

EMINVEST

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

RELATÓRIO E CONTAS

DE

2006

Millennium bcp - Gestão de Fundos de Investimento, S.A.

Av. José Malhoa, lote 1686 – 1070-157 LISBOA TELEF 21 721 8000 TELEFAX 21 721 8319

SEDE SOCIAL: AV. JOSÉ MALHOA, LOTE 1686 – 1070-157 LISBOA CAPITAL SOCIAL: 6.720.691.00 EUROS MATRICULADA NA CONS. REG. - COM. DE LISBOA, SOB O N.º 451 - N.º
CONTRIBUINTE 502 151 889

Relatório de Actividade de 2006

Fundo Imobiliário EMINVEST

Elementos Identificativos

Tipo de Fundo:	Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular
Data de Constituição:	07-04-2005
Sociedade Gestora:	Millennium bcp – Gestão de Fundos de Investimento, S.A.
Banco Depositário:	Banco Comercial Português, S.A.
Valor da Carteira em 31 de Dezembro de 2006 (EUR):	13.085.547,78

Rendibilidade do Fundo

Em 31-12-2006

Últimos 12 meses

Rendibilidade anual (*)

161,71%

(*) O fundo está isento de Comissões de Subscrição e de Resgate. Os valores divulgados representam dados passados, não constituindo os mesmos garantia de rendibilidade para o futuro, dado que o valor das Unidades de Participação, pode aumentar ou diminuir em função da avaliação dos activos que integram o seu património.

O MERCADO IMOBILIÁRIO

. O Mercado Imobiliário em 2006 / Perspectivas para 2007

Enquadramento Macroeconómico

O ano 2006 ainda não confirmou a tão esperada “retoma” da economia portuguesa mas o clima económico já exibiu algumas tendências mais positivas. A alavanca residiu nas exportações, com ligeiros reflexos na estabilização da taxa de desemprego.

A grande questão, que hoje se coloca, reside em saber até que ponto, em 2007, o aumento das taxas de juro poderá condicionar este cenário e qual o grau de implicações directas no sector do imobiliário.

O Mercado Imobiliário

O mercado de arrendamento vem sofrendo uma quebra nas *yields* implícitas. A reduzida dinâmica do segmento de escritórios tem-se ficado a dever essencialmente a movimentos de empresas que, ou deslocalizam os centros de produção, administrativos e de decisão, ou racionalizam as áreas administrativas e de negócio ou acabam mesmo por procurar espaços mais baratos, na ânsia da optimização dos respectivos recursos.

No segmento do retalho, foi possível identificar algumas tendências, que vão desde um leve aumento na procura de espaços em centros comerciais e nos *retail parks* à contratação de lojas tradicionais com situação privilegiada nos grandes centros urbanos.

Os promotores passaram a privilegiar o investimento em produtos “chave na mão” com ocupante previamente definido.

Saliente-se que, em termos de áreas locáveis em centros comerciais, Portugal começa a apresentar valores elevados relativamente à média europeia, estando, apesar disso, aberta a possibilidade de, durante o ano de 2007, se proceder ao seu aumento significativo em centros comerciais (alguns de grande dimensão), facto que vai causando alguma apreensão entre os agentes económicos do sector.

O segmento industrial, que continua a ser dominado pelo sector da logística, não apresentou sinais de crescimento significativos, contribuindo, através do já comum e reiterado encerramento de fábricas nas mais diversas regiões do País, para o visível aumento de instalações fabris devolutas.

Perspectivas para 2007

As perspectivas para 2007 vão no sentido de uma evolução positiva no mercado imobiliário. A ainda pouco expressiva melhoria da situação económica do País deverá ser acompanhada por uma maior confiança por parte dos agentes económicos e consequente dinâmica na procura em todos os segmentos.

Privilegiamos o sector da promoção turística no *outlook* que fazemos para o ano de 2007. Pondo de parte a influência de, para já, imprevisíveis convulsões internacionais, só um elevado nível de taxas de juro poderá condicionar a performance que antecipamos, quer para a economia em geral quer para o sector imobiliário.

RELATÓRIO DE ACTIVIDADE

O Fundo imobiliário iniciou a sua actividade no dia 7 de Junho de 2005.

A 31 de Dezembro de 2006 o Valor Líquido Global do Fundo atingiu os 13.086 milhões de euros.

O património do fundo encontra-se representado por 5.000 unidades de participação no valor base de 1.000 euros.

O valor da unidade de participação no final do ano de 2006 era de 2617.1096 euros.

O Fundo tem prosseguido a política de rotação de activos. Iniciou-se a comercialização do empreendimento designado por Beira Rio.

Foram celebrados protocolos com o Banif com vista ao desenvolvimento de vários Retail Parks.

É de salientar a venda Torres Shopping que geraram mais valias significativas e em associação em participação com fundo do Banif fez-se negócio com 80% de 3 imóveis.

POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O Fundo tem como objectivo a aplicação das poupanças recebidas dos participantes no investimento efectuado no mercado imobiliário procurando, através da sua política de investimentos, criar condições de rentabilidade, segurança e liquidez, não privilegiando nenhuma área em particular da actividade imobiliária. Os Investimentos realizados neste tipo de activos ficarão limitados a Portugal, não estando, todavia, condicionados a limites de concentração geográfica.

O Fundo pode desenvolver projectos de construção para posterior venda ou arrendamento, podendo contrair dívida como forma de financiamento. O nível de endividamento está sujeito até um limite de 80% do seu activo total.

O Fundo assume claramente a possibilidade de tomar riscos de concentração de arrendatários e de elevados níveis de investimento dentro de um mesmo espaço geográfico.

Lisboa, 27 de Março de 2007

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora:

Fundo EMINVEST - FII FECHADO

(valores em Euros)		BALANÇO					Data: 06 / 12 / 31					
CODIGO	DESIGNAÇÃO	ACTIVO					PASSIVO E CAPITAL DO FUNDO					
		2006			2005		CODIGO	DESIGNAÇÃO	Períodos			
		Bruto	Mv / Af	mv / Ad	Líquido	Líquido				2006	2005	
	ACTIVOS IMOBILIÁRIOS											
31	Terrenos	5.409.966,96	0,00	0,00	5.409.966,96	302.991,55	61	CAPITAL DO FUNDO				
32	Construções	14.471.460,11	0,00	424,21	14.471.035,90	1.010.017,89	62	Unidades de Participação	5.000.000,00	5.000.000,00		
33	Direitos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	63	Variações Patrimoniais	1.803.822,19	0,00		
34	Adiantamentos por Compra de Imóveis	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	64	Imposto s/ Rendimento do Exercício	0,00	0,00		
35	Outros Activos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	65	Resultados Transitados	0,00	0,00		
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	19.881.427,07	0,00	424,21	19.881.002,86	1.313.009,44	66	Resultados Distribuidos	0,00	0,00		
	CARTEIRA TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES							Resultado Líquido	6.281.725,59	1.803.822,19		
	OBRIGAÇÕES							TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	13.085.547,78	6.803.822,19		
211+2171	Títulos da Dívida Pública							AJUSTAMENTOS E PROVISÕES				
212+2172	Outros Fundos Públicos Equiparados						47	Ajustamentos de Dívidas a Receber	0,00	0,00		
213+214+2173	Obrigações Diversas						48	Provisões Acumuladas	2.162,90	2.162,93		
22	Participações em Sociedades Imobiliárias							TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS	2.162,90	2.162,93		
24	Unidades de Participação	0,00			0,00	500.743,35		CONTAS DE TERCEIROS				
26	Outros Títulos						421	Resgates a Pagar a Participantes	0,00	0,00		
	TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PART	0,00	0,00	0,00	0,00	500.743,35	422	Rendimentos a Pagar a Participantes	0,00	0,00		
411	Devedores por Crédito Vencido	0,00			0,00	0,00	423	Comissões e Outros Encargos a Pagar	5.383,65	5.200,00		
412	Devedores por Rendas Vencidas	81.873,75			81.873,75	81.873,75	424+...+429	Outras Contas de Credores	1.945.567,30	264.788,49		
413+...+419	Outras Contas de Devedores	0,00			0,00	0,00	431	Empréstimos Titulados (UP-Comp.Variável)	0,00	0,00		
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	81.873,75	0,00	0,00	81.873,75	81.873,75	432	Empréstimos Não Titulados	9.453.417,80	0,00		
	DISPONIBILIDADES						44	Adiantamentos por Venda de Imóveis	197.574,00	0,00		
11	Caixa	0,00			0,00	0,00		TOTAL DOS VALORES A PAGAR	11.601.942,75	269.988,49		
12	Depósitos à Ordem	7.250.446,46			7.250.446,46	26.799,39		ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS				
13	Depósitos a Prazo e com Pré-Aviso	2.073.750,00			2.073.750,00	5.150.000,00	53	Acréscimos de Custos	107.373,40	0,00		
14	Certificados de Depósito	0,00			0,00	0,00	56	Receitas com Proveito Diferido	0,00	0,00		
18	Outros Meios Monetários	0,00			0,00	0,00	58	Outros Acréscimos e Diferimentos	4.515.941,74	0,00		
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	9.324.196,46	0,00	0,00	9.324.196,46	5.176.799,39	59	Contas Transitórias Passivas	0,00	0,00		
51	Acréscimos de Proveitos	25.895,50			25.895,50	3.547,68		TOTAL ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS	4.623.315,14	0,00		
52	Despesas com Custo Diferido	0,00			0,00	0,00		TOTAL DO PASSIVO E CAPITAL DO FUNDO	29.312.968,57	7.075.973,61		
58	Outros Acréscimos e Diferimentos	0,00			0,00	0,00						
59	Contas Transitórias Activas	0,00			0,00	0,00						
	TOTAL ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ACTIVOS	25.895,50	0,00	0,00	25.895,50	3.547,68						
	TOTAL DO ACTIVO	29.313.392,78	0,00	424,21	29.312.968,57	7.075.973,61						

Abreviaturas: MV - Mais valias; mv - Menos valias; P - Provisões; Af - Ajustamentos Favoráveis; Ad - Ajustamentos Desfavoráveis

Fundo EMINVEST - FII FECHADO

(valores em euros)				DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS				Data: 06 / 12 / 31	
CUSTOS E PERDAS				PROVEITOS E GANHOS					
CODIGO	DESIGNAÇÃO	2006	2005	CODIGO	DESIGNAÇÃO	2006	2005		
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES				
	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS				JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS				
711+718	De Operações Correntes	34.154,36	0,00	812	Da Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00		
719	De Operações Extrapatrimoniais			811+818	Outros, de Operações Correntes	75.911,44	38.154,28		
	COMISSÕES			819	De Operações Extrapatrimoniais				
722	Da Carteira de Títulos e Participações				RENDIMENTO DE TÍTULOS				
723	Em Activos Imobiliários	375.000,00	0,00	822...825	Da Carteira de Títulos e Participações				
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	62.804,99	26.400,02	828	De Outras Operações Correntes				
729	De Operações Extrapatrimoniais			829	De Operações Extrapatrimoniais				
	PERDAS OPER. FINANCEIRAS E ACT. IMOBILIÁRIOS				GANHOS EM OPER. FINANCEIRAS E ACT. IMOBILIÁRIOS				
732	Na Carteira de Títulos e Participações			832	Na Carteira de Títulos e Participações		743,35		
733	Em Activos Imobiliários	4.407,60	0,00	833	Em Activos Imobiliários	7.749.903,53	1.987.278,68		
731+738	Outras, em Operações Correntes			831+838	Outros, em Operações Correntes				
739	Em Operações Extrapatrimoniais			839	Em Operações Extrapatrimoniais				
	IMPOSTOS				REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES				
7411+7421	Impostos sobre o Rendimento	937.003,29	272.418,90	851	De Ajustamentos de Dívidas a Receber	0,00	0,00		
7412+7422	Impostos Indirectos	4.373,09	2.339,25	852	De Provisões para Encargos	1.863,00	0,00		
7418+7428	Outros Impostos				RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	0,00	81.873,75		
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO			87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	0,00	0,00		
751	Ajustamentos de Dívidas a Receber	0,00	0,00		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	7.827.677,97	2.108.050,06		
752	Provisões para Encargos	1.862,97	2.162,93		PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS				
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	126.498,08	906,77	881	Recuperação de Incobráveis	0,00	0,00		
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	0,00	0,00	882	Ganhos Extraordinários	152,00	0,00		
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	1.546.104,38	304.227,87	883	Ganhos de Exercícios Anteriores	0,00	0,00		
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS			884...888	Outros Ganhos Eventuais	0,00	0,00		
781	Valores Incobráveis	0,00	0,00		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	152,00	0,00		
782	Perdas Extraordinárias	0,00	0,00						
783	Perdas de Exercícios Anteriores	0,00	0,00						
784...788	Outras Perdas Eventuais	0,00	0,00						
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	0,00	0,00						
66	RESULTADO LÍQUIDO (se > 0)	6.281.725,59	1.803.822,19	66	RESULTADO LÍQUIDO (se < 0)	0,00	0,00		
	TOTAL	7.827.829,97	2.108.050,06		TOTAL	7.827.829,97	2.108.050,06		
8X2-7X2	Resultados da Carteira Títulos	0,00	743,35	D-C	Resultados Eventuais	152,00	0,00		
8x3+86-7x3-76	Resultados de Activos Imobiliários	7.243.997,85	2.068.245,66	B+D-A-C+74x1	Resultados Antes de Imposto s/o Rendimento	7.218.728,88	2.076.241,09		
8x9-7x9	Resultados das Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00	B+D-A-C	Resultados Líquidos do Período	6.281.725,59	1.803.822,19		
B-A+74x1	Resultados Correntes	7.218.576,88	2.076.241,09						

EMINVEST- FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
NOTA 1. Valias potenciais em imóveis

(Valores em Euros)

Imóvel	Localização	Valor Contabilístico (A)	Média dos Valores das Avaliações (B)	Valia Potencial (B) - (A)
ENTRONCAMENTO - 2	(Rua Dr. Francisco Sá Carneiro) - (Ent	302.991,55	320.750,00	17.758,45
ENTRONCAMENTO - 3	(Av. Dr. José Eduardo Vitor das Neves)	364.378,28	406.000,00	41.621,72
QUINTA FERRARIAS	(Quinta do Peru (Retail Park)) - (Torre	812.548,38	909.917,50	97.369,12
TERRENO PARA ARMAZEM	(QUINTA DO PERÚ) - (TORRES NO	188.517,49	263.750,00	75.232,51
ZIBREIRAS I	(Casal Velho) - (Torres Novas)	114.364,29	737.500,00	623.135,71
ZIBREIRAS II	(Casal Velho) - (Torres Novas)	194.749,58	306.500,00	111.750,42
ZIBREIRAS III	(Casal Velho) - (Torres Novas)	172.350,91	271.000,00	98.649,09
ZIBREIRAS IV	(Casal Velho) - (Torres Novas)	554.822,60	873.000,00	318.177,40
ROTUNDA BEIRA RIO	(SALVADOR) - (TORRES NOVAS)	607.787,09	871.433,50	263.646,41
VITOR NEVES-ENTRONCA	(Av. José Eduardo Vitor das Neves) - (1.008.188,14	1.188.128,50	179.940,36
QUINTA DA CARDIGA	(Nateiro do Meio de Baixo e de Cima)	604.912,89	671.749,00	66.836,11
BR - FASE 2 - BL 3	(Rua das Casas Altas) - (TORRES NO	1.510.684,98	2.190.825,00	680.140,02
BR - FASE 2 - BL 4	(Rua das Casas Altas) - (TORRES NO	1.649.393,94	2.481.000,00	831.606,06
BR - FASE 3 - BL 5	(Rua das Casas Altas) - (TORRES NO	202.226,23	207.500,00	5.273,77
BR - FASE 3 - BL 6	(Rua das Casas Altas) - (TORRES NO	403.984,72	414.000,00	10.015,28
LEIRIA - GANDARA	(Gandara dos Olivais) - (Leiria)	484.355,76	510.100,00	25.744,24
FONTE DA MINA	(Av. da Cocanha) - (Chaves)	1.302.490,16	1.400.000,00	97.509,84
ENTRONCAMENTO - 1	(Rua Francisco Sá Carneiro) - (Entronc	1.010.017,89	1.047.750,00	37.732,11
PADARIA	(RUA DO CORREIO VELHO) - (TOR	191.555,75	622.643,00	431.087,25
QUINTA DO GRILO	(Rua da Cascalheira) - (Entroncament	352.865,85	549.201,00	196.335,15
LOTEAMENTO FORMIGÃO	(Entroncamento) - (Entroncamento)	2.701.944,22	3.258.153,00	556.208,78
PRAIA DA VIEIRA	(Av. Marginal - Praia da Vieira) - (VIE	77.630,49	124.769,00	47.138,51
CAVALO PRETO	(Forte Novo) - (Quarteira)	1.184.621,07	2.323.281,00	1.138.659,93
LOJAS CONDOMÍNIO	(Av. 8 de Julho e Rua Asilo Novo - Beir	1.396.340,58	1.416.137,50	19.796,92
FOROS DA LAMEIRA	(Estrada da Meia Via) - (Entroncament	806.550,51	1.068.707,50	262.156,99
ROSSIO SUL DO TEJO	(Rua Tenente Cor. José Barbosa Camejo	226.842,33	233.634,50	6.792,17
LOJA - ARTº 3563	(Largo José Gonçalves Ribeiro) - (Tom	236.500,00	236.500,00	0,00
PONTE DE SÔR	(Av. S. João de Deus) - (Ponte de Sôr)	151.228,22	169.500,00	18.271,78
EDIFÍCIO AÇUDE REAL	(Travessa do Açude Real - Salvador) -	365.468,20	547.500,00	182.031,80
ARMAZÉM ARTº 1530	(Zona Industrial, Lotes A3 e A7) - (Ent	655.322,29	945.000,00	289.677,71
ARMAZÉM - ARTº 2202	(Rossio de S. Sebastião) - (Torres Nova	45.368,47	158.000,00	112.631,53
Total		19.881.002,86	26.723.930,00	6.842.927,14

	Quant.	Moeda	Cotação	Juros Decor.	Valor Global
3 - UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO					
3.1. - Domiciliados em Estados da União Europeia					
3.1.2. Outros					0.00
7 - LIQUIDEZ					9.324.196,46
7.1. À vista					7.250.446,46
7.1.1. Numerario					0.00
7.1.2. Depósitos a Ordem					7.250.446,46
7.2. A Prazo					2.073.750,00
7.2.1. Depósitos com pre-aviso e a prazo					2.073.750,00
7.2.2. Certificados de depósito					0.00
8 - EMPRÉSTIMOS					-9.453.417,80
8.1 Empréstimos Obtidos					-9.453.417,80
8.2 Descobertos					0.00
8.3 Componente Variável de Fundos Mistos					0.00
9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR					-6.666.233,74
9.1. - Valores Activos					107.769,25
9.1.1. Adiantamentos por conta de imoveis					0.00
9.1.2. Outros					107.769,25
9.2. - Valores Passivos					-6.774.002,99
9.2.1. Recebimentos por conta de imoveis					-197.574,00
9.2.2. Outros					-6.576.428,99
TOTAL	-	-	-	-	-6.795.455,08
B - VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO	-	-	-	-	13.085.547,78

EMINVEST- FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

NOTA 7. Discriminação da liquidez do fundo

(Valores em Euros)

Contas	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções	Saldo Final
Depósitos à ordem	0,00	132.117.893,56	124.867.447,10	7.250.446,46
Depósitos a prazo	0,00	20.383.750,00	18.310.000,00	2.073.750,00
TOTAL	0,00	152.501.643,56	143.177.447,10	9.324.196,46

EMINVEST- FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**NOTA 11. Movimento de Contas de Provisões**

(Valores em Euros)

Contas	Saldo Inicial	Aumento	Redução	Saldo Final
Conta 471 - Ajustamentos para crédito vencido	0,00	0,00	0,00	0,00
Conta 482 - Provisões para encargos	2.162,93	1.862,97	1.863,00	2.162,90
TOTAL	2.162,93	1.862,97	1.863,00	2.162,90

EMINVEST- FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

NOTA 12. Discriminação dos impostos retidos na fonte

(Valores em Euros)

Tipo de rendimento	Montantes
Aplicações Financeiras	15.182,44
Rendimentos Prediais	0,00
T O T A L	15.182,44

EMINVEST- FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**NOTA 13. Discriminação das responsabilidades com e de terceiros**

(Valores em Euros)

Tipo de responsabilidade	Montantes	
	No início	No Fim
Operações a prazo de compra - imóveis	0,00	0,00
Operações a prazo de venda - imóveis	0,00	3.147.704,00
Valores cedidos em garantia	0,00	4.147.500,00
TOTAL	0,00	7.295.204,00

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EMINVEST

Demonstração dos Fluxos Monetários em 31 de Dezembro de 2006

(valores expressos em Euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2006	2005
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO		
RECEBIMENTOS		
Subscrição de unidades de participação	-	5.000.000,00
PAGAMENTOS		
Resgates de unidades de participação	-	-
Rendimentos pagos aos participantes	-	-
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	-	5.000.000,00
OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS		
RECEBIMENTOS		
Alienação de imóveis	25.224.958,00	3.250.000,00
Rendimentos de imóveis	7.748.739,00	-
Adiantamentos por conta de venda de imóveis	(177.426,00)	-
Outros recebimentos de valores imobiliários	6.196.720,55	16.378,65
PAGAMENTOS		
Aquisição de imóveis	43.796.010,84	2.575.730,77
Despesas correntes (FSE) com imóveis	126.498,08	906,75
Adiantamentos por conta de compra de imóveis	-	-
Outros pagamentos de valores imobiliários	-	-
Fluxo das operações sobre valores imobiliários	(4.929.517,37)	689.741,13
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS		
RECEBIMENTOS		
Venda de títulos	500.743,35	-
PAGAMENTOS		
Compra de títulos	-	500.000,00
Fluxo das operações da carteira de títulos	500.743,35	(500.000,00)
OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS		
RECEBIMENTOS		
Financiamentos externos	9.453.417,80	-
Vencimento de aplicações	-	16.850.000,00
PAGAMENTOS		
Juros e custos similares pagos	(73.219,04)	-
Pagamento em operações de taxa de juro	-	16.850.000,00
Fluxo das operações a prazo e de divisas	9.526.636,84	-
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE		
RECEBIMENTOS		
Juros de depósitos bancários	53.563,62	26.976,16
Outros recebimentos correntes	-	-
PAGAMENTOS		
Comissão de gestão	48.000,00	16.000,03
Comissão de depósito	12.000,00	3.999,99
Comissão de supervisão	2.804,99	1.200,00
Impostos e taxas	941.376,38	18.717,88
Outros pagamentos correntes	-	-
Fluxo das operações de gestão corrente	(950.617,75)	(12.941,74)
OPERAÇÕES EVENTUAIS		
RECEBIMENTOS		
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	-	-
Outros recebimentos de operações eventuais	152,00	-
PAGAMENTOS		
Perdas imputáveis a exercícios anteriores	-	-
Outros pagamentos de operações eventuais	-	-
Fluxo das operações eventuais	152,00	-
Saldo dos fluxos monetários do período (A)	4.147.397,07	5.176.799,39
Disponibilidades no início do período (B)	5.176.799,39	-
Disponibilidades no fim do período (C) = (B) + (A)	9.324.196,46	5.176.799,39

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

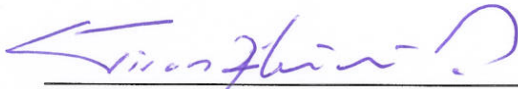
4. O exame a que procedemos foi efectuado de acordo com as Normas Técnicas e Directrizes de Revisão/Auditoria emitidas pela Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que o mesmo seja planeado e executado com o objectivo de obter um grau de segurança aceitável sobre se as demonstrações financeiras estão isentas de distorções materialmente relevantes. Para tanto o referido exame 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 entidade gestora, utilizadas na sua preparação;
 - a verificação do adequado cumprimento do Regulamento de Gestão do Fundo;
 - a verificação da inscrição dos factos sujeitos a registo relativos aos imóveis do Fundo;
 - a verificação da adequada valorização dos valores do Fundo, de acordo com a regulamentação contabilística aplicável;
 - a verificação da não realização de qualquer operação vedada (particularmente as transacções entre diferentes fundos administrados pela mesma sociedade) e da realização de operações dependentes de autorização ou não oposição da CMVM nos termos e condições definidas na lei e respectiva regulamentação;
 - a verificação do registo e controlo das operações de subscrição e resgate das unidades de participação do Fundo;
 - a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade;
 - a apreciação sobre se é adequada, em termos gerais, a apresentação das demonstrações financeiras; e
 - a apreciação sobre se a informação financeira é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.

5. O nosso exame abrangeu ainda a verificação da concordância da informação financeira constante do Relatório de Gestão com os restantes documentos de prestação de contas.
6. Entendemos que o exame efectuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião.

OPINIÃO

7. Em nossa opinião, as referidas demonstrações financeiras apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira do **Fundo EMINVEST** gerido pela entidade gestora **Millennium bcp – Gestão de Fundos de Investimento, S.A.**, para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2006, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa para o período 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, 30 de Março de 2007



KPMG & ASSOCIADOS, SROC, S.A. (SROC n° 189)
(Inscrita na CMVM sob o n.° 9093)
representada por
Vitor Manuel da Cunha Ribeirinho (ROC n° 1081)