

INVEFUNDO V
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
RELATÓRIO DE GESTÃO
2012

INTRODUÇÃO

O INVEFUNDO V foi constituído em 20 de junho de 2007, como fundo fechado, com um capital de 5.500.000 euros, por um prazo de dez anos.

ATIVIDADE DESENVOLVIDA

No verão de 2012 foi aprovada em sessão de Câmara a operação de loteamento, que abrange um conjunto de terrenos situados no Alto da Boa Viagem, em Caxias, pelo que se aguarda a emissão do respetivo alvará durante o terceiro trimestre de 2013.

O loteamento em questão prevê a construção de uma área total de 153.535 metros quadrados, dos quais 123.245 são propriedade do Fundo, sendo que a área restante tem outros quatro proprietários.

A solução urbanística resulta num empreendimento multifuncional de baixa densidade, estando previstas áreas para habitação, comércio, serviços, unidades hoteleiras, para além de cedências para equipamentos e áreas verdes envolventes de proteção e enquadramento.

PATRIMÓNIO DO FUNDO (EM 31/12/2012)

Imóveis

Construções em curso 57.051.524 euros

Aplicações Mobiliárias

Depósitos à ordem: 8.899 euros

Financiamentos

Empréstimo bancário (valor utilizado): 33.955.000 euros



RESULTADOS

As contas do exercício de 2012 (Balço e Demonstração de Resultados), que mereceram a aprovação do Conselho de Administração, apresentam um resultado negativo de 47.017 euros (quarenta e sete mil e dezassete euros), que o Conselho propõe seja levado à conta de resultados transitados.

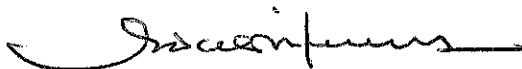
PERSPETIVAS PARA 2013

Dada a situação do loteamento e da sua aprovação pela Câmara Municipal de Oeiras, estarão concluídos e entregues até ao final do primeiro trimestre de 2013, todos os projetos de execução de infraestruturas, condição indispensável à emissão do respetivo alvará. Seguidamente, poderá dar-se início às obras de execução das infraestruturas.

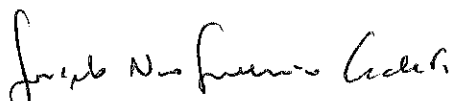
É igualmente previsível o início da construção dos armazéns de Valejas.

Lisboa, 19 de março de 2013

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora,



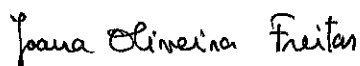
João Carlos Péllon Parreira Rodrigues Pena



Gonçalo Nuno Guerreiro Cadete



Aniceto Fernandes Viegas



Joana Oliveira Freitas

INVEFUNDO V - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

Gerido pela Sociedade:

GESFIMO-ESPÍRITO SANTO, IRMÃOS, SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

Sede: Rua do Vale de Pereiro, 16 - 1269-115 Lisboa

Capital Social: 500.000,00 euros Matrícula e NIF: 502 236 001

Balanço em

Designação	ATIVO				31 de dezembro de 2011
	31 de dezembro de 2012				31 de dezembro de 2011
	Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido	Líquido
ATIVOS IMOBILIÁRIOS					
Construções	57.051.524,22	0,00	0,00	57.051.524,22	54.409.691,13
TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	57.051.524,22	0,00	0,00	57.051.524,22	54.409.691,13
CONTAS DE TERCEIROS					
Outras contas de devedores	7.503.906,00	0,00	0,00	7.503.906,00	7.503.906,00
TOTAL DOS VALORES A RECEBER	7.503.906,00	0,00	0,00	7.503.906,00	7.503.906,00
DISPONIBILIDADES					
Depósitos à ordem	8.898,91	0,00	0,00	8.898,91	5.977,91
TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	8.898,91	0,00	0,00	8.898,91	5.977,91
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS					
Despesas com custo diferido	1.510.526,00	0,00	0,00	1.510.526,00	1.510.526,00
TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS	1.510.526,00	0,00	0,00	1.510.526,00	1.510.526,00
Total do Ativo	66.074.855,13	0,00	0,00	66.074.855,13	63.430.101,04

Designação	PASSIVO	
	31 de dezembro de 2012	31 de dezembro de 2011
CAPITAL DO FUNDO		
Unidades de participação	5.500.000,00	5.500.000,00
Resultados transitados	82.278,05	132.883,04
Resultado líquido do período	(47.016,75)	(50.604,99)
TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	5.535.261,30	5.582.278,05
CONTAS DE TERCEIROS		
Comissões e outros encargos a pagar	48.676,78	10.098,27
Outras contas de credores	1.655.224,58	1.526.502,35
Empréstimos contraídos	33.955.000,00	32.999.000,00
TOTAL DOS VALORES A PAGAR	35.658.901,36	34.535.600,62
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS		
Acréscimos de custos	2.388.782,47	820.312,37
Receitas com proveito diferido	22.491.910,00	22.491.910,00
TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS	24.880.692,47	23.312.222,37
Total do Passivo	66.074.855,13	63.430.101,04

Total do número de unidades de participação		5.500	5.500
---	--	-------	-------

Valor unitário da unidade de participação	1.006,4111	1.014,9596
---	------------	------------

Abreviaturas: Mv - Mais valias; mv - Menos valias; Af - Ajustamentos favoráveis; ad - Ajustamentos desfavoráveis

O Conselho de Administração


João Carlos Pélion Parreira Rodrigues Pena


Gonçalo Nuno Guerreiro Cadete


Joana Oliveira Freitas


Aniceto Fernandes Viegas

INVEFUNDO V - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

Gerido pela Sociedade:

GESFIMO-ESPÍRITO SANTO, IRMÃOS, SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

Sede: Rua do Vale de Pereiro, 16 - 1269-115 Lisboa

Capital Social: 500.000,00 euros Matrícula e NIF: 502 236 001

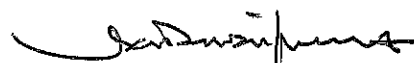
Demonstração dos Resultados no exercício findo em 31 de dezembro de

CUSTOS E PERDAS			PROVEITOS E GANHOS		
Designação	2012	2011	Designação	2012	2011
CUSTOS E PERDAS CORRENTES			PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		
JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS					
ATIVOS IMOBILIÁRIOS	543,49	447,12			
COMISSÕES					
Outras, de operações correntes	41.178,51	41.202,62			
TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	5.294,75	8.955,25			
TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	47.016,75	50.604,99	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	0,00	0,00
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	0,00	0,00	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	47.016,75	50.604,99
TOTAL	47.016,75	50.604,99	TOTAL	47.016,75	50.604,99

Resultado de ativos imobiliários	(5.294,75)	(8.955,25)	Resultado antes de imposto s/o rendimento	(47.016,75)	(50.604,99)
Resultado corrente	(47.016,75)	(50.604,99)	Resultado líquido do período	(47.016,75)	(50.604,99)
TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS					

Total do Ativo

O Conselho de Administração


 João Carlos Pélion Parreira Rodrigues Pena


 Gonçalo Nuno Guerreiro Cadete

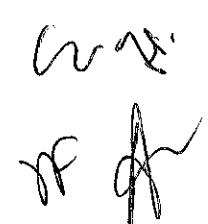

 Joana Oliveira Freitas


 Aniceto Fernandes Viegas

INVEFUNDO V - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

Demonstração dos Fluxos Monetários no exercício findo em 31 de dezembro de

	2012		2011	
DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS				
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS				
ATIVO				
Contração de empréstimos		956.000,00		1.699.000,00
PAGAMENTOS:				
ATIVOS IMOBILIÁRIOS	0,00		0,00	
Grandes reparações em ativos imobiliários	7.203,12		403.039,65	
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	163,02		10.748,28	
TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	0,00		0,00	
Juros de empréstimos	944.569,37	951.935,51	1.918.722,74	2.332.510,67
Fluxos das operações sobre ativos imobiliários		4.064,49		(633.510,67)
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE				
PAGAMENTOS:				
Comissão de gestão	0,00		27.000,00	
Comissão de depósito	0,00		2.808,96	
Impostos e taxas	600,00		4.556,51	
Despesas bancárias	543,49	1.143,49	447,12	34.812,59
TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS		(1.143,49)		(34.812,59)
Total do Ativo				
Saldo dos fluxos monetários do período (A)		2.921,00		(668.323,26)
Disponibilidades no início do período (B)		5.977,91		674.301,17
Disponibilidades no fim do período (C)=(B) + (A)		8.898,91		5.977,91



INVEFUNDO V - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

Anexo às demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012

Introdução

O INVEFUNDO V - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO (o Fundo) é um Fundo gerido pela Sociedade GESFIMO - ESPÍRITO SANTO, IRMÃOS, SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, SA (Sociedade Gestora), sendo as funções de entidade depositária (Banco depositário) asseguradas pelo Banco Espírito Santo.

O Fundo foi constituído em 20 de junho de 2007, por um prazo de dez anos, prorrogável por iguais períodos de cinco anos, com sede em Lisboa. Nos termos da Lei e do regulamento de gestão do Fundo, este é essencialmente composto por um conjunto de ativos imobiliários e por outros valores mobiliários, legalmente autorizados.

O presente Anexo obedece, em estrutura, ao disposto no Regulamento nº 2/2005, de 14 de abril de 2005, da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, que estabelece o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário (PCFII).

As notas omissas não têm aplicação por inexistência ou irrelevância de valores ou situações a reportar. As notas adicionais pretendem complementar a informação mínima prevista no PCFII, com o objetivo do conteúdo do Anexo permitir uma melhor compreensão do conjunto das demonstrações financeiras.

Princípios contabilísticos e critérios valorimétricos

a) Apresentação das contas

As demonstrações financeiras foram preparadas e estão apresentadas de acordo com o Plano Contabilístico em vigor para os Fundos de Investimento Imobiliário.

b) Especialização dos exercícios

O Fundo regista os seus proveitos e custos de acordo com o princípio da especialização de exercícios, sendo reconhecidos à medida que são gerados, independentemente do momento do seu recebimento ou pagamento.

c) Ativos imobiliários

Os ativos imobiliários são apresentados em Balanço por um valor compreendido entre o custo de aquisição e o seu valor de mercado, determinado de acordo com o melhor preço que poderia ser obtido, no momento das avaliações, caso fosse colocado para venda.

O referido valor corresponde à média aritmética simples das avaliações efetuadas por dois peritos independentes, com uma periodicidade mínima de dois anos, e sempre que ocorram aquisições ou alienações ou ainda alterações significativas no valor do imóvel. Para os imóveis em construção, o valor de avaliação corresponde ao valor compreendido entre o custo de aquisição e o seu valor de mercado, determinado de acordo com o melhor preço que poderia ser obtido, no momento das avaliações, caso fosse colocado para venda.

O valor de mercado dos imóveis para os quais foi celebrado um contrato promessa de compra e venda corresponde ao valor do contrato.

O custo de aquisição do imóvel corresponde ao valor de compra, incluindo os custos de construção, custos de financiamento diretamente atribuíveis à construção do imóvel e desenvolvimento do projeto imobiliário.

Os ajustamentos que resultam das avaliações, correspondentes a mais e menos-valias não realizadas, são registados no Ativo, a acrescer ou deduzir ao valor do imóvel, por contrapartida das rubricas de Ganhos ou Perdas em Ativos Imobiliários da Demonstração dos Resultados.

1
W
SP.
ff
A

INVESEFUNDO V - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

Na data da escritura, as mais ou menos-valias geradas na alienação de imóveis são refletidas na Demonstração dos Resultados desse exercício, sendo determinadas com base na diferença entre o valor de venda e o seu valor de Balanço refletindo as valorizações efetuadas.

d) Contas de terceiros

As dívidas de terceiros refletem o valor que se espera efetivamente receber.

e) Unidades de participação

O valor de cada unidade de participação é calculado mensalmente, tendo por base o valor líquido global do Fundo apurado no encerramento das contas no último dia do mês e o número de unidades de participação em circulação.

f) Comissões de gestão e de depósito

O Fundo suporta encargos com comissões de gestão e de depósito, a título de remuneração dos serviços prestados pela Sociedade Gestora e pelo Banco Depositário. Estas comissões são calculadas sobre o valor líquido global do Fundo (capital do Fundo), sendo respetivamente de 0,3% (com um limite mínimo mensal de 3.000 euros) e 0,05%. As bases e método de cálculo encontram-se descritos no regulamento de gestão do Fundo.

As comissões de gestão e de depósito são liquidadas trimestralmente e encontram-se registadas na rubrica de Comissões de operações correntes da Demonstração dos Resultados.

g) Taxa de supervisão

A taxa de supervisão devida à Comissão de Mercado de Valores Mobiliários constitui um encargo do Fundo. Este encargo é calculado por aplicação de uma taxa ao valor global do Fundo no final de cada mês, sendo registado na rubrica de Comissões de operações correntes da Demonstração dos Resultados. Nos períodos em análise esta taxa ascendia a 0,0266%. Sempre que o montante calculado seja inferior a 200 euros ou superior a 20.000 euros, a taxa mensal devida corresponderá a um desses limites.

h) Imposto sobre o rendimento

Os Fundos de Investimento Imobiliário estão sujeitos, de acordo com o Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), a imposto sobre o rendimento de forma autónoma, considerando a natureza dos rendimentos. Desta forma o valor das unidades de participação é, em cada momento, líquido de imposto.

Os rendimentos prediais líquidos obtidos no território português, que não sejam mais-valias prediais, estão sujeitos a tributação, autonomamente, à taxa de 20%. Relativamente às mais-valias imobiliárias, estas estão sujeitas a imposto, calculado autonomamente, a uma taxa de 25%, que incide sobre 50% da diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias realizadas no exercício.

Outros rendimentos que não prediais, são tributados, autonomamente, da seguinte forma:

- os rendimentos obtidos no território português, que não sejam mais-valias, estão sujeitos a retenção na fonte, como se de pessoas singulares se tratasse, sendo recebidos líquidos de imposto ou, caso a retenção não ocorra, são tributados à taxa de 25% sobre o valor líquido obtido no exercício, a exemplo do que acontece com os rendimentos, que não sejam mais-valias, obtidos no estrangeiro;
- relativamente às mais-valias, obtidas em território português ou fora dele, estão sujeitas a tributação a uma taxa de 10%, que incide sobre a diferença entre as mais-valias e as menos-valias apuradas no exercício.

Ao imposto assim apurado é ainda deduzido o imposto restituído aos participantes que sejam sujeitos passivos isentos de imposto sobre o rendimento.

De acordo com o artigo 22º do EBF, o imposto estimado no exercício sobre os rendimentos gerados, incluindo as mais-valias, é registado na rubrica Impostos na Demonstração dos Resultados. Os rendimentos obtidos, quando não isentos, são assim considerados pelo respetivo valor bruto na respetiva rubrica da Demonstração dos Resultados.

A liquidação do imposto apurado deverá ser efetuada até ao final do mês de abril do exercício seguinte, ficando sujeita a inspeção e eventual ajustamento pelas autoridades fiscais durante um período de quatro anos contado a partir do ano a que respeitam.

INVESEFUNDO V - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

Nota 1 – Reconhecimento da valia potencial

De acordo com a política contabilística descrita na alínea c), os imóveis em carteira encontram-se registados por um valor compreendido entre o seu custo de aquisição e o respetivo valor de mercado, determinado como a média aritmética simples de duas avaliações, efetuadas por peritos independentes. O quadro abaixo apresenta a diferença entre o valor contabilístico dos imóveis, assim determinado, e os respetivos valores de avaliação. De notar que para os imóveis em construção, o valor de avaliação corresponde ao investimento total necessário para a urbanização do terreno e venda dos lotes ou para a construção e venda das edificações. Nessa base, as valias potenciais referentes aos imóveis em construção não refletem o ganho a apurar com estes imóveis, na medida em que é necessário considerar os custos a incorrer com vista à finalização da construção.

Imóveis	Valor contabilístico (ver Nota 3) (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Valia potencial (B) – (A)
Construções em curso:			
Terrenos no Alto da Boa Viagem, Oeiras	55.563.187,46	66.500.000,00	10.936.812,54
Terreno em Valejas, Oeiras	1.488.336,76	1.485.000,00	(3.336,76)
TOTAL	57.051.524,22	67.985.000,00	10.933.475,78

Nota 2 – Movimento das unidades de participação

O Património do Fundo está titulado por unidades de participação com um valor base de 1.000 euros cada. O movimento no capital do Fundo durante o exercício foi o seguinte:

Descrição	Saldo inicial	Outros	Resultados do período	Saldo final
Valor base	5.500.000,00			5.500.000,00
Resultados acumulados	132.883,04	(50.604,99)		82.278,05
Resultados do período	(50.604,99)	50.604,99	(47.016,75)	(47.016,75)
SOMA	5.582.278,05	0,00	(47.016,75)	5.535.261,30
Nº de unidades participação	5.500			5.500
Valor unidade participação	1.014,9596			1.006,4111

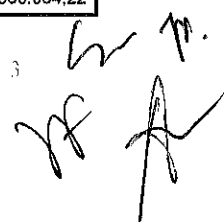
Nota 3 – Inventário das aplicações em ativos imobiliários

As aplicações em imóveis apresentam-se como segue:

Descrição dos Activos	Área (m ²)	Data da avaliação	Valor da avaliação	Data da avaliação	Valor da avaliação	Valor do Imóvel
1. IMÓVEIS SITUADOS EM PORTUGAL						
1.3 Outros projectos de construção						
Habituação						
Terrenos no Alto da Boa Viagem, Oeiras	234.776	Fev-11	66.900.000,00	Fev-11	66.100.000,00	55.563.187,46
Terreno em Valejas, Oeiras	6.080	Fev-11	1.410.000,00	Fev-11	1.560.000,00	1.488.336,76
TOTAL			68.310.000,00		67.660.000,00	57.051.524,22

O montante dos ativos imobiliários analisa-se como segue:

Descrição dos activos	Valores de aquisição	Custos com os activos	Encargos financeiros	Activos imobiliários	Custos diferidos	Valores contabilísticos
Construções em curso:						
Terrenos no Alto da Boa Viagem, Oeiras	47.334.551,00	903.750,55	7.324.885,91	55.563.187,46	1.509.410,00	57.072.597,46
Terreno em Valejas, Oeiras	1.428.474,42	59.862,34		1.488.336,76		1.488.336,76
TOTAL	48.763.025,42	963.612,89	7.324.885,91	57.051.524,22	1.509.410,00	58.560.934,22

3


INVESEFUNDO V - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

Nota 7 – Liquidez do Fundo

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Depósitos à ordem	5.977,91			8.898,91

Nota 9 – Valores comparativos

Durante o presente exercício não se verificaram alterações de políticas e/ou de critérios contabilísticos com efeitos relevantes nas demonstrações financeiras, pelo que os valores são comparáveis, em todos os aspetos significativos, com os valores do exercício anterior.

Nota 10 – Valores das dívidas a terceiros cobertas por garantias reais

Rubrica do Balanço	Valores	Garantias prestadas	
		Natureza	Valor
432 - Empréstimos	33.955.000,00	Hipoteca	47.504.750,00

Nota 13 – Discriminação das responsabilidades com e de terceiros

Tipo de Responsabilidade	Montantes	
	No início	No fim
Operações a prazo de compra - Imóveis		
Terrenos no Alto da Boa Viagem, Oeiras	1.509.410,00	1.509.410,00
Operações a prazo de venda - Imóveis		
Terrenos no Alto da Boa Viagem, Oeiras	5.994.496,00	5.994.496,00
Terreno em Valejas, Oeiras	1.509.410,00	1.509.410,00
Valores cedidos em garantia		
Terrenos no Alto da Boa Viagem, Oeiras	45.312.750,00	47.504.750,00
TOTAL	54.326.066,00	56.518.066,00

Nota 14 – Outras informações relevantes para a apreciação das demonstrações financeiras

14.1 Outras contas de devedores

A rubrica de Outras contas de devedores refere-se a um valor a receber de 1 contratos promessa de permuta de uma parcela de terreno no Alto da Boa Viagem, Oeiras.

14.2 Despesas com custo diferido

Esta rubrica refere-se na totalidade a custos com a aquisição por permuta de uma parcela de terreno, a imputar aos terrenos no Alto da Boa Viagem já existentes na carteira do Fundo.

14.3 Outras contas de credores

Em 2012 e 2011 o saldo desta rubrica descreve-se como segue:

	2012	2011
Compra de 1 terreno, por permuta, no Alto da Boa Viagem	1.509.410,00	1.509.410,00
Outros fornecedores	145.814,58	17.092,35
TOTAL	1.655.224,58	1.526.502,35

INVESEFUNDO V - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

14.4 Empréstimos contraídos

A rubrica inclui cinco empréstimos num total de 33.955.000,00 euros, (Em 2011: 32.999.000,00 euros), na forma de contratos de mútuo com hipoteca (ver Nota 12), junto do Banco Espírito Santo, num montante máximo de 36.275.000,00 euros, vencendo juros semestralmente. Formalizou-se um aditamento aos contratos de financiamento tendo sido alargado, para o exercício de 2012, o período de vencimento de juros para anual.

14.5 Acréscimos de custos

	2012	2011
Juros a liquidar (Ver Nota 14.4)	2.379.123,24	816.106,66
IMI	7.806,13	2.352,61
Outros custos a liquidar	1.853,10	1.853,10
TOTAL	2.388.782,47	820.312,37

14.6 Receitas com proveito diferido

Esta rubrica inclui três contratos promessa de compra e venda de terrenos nos Alto da Boa Viagem e um contrato promessa de permuta de um terreno em Valejas no valor de 20.982.500,00 e 1.509.410,00, respetivamente.

14.7 Comissões

A rubrica analisa-se como segue:

	2012	2011
Comissão de gestão	36.000,00	36.000,00
Comissão de depósito	2.778,51	2.802,62
Outros encargos (CMMM)	2.400,00	2.400,00
TOTAL	41.178,51	41.202,62

Handwritten signatures and initials, including "JF", "LH", "70.", and a large signature.



CERTIFICAÇÃO LEGAL DE CONTAS

Introdução

1. Nos termos do disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 8º do Código dos Valores Mobiliários (CVM) e com a redação atual do n.º 3 do artigo 31º do Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de Março republicado no Anexo II do Decreto-Lei n.º 71/2010, de 18 de Junho, apresentamos a Certificação Legal das Contas sobre a informação financeira do exercício findo em 31 de Dezembro de 2012, do **INVEFUNDO V - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**, gerido pela entidade gestora **GESFIMO – ESPÍRITO SANTO, IRMÃOS**, Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., incluída no Relatório de Gestão, no Balanço (que evidencia um total de balanço de 66.074.855,13 euros e um total do capital do fundo de 5.535.261,30 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 47.016,75 euros), na Demonstrações 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, **GESFIMO – ESPÍRITO SANTO, IRMÃOS, Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.**: (i) 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; (ii) Que a informação financeira histórica, preparada de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites, seja completa, verdadeira, atual, clara, objetiva e lícita, conforme exigido pelo Código dos Valores Mobiliários; (iii) A adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados, atentas as especificidades dos Fundos de Investimento Imobiliário; (iv) A manutenção de um sistema de controlo interno apropriado; (v) A informação de qualquer fato 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 efetuado 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 objetivo de obter um grau de segurança aceitável sobre se as demonstrações financeiras estão isentas de distorções materialmente relevantes. Para tanto o referido exame incluiu: (i) 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 **GESFIMO – ESPÍRITO SANTO, IRMÃOS**, Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.,

Sócios: Pedro Matos Silva, António Pires Caiado, João Paulo Ferreira, Luísa Maria Rebordão

R. de Olivença, Ed. Topázio, 21 – sala 407 3000-306 Coimbra Telf.: 239 836 532 Fax.: 239 836 937 E-mail: geral@sroc44.com
Campo Grande, 382 B, 3.º D. 1700-097 Lisboa Telf.: 217 524 609 Fax: 217 524 611 E-mail: geral@srocpirescaiado.com

Capital Social: 8 000,00 € • Contribuinte n.º 501 801 804 • Inscrição na O.R.O.C. com o n.º 44
Inscrição no Registo de Auditores da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários n.º 1054



utilizadas na sua preparação; (ii) a verificação do adequado cumprimento do regulamento de Gestão do fundo; (iii) a verificação da inscrição dos factos sujeitos a registo relativos aos imóveis do fundo; (iv) a verificação da adequada valorização dos valores do fundo; (v) a verificação da não realização de qualquer operação vedada (particularmente as transações 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 respetiva regulamentação; (vi) a verificação do registo e controlo das operações de subscrição e resgate das unidades de participação do fundo; (vii) a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade; (viii) a apreciação sobre se é adequada, em termos gerais, a apresentação das demonstrações financeiras; e (ix) a apreciação sobre se a informação financeira é completa, verdadeira, atual, clara, objetiva e lícita. (x) a verificação do ressarcimento e divulgação dos prejuízos causados por erros ocorridos no processo de valorização e divulgação do valor da unidade de participação ou na imputação das operações de subscrição e de resgate ao património do fundo nos termos e condições regulamentarmente previstas.

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; e

6. Entendemos que o exame efetuado 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 **INVEFUNDO V - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**, gerido pela entidade gestora GESFIMO – ESPÍRITO SANTO, IRMÃOS, Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., em 31 de Dezembro de 2012, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa no exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os Fundos de Investimento Imobiliário e a informação nelas constante é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.

Relato sobre outros requisitos legais

8. É também nossa opinião que a informação constante do relatório de gestão é concordante com as demonstrações financeiras do exercício.

Lisboa, 28 de Março de 2013.

O REVISOR OFICIAL DE CONTAS

P. MATOS SILVA, GARCIA JR., P. CAIADO E ASSOCIADOS, SROC, LDA. n.º.44, inscrita na CMVM
sob o n.º 1054, representada por António Campos Pires Caiado, ROC n.º 588