

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
FECHADO GEF 3
RELATÓRIO E CONTAS DE 2005

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado GEF3
ACTIVIDADE DO FUNDO EM 2005

Nos termos do n.º 2 Art.º 31.º do D.L. 60/2002 de 20 de Março na redacção que lhe foi dada pelo D.L. 13/2005 de 7 de Janeiro e do Art.º 21.º do Regulamento de Gestão do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado GEF3 vem o Conselho de Administração da GEF - Gestão de Fundos Imobiliários, S.A., na qualidade de sociedade gestora daquele Fundo informar os Senhores Participantes das actividades levadas a cabo no exercício findo em 31 de Dezembro de 2005 bem como das informações que lhes permitam formar um juízo fundamentado sobre a evolução da actividade 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 20.º 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. Em Setembro de 2005 a Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, autorizou o aumento de capital deste Fundo de € 5.280.000 para € 12.500.000

(doze milhões e quinhentos mil euros), ou seja um aumento de € 7.220.000 (sete milhões e duzentos e vinte mil euros), que corresponde a um acréscimo de 1.444.000 Unidades de Participação com um valor unitário de € 5,00 (cinco euros), autorização que veio a ser renovada no início de Janeiro deste ano, prevendo-se que a realização deste aumento de capital se venha a concretizar durante o primeiro trimestre do ano que ora se inicia.

3. Relativamente ao loteamento da Quinta do Mineiro, loteamento este objecto de um contrato promessa de compra e venda no qual o Fundo GEF3 é parte, localizado na Rua da Artilharia Um, foi emitido o alvará de loteamento, em 16 de Agosto de 2005 tendo sido concretizada a sua entrega, por parte da Câmara Municipal de Lisboa, a 7 de Setembro de 2005.

Ainda no segundo semestre de 2005, foi requerido àquela autarquia a alteração de uso do Lote 2 de escritórios para habitação, bem como a alteração nos restantes lotes residenciais (4 e 5), no que concerne ao número de fogos e tipologias como forma de melhor responder à realidade actual de procura no mercado imobiliário habitacional.

Também, no último trimestre de 2005, procedeu-se ainda à entrega dos projectos de arquitectura e das especialidades relativos aos Lotes 3 e 6 do respectivo loteamento a que temos vindo a aludir, cujo licenciamento e início da construção se prevêem para o primeiro semestre de 2006.

Durante o ano de 2005, decorreram, de igual modo, consultas ao mercado com vista às obras de urbanização, que se prevêem terem início, também, no decorrer do primeiro semestre de 2006.

4. No decurso do ano de 2005, não se procedeu a qualquer distribuição de rendimentos deste Fundo.

5. O Fundo GEF 3 apresentou, no exercício de 2005, um resultado negativo de € 90.234,85€ (noventa mil duzentos e trinta e quatro euros e oitenta e cinco cêntimos).

Lisboa 14 de Janeiro de 2006

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora

João Paulo de Carvalho Machado da Silva

João Francisco de Menezes Ferreira Pitschieller

Fernando Pedro da Silva Gomes

FUNDO DE INVESTIMENTO FECHADO GEF3

BALANÇO

(Un:euros)

CÓDIGO CONTAS	ACTIVO	31.12.2005		31.12.2004		CÓDIGO CONTAS	PASSIVO	31.12.2005	31.12.2004
		ACTIVO BRUTO	M/Imv/P	ACTIVO LÍQUIDO	ACTIVO LÍQUIDO				
	ACTIVOS IMOBILIÁRIOS						CAPITAL DO FUNDO		
32	Construções	0,00	0,00	0,00	0,00	61	Unidades de Participação	5.280.000,00	5.280.000,00
34	Adiantamento p/conta de imóveis	5.200.000,00	0,00	5.200.000,00	5.200.000,00	62	Variações Patrimoniais	0,00	0,00
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	5.200.000,00	0,00	5.200.000,00	5.200.000,00	64	Resultados Transitados	(3.170,70)	0,00
	CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES					65	Resultados distribuídos	0,00	0,00
24	Unidades de participação	0,00	0,00	0,00	0,00	66	Resultados Líquidos do Período	(90.234,85)	(3.170,70)
	TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES	0,00	0,00	0,00	0,00		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	5.186.594,45	5.276.829,30
	CONTAS DE TERCEIROS						CONTAS DE TERCEIROS		
413+...+419	Outras Contas de Devedores	0,00	0,00	0,00	0,00	423	Comissões e outros encargos a Pagar	0,00	200,00
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	0,00	0	0	0,00	424+...+429	Outras contas de Credores	0,00	0,00
	DISPONIBILIDADES					432	Empréstimos Não Titulados	0,00	0,00
12	Depósitos à ordem	5.767,00	0,00	5.767,00	77.029,30	44	Adiantamentos por venda imóveis	0,00	0,00
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	0,00	0,00	0,00	0,00		TOTAL DOS VALORES A PAGAR	0,00	200,00
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	5.767,00	0	5.767,00	77.029,30		ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS		
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS					53	Acréscimos de Custos	19.172,55	0,00
51	Acréscimos de Proventos	0,00	0,00	0,00	0,00	56	Receitas com prov. diferido	0,00	0,00
52	Despesas com Custo Diferido	0,00	0,00	0,00	0,00	58	Outros Acréscimos e Diferimentos	0,00	0,00
58	Outros Acréscimos e Diferimentos	0,00	0,00	0,00	0,00		TOTAL dos ACRÉSCIMOS e DIFERIMENTOS PASSIVOS	19.172,55	0,00
	TOTAL dos ACRÉSCIMOS e DIFERIMENTOS ACTIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00		TOTAL DO PASSIVO	5.205.767,00	5.277.029,30
	TOTAL DO ACTIVO	5.205.767,00	0,00	5.205.767,00	5.277.029,30				
	Total do Número de Unidades de Participação			1.056.000	1.056.000		Valor Unitário da Unidade de Participação	4,9115	4,9970

O Responsável pela Informação

O Conselho de Administração

FUNDO DE INVESTIMENTO FECHADO GEF 3

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

(Un: euros)

CÓDIGO DAS CONTAS	DÉBITO	31.12.2005	31.12.2004	CÓDIGO DAS CONTAS	CRÉDITO	31.12.2005	31.12.2004
	CUSTOS PERDAS CORRENTES				PROV. GANHOS CORRENTES		
711+718	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS De Operações Correntes	0,00	0,00	811+8188	JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS Outros, de Operações Correntes	0,00	0,00
724+...+728	COMISSÕES Outras, de Operações Correntes	61.679,99	3.167,32	828	RENDIMENTOS D TÍTULOS De outras Operações Correntes	0,00	0,00
733	PERDAS OPER. FINAN. E ACT.IMOBILIÁRIOS Em Activos Imobiliários	0,00	0,00	833	GANHOS OPER. FINAN. e ACT.IMOBILIÁRIOS Em Activos Imobiliários	0,00	0,00
7411+7421	IMPOSTOS Impostos sobre o rendimento	0,00	0,00	86	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	0,00	0,00
7412+7422	Impostos Indirectos	399,37	0,00	87	OUTROS PROV. E CUSTOS CORRENTES	0,00	0,00
76	FORNEC. E SERVIÇOS EXTERNOS	19.250,00	0,00		TOTAL PROV.GANHOS CORRENTES (B)	0,00	0,00
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	99,49	3,38		PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS		
	TOTAL CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	81.428,85	3.170,70	884+888	Outros Ganhos Eventuais	0,00	0,00
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				TOTAL PROV.GANHOS EVENTUAIS (D)	0,00	0,00
783	Perdas de Exercícios Anteriores	5.950,00	0,00		RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		
784+...+788	Outras Perdas Eventuais	2.856,00	0,00			90.234,85	3.170,70
	TOTAL CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	8.806,00	0,00		TOTAL	90.234,85	3.170,70
	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO						
	TOTAL	90.234,85	3.170,70				
8x2-7x2-7x3	Resultados da Carteira Títulos	0	0,00	D-C	Resultados Eventuais	(8.806,00)	0,00
8x3+86-7x3-78	Resultados de Activos Imobiliários	(7.150,00)	0,00	B+D-A-C+74	Resultados Antes de Imposto S/o Rendim.	(90.234,85)	(3.170,70)
8x9-7x9	Resultados das Operações Extrapatrim.	0,00	0,00	B+D-A-C	Resultados Líquidos do Exercício	(90.234,85)	(3.170,70)
B-A+742	Resultados Correntes	(81.428,85)	(3.170,70)				

O Responsável pela Informação

O Conselho de Administração

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO GEF - 3

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2005		2004	
OPERAÇÕES SOBRE GESTÃO DOS FUNDOS				
<i>RECEBIMENTOS</i>				
Suscrição de unidades de participação	0	0	5.280.000	5.280.000
<i>PAGAMENTOS</i>				
Rendimentos pagos aos participantes	0,00	0,00	0,00	0,00
Fluxo das operações da gestão		0,00		5.280.000,00
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	7.150,00	7.150,00	5.200.000,00	5.200.000,00
Fluxo das operações sobre valores imobiliários		(7.150,00)		(5.200.000,00)
OPERAÇÕES DE INVESTIMENTOS				
<i>RECEBIMENTOS</i>				
Resgates de unidades de participação				
Juros e proventos recebidos		0		0
<i>PAGAMENTOS</i>				
Suscrição 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	36.411,10		2.767,32	
Comissão de depósito	16.393,67		0,00	
Taxa de supervisão	2.400,00		200,00	
Juros devedores de depósitos bancários	0,00		0,00	
Impostos e taxas	2,04		0,00	
...	0,00		0,00	
Outros pagamentos correntes	99,49	55.306,30	3,38	2.970,70
Fluxo das operações de gestão corrente		(55.306,30)		(2.970,70)
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	5.950,00			
Outros pagamentos de operações eventuais	2.856,00	8.806,00	0,00	0,00
Fluxo das operações eventuais		(8.806,00)		0,00
Saldo dos fluxos monetários do período		(71.262,30)		77.029,30
Disponibilidades no início do período		77.029,30		0,00
Disponibilidades no fim do período		5.767,00		77.029,30

FUNDO DE INVESTIMENTO FECHADO GEF - 3

ANEXO

EXERCICIO DE 2005

(Valores em euros)

NOTA 2 - EVOLUÇÃO GLOBAL DO FUNDO

DESCRIÇÃO	No Início	Subscr.	Resgates	Dist. result.	Outros	Res. Per.	No Fim
Valor base	5.280.000,00	0,00	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 distribuidos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultados acumulados	0,00	0,00	0,00	0,00	(3.170,70)	0,00	(3.170,70)
Ajustamentos em imóveis	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultados do período	(3.170,70)	0,00	0,00	0,00	3.170,70	(90.234,85)	(90.234,85)
SOMA	5.276.829,30	0,00	0,00	0,00	0,00	(90.234,85)	5.186.594,45
Nº de unidades participação	1.056.000						1.056.000
Valor unidade de participação	4,9970						4,9115

NOTA 7 - LIQUIDEZ DO FUNDO

	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Depósitos à ordem	77.029,30			5.767,00
Depósitos a prazo	0,00			0,00
Outras contas de disponibilidades	0,00			0,00
TOTAL	77.029,30	0,00	0,00	5.767,00

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 2005, 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 2005 (que evidencia um total de 5 205 767 € e um total de Capital do Fundo no valor de 5 186 594 € incluindo um resultado líquido negativo de 90 235 €), 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 monetários;
- 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 inclui:

- 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 2005, 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 2006

MAZARS & Associados, SROC, SA (SROC n.º 51)

Registada na CMVM sob o n.º 1254

representada por Justino Mendes dos Santos Romão - ROC n.º 379

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 n° 60/2002 de 20 de Março (actualizado pelo Decreto-Lei n° 13/2005 de 7 de Janeiro) e o Regulamento n° 2/2005 da CMVM, de Abril de 2005 e da sua aplicação pelo Fundo. 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 2005 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 e 5 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 Espírito Santo.

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 2) do Dec. Lei 60/2002 prevê, quanto à composição do património:

«O valor dos imóveis e de outros activos equiparáveis, definidos em regulamento da CMVM nos termos do disposto no nº 3 do artigo 25º, não pode representar menos de 75% do activo total do fundo de Investimento...

... Os limites percentuais definidos nas alíneas a) a f) do nº1 são aferidos em relação à média dos valores verificados no final de cada um dos últimos seis meses, sendo respeitados no prazo de dois anos a contar da data de constituição do fundo de investimento. (Art. 38º, nº5).”

Em conformidade com o Balanço em 31 de Dezembro de 2005, tais valores seriam:

	<i>Euros</i>
Activo em 31.12.05	5 205 767
75% do Activo	3 904 325
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 seria 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.

Em 3 de Outubro de 2005, foi celebrado aditamento ao referido Contrato de Promessa de Compra e Venda, o qual altera a composição do preço a pagar à promitente vendedora para:

- (i) 32 545 356 €, ao qual acresce;

- (ii) A obrigação de transmissão futura, como dação em cumprimento de:
- a) 38,6% do lote três a favor da empresa DELUR – Desenvolvidos Urbanísticos de Lisboa, SA;
 - b) 61,4% do mesmo lote três a favor da empresa Valle, SA.

O lote três deverá ser entregue às sociedades acima referidas devidamente terminado e pronto a habitar, estimando as partes a sua valorização em 16 954 644 €. Estas dações terão lugar até ao final do prazo de 30 dias contados desde a emissão da licença de utilização do edifício ou edifícios a construir no lote três.

Considerando a adiantamento já efectuado de 5 200 000 €, o remanescente do valor referido na alínea (i) anterior, no valor de 27 345 356 €, será liquidado da seguinte forma:

- a) Assunção da obrigação de regularizar para com a Finangest – Empresa Financeira de Gestão e Desenvolvimento, SA as quantias relativas às prestações devidas àquela entidade no montante de 9 742 154 € em cumprimento do Contrato de Compra e Venda de Acções e de Cessão de Créditos;
- b) Assunção da obrigação de liquidar ao anterior proprietário dos imóveis o valor de 1 500 000 €, em cumprimento do contrato de compra e venda dos mesmos, nos termos, prazos e condições;
- c) Assunção do pagamento do montante de 2 161 800,70 € relativo a Taxas de Reforço de Infra-estruturas Urbanísticas que nos termos do contrato referido na alínea anterior e assinado entre os anteriores proprietários dos imóveis e a Moldura constituía obrigação desta;
- d) O remanescente, em dinheiro, no montante de 13 941 402, a ser liquidado: 6 770 000 € na data da celebração da escritura pública de compra e venda e o restante 15 dias após aquele acto.

De referir que a escritura de compra e venda do imóvel foi celebrada em 1 de Fevereiro de 2006 nos termos previsto no Contrato de Promessa de Compra e Venda e respectivo Aditamento. A 3 de Fevereiro de 2006 foi assinado documento de Alteração de Contrato entre as partes, pelo qual o pagamento das Taxas de Reforço de Infra-estruturas Urbanísticas (2 161 800 €) passa a ser responsabilidade da entidade que vier a proceder ao levantamento da licença de construção relativa aos prédios a construir nos lotes objecto de

contrato. Na sequência, o valor global da operação reduziu de 49 500 000 € para 47 338 200 €. No referido documento, as partes comprometem-se a celebrar no mais curto espaço de tempo escritura pública que titule a alteração prevista no mesmo.

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

b) Limite de endividamento (33% do activo total)

Tendo em consideração o estipulado no nº2 do Art. 48º do Decreto Lei 60/2002 de 30 de Março, este limite não é aplicável ao Fundo.

A esta data o Fundo não apresenta qualquer endividamento.

c) Operações vedadas

O artº 27º 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 presente 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 nº 2 do artigo anterior.*

2. As sociedades gestoras não podem efectuar quaisquer transacções entre os diferentes fundos de investimento que administrem.”

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 2005, 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 29º do Dec. Lei 60/2002 de 20 de Março e o Regulamento nº 8/2002 no seu Art. 8º 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 não procedeu a qualquer distribuição de rendimentos desde a sua constituição (no ano de 2004).

3. Verificações previstas no artigo 31º do Dec Lei nº 60/2002

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.

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

Salientamos as verificações seguintes, em relação às operações realizadas:

(i) Comissão de gestão e depositário

Procedemos ao controle do valor da comissão de gestão cobrada pela sociedade gestora do Fundo GEF 2 e da comissão do depositário cobrada pelo Banco depositário (Banco Internacional de Crédito). Não foram observadas excepções materialmente relevantes, tendo ascendido a comissão de gestão em 2005 a 41 313 € e a comissão do banco depositário a 17 967 €.

(ii) Taxa de supervisão

Taxa de supervisão relativa ao ano de 2005 cobrada pela CMVM, 2 400 €.

(iii) Fornecimentos e serviços externos

O valor registado nesta rubrica ascende a 19 250 € e compreende (a) especialização de custos associados a revisão de contas, 12 100 €, e (b) avaliações de imóveis, 7 150 €.

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 2006

MAZARS & Associados, SROC, SA

representada por Justino Mendes dos Santos Romão - ROC n.º 379