

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
FECHADO GEF 3
RELATÓRIO E CONTAS DE 2004

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado GEF3
ACTIVIDADE DO FUNDO EM 2004

Nos termos do Artº 31º do D.L. 60/2002 de 20 de Março na redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei 13/2005 de 7 de Janeiro e do Artº. 21º do Regulamento de Gestão do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado GEF 3 vem o Conselho de Administração da GEF-Gestão de Fundos Imobiliários, SA, na qualidade de sociedade gestora daquele Fundo, informar os Senhores Participantes das actividades levadas a cabo no exercício findo em 31 de Dezembro de 2004 bem como das informações que lhes permitam formar um juízo fundamentado sobre a evolução e os resultados do fundo em questão.

Assim,

1. O Fundo de Investimento Imobiliário Fechado GEF 3 foi constituído em 17 de Novembro de 2004, conforme autorização da Comissão de Mercado de Valores Mobiliários concedida em 27 de Maio do mesmo ano , nos termos do disposto no artigo 20º do citado diploma legal.

Trata-se de um fundo de investimento imobiliário fechado constituído por oferta particular de subscrição com um capital de € 5.280.000 (cinco milhões duzentos e oitenta mil euros), representado por 1.056.000 unidades de participação, tendo estas, para efeitos de constituição deste Fundo, um valor unitário de € 5 (cinco euros).

2. O objectivo que prioritariamente esteve na base da constituição deste fundo prende-se com a aquisição e promoção de oito lotes para construção que

compõem a totalidade de um loteamento designado por Quinta do Mineiro, localizado na Rua Artilharia Um, considerada como uma das zonas mais nobres e de prestígio da cidade de Lisboa e no qual o Fundo GEF 3 promoverá o desenvolvimento de um projecto imobiliário destinado a habitação e escritórios, projecto esse com uma área de construção bruta acima do solos de cerca de 54.000 m².

A operação em causa insere-se de forma cabal na política de investimento deste fundo que, de acordo com o seu Regulamento de Gestão visa alcançar, numa perspectiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente de capital, através da gestão de carteira de valores predominantemente imobiliários, dentro de uma estratégia que privilegie, como é o caso, a aquisição de imóveis dentro do território nacional, com particular atenção para a aquisição de terrenos destinados à execução de programas de construção e colocação final no mercado imobiliário de compra e venda e arrendamento.

Com vista à concretização da operação que acima se detalha foi já assinado pela GEF em representação do Fundo GEF 3 o Contrato Promessa de Compra e Venda dos lotes que integram o aludido loteamento.

O Conselho de Administração da GEF prevê que a emissão do alvará de loteamento possa vir a ocorrer ainda no decurso do primeiro semestre de 2005, sendo que o início dos trabalhos quer de infra-estruturas quer de construção do primeiro edifício deverão iniciar-se durante o segundo semestre do presente exercício de 2005.

3. Durante o ano de 2004 não foi feita qualquer distribuição de rendimentos do Fundo GEF 3.

O Fundo GEF 3 apresentou, no exercício de 2004, um resultado negativo de € 3.170,70 (três mil cento e setenta euros e setenta cêntimos).

Lisboa 14 de Janeiro de 2004

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora

João Paulo de Carvalho Machado da Silva

João Francisco de Menezes Ferreira Pitschieller

FUNDO DE INVESTIMENTO FECHADO GEF3

BALANÇO

(Un:euros)

CÓDIGO CONTAS	ACTIVO	31.12.2004		31.12.2003	
		ACTIVO BRUTO	MV/mv/P	ACTIVO LIQUIDO	ACTIVO LIQUIDO
	IMOVEIS				
32	Construções	0,00	0,00	0,00	0,00
33	Adiantamento p/conta de imóveis	5.200.000,00	0,00	5.200.000,00	0,00
	TOTAL DE IMOVEIS	5.200.000	0	5.200.000	0,00
	CARTEIRA DE TÍTULOS				
24	Unidades de participação	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS	0,00	0,00	0,00	0,00
	CONTAS DE TERCEIROS				
41.8	Outras contas de devedores	0,00	0,00	0,00	0,00
42.7	Sector Público Estatal	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	0,00	0	0	0,00
	DISPONIBILIDADES				
12	Depósitos à ordem	77.029,30	0,00	77.029,30	0,00
13	Depósitos a prazo	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	77.029,30	0	77.029,30	0,00
	CONTAS DE REGULARIZAÇÃO				
51	Proveitos a receber	0,00	0,00	0,00	0,00
52	Despesas com custo diferido	0,00	0,00	0,00	0,00
58	Outras contas de regularização	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL DAS REGULARIZ. ACTIVAS	0,00	0	0,00	0,00
	TOTAL DO ACTIVO	5.277.029,30	0,00	5.277.029,30	0,00
	Total do Número de Unidades de Participação			1.056.000	0,00

O Responsável pela Informação

CÓDIGO CONTAS	PASSIVO	31.12.2004		31.12.2003	
	CAPITAL DO FUNDO				
61	Unidades de Participação	5.280.000,00		0,00	
63	Variações Patrimoniais	0,00		0,00	
64	Resultados Transitados	0,00		0,00	
65	Resultados distribuidos	0,00		0,00	
66	Ajustamento em imóveis	0,00		0,00	
DR	Resultados líquidos do período	-3.170,70		0,00	
	TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	5.276.829,30		0,00	
	CONTAS DE TERCEIROS				
42.32	Banco Depositário	0,00		0,00	
42.36	Autoridades de Supervisão	200,00		0,00	
42.7	Sector público administrativo	0,00		0,00	
42.8	Outras contas credoras	0,00		0,00	
44	Empréstimo Bancario	0,00		0,00	
	TOTAL DOS VALORES A PAGAR	200,00		0,00	
	CONTAS DE REGULARIZAÇÃO				
55	Custos a pagar	0,00		0,00	
56	Receitas com prov. diferido	0,00		0,00	
58	Outras contas de regularização	0,00		0,00	
	TOTAL DAS REGULARIZ. PASSIVAS	0,00		0,00	
	TOTAL DO PASSIVO	5.277.029,30		0,00	
	Valor Unitário da Unidade de Participação		4,997		0,000

O Conselho de Administração

FUNDO DE INVESTIMENTO FECHADO GEF 3

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

(Un:euros)

CÓDIGO DAS CONTAS	DÉBITO	2004	2003	CÓDIGO DAS CONTAS	CRÉDITO	2004	2003
	CUSTOS PERDAS CORRENTES				PROV. GANHOS CORRENTES		
71	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS			81	JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS		
71.1	De Disponibilidades	0,00	0,00	81.8	Outros, de Operações Correntes	0,00	0,00
72	COMISSÕES			82	REND. TÍTULOR e PART. SOC. IMOBIL.		
72.4+72.5	Outras, em operações correntes	3.167,32	0,00	82.4	Rendimento de Unidades de Participação	0,00	0,00
73	PERDAS OPER. FINANCEIRAS			83	GANHOS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS		
73.3	Em imóveis	0,00	0,00	83.3	Ganhos em imóveis	0,00	0,00
74	IMPOSTOS E TAXAS			86	RENDIMENTO DE IMÓVEIS	0,00	0,00
74.1	Impostos Indirectos	0,00	0,00	87	OUTROS PROVEITOS CORRENTES	0,00	0,00
74.2	Impostos Directos	0,00	0,00		TOTAL PROV.GANHOS CORRENTES	0,00	0,00
76	FORNEC. E SERVIÇOS EXTERNOS	0,00	0,00		PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS		
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	3,38	0,00	88.8	Outros Ganhos Eventuais	0,00	0,00
	TOTAL CUSTOS E PERDAS CORRENTES	3.170,70	0,00		TOTAL PROV.GANHOS EVENTUAIS	0,00	0,00
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	3.170,70	0,00
78.2	Perdas extraordinárias	0	0,00		TOTAL	3.170,70	0,00
	TOTAL CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS	0	0,00		Resultados Eventuais	0,00	0,00
	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	0,00	0,00		Resultados Antes de Imposto S/o Rendim.	0,00	0,00
	TOTAL	3.170,70	0,00		Resultados Líquidos do Exercício	-3.170,70	0,00
	Resultados de Imoveis	0,00	0,00				
	Resultados das Operações Extrapatrim.	0,00	0,00				
	Resultados Correntes	-3.170,70	0,00				

O Responsável pela Informação

O Conselho de Administração

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO GEF - 3

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2004		2003	
OPERAÇÕES SOBRE GESTÃO DOS FUNDOS				
<i>RECEBIMENTOS</i>				
Suscrição de unidades de participação	5.280.000	5.280.000	0	0
<i>PAGAMENTOS</i>				
Rendimentos pagos aos participantes	0,00	0,00	0,00	0,00
Fluxo das operações da gestão	5.280.000,00			0,00
OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS				
<i>RECEBIMENTOS</i>				
Alienação de imóveis			0,00	
Rendimentos de imóveis	0,00		0,00	
Adiantamento por conta de venda de imóveis	0,00		0,00	
Outros recebimentos de valores imobiliários		0,00	0,00	0,00
<i>PAGAMENTOS</i>				
Aquisição de imóveis	0,00		0,00	
Outros pagamentos de valores imobiliários	5.200.000,00	5.200.000,00	0,00	0,00
Fluxo das operações sobre valores imobiliários		-5.200.000,00		0,00
OPERAÇÕES DE INVESTIMENTOS				
<i>RECEBIMENTOS</i>				
Resgates de unidades de participação				
Juros e proventos recebidos		0		0
<i>PAGAMENTOS</i>				
Subscrição de unidades de participação	0,00	0	0,00	0
Fluxo das operações da carteira de títulos		0		0
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE				
<i>RECEBIMENTOS</i>				
Juros de depósitos bancários	0,00		0,00	
Outros recebimentos correntes	0	0,00	0	0,00
<i>PAGAMENTOS</i>				
Comissão de gestão	2.767,32		0,00	
Comissão de depósito	0,00		0,00	
Taxa de Supervisão	200,00		0,00	
Juros devedores de depósitos bancários	0,00		0,00	
Adiantamento por conta de compra de imóveis	0,00		0,00	
Impostos e taxas	0,00		0,00	
Outros pagamentos correntes	3,38	2.970,70	0,00	0,00
Fluxo das operações de gestão corrente		-2.970,70		0,00
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
<i>RECEBIMENTOS</i>				
Ganhos extraordinários	0,00		0,00	
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores				
Outros recebimentos de operações eventuais		0,00		0,00
<i>PAGAMENTOS</i>				
Perdas extraordinárias	0,00			
Perdas imputáveis a exercícios anteriores				
Outros pagamentos de operações eventuais	0,00	0,00	0,00	0,00
Fluxo das operações eventuais		0,00		0,00
Saldo dos fluxos monetários do período		77.029,30		0,00
Disponibilidades no início do período		0,00		0,00
Disponibilidades no fim do período		77.029,30		0,00

FUNDO DE INVESTIMENTO FECHADO GEF - 3

ANEXO

EXERCÍCIO DE 2004

(Valores em euros)

NOTA 2 - EVOLUÇÃO GLOBAL DO FUNDO

DESCRIÇÃO	No Início	Subscr.	Resgates	Dist. result.	Outros	Res. Per.	No Fim
Valor base	0,00	5.280.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.280.000,00
Diferença em subs. resgates	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultados distribuídos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultados acumulados	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ajustamentos em imóveis	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultados do período	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-3.170,00	-3.170,00
SOMA	0,00	5.280.000,00	0,00	0,00	0,00	-3.170,00	5.276.830,00
Nº de unidades participação	0						1.056.000
Valor unidade de participação	0,000						4,997

NOTA 7 - LIQUIDEZ DO FUNDO

	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Depósitos à ordem	0,00			77.029,30
Depósitos a prazo	0,00			0,00
Outras contas de disponibilidades	0			0
TOTAL	0,00	0,00	0,00	77.029,30

Não são aplicáveis as restantes notas do anexo.

CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

E

RELATÓRIO DE AUDITORIA

INTRODUÇÃO

1. Nos termos da legislação aplicável, apresentamos a Certificação Legal das Contas e Relatório de Auditoria sobre a informação financeira contida no Relatório de Gestão e nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de Dezembro de 2004, do **Fundo de Investimento Imobiliário GEF 3**, gerido por GEF – Sociedade Gestora de Fundos de Investimentos Imobiliários, SA as quais compreendem: o Balanço em 31 de Dezembro de 2004 (que evidencia um total de 5 277 029 € e um total de Capital do Fundo no valor de 5 276 829 € incluindo um resultado líquido negativo de 3 171 €), a Demonstração dos resultados e a Demonstração dos fluxos monetários do exercício findo naquela data, e o correspondente Anexo.

RESPONSABILIDADES

2. É da responsabilidade da referida entidade gestora:

- a) a preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira do Fundo, o resultado das suas operações e os seus fluxos monetário;
- b) a preparação de informação financeira de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os Fundos de Investimento Imobiliário, e que esta seja completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita, conforme exigido pelo Código dos Valores Mobiliários;
- c) a aplicação de políticas e critérios contabilísticos previstos na legislação aplicável e no Regulamento de Gestão do Fundo;
- d) a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado;
- e) a informação de qualquer facto relevante que tenha influenciado a actividade, posição financeira ou resultados do Fundo;

f) a manutenção de um registo das transacções sobre valores imobiliários; e

g) o ressarcimento e a divulgação dos prejuízos causados por erros ocorridos no processo de valoração e divulgação do valor da unidade de participação ou na imputação das operações de subscrição e resgate ao património do Fundo, nos termos legais.

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

ÂMBITO

4. O exame a que procedemos foi efectuado de acordo com as Normas Técnicas e as Directrizes de Revisão/Auditoria 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;

- a verificação da conformidade da composição do Fundo com as regras e limites definidos no Regulamento de Gestão;

- a apreciação sobre se é adequada a avaliação dos valores do Fundo;

- a verificação, numa base de amostragem, do cumprimento dos critérios de avaliação definidos no Regulamento de Gestão do Fundo;

- a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade;

- a apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das demonstrações financeiras; e

- a apreciação se a informação é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.

5. O nosso exame abrangeu ainda a verificação da concordância da informação financeira constante do Relatório de Gestão com os restantes documentos de prestação de contas.

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

OPINIÃO

7. Em nossa opinião, a informação financeira contida nos documentos de prestação de contas acima referida apresenta de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira do **Fundo de Investimento Imobiliário GEF 3** em 31 de Dezembro de 2004, o resultado das suas operações e os seus fluxos monetários no exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os Fundos de Investimento Imobiliário, e a informação neles constante é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.

Lisboa, 10 de Março de 2005

Assunto: Relatório de fiscalização do Fundo Imobiliário Fechado GEF 3

No exercício das funções de Revisores Oficiais de Contas do Fundo Imobiliário Fechado GEF 3, procedemos aos controlos e verificações que julgámos necessários ao desempenho das nossas funções, o que compreendeu, nomeadamente:

- a) A recolha de informação, sua leitura e análise, relativamente ao Regulamento do Fundo e normas aplicáveis, constituindo e mantendo actualização da respectiva pasta de documentação permanente;
- b) A análise das normas e regulamentos sobre Fundos de Investimento Imobiliário em vigor, nomeadamente o Decreto Lei nº 60/2002, de 20 de Março e o Regulamento nº 11/2002 da CMVM, de 5 de Julho de 2002 e da sua aplicação pelo Fundo. Foi ainda analisada a incidência das alterações ao Decreto Lei nº 60/2002 introduzidas pelo Decreto Lei 13/2005, de 7 de Janeiro nas operações e contas do Fundo.
- c) A obtenção de informações relativas aos empreendimentos imobiliários em que o fundo intervém, aquisições e alienações no exercício;
- d) Uma revisão da informação contabilística no final do exercício;
- e) A verificação do cumprimento das obrigações de informação periódica, nomeadamente junto da CMVM;
- f) A verificação de que são adequadas e completas as referidas informações prestadas e a sua harmonia com as exigências previstas nas normas aplicáveis;
- g) A verificação de que os critérios valorimétricos e as regras de movimentação das contas dos fundos de investimento imobiliário foram adequadamente seguidos pela Sociedade Gestora na preparação das contas do Fundo;
- h) A verificação de que o Património foi objecto de avaliação, nos termos previstos na Lei, e que os valores por que são relevados os investimentos nas contas do Fundo são coerentes com essas avaliações;
- i) A verificação do cumprimento dos rácios de composição do investimento imobiliário e das restantes normas aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário Fechados;
- j) A verificação de que as operações do Fundo respeitam o respectivo Regulamento.

As funções de revisão das contas do Fundo incluem a verificação do cumprimento das disposições relativas à composição do Fundo, dispersão de investimentos, operações admitidas e não admitidas.

Em seguida apresentamos detalhe dos controlos efectuados, relativamente à informação financeira reportada ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2004 e as respectivas conclusões, tendo em atenção as normas especificamente aplicáveis ao Fundo, atendendo à sua natureza de Fundo de investimento fechado de subscrição particular.

A 27 de Maio de 2004 foi deliberada a autorização da constituição (pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários), por subscrição particular de 2 500 000 unidades com o valor inicial unitário de 5 €, do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado GEF 3.

Tendo em consideração os prazos estabelecidos nos números 4, 5 e 6 do Artigo 1º do Regulamento de Gestão do Fundo, em articulação com o estipulado no nº 5 do Artigo 20º do Decreto - Lei 60/2002, de 20 de Março, considera-se o Fundo GEF 3 fechado e efectivamente constituído com o capital liquidado até final do mês de Novembro de 2004 - capital de 5 280 000 €, representado por 1 056 000 unidades de participação com o valor unitário de 5 €, tendo como única participante a sociedade Moldura, Compra e Venda de Imóveis, Lda.

A Administração, gestão e representação do Fundo GEF 3 é feita pela sociedade gestora denominada GEF – Gestão de Fundos Imobiliários, SA, sendo as funções de depositário desempenhadas pelo Banco Internacional de Crédito.

Os investimentos do Fundo serão orientados por uma estratégia que privilegia a aquisição de imóveis, especialmente aquisição de terrenos destinados à execução de programas de construção e colocação do produto final no mercado de compra e venda e de arrendamento.

1. Análise e validação dos critérios definidos no regime jurídico dos FII (Dec. Lei nº 60/2002 de 20 de Março) e relativos aos Fundos fechados de subscrição particular

Procedemos à validação dos critérios definidos no Dec. Lei acima referido em articulação com o Regulamento de Gestão e todas as restantes normas e critérios aplicáveis a fundos imobiliários fechados, nomeadamente aqueles definidos pela CMVM (Comissão do Mercado de Valores Mobiliários):

a) Composição do património

O artº 38º nº 1 alínea a), aplicável por remissão do Artº 48º, nº 1) do Dec. Lei 60/2002 prevê, quanto à composição do património:

«O valor dos imóveis não pode representar menos de 80% do activo total do fundo de Investimento...

Os limites definidos nas alíneas a) a d) do nº1 são aferidos em relação à média dos valores verificados no final de cada um dos últimos seis meses... (Artº 38º nº5)»

Em conformidade com o Balanço em 31 de Dezembro de 2004, tais valores seriam:

	<i>Euros</i>
Activo em 31.12.04	5 277 029
80% do Activo	4 221 623
Valor dos imóveis em 31.12.04	5 200 000

Acresce referir que a nova redacção do referido Dec. Lei nº 60/2002, introduzida pelo Dec. Lei nº 13/2005 de 7 de Janeiro, altera o referido limite para 75% do activo total do Fundo, pelo que a verificação a efectuar, tendo por referência as novas disposições seria:

	<i>Euros</i>
Activo em 31.12.04	5 277 029
75% do Activo	3 957 772
Valor dos imóveis em 31.12.04	5 200 000

O valor em Imóveis corresponde ao Adiantamento por conta de imóveis, efectuado a Moldura – Compra e Venda de Imóveis, Lda, no âmbito do Contrato de Promessa de Compra e Venda celebrado em 4 de Agosto de 2004 e relativo aos prédios urbanos sitos na Rua Artilharia Um, números 71 a 75 e número 77, freguesia de São Mamede. O preço estabelecido no referido Contrato será igual à soma dos valores encontrados:

- (i) pela aplicação da percentagem de 36% sobre o preço de venda a terceiros das fracções autónomas destinadas a habitação, comércio e serviços com o respectivo estacionamento privativo, cuja construção e comercialização o Fundo promova;
- e
- (ii) pela aplicação da percentagem de 15% sobre o preço de venda a terceiros das áreas de estacionamento que constituam fracções autónomas e ainda das áreas de estacionamento público em subsolo que venham de igual modo a constituir fracções autónomas e de que o Fundo venha a ser proprietário ou titular do direito de superfície e que venham a ser vendidas a terceiros.

A título de sinal e início de pagamento, o Fundo entregará ao vendedor, conforme estabelecido pelo referido Contrato Promessa de Compra e Venda, (i) 5 200 000 €, até final do ano de 2004 – valor já liquidado; e (ii) 7 100 000 € no prazo de 15 dias após a notificação de que se encontra pronto para emissão o respectivo Alvará de Loteamento.

Verificamos assim o integral cumprimento destas disposições legais relativas à composição do património.

b) Limite de endividamento (30% do activo total, novo limite 33%)

A alínea e) do n.º 1 do artigo 38.º, conjugado com o n.º 1 do artigo 48.º, ambos do referido Decreto Lei 60/2002 de 30 de Março, estabelecem que o limite de endividamento aplicável ao Fundo é de 30% do respectivo activo total.

Pela recente alteração do Dec. Lei n.º 60/2002 já referida, o limite de endividamento é alterado para 33% do activo total do Fundo (alínea d) do n.º1 do art. 46.º, aplicável por remissão do n.º 1 do art. 48.º).

A esta data o Fundo não apresenta qualquer endividamento.

c) Operações vedadas

O art.º 27.º do Dec. Lei 60/2002 de 30 de Março estabelece que:

“1. Aos Fundos de investimento é especialmente vedado:

- a) Onerar por qualquer forma os seus valores, excepto para obtenção de financiamento, dentro dos limites estabelecidos no diploma;
- b) Conceder crédito, incluindo a prestação de garantias; e
- c) Efectuar promessas de venda de imóveis que ainda não estejam na titularidade do fundo de investimento, exceptuando-se as promessas de vendas de imóveis efectuadas no âmbito da actividade referida no n.º 2 do artigo anterior.

2. As sociedades gestoras não podem efectuar quaisquer transacções entre os diferentes fundos de investimento que administrem, salvo se obtido o acordo de pelo menos 75% dos participantes, relativamente a cada operação.”

Sobre o imóvel objecto de Contrato Promessa Compra e Venda não incide qualquer ónus.

O Fundo não concedeu crédito nem prestou outras garantias.

No decorrer do exercício de 2004, não foram efectuados quaisquer contratos de alienação de imóveis.

A sociedade gestora, GEF – Gestão de Fundos Imobiliários, SA, administra também o Fundo GEF 2, não tendo ocorrido quaisquer transacções no ano entre os dois fundos.

Verifica-se assim o cumprimento desta disposição.

d) Avaliação de imóveis, carteira de imóveis

O artigo 29.º do Dec. Lei 60/2002 de 20 de Março e o Regulamento n.º 8/2002 – art.º 8.º definem a periodicidade e oportunidade das avaliações, os critérios de avaliação e designação de peritos avaliadores dos imóveis dos fundos de investimento imobiliário.

Até final do exercício, o Fundo apenas procedeu ao sinal estabelecido no Contrato Promessa de Compra e Venda do imóvel referido na alínea a) anterior.

e) Movimento de Unidades de Participação

Pela constituição do Fundo, o número de UP emitidas foi de 1 056 000 UP.

2. Distribuição de rendimentos

O Fundo foi constituído no exercício de 2004, não tendo ocorrido qualquer distribuição de rendimentos no período.

3. Verificações previstas na alínea d) do nº 6 do artigo 31º do Dec Lei nº 60/2002 (após a recente alteração do Dec. Lei será alínea d) do nº 4 do artigo 31º)

Foi efectuado o controlo das operações referidas no nº 2 do artigo 27º (operações vedadas) e nos números 3 e 6 do artigo 28º (conflito de interesses), ambos do referido Dec Lei 60/2002, através da inquirição dos membros do órgão gestão da sociedade gestora sobre as entidades onde exercem actividades de gestão ou em que detêm direitos de voto iguais ou superiores a 20% e da verificação da existência, ou não, de operações com essas entidades.

Conforme referido na alínea c) do nº1 anterior, a Sociedade Gestora do Fundo administra também o Fundo GEF 2, não tendo ocorrido qualquer transacção entre os dois fundos.

A única transacção efectuada no período corresponde à celebração do Contrato Promessa de Compra e Venda relativo ao imóvel sito na Rua Artilharia Um em que a parte vendedora é a única participante do Fundo – Moldura, Compra e Venda de Imóveis, Lda.

4. Custos e perdas / Proveitos e ganhos, Imposto sobre lucros

Em 2004, o Fundo apenas incorreu em custos relativos a:

(i) Comissão de gestão

Procedemos ao controle do valor da comissão de gestão cobrada pela sociedade gestora do Fundo GEF 3, no valor de 2 767 €, não tendo observado excepção materialmente relevante.

(ii) Taxa de supervisão

Taxa de supervisão cobrada pela CMVM e relativa aos meses de Novembro e Dezembro de 2004 – a efectiva constituição do Fundo reportará ao mês de Novembro, mês em que foi liquidado financeiramente o capital -, 400 €.

Face ao exposto no presente relatório, emitimos a Certificação Legal das Contas sobre as contas do Fundo GEF 3, na qual expressamos concordância com a informação financeira contida nos documentos de prestação de contas.

Lisboa, 10 de Março de 2005