

**INVEFUNDO**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**  
*RELATÓRIO DE GESTÃO*  
**2012**

---

**Introdução**

O INVEFUNDO foi constituído em 23 de março de 2006, como fundo fechado, com um capital de 15.000.000 euros, por um período de dez anos.

O investimento principal consistiu na aquisição de todo o património imobiliário da antiga Fundação de Oeiras, terrenos esses onde o Fundo está a desenvolver uma operação de loteamento, ainda em fase de aprovação, e onde se pretende implementar um empreendimento imobiliário residencial e terciário de elevada qualidade.

**Atividade Desenvolvida**

A operação urbanística prevista para os terrenos da antiga Fundação de Oeiras, iniciada em 2002, foi objeto de uma aprovação preliminar pela Câmara Municipal de Oeiras (CMO), em julho de 2007. No entanto, diversos estudos e reformulações suplementares foram entregues nos serviços respetivos da CMO, dando origem, no verão de 2008, ao início do processo de discussão pública da operação de loteamento. Esta fase já está concluída, aguardando-se agora as conclusões e o parecer final da CMO, prévio à aprovação em sessão de Câmara.

Durante este período, concluíram-se as negociações para a elaboração do protocolo que irá regular as intervenções da REFER, da CP, da EMEF e do próprio Fundo nos terrenos da Fundação de Oeiras. Obteve-se igualmente, o parecer favorável da REFER à operação de loteamento.

O Fundo promoveu, no entanto, obras de manutenção e reabilitação nos edifícios e armazéns da antiga Fundação de Oeiras, assegurando que neste período em que se aguarda a aprovação da operação de loteamento e emissão de alvará, os espaços estejam rentabilizados, promovendo o seu aluguer para eventos e realizações comerciais – o que tem vindo a acontecer e que irá prolongar-se no médio prazo –, para além de eventos de promoção do empreendimento.

**Património do Fundo (em 31/12/2012)**

**Imóveis**

Construções em curso 61.225.181 euros

**Aplicações Mobiliárias**

Depósitos à ordem 3.043 euros

**Financiamentos**

Empréstimo bancário (valor utilizado) 40.750.000 euros

## **Resultados**

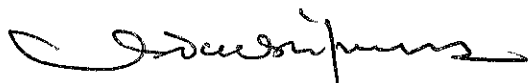
As contas do exercício de 2012 (Balanço e Demonstração de Resultados), que mereceram a aprovação do Conselho de Administração, apresentam um resultado positivo de 263.536 euros (duzentos e sessenta e três mil, quinhentos e trinta e seis euros), que o Conselho propõe que seja levado à conta de resultados transitados.

## **Perspetivas para 2013**

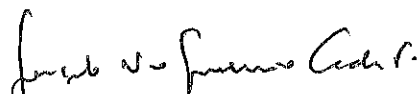
Em função das perspetivas macroeconómicas e do quadro negativo que se apresenta para o setor imobiliário, não é previsível que durante o próximo ano exista qualquer alteração significativa relativamente à aprovação final do loteamento e início da tramitação urbanística necessária à emissão do respetivo alvará.

Lisboa, 19 de março de 2013

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora,



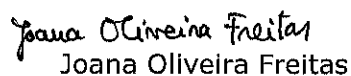
João Carlos Pélion Parreira Rodrigues Pena



Gonçalo Nuno Guerreiro Cadete



Aniceto Fernandes Viegas



Joana Oliveira Freitas

## INVEFUNDO - 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: 502 236 000

Balanço em

Designação	ATIVO				
	31 de dezembro de 2012				31 de dezembro de 2011
	Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido	Líquido
<b>ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>					
Construções	61.225.180,87	0,00	0,00	61.225.180,87	57.673.154,60
TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	61.225.180,87	0,00	0,00	61.225.180,87	57.673.154,60
<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>					
Outras contas de devedores	29.757,78	0,00	0,00	29.757,78	42.936,98
TOTAL DOS VALORES A RECEBER	29.757,78	0,00	0,00	29.757,78	42.936,98
<b>DISPONIBILIDADES</b>					
Depósitos à ordem	3.043,25	0,00	0,00	3.043,25	4.752,48
TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	3.043,25	0,00	0,00	3.043,25	4.752,48
<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>					
Despesas com custo diferido	11.035,76	0,00	0,00	11.035,76	1.821,28
TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS	11.035,76	0,00	0,00	11.035,76	1.821,28
<b>Total do Ativo</b>	<b>61.269.017,66</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>61.269.017,66</b>	<b>57.722.665,34</b>


Designação	PASSIVO	
	31 de dezembro de 2012	31 de dezembro de 2011
<b>CAPITAL DO FUNDO</b>		
Unidades de participação	15.000.000,00	15.000.000,00
Resultados transitados	1.634.360,85	1.351.126,23
Resultado Líquido do período	263.535,96	283.234,62
TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	16.897.896,81	16.634.360,85
<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>		
Comissões e outros encargos a pagar	81.383,04	20.036,28
Outras contas de credores	188.299,35	110.062,59
Empréstimos contraídos	40.750.000,00	40.700.000,00
TOTAL DOS VALORES A PAGAR	41.019.682,39	40.830.097,87
<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>		
Acréscimos de custos	3.295.979,46	204.538,57
Receitas com proveito diferido	55.459,00	53.668,05
TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS	3.351.438,46	258.206,62
<b>Total do Passivo</b>	<b>61.269.017,66</b>	<b>57.722.665,34</b>

Total do número de unidades de participação	15.000	15.000
---	--------	--------

Valor unitário da unidade de participação	1.126,5265	1.108,9574
---	------------	------------

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

O Conselho de Administração

  
 Gonçalo Nuno Guerreiro Cadete

  
 João Carlos Pélion Parreira Rodrigues Pena

  
 Aniceto Fernandes Viegas

  
 Joana Oliveira Freitas

## INVEFUNDO - 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: 502 236 000

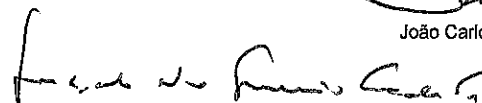
### Demonstração dos Resultados no exercício findo em 31 de dezembro de

CUSTOS E PERDAS			PROVEITOS E GANHOS		
Designação	2012	2011	Designação	2012	2011
<b>CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b>			<b>PROVEITOS E GANHOS CORRENTES</b>		
JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS			JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS		
De operações correntes	983,42	571,26	Outros, de operações correntes	0,00	0,00
COMISSÕES					
Outras, de operações correntes	82.139,27	81.765,95			
IMPOSTOS					
Impostos sobre o rendimento	88.497,54	92.684,46			
FORNECIMENTOS E SERV.EXTERNOS	224.116,01	170.756,16	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	659.272,20	629.012,45
TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	395.736,24	345.777,83	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	659.272,20	629.012,45
<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO</b>	263.535,96	283.234,62	<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO</b>	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>659.272,20</b>	<b>629.012,45</b>	<b>TOTAL</b>	<b>659.272,20</b>	<b>629.012,45</b>

Resultado de ativos imobiliários	435.156,19	458.256,29			
Resultado corrente	352.033,50	375.919,08	Resultado antes de imposto s/o rendimento	352.033,50	375.919,08
			Resultado líquido do período	263.535,96	283.234,62

#### O Conselho de Administração

  
João Carlos Pélion Parreira Rodrigues Pena

  
Gonçalo Nuno Guerreiro Cadete

  
Joana Oliveira Freitas

  
Aniceto Fernandes Viegas

## INVEFUNDO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

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

2012	2011
------	------

<b>DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS</b>				
<b>OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>				
<b>RECEBIMENTOS:</b>				
Rendimentos de ativos imobiliários	666.549,15		630.907,50	
Contração de empréstimos	363.913,43	1.030.462,58	2.206.881,14	2.837.788,64
<b>PAGAMENTOS:</b>				
Grandes reparações em ativos imobiliários	8.898,84		7.810,62	
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	81.143,74		192.031,87	
Impostos	92.684,46		100.871,88	
Reembolso de empréstimos	313.913,42		0,00	
Juros de empréstimos	513.773,60	1.010.414,06	2.464.207,17	2.764.921,54
<b>Fluxos das operações sobre ativos imobiliários</b>		<b>20.048,52</b>		<b>72.867,10</b>
<b>OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE</b>				
<b>PAGAMENTOS:</b>				
Comissão de gestão	15.000,00		45.000,00	
Comissão de depósito	0,00		16.425,89	
Impostos e taxas	5.343,82		6.117,47	
Despesas bancárias	1.413,93	21.757,75	571,26	68.114,62
<b>Fluxos das operações de gestão corrente</b>		<b>(21.757,75)</b>		<b>(68.114,62)</b>
<b>Saldo dos fluxos monetários do período (A)</b>		<b>(1.709,23)</b>		<b>4.752,48</b>
Disponibilidades no início do período (B)		4.752,48		0,00
Disponibilidades no fim do período (C)=(B) + (A)		3.043,25		4.752,48

M. W.  
 JF  
 A

# INVESEFUNDO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

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

## Introdução

O INVESEFUNDO - 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 23 de março de 2006, 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.

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.

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. As situações irrecuperáveis são provisionadas na totalidade.

**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 anual de 60.000 euros) e 0,1%. 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. No período 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 - 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)
<b>Construções em curso:</b>			
Terrenos situados nas instalações da antiga "Fundição de Oeiras", Oeiras e S. Julião da Barra, Oeiras	61.225.180,87	84.289.000,00	23.063.819,13
<b>TOTAL</b>	<b>61.225.180,87</b>	<b>84.289.000,00</b>	<b>23.063.819,13</b>

**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	15.000.000,00			15.000.000,00
Resultados acumulados	1.351.126,23	283.234,62		1.634.360,85
Resultados do período	283.234,62	(283.234,62)	263.535,96	263.535,96
<b>SOMA</b>	<b>16.634.360,85</b>	<b>0,00</b>	<b>263.535,96</b>	<b>16.897.896,81</b>
Nº de unidades participação	15.000			15.000
Valor unidade participação	1.108,9574			1.126,5265

**Nota 3 – Inventário das aplicações em ativos imobiliários**

As aplicações em imóveis apresentam-se como segue:

Descrição dos ativos imobiliários	Área (m²)	Data da avaliação	Valor da avaliação	Data da avaliação	Valor da avaliação	Valor do imóvel
<b>1. IMÓVEIS SITUADOS EM PORTUGAL</b>						
1.1 Terrenos						
1.1.1 Urbanizados						
<b>Arrendados</b>						
Terrenos situados nas instalações da antiga "Fundição de Oeiras", Oeiras e S. Julião da Barra, Oeiras	12.500	Mar-12	6.970.000,00	Mar-12	7.210.000,00	6.697.050,00
1.3 Outros projetos de construção						
<b>Habitação</b>						
Terrenos situados nas instalações da antiga "Fundição de Oeiras", Oeiras e S. Julião da Barra, Oeiras	70.367	Mar-12	73.448.000,00	Mar-12	80.950.000,00	54.528.130,87
<b>TOTAL</b>			<b>80.418.000,00</b>		<b>88.160.000,00</b>	<b>61.225.180,87</b>



## INVESEFUNDO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

O montante dos ativos imobiliários analisa-se como segue:

Descrição dos ativos imobiliários	Valores de aquisição	Custos com os ativos	Encargos financeiros	Ativos imobiliários
<b>Construções em curso:</b>				
Terrenos arrendados nas instalações da antiga "Fundição de Oeiras", Oeiras e S. Julião da Barra, Oeiras	6.697.050,00			6.697.050,00
Terrenos situados nas instalações da antiga "Fundição de Oeiras", Oeiras e S. Julião da Barra, Oeiras	38.618.356,26	2.165.957,99	13.743.816,62	54.528.130,87
<b>Total</b>	<b>45.315.406,26</b>	<b>2.165.957,99</b>	<b>13.743.816,62</b>	<b>61.225.180,87</b>

### Nota 7 – Liquidez do Fundo

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Depósitos à ordem	4.752,48			3.043,25
<b>TOTAL</b>	<b>4.752,48</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.043,25</b>

### Nota 9 – Valores comparativos

Durante o presente exercício não se verificaram alterações de políticas, e ou 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	40.750.000,00	Hipoteca	51.464.565,00
<b>TOTAL</b>	<b>40.750.000,00</b>		<b>51.464.565,00</b>

### Nota 12 – Impostos sobre rendimentos obtidos

Os impostos sobre os rendimentos apurados nos exercícios de 2012 e 2011, calculados nos termos identificados na alínea h) dos princípios contabilísticos, apresentam a seguinte composição:

	2012	2011
Prediais	88.497,54	92.684,46
<b>IMPOSTO SOBRE OS RENDIMENTOS A PAGAR</b>	<b>88.497,54</b>	<b>92.684,46</b>

### Nota 13 – Discriminação das responsabilidades com e de terceiros

Tipo de Responsabilidade	Montantes	
	No início	No fim
Valores cedidos em garantia		
Terrenos situados nas instalações da antiga "Fundição de Oeiras", Oeiras e S. Julião da Barra, Oeiras	51.464.565,00	51.464.565,00
<b>TOTAL</b>	<b>51.464.565,00</b>	<b>51.464.565,00</b>

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

**14.1 Despesas com custo diferido**

Refere-se na totalidade a seguros, sobre os imóveis, pagos antecipadamente.

**14.2 Comissões e outros encargos a pagar**

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Comissão de gestão	60.000,00	15.000,00
Comissão de depósito	20.933,56	4.151,22
CMVM	449,48	884,06
<b>Total a liquidar</b>	<b>81.383,04</b>	<b>20.035,28</b>

**14.3 Outras contas de credores**

Esta rubrica inclui essencialmente 88.497,54 euros e 96.848,39 euros, sendo respetivamente, de valores a pagar de impostos (ver Nota 12) e de fornecimentos e serviços de terceiros.

**14.4 Empréstimos contraídos**

A rubrica inclui três empréstimos no valor 30.000.000,00 euros, 8.000.000,00 euros e 2.750.000,00 euros na forma de contrato de mútuo com hipoteca (ver Nota 10), junto do Banco Espírito Santo, vencendo juros semestrais no primeiro e trimestrais nos restantes. Formalizou-se um aditamento aos 3 contratos de financiamento tendo sido alargado, para o exercício de 2012, o período de vencimento de juros para anual.

**14.5 Acréscimos de custos**

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Juros a liquidar (Ver Nota 14.4)	3.224.188,93	194.238,26
Custos a pagar de ativos imobiliários	4.650,53	7.200,71
Outros custos a pagar	67.140,00	3.099,60
<b>TOTAL</b>	<b>3.295.979,46</b>	<b>204.538,57</b>

**14.6 Receitas com proveito diferido**

Esta rubrica regista na totalidade os adiantamentos de rendimentos prediais.

**14.7 Comissões**

A rubrica analisa-se como segue:

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Comissão de gestão	60.000,00	60.000,00
Comissão de depósito	16.782,34	16.499,36
Outros encargos (CMVM)	5.356,93	5.266,59
<b>TOTAL</b>	<b>82.139,27</b>	<b>81.765,95</b>

# INVEFUNDO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

## 14.8 Impostos

Os impostos apurados nos exercícios de 2012 e 2011 apresentam a seguinte composição:

	2012	2011
Impostos sobre o rendimento		
Prediais	88.497,54	92.684,46
TOTAL	88.497,54	92.684,46

## 14.9 Rendimentos de ativos imobiliários

Nos exercícios de 2012 e 2011, o saldo desta rubrica é composto integralmente por rendas faturadas a inquilinos de imóveis do Fundo.

*W 6 m*  
*FF A*

## Relatório de Auditoria elaborado por Auditor registado na CMVM sobre informação anual

### Introdução

1. Nos termos do disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 8.º do Código dos Valores Mobiliários (CVM) e do n.º 3 do artigo 31.º do Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de Março, apresentamos o nosso Relatório de Auditoria sobre a informação financeira do período findo em 31 de Dezembro de 2012, do Fundo de Investimento Imobiliário Invesfundo - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado gerido pela entidade gestora Gesfimo - Espírito Santo Irmãos, Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliários, S.A., incluída no Relatório de Gestão, no Balanço (que evidencia um total de 61.269.018 euros e um total de capital do fundo de 16.897.897 euros, incluindo um resultado líquido de 263.536 euros), na Demonstração de Resultados e na Demonstração dos Fluxos de Caixa do período 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 Imobiliários, S.A.,
  - a) a preparação das 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 CVM;
  - 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 actividade do fundo, 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 CVM, competindo-nos emitir um relatório profissional e independente baseado no nosso exame.

#### Âmbito

4. O exame a que procedemos foi efectuado de acordo 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) 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, utilizadas na sua preparação;
  - b) a verificação do adequado cumprimento do Regulamento de Gestão do fundo ;
  - c) a verificação da inscrição dos factos sujeitos a registo relativos aos imóveis do fundo;
  - d) a verificação da adequada valorização dos valores do fundo;
  - e) 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;
  - f) a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade;
  - g) a apreciação sobre se é adequada, em termos gerais, a apresentação das demonstrações financeiras; e
  - h) 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

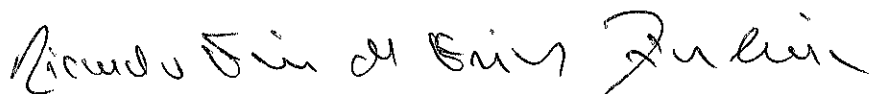
7. Em nossa opinião, as referidas demonstrações financeiras apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira do Invesfundo - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, gerido pela entidade gestora Gesfimo - Espírito Santo Irmãos, Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliários, S.A., em 31 de Dezembro de 2012, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa no período 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 financeira constante do Relatório de Gestão é concordante com as demonstrações financeiras do exercício

Lisboa, 30 de Março de 2013

Ernst & Young Audit e Associados - SROC, S.A.  
Sociedade de Revisores Oficiais de Contas (nº 178)  
Representada por



Ricardo Filipe de Frias Pinheiro (ROC nº 739)