

EMINVEST

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
FECHADO

\*\*\*

RELATÓRIO E CONTAS

DE

2005

**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 2005

## Fundo Imobiliário

### Eminvest

#### Elementos Identificativos

Tipo de Fundo:	Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular
Data de Constituição:	07-Jun-2005
Sociedade Gestora:	Millennium bcp – Gestão de Fundos de Investimento, S.A.
Banco Depositário:	Banco Comercial Português, SA
Valor da Carteira em 31 de Dezembro de 2005 (EUR):	6.803.822,19

#### Rendibilidade do Fundo

Em 31-12-2005	Últimos 207 dias
Rendibilidade Anual (*)	63,61%

(\*) 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 ano de 2005 veio confirmar as expectativas negativas, acabando por ser um dos anos mais negativos, desde que o mercado imobiliário começou a apresentar sinais de abrandamento. O ano foi caracterizado por uma procura de imóveis para arrendamento, de um modo geral muito fraca, com a agravante de que as ofertas de negócio interessantes, que ainda animaram 2004, foram agora quase inexistentes.

No que diz respeito ao mercado imobiliário de arrendamento assistiu-se, de um modo geral, a uma quebra dos valores de arrendamento, mais acentuada no segmento de escritórios e de armazéns, devido ao maior desequilíbrio aí existente, entre a oferta e a procura. Apesar de tudo isso, os valores de mercado dos imóveis têm-se mantido praticamente inalterados, fruto do fraco volume de transacções (poucos registos de preços), mas também pelo facto de que rendas mais baixas significam, em geral, menor risco, pelo que o mercado aceita hoje transaccionar a *yields* mais baixas. É esta a equação, juntamente com taxas de juro estáveis, que tem permitido manter o equilíbrio em que temos vivido ao longo de 2004 e de 2005.

O sector do retalho (lojas de rua e em centros comerciais), acabou por fugir um pouco à regra, não tanto pelos valores de arrendamento, que sofreram as consequências de uma quebra generalizada das vendas, com os comerciantes a procurar compensar parte dessa quebra através da revisão das condições de arrendamento, mas por uma procura bastante forte, sobretudo nas melhores localizações.

A expectativa da Millennium bcp – Gestão de Fundos de Investimento, S.A., é de que em 2006 o mercado irá manter uma tendência de queda, nomeadamente nos segmentos de escritórios e de armazéns. No segmento do retalho espera-se de novo alguma animação, mas sem alterações significativas dos valores de arrendamento. É natural que os valores de transacção nas melhores zonas atinjam novos máximos, mas em contrapartida deverão baixar nas restantes zonas.

Como é natural nestas circunstâncias, com uma oferta crescente generalizada de espaços e uma retracção na procura, o mercado torna-se mais selectivo, pelo que os imóveis de pior qualidade e mal localizados deverão ser os mais fortemente penalizados.

## Actividade do Fundo de Investimento Einvest

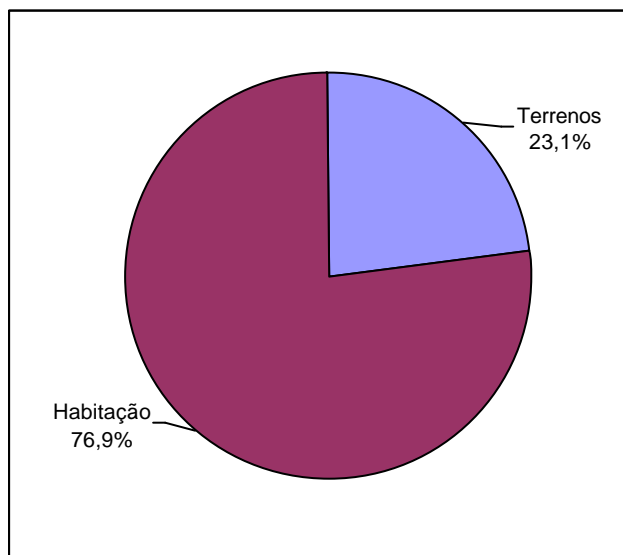
O fundo imobiliário Einvest iniciou a sua actividade no dia 7 de Junho de 2005.

O resultado líquido apurado no exercício findo em 31 de Dezembro de 2005, ascende a cerca de 1,8 milhões de euros. Para este resultado contribuiu a mais-valia realizada na alienação de um imóvel no montante de cerca de 2 milhões de euros.

À data de 31 de Dezembro de 2005, o valor líquido global do fundo ascendia a cerca de 6,8 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 2005 era de €1.360,7644, representando uma valorização de 63,61% face ao valor base.

### COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA



### POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O Fundo pretende investir em todos os segmentos de mercado imobiliário, incluindo imóveis para rendimento e promoção imobiliária.

O Fundo está exposto ao risco do mercado imobiliário, em particular, bem como aos riscos de taxa de juro e de preço, em geral, pelo que o valor da unidade de participação dependerá do valor dos activos que compõem a sua carteira, podendo aumentar ou diminuir.

Lisboa, 25 de Janeiro de 2006.

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora:

Fundo EMINVEST - FII FECHADO

(valores em Euros)		<b>BALANÇO</b>					Data: 05 / 12 / 31				
CODIGO	DESIGNAÇÃO	ACTIVO					PASSIVO E CAPITAL DO FUNDO				
		2005			2004		CODIGO	DESIGNAÇÃO	Períodos		
		Bruto	Mv / Af	mv / Ad	Líquido	Líquido			2005	2004	
	<b>ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</b>										
31	Terrenos	302.991,55	0,00	0,00	302.991,55	61	Unidades de Participação	5.000.000,00			
32	Construções	1.010.017,89	0,00	0,00	1.010.017,89	62	Variações Patrimoniais	0,00			
33	Direitos	0,00	0,00	0,00	0,00	63	Imposto s/ Rendimento do Exercício	0,00			
34	Adiantamentos por Compra de Imóveis	0,00	0,00	0,00	0,00	64	Resultados Transitados	0,00			
35	Outros Activos	0,00	0,00	0,00	0,00	65	Resultados Distribuidos	0,00			
	<b>TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</b>	<b>1.313.009,44</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.313.009,44</b>						
	<b>CARTEIRA TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES</b>					66	Resultado Líquido	1.803.822,19			
	<b>OBRIGAÇÕES</b>										
211+2171	Títulos da Dívida Pública						<b>TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO</b>	<b>6.803.822,19</b>		<b>0,00</b>	
212+2172	Outros Fundos Públicos Equiparados										
213+214+2173	Obrigações Diversas										
22	Participações em Sociedades Imobiliárias						<b>AJUSTAMENTOS E PROVISÕES</b>				
24	Unidades de Participação	500.743,35			500.743,35	47	Ajustamentos de Dívidas a Receber	0,00			
26	Outros Títulos					48	Provisões Acumuladas	2.162,93			
	<b>TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PART</b>	<b>500.743,35</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>500.743,35</b>		<b>TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS</b>	<b>2.162,93</b>		<b>0,00</b>	
	<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>										
411	Devedores por Crédito Vencido	0,00			0,00		<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>				
412	Devedores por Rendas Vencidas	81.873,75			81.873,75	421	Resgates a Pagar a Participantes	0,00			
413+...+419	Outras Contas de Devedores	0,00			0,00	422	Rendimentos a Pagar a Participantes	0,00			
	<b>TOTAL DOS VALORES A RECEBER</b>	<b>81.873,75</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>81.873,75</b>	423	Comissões e Outros Encargos a Pagar	5.200,00			
	<b>DISPONIBILIDADES</b>					424+...+429	Outras Contas de Credores	264.788,49			
11	Caixa	0,00			0,00	431	Empréstimos Titulados (UP-Comp.Variável)	0,00			
12	Depósitos à Ordem	26.799,39			26.799,39	432	Empréstimos Não Titulados	0,00			
13	Depósitos a Prazo e com Pré-Aviso	5.150.000,00			5.150.000,00	44	Adiantamentos por Venda de Imóveis	0,00			
14	Certificados de Depósito	0,00			0,00		<b>TOTAL DOS VALORES A PAGAR</b>	<b>269.988,49</b>		<b>0,00</b>	
18	Outros Meios Monetários	0,00			0,00						
	<b>TOTAL DAS DISPONIBILIDADES</b>	<b>5.176.799,39</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.176.799,39</b>						
	<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>						<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>				
51	Acréscimos de Proveitos	3.547,68			3.547,68	53	Acréscimos de Custos	0,00			
52	Despesas com Custo Diferido	0,00			0,00	56	Receitas com Provento Diferido	0,00			
58	Outros Acréscimos e Diferimentos	0,00			0,00	58	Outros Acréscimos e Diferimentos	0,00			
59	Contas Transitórias Activas	0,00			0,00	59	Contas Transitórias Passivas	0,00			
	<b>TOTAL ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ACTIVOS</b>	<b>3.547,68</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.547,68</b>		<b>TOTAL ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	
	<b>TOTAL DO ACTIVO</b>	<b>7.075.973,61</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7.075.973,61</b>		<b>TOTAL DO PASSIVO E CAPITAL DO FUNDO</b>	<b>7.075.973,61</b>		<b>0,00</b>	

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: 05 / 12 / 31	
		CUSTOS E PERDAS				PROVEITOS E GANHOS	
CODIGO	DESIGNAÇÃO	2005	2004	CODIGO	DESIGNAÇÃO	2005	2004
	<b>CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b>				<b>PROVEITOS E GANHOS CORRENTES</b>		
	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS				JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS		
711+718	De Operações Correntes	0,00		812	Da Carteira de Títulos e Participações	0,00	
719	De Operações Extrapatrimoniais			811+818	Outros, de Operações Correntes	38.154,28	
	COMISSÕES			819	De Operações Extrapatrimoniais		
722	Da Carteira de Títulos e Participações				RENDIMENTO DE TÍTULOS		
723	Em Activos Imobiliários	0,00		822...825	Da Carteira de Títulos e Participações		
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	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	0,00		833	Em Activos Imobiliários	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	272.418,90		851	De Ajustamentos de Dívidas a Receber	0,00	
7412+7422	Impostos Indirectos	2.339,25		852	De Provisões para Encargos	0,00	
7418+7428	Outros Impostos				RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	81.873,75	
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO			87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	0,00	
751	Ajustamentos de Dívidas a Receber	0,00			<b>TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)</b>	2.108.050,06	0,00
752	Provisões para Encargos	2.162,93			<b>PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS</b>		
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	906,77		881	Recuperação de Incobráveis	0,00	
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	0,00		882	Ganhos Extraordinários	0,00	
	<b>TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)</b>	304.227,87	0,00	883	Ganhos de Exercícios Anteriores	0,00	
	<b>CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS</b>			884...888	Outros Ganhos Eventuais	0,00	
781	Valores Incobráveis	0,00			<b>TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)</b>	0,00	0,00
782	Perdas Extraordinárias	0,00					
783	Perdas de Exercícios Anteriores	0,00					
784...788	Outras Perdas Eventuais	0,00					
	<b>TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)</b>	0,00	0,00				
66	RESULTADO LÍQUIDO (se > 0)	1.803.822,19	0,00	66	RESULTADO LÍQUIDO (se < 0)	0,00	0,00
	<b>TOTAL</b>	2.108.050,06	0,00		<b>TOTAL</b>	2.108.050,06	0,00
8X2-7X2	Resultados da Carteira Títulos	743,35	0,00	D-C	Resultados Eventuais	0,00	0,00
8x3+86-7x3-76	Resultados de Activos Imobiliários	2.068.245,66	0,00	B+D-A-C+74x1	Resultados Antes de Imposto s/o Rendimento	2.076.241,09	0,00
8x9-7x9	Resultados das Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00	B+D-A-C	Resultados Líquidos do Período	1.803.822,19	0,00
B-A+74x1	Resultados Correntes	2.076.241,09	0,00				

**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 - 1	(Rua Francisco Sá Carneiro)	1.010.017,89	1.047.750,00	37.732,11
ENTRONCAMENTO - 2	(Rua Francisco Sá Carneiro)	302.991,55	320.750,00	17.758,45
Total		1.313.009,44	1.368.500,00	55.490,56







Imóveis	Área (m2)	Adiantamentos	Data de Aquisição	Preço Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor Avaliação 1	Data Avaliação 2	Valor Avaliação 2	Localização		Valor do Imóvel	
									País	Município		
2.5. Direitos											0,00	
Arrendamento											0,00	
Concessão											0,00	
Exploração											0,00	
Superfície											0,00	
Outros											0,00	
<b>Total</b>	<b>3.572</b>	<b>0,00</b>	<b>-</b>	<b>1.313.009,44</b>	<b>-</b>	<b>1.353.000,00</b>	<b>-</b>	<b>1.384.000,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.313.009,44</b>	
<b>3 - UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO</b>					<b>Quant.</b>	<b>Moeda</b>	<b>Cotação</b>	<b>Juros Decor.</b>	<b>Valor Global</b>			
3.1. - Domiciliados em Estados da União Europeia					9.937,8091	EUR	50,3877		500.743,35			
3.1.2. Outros									5.176.799,39			
<b>7 - LIQUIDEZ</b>					<b>5.176.799,39</b>							
7.1. À vista					26.799,39							
7.1.1. Numerario					0,00							
7.1.2. Depósitos a Ordem					26.799,39							
7.2. A Prazo					5.150.000,00							
7.2.1. Depósitos com pre-aviso e a prazo					5.150.000,00							
7.2.2. Certificados de depósito					0,00							
7.2.3. Valores Imobiliários com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses					0,00							
<b>8 - EMPRÉSTIMOS</b>					<b>0,00</b>							
8.1 Empréstimos Obtidos					0,00							
8.2 Descobertos					0,00							
8.3 Componente Variável de Fundos Mistos					0,00							
<b>9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR</b>					<b>-186.729,99</b>							
9.1. - Valores Activos					85.421,43							
9.1.1. Adiantamentos por conta de imóveis					0,00							
9.1.2. Outros					85.421,43							
9.2. - Valores Passivos					-272.151,42							
9.2.1. Recebimentos por conta de imóveis					0,00							
9.2.2. Outros					-272.151,42							
<b>TOTAL</b>					<b>-</b>		<b>-</b>		<b>-</b>		<b>-</b>	<b>5.490.812,75</b>
<b>B - VALOR LIQUIDO GLOBAL DO FUNDO</b>					<b>-</b>		<b>-</b>		<b>-</b>		<b>-</b>	<b>6.803.822,19</b>

**EMINVEST - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**

NOTA 4. Inventário da carteira de títulos

(Valores em Euros)

Descrição	Quantidade	Dívida	Cotação Euros	Mais e Menos Valias	Juros Decorridos	Valor Global
CARTEIRA DE TÍTULOS Unidades de Participação	9.937,8091	EUR	50,3877	743,35	-	500.743,35
<b>SOMA</b>	<b>9.937,8091</b>	-	<b>50,3877</b>	<b>743,35</b>	-	<b>500.743,35</b>

**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	24.762.928,39	24.736.129,00	26.799,39
Depósitos a prazo	0,00	22.000.000,00	16.850.000,00	5.150.000,00
Unidades de participação de fundos de tesouraria	0,00	500.743,35	0,00	500.743,35
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>47.263.671,74</b>	<b>41.586.129,00</b>	<b>5.677.542,74</b>

**EMINVEST - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**

NOTA 8. Dívidas de Cobrança Duvidosa

(Valores em Euros)

<b>Contas / Entidades</b>	<b>Devedores P/ Rendas vencidas</b>	<b>Outros Devedores</b>	<b>Soma</b>
Mestre Maco	60.068,85		60.068,85
Onda Preço	21.804,90		21.804,90
Total	81.873,75	-	81.873,75

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

(Valores em Euros)

<b>Contas</b>	<b>Saldo Inicial</b>	<b>Aumento</b>	<b>Redução</b>	<b>Saldo Final</b>
Conta 471 - Ajustamentos para crédito vencido	0,00	0,00	0,00	0,00
Conta 482 - Provisões para encargos	0,00	2.162,93	0,00	2.162,93
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>2.162,93</b>	<b>0,00</b>	<b>2.162,93</b>

**EMINVEST - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**

**NOTA 12. Discriminação dos impostos retidos na fonte**

(Valores em Euros)

<b>Tipo de rendimento</b>	<b>Montantes</b>
Aplicações Financeiras	7.630,43
Rendimentos Prediais	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>7.630,43</b>

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2005	2004
<b>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</b>		
RECEBIMENTOS		
Subscrição de unidades de participação	5.000.000,00	
PAGAMENTOS		
Resgates de unidades de participação	0,00	
Rendimentos pagos aos participantes	0,00	
<b>Fluxo das operações sobre as unidades do fundo</b>	5.000.000,00	
<b>OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS</b>		
RECEBIMENTOS		
Alienação de imóveis	3.250.000,00	
Rendimentos de imóveis	0,00	
Adiantamentos por conta de venda de imóveis	0,00	
Outros recebimentos de valores imobiliários	16.378,65	
PAGAMENTOS		
Aquisição de imóveis	2.575.730,77	
Despesas correntes (FSE) com imóveis	906,75	
Adiantamentos por conta de compra de imóveis	0,00	
Outros pagamentos de valores imobiliários	0,00	
<b>Fluxo das operações sobre valores imobiliários</b>	689.741,13	
<b>OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS</b>		
RECEBIMENTOS		
Resgates/reembolsos de unidades de participação		
Rendimentos de títulos	0,00	
PAGAMENTOS		
Subscrição de unidades de participação	500.000,00	
<b>Fluxo das operações da carteira de títulos</b>	-500.000,00	
<b>OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS</b>		
RECEBIMENTOS		
Financiamentos externos	0,00	
Vencimento de Aplicações	16.850.000,00	
PAGAMENTOS		
Juros e custos similares pagos	0,00	
Pagamento em operações de taxa de juro	16.850.000,00	
<b>Fluxo das operações a prazo e de divisas</b>	0,00	
<b>OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</b>		
RECEBIMENTOS		
Juros de depósitos bancários	26.976,16	
Outros recebimentos correntes	0,00	
PAGAMENTOS		
Comissão de gestão	16.000,03	
Comissão de depósito	3.999,99	
Taxa de Supervisão	1.200,00	
Impostos e taxas	18.717,88	
Outros pagamentos correntes	0,00	
<b>Fluxo das operações de gestão corrente</b>	-12.941,74	
<b>OPERAÇÕES EVENTUAIS</b>		
RECEBIMENTOS		
Outros recebimentos de operações eventuais	0,00	
PAGAMENTOS		
Perdas imputáveis a exercícios anteriores		
Outros pagamentos de operações eventuais	0,00	
<b>Fluxo das operações eventuais</b>	0,00	
<b>Saldo dos fluxos monetários do período ..... (A)</b>	5.176.799,39	
<b>Disponibilidades no início do período ..... (B)</b>	0,00	
<b>Disponibilidades no fim do período ..... (C) = (B) + (A)</b>	5.176.799,39	0,00



## EMINVEST - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

### Relatório de Auditoria

#### INTRODUÇÃO

1. Nos termos do disposto na alínea c) do nº 1 do artigo 8º do Código dos Valores Mobiliários (CVM) e do nº 3 do artigo 31º do Decreto Lei nº 60/2002, de 20 de Março, apresentamos o nosso Relatório de Auditoria sobre a informação financeira para o período compreendido entre 7 de Junho de 2005 e 31 de Dezembro de 2005, do **Fundo EMINVEST**, gerido pela **Millennium bcp – Gestão de Fundos de Investimento, S.A.**, incluída no Relatório de Gestão, no Balanço (que evidencia um total de 7.075.974 euros e um total de capital do Fundo de 6.803.822 euros, incluindo um resultado líquido de 1.803.822 euros), na Demonstração dos Resultados e na Demonstração dos Fluxos de Caixa do exercício findo naquela data, e no correspondente Anexo.

#### RESPONSABILIDADES

2. É da responsabilidade do Conselho de Administração da entidade gestora **Millennium bcp – Gestão de Fundos de Investimento, S.A.:**
  - 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 fluxos de caixa;
  - b) a preparação da informação financeira histórica, que seja preparada de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites e que seja completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita, conforme exigido pelo Código dos Valores Mobiliários;
  - c) a adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados, atentas as especificidades dos Fundos de Investimento Imobiliário;
  - d) a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado; e
  - e) a informação de qualquer facto relevante que tenha influenciado a sua actividade, posição financeira ou resultados.





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 período compreendido entre 7 de Junho de 2005 e 31 de Dezembro de 2005, 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, 31 de Março de 2006



---

**KPMG & ASSOCIADOS, SROC, S.A. (SROC n.º 189)**

(Inscrita na CMVM sob o n.º 9093)

representada por

Vítor Manuel da Cunha Ribeirinho (ROC n.º 1081)