Agosto da C.M.V.M.

Previamente, revimos o Regulamento de Gestão do **Fundo**, com as actualizações reportadas a 18 de Setembro de 2003 aprovadas pela C.M.V.M., que dá cumprimento a todos os quesitos que obrigatoriamente lhe são cometidos pelo Regulamento nº 08/2002 da C.M.V.M. de 18 de Julho, nomeadamente:

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

- v** - Publicitação do valor do Capital e número de Unidades de Participação;
- vi** - Regras de Composição do **Fundo** consubstanciadas nos limites definidos no artº 28º do Decreto-Lei 60/2002 de 20 de Março;
- vii** - Política de Rendimentos e de Distribuição de Resultados do **Fundo**;
- viii** - Concretização das Funções da Sociedade Gestora e do Banco Depositário e fixação das competentes remunerações de gestão e de depositário, respectivamente;
- ix** - Fixação das comissões de subscrição e resgate e regras a observar na hipótese de suspensão das operações;
- x** - Aquisição da Qualidade de Participante do **Fundo**;
- xi** - Caracterização das Unidades de Participação;
- xii** - Titularidade do **Fundo** e Autonomia do seu Património;
- xiii** - Identificação dos peritos avaliadores;
- xiv** - Regras de Avaliação de Imóveis, com observância do disposto no artº. 29º. do Decreto-Lei nº. 60/2002 de 20 de Março;
- xv** - Inscrição dos Factos Sujeitos a Registo relativamente aos Imóveis.

III - PROCEDIMENTOS EXECUTADOS

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

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

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

- 3.3)** Testámos a conformidade das Demonstrações Financeiras, compreendendo o Balanço, a Demonstração de Resultados e respectivo Anexo e a Demonstração dos Fluxos Monetários com o Plano Contabilístico para os Fundos de Investimento Imobiliário estabelecido de acordo com o Regulamento nº. 11/2002 da C.M.V.M, tendo constatado a consonância das referidas Demonstrações Financeiras com os registos contabilísticos que lhes serviram de suporte.
- 3.4)** Concluimos pela bondade das asserções contidas nas Notas inscritas no Anexo às Demonstrações Financeiras e, ao mesmo tempo, demos o nosso acordo à supressão das Notas que, por falta de conteúdo ou atributos despidiosos, não merecem relevação.
- 3.5)** Ficámos seguros de que não foram realizadas quaisquer operações vedadas, nos termos do artigo 27º. do Decreto-lei nº. 60/2002.
- 3.6)** Certificámo-nos de que não existiram quaisquer conflitos de interesses, nomeadamente, no âmbito dos nºs. 3 e 6 do artigo 28º. do Decreto-Lei nº. 60/2002.
- 3.7)** Relativamente ao Sistema de Controlo Interno implementado no **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDIMO** no ano de 1995, com os necessários ajustamentos posteriores, qualificámos em bom nível, a forma, atributos e funcionalidade:
- ↳ do Manual de Procedimentos, englobando todas as áreas de actividade do **Fundo**, particularmente as de Subscrições e Resgates, Investimentos Imobiliários, Aplicações Financeiras e Plano e Controlo Orçamental;
 - ↳ do Organigrama e dos processos de delegação de autoridade e responsabilidade;
 - ↳ da Descrição de Funções, que pôde ser levada à exaustão, em virtude do limitado número de funções existentes;
 - ↳ do Lay-Out e da programação e cronologia dos “outputs” legalmente obrigatórios e daqueles que permitem ao Órgão de Gestão melhor suportar as suas decisões e opções.

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

- ⇒ Confiança e fiabilidade da informação;
- ⇒ Salvaguarda de activos;
- ⇒ Avaliação bienal de todos os imóveis em carteira por equipas rotativas de peritos em cumprimento da alínea d) do nº 1 do artº 29º do Decreto-Lei nº 60/2002 que permitem uma comparação dinâmica com os registos contabilísticos e uma definição suportada do valor venal de cada elemento patrimonial constante da carteira do **Fundo**;
- ⇒ Utilização eficiente dos recursos;
- ⇒ Realização dos objectivos estabelecidos para o **Fundo**;
- ⇒ Produção de Informação atempada para a gestão e para os participantes.

3.8) No que concerne aos objectivos constantes do Plano para o ano 2003, elaborado em Outubro de 2002, foram cumpridos em 100,15% e 99,66%, no que respeita ao valor do Fundo e ao número de Unidades de Participação, respectivamente.

Reiteramos aqui – em reforço do que afirmamos no Relatório de Auditoria do Exercício de 2002 - que “O crescimento havido radica no facto de continuar a verificar-se uma mudança qualitativa nas carteiras dos investidores os quais, em face da volatilidade das cotações dos valores mobiliários, procuraram “refúgio” nos Fundos de Investimento Imobiliário. Tal como nos exercícios anteriores e apesar da pressão da procura por parte dos participantes, foi possível fazer aplicações em Imóveis dos remanescentes líquidos, de modo a não afectar significativamente - a taxa de rentabilidade líquida do exercício.”

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

- a)** Verificámos as reconciliações preparadas pelos Serviços do **Fundo** relativamente à conta do Banco Depositário (C.G.D.);
- b)** Conferimos e arquivámos cópias das escrituras de todos os Imóveis que constituem as Aplicações Imobiliárias do **Fundo**, tendo concluído pela correcção das mesmas.
- c)** Constatámos a prudência dos critérios de avaliação dos Imóveis transitados do ano de 2002, e também dos Imóveis adquiridos durante o ano de 2003, devidamente suportados por relatórios de peritos avaliadores escolhidos entre os identificados no artº 6º do Regulamento

de Gestão, tendo sido observadas as disposições do Regulamento nº. 08/2002 da C.M.V.M.;

Particularmente no que se refere ao artigo 16º. do Regulamento citado, o Método Comparativo foi utilizado na universalidade das avaliações e, quase sempre cruzado com o Método do Rendimento e o Método do Custo, em ordem a satisfazer o nº. 1 do artigo acima, sem prejuízo de, sempre que as características dos Imóveis objecto de avaliação o aconselharam, ter sido utilizado também o Método de Actualização das Rendidas Futuras;

- d) Tomámos conhecimento das informações trimestrais enviadas à C.M.V.M., nos termos do Regulamento nº. 08/2002 que, em tempo oportuno, nos foram entregues;
- e) Ventilámos todas as contas de Regularização, tendo especial relevância as Receitas com Proveitos Diferidos;
- f) Efectuámos testes às diversas contas de Proveitos e Ganhos e Custos e Perdas registados no exercício, com particular atenção ao seu balanceamento, diferimento e acréscimo;
- g) Acompanhámos o cômputo das dotações para provisões, concluindo pela sua justeza e consonância com as informações obtidas junto do Consultor Jurídico;
- h) Apreciámos a política de seguros do imobilizado, suportada numa única apólice multiriscos, com coberturas bastante alargadas, cujos prémios são estabelecidos em função das avaliações dos Imóveis comunicadas pela Sociedade Gestora;
- i) Examinámos os movimentos de subscrições e resgates, dos quais resultou um acréscimo de cerca de 15,1% das unidades de participação em circulação;
- j) Confirmámos a observância das regras de Composição do **Fundo** nos termos do artº. 38º., nº 1 do Decreto-Lei nº. 60/2002 de 20 de Março, como se comprova:

Disposição Legal	Natureza	Limites Mínimos	Valores em 31.XII.03	Limites Máximos
Artº. 38º nº.1 – a)	Imóveis	80 %	91,8 %	---
Artº. 38º nº.1 – b)	Projectos de Construção	---	0,0 %	10 %
Artº. 38º nº.1 – c)	Maior Empreendimento	---	6,7 %	20 %
Artº. 38º nº.1 – d)	Maior Arrendatário	---	6,3 %	20 %
Artº. 38º nº.1 – e)	Endividamento	---	0,0 %	10 %

- k) Observámos que, como é política habitual da Sociedade Gestora, as aquisições de imóveis foram baseadas em critérios de qualidade e de potenciação dos rendimentos das referidas aplicações, como, aliás, havia sido definido nas orientações de gestão fixadas no Preâmbulo do Plano para 2003.

3.10) Compulsámos, finalmente, o Relatório apresentado pelo Conselho de Administração da Sociedade Gestora sobre a actividade do **Fundo**, donde ressalta a sua conformidade com as Demonstrações Financeiras relativas ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2003, - que integra a evolução histórica circunstanciada dos indicadores registados desde a fundação do **Fundo** em 1987.

IV - CONCLUSÕES

De acordo com o mencionado no ponto II, dá-se aqui como reproduzido o conteúdo da *Certificação Legal das Contas sem Reservas*, já que foram integralmente respeitadas as Normas e Directrizes Técnicas emitidas pela Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, e observadas todas as disposições específicas do Decreto-Lei nº 60/2002 de 20 de Março e dos Regulamentos 08/2002 e 11/2002 da C.M.V.M.

No que respeita às responsabilidades que nos cabem nos termos do artº. 27º. e dos nºs. 6 e 7 do artigo 31º. do diploma legal referido no parágrafo anterior podemos concluir que:

- ↪ Não foram efectuadas quaisquer operações vedadas ao **FUNDIMO**, nem houve transacções com qualquer dos outros Fundos geridos pela Sociedade Gestora;
- ↪ Não tivemos conhecimento de quaisquer factos que pudessem indiciar infracções às normas legais e regulamentares que tutelam o exercício da actividade do **Fundo**;
- ↪ Não detectámos quaisquer actos ou omissões de que pudesse decorrer escusa de opinião ou emissão de opinião adversa ou com reservas.

Lisboa, 23 de Fevereiro de 2004

José Luís Mesquita Barbas
ROC 567

Em representação de **Barbas, Martins, Mendonça & Associado, S.R.O.C., Lda.**
Sociedade de Revisores Oficiais de Contas nº 100
(Inscrição C.M.V.M. nº. 8968)