



Grupo Caixa Geral de Depósitos

FUNDIMO – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.

RELATÓRIO & CONTAS

2007

ÍNDICE

ÓRGÃOS SOCIAIS E AUDITORES	2
ESTRUTURA ACCIONISTA	2
ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO.....	3
1. ECONOMIA INTERNACIONAL	3
SECTOR IMOBILIÁRIO	10
1. MERCADO IMOBILIÁRIO	10
2. A EVOLUÇÃO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EM PORTUGAL.....	12
ACTIVIDADE DA FUNDIMO	15
1. EVOLUÇÃO COMERCIAL	15
2. EVOLUÇÃO FINANCEIRA	16
PERSPECTIVAS PARA 2008	17
PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS.....	18
CONSIDERAÇÕES FINAIS	19

ÓRGÃOS SOCIAIS E AUDITORES

Assembleia Geral

Presidente	Salomão Jorge Barbosa Ribeiro
Secretário	Dina Maria Valente Antão
Secretário	Pedro Manuel Rodrigues de Araújo Martinez

Conselho de Administração

Presidente	Dr. João Eduardo de Noronha Gamito Faria
Vice-Presidente	Eng. Filipe Raimond da Silva Amado
Vogal	Dr. António Francisco Araújo Pontes
Vogal	Dr. Fernando Manuel Domingos Maximiano
Vogal	Dr. Paulo Alexandre Duarte Sousa

Órgão de Fiscalização (Fiscal único)

Efectivo	Deloitte & Associados, SROC, SA, <i>representada pela</i> Dr.ª Maria Augusta Cardador Francisco
Suplente	Dr. Carlos Luís Oliveira de Melo Loureiro

ESTRUTURA ACCIONISTA

A CAIXA GERAL DE DEPÓSITOS, S.A., através da sua participada Caixa Gestão de Activos, SGPS, SA é detentora da totalidade do capital social da FUNDIMO S.A.

ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO

1. ECONOMIA INTERNACIONAL

Conjuntura Internacional

O enquadramento económico internacional caracterizou-se, na primeira metade de 2007, pela manutenção das tendências observadas em 2006, nomeadamente por um crescimento robusto da actividade económica e comércio mundiais, num contexto de políticas monetárias menos acomodáticas e de condições globalmente favoráveis nos mercados financeiros. A partir de meados do ano, este quadro alterou-se de forma significativa, na sequência da crise do crédito *subprime* nos Estados Unidos, que se traduziu numa forte deterioração da confiança dos investidores, escassez de liquidez nos mercados monetário e de crédito e consequente aumento dos *spreads* praticados, factores que condicionaram a condução da política monetária nas principais economias do Globo.

Indicadores Económicos

	Taxas de variação (em %)					
	PIB		Inflação		Taxa de Desemprego	
	2006	2007	2006	2007	2006	2007
União Europeia (25)	2,9	2,9	2,2	2,3	7,6	6,8
Área do Euro	2,6	2,7	2,2	2,1	7,8	7,2
Alemanha	2,9	2,5	1,8	2,3	9,0	7,8
França	2,0	1,9	1,9	1,6	8,8	7,8
Reino Unido	2,8	3,1	2,3	2,3	5,4	5,3
Espanha	3,9	3,8	3,6	2,8	8,2	8,6
Itália	1,9	1,9	2,2	2,0	6,5	5,9
EUA	2,9	2,2	3,2	2,8	4,5	5,0
Japão	2,2	1,9	0,2	0,0	4,1	3,8
Rússia	6,7	7,0	9,0	8,0		
China	11,1	11,2	2,0	5,7		
Índia	9,7	8,9	6,7	4,9		
Brasil	3,7	4,4	3,1	4,0		

Fonte: Comissão Europeia - Previsões Económicas do Outono 2007; Eurostat; OCDE - Economic Outlook - Novembro 2007.

Em termos globais, apesar da crise mencionada, o ritmo da actividade mundial manteve-se elevado em 2007, tendo o PIB expandido a uma taxa de 4,9%, embora em desaceleração face ao observado em 2006 (5,4%). Esta evolução foi sustentada pelo dinamismo das economias de mercado emergentes e em desenvolvimento, em particular da China, Índia e Rússia, com taxas de crescimento do PIB de respectivamente, 11,2%, 8,9% e 7%, mas também das economias do Médio Oriente e de algumas economias africanas. Em contraste, o crescimento do PIB das economias mais avançadas registou na generalidade um abrandamento, reflectindo sobretudo a desaceleração da actividade nos Estados Unidos e, em menor grau, na área do Euro e no Japão.

Nos Estados Unidos, a evolução da actividade económica continuou a ser condicionada pela queda do investimento residencial, num quadro de deterioração crescente do mercado habitacional e de dificuldades no mercado hipotecário. O crescimento reduziu-se significativamente de 2,9% em 2006 para 2,2% em 2007, reflectindo uma queda do investimento total determinada pela componente residencial e um crescimento do consumo privado próximo do registado em 2006.

Face à esta tendência de desaceleração e com o objectivo de mitigar os efeitos adversos do aperto das condições de crédito no mercado de habitação e no crescimento da economia em geral, a Reserva Federal dos EUA reduziu, no último trimestre de 2007, a taxa de referência dos *fed funds* por três vezes, totalizando uma descida de 100 p.b., de 5,25% para 4,25%. Já em 22 e 30 de Janeiro de 2008, procedeu a novos cortes daquela taxa de 75 p.b. e 50 p.b., respectivamente, fixando-a em 3%. Os bancos centrais de outras economias importantes, por sua vez, adoptaram também medidas, muitas delas concertadas, no sentido de assegurar o normal funcionamento dos respectivos mercados monetários, destacando-se as fortes injeções de liquidez no mercado monetário por parte do Banco Central Europeu para restringir os efeitos da instabilidade e evitar uma maior subida das taxas Euribor.

Também o ano de 2007 ficou marcado pela persistência de níveis elevados dos preços das matérias-primas nos mercados internacionais, para o que contribuiu a manutenção de uma forte procura mundial originada pelo elevado ritmo de crescimento da actividade em algumas economias, designadamente de mercado emergentes e em desenvolvimento. No caso do petróleo, os preços atingiram máximos históricos, com o preço médio mensal do barril do *brent (spot)* a atingir USD 91 em Dezembro de 2007 (USD 62,32 em Dezembro de 2006). Em termos médios anuais, em 2007 o preço do barril do *brent* aumentou 11% face ao valor médio de 2006. Contudo, quando avaliado em euros, a subida foi de apenas 2% devido à valorização do euro em relação ao dólar americano ao longo do ano. Igualmente, o aumento significativo dos preços das matérias-primas alimentares em 2007 reflectiu a procura acrescida deste tipo de produtos.

Nos mercados accionistas, apesar da situação de instabilidade financeira, expressa no aumento da volatilidade, os principais índices bolsistas mostraram valorizações no conjunto do ano, com destaque para os índices americanos Dow Jones, Nasdaq e S&P500 que registaram subidas de

6,6%, 9,8% e 3,5%, respectivamente e, na Europa, os índices DAX, IBEX 35 e PSI-20 que se valorizaram em 22,3%, 7,3% e 16,3%, respectivamente.

Conjuntura Europeia

Nos países membros da União Europeia e da área do Euro, a actividade económica em 2007 cresceu 2,9% e 2,7%, respectivamente, contra as taxas de 3% e 2,8% registadas em 2006.

Contudo, a economia europeia mostrou um comportamento diferenciado ao longo de 2007. Na primeira metade do ano, a actividade económica cresceu a um ritmo semelhante ao registado no conjunto de 2006, suportado pela expansão da procura interna, a qual, apesar da desaceleração verificada no consumo privado, beneficiou do elevado dinamismo do investimento. Na segunda metade de 2007 verificou-se uma ligeira desaceleração do ritmo de expansão, reflectindo as perturbações observadas nos mercados financeiros que deram origem a condições de financiamento mais restritivas e a uma maior incerteza.

Indicadores Económicos da União Europeia e Área do Euro

(em %)

	União Europeia		Área do Euro	
	2006	2007	2006	2007
Taxas de variação (em %)				
Produto Interno Bruto (PIB)	3,0	2,9	2,8	2,7
Consumo privado	2,2	2,3	1,8	1,7
Consumo público	2,0	2,0	1,9	2,0
FBCF	5,9	5,6	4,8	4,7
Procura Interna	3,0	3,0	2,6	2,5
Exportações	8,7	6,3	7,8	5,8
Importações	8,7	6,3	7,5	5,3
Taxa de Inflação (IHPC)	2,2	2,3	2,2	2,1
Rácios				
Taxa de desemprego	7,6	6,8	7,8	7,2
Saldo do Sector Púb. Adm. (em % do PIB)	-1,6	-1,1	-1,5	-0,8

Fonte: Comissão Europeia, Previsões Económicas do Outono 2007; Eurostat.

A Espanha e a Alemanha apresentaram taxas de crescimento elevadas (3,8% e 2,5%, respectivamente), enquanto nas economias francesa e italiana, a actividade continuou a apresentar um ritmo de crescimento mais fraco (1,9%) e, em contraste, no Reino Unido a actividade acelerou de 2,8% para 3,1%, em 2007. O crescimento da actividade nestas economias assentou em especial na

procura interna, com excepção da Alemanha, onde o contributo das exportações líquidas foi superior ao da procura interna, reflectindo a desaceleração do consumo privado resultante do impacto do aumento da tributação indirecta na Alemanha (agravamento da taxa do IVA de 16% para 19% a partir de 1 de Janeiro de 2007).

O BCE voltou a aumentar as taxas de juro de referência em 25 p.b. por duas vezes, em Março e em Junho, para 4%, tendo em conta as fortes pressões inflacionistas, no quadro da elevada expansão do crédito e da moeda, com riscos para o objectivo de estabilização de preços a médio prazo. Em Agosto e Setembro, no contexto da turbulência dos mercados financeiros, o BCE, à semelhança de outros bancos centrais, realizou um conjunto de operações de cedência de fundos no mercado monetário, de forma a assegurar o seu funcionamento regular. Estas medidas contribuiram para alguma normalização das condições de liquidez nos prazos muito curtos, verificando-se, no entanto, aumentos acentuados das taxas de juro dos mercados monetários para os prazos superiores a 1 mês. As taxas de juro bancárias relativas a saldos das operações activas têm aumentado em linha com as taxas de juro do mercado monetário, embora com o habitual desfasamento temporal.

A taxa média de inflação (medida pelo IHPC – Índice Harmonizado dos Preços no Consumidor) foi, em 2007, de 2,3% no espaço da União Europeia e de 2,1% na área do Euro, contra 2,2% em 2006.

A taxa de desemprego observou uma significativa redução de 7,6% para 6,8% na União Europeia e de 7,8% para 7,2% na área do Euro, beneficiando da evolução favorável da actividade económica e da situação nos mercados de trabalho.

O bom desempenho da actividade económica proporcionou também progressos na área das finanças públicas, com a redução do défice orçamental na UE de 1,6% do PIB em 2006 para 1,1% em 2007 e, na área do Euro, de 1,5% para 0,8%, o que representa o nível mais baixo atingido desde há muitos anos.

Conjuntura Nacional

A economia portuguesa registou em 2007 um crescimento real do Produto Interno Bruto de 1,9%, valor que reforça a recuperação já verificada no ano anterior (1,2%), estimando-se que para 2008 alcance um valor de 2,2%. Este crescimento, que se encontra ainda abaixo da média da União Europeia, assentou principalmente nos bons desempenhos da exportação de bens e serviços e do investimento das empresas, condicionado embora, por factores tanto externos como internos. Entre os primeiros, há que referir a crescente integração de economias emergentes no comércio mundial, as subidas nas taxas de juro, sobretudo no 1º semestre do ano, o aumento do preço do petróleo e a progressiva apreciação do euro. A estes condicionalismos juntou-se a turbulência nos mercados financeiros internacionais, gerada pela crise no mercado hipotecário nos Estados Unidos (*subprime*), cujos efeitos futuros sobre a economia real não estão totalmente identificados. Em paralelo,

continuou a verificar-se a correcção de alguns dos desequilíbrios da economia portuguesa, sobretudo no âmbito do processo de ajustamento das contas públicas.

Indicadores da Economia Portuguesa

	(em %)		
	2005	2006	2007
PIB (Taxas de variação real)	0,4	1,2	1,9
Consumo Privado	1,7	1,2	1,2
Consumo Público	1,9	-0,2	0,0
FBCF	-2,6	-3,1	2,6
Procura Interna	0,6	0,1	1,2
Exportações	1,0	9,3	7,0
Importações	1,6	4,3	4,1
Taxa de Inflação (IPC)	2,3	3,1	2,5
Rácios			
Taxa de Desemprego (1)	7,6	7,7	(2) 8,0
Balança Corrente e Balança de Capital (em % do PIB)	-8,1	-7,6	-8,2
Défice do SPA (em % do PIB)	-6,0	-3,9	-2,9
Dívida Pública (em % do PIB)	64,0	67,4	64,4

Fonte: Banco de Portugal - Boletim Económico/Outono 2007 e Boletim Económico/Inverno 2007; INE.

(1) Valor médio anual.

(2) (1º trimestre 2007 = 8,4%; 2º trimestre 2007 = 7,9%; 3º trimestre 2007 = 7,9%).

A procura interna registou uma evolução positiva, favorecida, em especial, pelo crescimento do investimento, mantendo o consumo privado a taxa de variação verificada em 2006, o que reflectiu o elevado nível de endividamento das famílias e a subida significativa das taxas de juro, na primeira metade do ano.

O investimento (FBCF), sobretudo o da vertente empresarial, apresentou um crescimento de 2,6%, após as sucessivas variações negativas desde 2002 (com excepção para o ano de 2004, com +0,2%), evolução que acompanhou a melhoria dos níveis de confiança dos investidores, em particular na indústria transformadora, bem como o crescimento nos índices de novas encomendas à indústria, particularmente de bens de investimento.

No tocante à procura externa, a recuperação registada pelas exportações, que progrediram cerca de 7%, foi apoiada pelo maior dinamismo das economias da União Europeia, espaço que recebeu em 2007 cerca de 77% das exportações portuguesas. As importações, por seu turno, aumentaram a um ritmo inferior (cerca de 4,1%), beneficiando o saldo da balança comercial. Apesar desta evolução, considerando o saldo das balanças corrente e de capital e respectivo peso no PIB, o mesmo terá

registado um ligeiro agravamento de -7,6% para -8,2% em 2007, com efeitos negativos no financiamento global da economia.

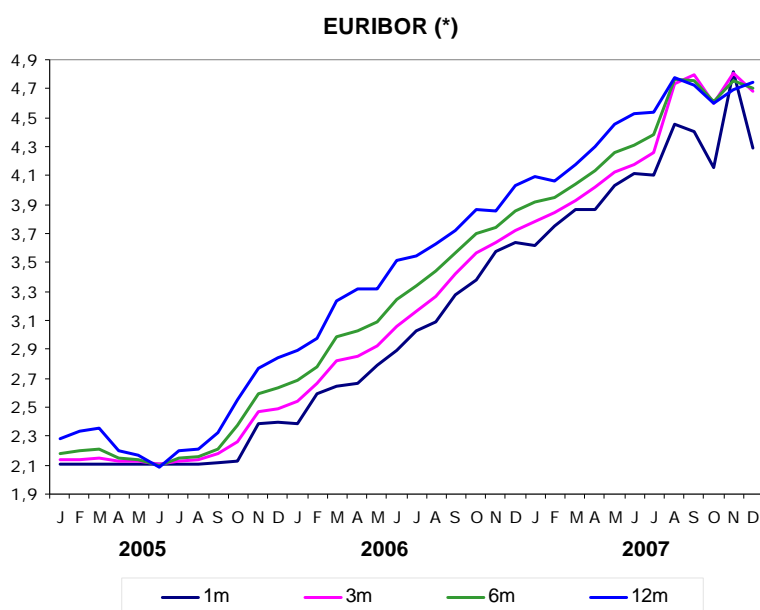
A taxa de inflação (IPC - Índice de Preços no Consumidor) observou, em média anual, um crescimento de 2,5%, abaixo do valor registado no ano transacto (3%), movimento que reflecte uma desaceleração, face ao ano anterior, sobretudo motivada pelos preços dos bens energéticos.

No mercado de trabalho, verificou-se um aumento da taxa de desemprego que atingiu os 8% no final do ano, apesar da recuperação ainda que moderada da economia, facto associado, em boa parte, à reestruturação do tecido produtivo com consequências no agravamento do desemprego de longa duração.

No âmbito das finanças públicas, o Governo continuou a prestar a maior atenção às medidas de contenção da despesa, tendo-se alcançado o objectivo de redução do défice do sector público em relação ao PIB, de 3,9% para 2,9%, abaixo do valor previsto (3%), garantindo assim uma progressiva e gradual consolidação das contas públicas que deverá conduzir aos resultados pretendidos pelo Programa de Estabilidade e Crescimento.

Taxas de Juro

Em 2007, o Banco Central Europeu efectuou duas alterações na sua taxa directora (0,25 p.b. em Março e 0,25p.b. em Junho), no âmbito da sua política de controlo da inflação, com vista à estabilidade dos preços na área do Euro e num contexto de elevada expansão do crédito e da moeda. No segundo semestre do ano, na sequência da instabilidade nos mercados financeiros provocado pela crise do crédito *subprime* nos EUA, o BCE efectuou volumosas cedências de liquidez ao sistema bancário e, em consequência desta situação, as taxas do mercado monetário intensificaram o seu movimento ascensional, terminando o ano nos 3,92% (*Overnight*), enquanto a Euribor a 12 meses atingiu os 4,74%.



No sector bancário e de acordo com a informação estatística divulgada pelo Banco de Portugal, as taxas de juro médias sobre saldos de operações activas e passivas subiram de novo, prosseguindo, tendência iniciada em 2005 para a generalidade dos segmentos. A taxa de juro para os novos empréstimos a Empresas (“Sociedades não Financeiras”) até 1 ano atingiu os 5,72% em Dezembro, contra 5,03% em Dezembro, enquanto no Crédito à habitação se elevou de 4,4% para 5,18%, no final de Dezembro. Nos Depósitos a prazo e de poupança as taxas de juro (com prazo acordado, até 2 anos) progrediram nas Sociedades de 3,66% para 4,75% e nos Particulares de 2,43% para 3,23%.

Taxas de Juro (1)

			(%)			
	2005	2006	2007			
	Dez.	Dez.	Mar.	Jun.	Set.	Dez.
Taxa dos FED Funds	4,25	5,25	5,25	5,25	4,75	4,25
Taxa Directora do BCE	2,25	3,50	3,75	4,00	4,00	4,00
Euribor						
Overnight	2,42	3,69	3,90	4,14	4,16	3,92
1 mês	2,40	3,63	3,86	4,12	4,41	4,29
3 meses	2,49	3,73	3,92	4,18	4,79	4,69
6 meses	2,64	3,85	4,04	4,32	4,76	4,71
12 meses	2,84	4,03	4,18	4,53	4,73	4,74
Novas Operações de Crédito						
Sociedades Não Financeiras (2)	3,93	5,03	5,06	5,12	5,36	5,72
Particulares – Habitação	3,50	4,40	4,49	4,70	5,06	5,18

Depósitos a Prazo e de Poupança

(3)

Sociedades Não Financeiras	2,46	3,66	3,72	4,06	4,28	4,75
Particulares	1,93	2,43	2,55	2,72	2,97	3,23

Fonte: Banco de Portugal - Boletim Estatístico, Fevereiro/2008.

(1) Taxas relativas ao último dia do mês.

(2) Operações acima de 1 milhão de euros.

(3) Depósitos com prazo acordado até 2 anos.

Evolução Cambial

Em 2007, a taxa de câmbio do euro face ao dólar registou um valor médio em Dezembro de 1,457 USD, ou seja, uma valorização de 10,3% contra 11,4% no ano anterior. O valor máximo daquela taxa de câmbio foi de 1,487 USD em Novembro.

Face à libra esterlina o euro obteve uma valorização de 7,1%, invertendo a tendência dos anos anteriores, enquanto face ao iene japonês, a valorização foi de 5,6%, inferior, porém, à do ano anterior (10,1%).

SECTOR IMOBILIÁRIO**1. MERCADO IMOBILIÁRIO****Mercado Imobiliário Nacional**

Segundo o Banco de Portugal, manteve-se em 2007 a tendência de recuperação da economia nacional, incentivada por um crescimento do investimento empresarial e das exportações de bens e serviços.

Como consequência do clima de confiança económica vivido nos primeiros seis meses, o ano de 2007 foi um ano excepcional para o mercado de escritórios, com o nível de absorção a atingir um máximo histórico. No segundo semestre, no entanto, sentiu-se alguma retracção, face à instabilidade gerada pelas notícias sobre a crise hipotecária do subprime que afecta o mercado americano.

Este bom desempenho da procura resultou essencialmente das estratégias de consolidação seguidas por várias empresas, que aproveitaram a flexibilidade contratual e a disponibilidade de imóveis de qualidade com condições comerciais mais agressivas, especialmente nas zonas com maior oferta.

O mercado de retalho continuou a manter em 2007 o forte dinamismo que marcou os últimos anos, em particular no que diz respeito ao lançamento de novos centros comerciais. O comércio de rua prosseguiu o seu processo de recuperação, sendo evidente o interesse dos principais retalhistas

neste formato, tendo-se assistido a diversas aberturas de lojas nas zonas de maior prestígio da cidade de Lisboa. Quanto ao mercado logístico, o último trimestre de 2007 foi marcado por um aumento da procura, particularmente direccionada para espaços de grande dimensão.

Os operadores logísticos têm procurado fazer face às necessidades de espaço que antecipam no curto/médio prazo em virtude da expansão da sua actividade, tendo presente, no entanto, uma preocupação relativamente à não dispersão das instalações. Este é um factor de extrema importância para a actividade destes operadores, já que permite ganhos importantes através das sinergias só alcançáveis com a concentração física.

Quanto ao mercado de residencial urbano, o ritmo de vendas manteve-se lento em 2007. Em termos económicos, o índice de confiança dos consumidores permanece baixo, as taxas de juro elevadas e, não obstante a retracção do mercado, a oferta existente continua a apresentar preços elevados para a maioria dos compradores.

O tempo de espera para vender uma casa usada tem vindo a aumentar, o que diminui o interesse por aquisições a título de upgrade, ou seja, troca da casa actual por uma melhor. Da mesma forma, verifica-se que a compra de uma segunda habitação para investimento, quer para arrendamento ou revenda, é cada vez mais escassa.

Quanto ao turismo residencial, verificou-se, durante o primeiro semestre de 2007 a manutenção do dinamismo que vinha dos anos anteriores, verificando-se, durante o segundo semestre, um progressivo arrefecimento do mercado, dada fundamentalmente a incerteza gerada pela instabilidade do mercado financeiro internacional.

Em termos de investimento, em particular no que se refere ao investimento institucional, o comportamento registado no mercado de investimento, durante o ano de 2007, foi claramente distinto no primeiro e segundo semestres. O ano iniciou-se mantendo-se a postura agressiva por parte dos investidores. Em resultado do excesso de liquidez existente, novos recordes de *yields* foram atingidos, mesmo para produtos de segunda linha. No segundo semestre, os fundos portugueses foram afectados pela falta de confiança dos investidores, estimulada pelo receio da crise financeira internacional resultante da crise hipotecária do *subprime*. Neste período, foi assinalável o aumento do número de resgates das unidades de participação dos fundos de investimento imobiliário, dada a concorrência de aplicações alternativas.

Os produtos considerados de primeira qualidade continuam a manter o interesse dos investidores. No entanto, no caso dos produtos de segunda linha, o cenário inverteu-se face ao primeiro semestre, já que foi exigido um ajuste de valores devido ao aumento do risco.

Mercado Imobiliário Internacional

Na primeira metade de 2007, o crescimento económico na Zona Euro continuou a níveis elevados, com um crescimento a níveis favoráveis. A conjuntura económica favorável permitiu que se registasse uma boa evolução do mercado imobiliário internacional, assistindo-se de uma forma geral a uma subida dos preços dos edifícios com uma consequente queda de *yields*, em que estratégias de valor acrescentado ou oportunisticas foram geradoras de maior criação de valor.

Nesse período, no sector de escritórios, as principais cidades europeias assistiram a uma continuação do aumento da procura ao mesmo tempo que se observou uma redução da oferta. Em Londres, a expansão do sector financeiro foi o maior impulsionador do sector de escritórios. Na cidade de Paris, a subida da confiança dos empresários contribuiu para o bom momento que este mercado obteve. Na Alemanha, observaram-se comportamentos distintos em diversas cidades, com as rendas a permanecerem estáveis, à excepção de Frankfurt que registou uma ligeira subida.

Nos Estados Unidos, o primeiro semestre foi marcado por diversas preocupações no segmento residencial associado ao mercado de crédito imobiliário. Apesar disso, o mercado não registou alterações acentuadas, com o sector de retalho a proporcionar os melhores resultados.

No segundo semestre do ano surgiu alguma turbulência a nível financeiro devido à crise do *subprime*. Esta situação levou a que se registasse uma descida dos preços das habitações, apesar de se ter assistido a uma subida das rendas. Estes problemas foram ainda acompanhados por algum enfraquecimento na criação de emprego apesar da confiança permanecer a níveis consistentes com o investimento das empresas.

No mercado imobiliário europeu, continuou a assistir-se a uma manutenção das taxas de desocupação dos imóveis a valores bastante baixos, enquanto as rendas ainda apresentam algumas subidas. A crise verificada no mercado imobiliário americano afectou na Europa, principalmente o mercado britânico, que ao longo dos últimos anos tinha vindo a registar fortes valorizações. Este comportamento surgiu principalmente no sector residencial inglês, observando-se um efeito de contágio aos restantes sectores.

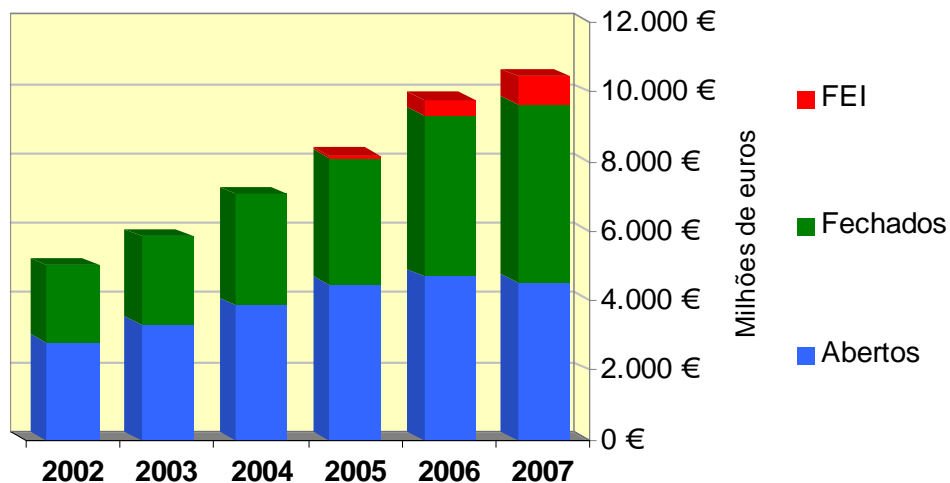
Nos Estados Unidos, a economia apresentou sinais de abrandamento na última metade do ano, patente na menor criação de emprego e de alguma contracção no sector industrial. O sector de escritórios registou um abrandamento do crescimento verificado ao longo de 2007.

2. A EVOLUÇÃO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EM PORTUGAL

Em 2007, o mercado de fundos de investimento imobiliário (FII) português registou uma taxa de crescimento de 7% e valor dos activos geridos pelo conjunto das sociedades gestoras portuguesas aumentou 691 Milhões de Euros (M€) para 10.449 M€.

Este crescimento centrou-se nos Fundos Imobiliários Fechados e nos Fundos Especiais de Investimento (FEI) que registaram aumentos de 491 M€ e 191 M€, respectivamente. Os Fundos Imobiliários Abertos, pelo contrário, registaram um decréscimo de 148 M€ e o valor dos seus activos foi ultrapassado pelo dos Fundos Fechados.

MERCADO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS PORTUGUÊS



Fonte: APFIPP

Ao longo do ano foram constituídos 26 novos fundos, maioritariamente Fechados, e foi liquidado apenas 1 fundo Aberto, elevando para 206 o número de fundos imobiliários portugueses em actividade.

No final do ano, as oito maiores sociedades gestoras de fundos imobiliários portuguesas concentravam 71% do mercado e quota da Fundimo, em particular, era de 12,2%.

ACTIVIDADE DA FUNDIMO

1. EVOLUÇÃO COMERCIAL

Durante o ano de 2007 a Fundimo, lançou três novos fundos de investimento imobiliário por subscrição particular e um novo fundo especial de investimento imobiliário. No final do ano o seu portfólio de produtos registava um fundo aberto e vinte e dois fundos fechados por subscrição particular.

Fundos Imobiliários sob Gestão

(Milhares de Euros)

	2007	2006	Variação
Fundos Abertos	822.085	825.612	-0,4%
Fundo Fundimo	822.085	825.612	-0,4%
Fundos Fechados	448.746	430.482	4,2%
Outros fundos fechados	448.746	430.482	4,2%
Total:	1.270.831	1.256.094	1,2%

No que diz respeito ao fundo aberto, o seu desenvolvimento, em termos de capital, sofreu as consequências da subida das taxas de juro, com um abrandamento do ritmo de subscrições, e da crise do *subprime*, com um acentuado incremento do ritmo de resgates. Verificou-se ainda uma redução da rentabilidade do Fundo, em linha aliás com o mercado, consequência, entre outros factores, da redução das *yields* dos arrendamentos que se tem vindo a verificar desde há alguns anos, bem como da necessidade de constituição de provisões devido ao incumprimento de alguns inquilinos. Apesar destes factores, o Fundo Fundimo terminou o ano de 2007 com uma rentabilidade muito interessante e competitiva, face não só a outros fundos do mesmo tipo, como a outros produtos alternativos de idêntico perfil de risco.

Quanto aos fundos fechados, encontrando-se a maior parte em fase de concretização de investimentos, não sentiram, para já, muito fortemente, os efeitos da crise do *subprime*.

2. EVOLUÇÃO FINANCEIRA

Em termos globais, o ano de 2007 ficou marcado pelo aumento da actividade da Fundimo e a consequente melhoria dos resultados. O aumento do número de fundos e do montante de activos geridos reflectiu-se favoravelmente na cobrança de comissões, que registou um crescimento de 9%, atingindo o montante de 8,4 M€ em Dezembro de 2007.

Os custos de funcionamento sofreram um aumento de 7% consequência do incremento da actividade global, nomeadamente do aumento do número de fundos. Os encargos com serviços e comissões registaram um forte crescimento em consequência do aumento das comissões pagas à empresa subcontratada para gerir um dos fundos especializados. Estes aumentos foram também induzidos pelo crescimento do número de fundos que originou investimentos adicionais em sistemas de informação e tecnologia.

Estes desenvolvimentos reflectiram-se positivamente nos resultados, tendo a Fundimo fechado o ano com resultados líquidos de 4,6 M€ mais 14% que no período homólogo de 2006.

SOCIEDADE GESTORA

(Milhares de Euros)

	2007	2006	Varição homóloga
Activo líquido	9 243	8 543	8%
Capitais próprios	7 649	7 075	8%
Resultado líquido	4 642	4 068	14%
Capital social	600	600	
% GRUPO CGD	100,0%	100,0%	

PERSPECTIVAS PARA 2008

O enquadramento económico e financeiro para o ano de 2008, deverá ser caracterizado por um abrandamento do ritmo de crescimento da economia mundial, pela descida das taxas de juro de curto prazo nos EUA e, num primeiro momento, manutenção na Europa seguida de uma descida num segundo momento. As taxas de juro de longo prazo deverão registar também uma descida nos dois blocos económicos.

O ano deverá ser também marcado pelo arrastar da situação que marcou o último trimestre de 2007, nomeadamente ao nível do mercado de crédito. Recorde-se que em 2007 este mercado sofreu uma forte volatilidade, com os *spreads* a alargar em toda a linha devido aos receios de colapso do mercado de crédito hipotecário *subprime* nos Estados Unidos. Estes receios transformaram-se numa crise de liquidez que veio afectar todo o sistema financeiro, tendo levado à intervenção dos bancos centrais com injeções maciças de liquidez.

Este enquadramento não deverá ser favorável aos mercados financeiros, o que obriga nos casos dos fundos de investimento imobiliário, a uma redobrada cautela na sua política de aquisições e alienações, na gestão do seu património e na gestão da sua liquidez.

Por outro lado será de prever para 2008 algum abrandamento do ritmo de crescimento do mercado de fundos de investimento imobiliário, apesar do risco reduzido que estes produtos apresentam associados a uma adequada rentabilidade.

A sociedade gestora, mercê da sua estratégia de prudência e diversificação do tipo de activos sob gestão, deverá manter o crescimento dos valores sob gestão, se bem que a um ritmo modesto.

PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS

No uso dos poderes que lhe são conferidos pelo artigo 23º. dos Estatutos da Sociedade e do artigo 295º. do Código das Sociedades Comerciais, o Conselho de Administração da Fundimo propõe que sejam submetidos à Assembleia Geral o montante dos resultados líquidos de € 4.642.485, para que a mesma possa deliberar sobre a aplicação do mesmo.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Em relação a 2007 é de salientar:

- o empenho, dedicação e disponibilidade sempre demonstrados pelos colaboradores da Sociedade;
- o apoio prestado pela Caixa Geral de Depósitos e empresas do seu Grupo;
- o permanente acompanhamento do Fiscal Único da Sociedade e do Revisor Oficial de Contas dos Fundos;
- a disponibilidade e atenção manifestadas em todos os contactos havidos com as entidades de supervisão - Ministério das Finanças, Banco de Portugal e Comissão dos Mercados de Valores Mobiliários;
- a confiança manifestada por todos os clientes dos Fundos geridos pela Sociedade.

Lisboa, 15 de Fevereiro de 2008

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

João Eduardo de Noronha Gamito Faria – Presidente

Filipe Raimond da Silva Amado – Vice-Presidente

António Francisco Araújo Pontes

Fernando Manuel Domingos Maximiano

Paulo Alexandre Duarte Sousa

FUNDIMO - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007 E 2006

(Montantes expressos em Euros)

ACTIVO	Notas	2007		2006		PASSIVO E CAPITAL PRÓPRIO	Notas	2007	2006
		Activo bruto	Imparidade e amortizações	Activo líquido	Activo líquido				
Caixa e disponibilidades em bancos centrais		500	-	500	500	Provisões	8	107.043	79.726
Disponibilidades em outras instituições de crédito	4	2.508.401	-	2.508.401	7.773.272	Passivos por impostos correntes	9	439.132	598.968
Aplicações em instituições de crédito	5	5.558.782		5.558.782	-	Outros passivos	10	1.047.150	788.975
Outros activos tangíveis	6	242.262	(223.155)	19.107	35.559	Total do passivo		1.593.325	1.467.669
Activos intangíveis	6	300.159	(149.518)	150.641	121.704	Capital	11	600.000	600.000
Outros activos	7	1.005.265	-	1.005.265	611.720	Outras reservas e resultados transitados	12	2.406.886	2.406.886
						Resultado do exercício	12	4.642.485	4.068.200
						Total do capital próprio		7.649.371	7.075.086
Total do activo		9.615.369	(372.673)	9.242.696	8.542.755	Total do passivo e do capital próprio		9.242.696	8.542.755

O anexo faz parte integrante destes balanços.

FUNDIMO - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS NOS EXERCÍCIOS FINDOS

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007 E 2006

(Montantes expressos em Euros)

	Notas	2007	2006
Juros e rendimentos similares	13	299.111	176.847
Juros e encargos similares		(1.714)	(1.442)
MARGEM FINANCEIRA		297.397	175.405
Rendimentos de serviços e comissões	14	8.389.311	7.703.745
Encargos com serviços e comissões	14	(420.084)	(12.443)
Outros resultados de exploração	15	252.447	(70.530)
PRODUTO BANCÁRIO		8.519.071	7.796.177
Custos com pessoal	16	(1.330.784)	(1.196.033)
Gastos gerais administrativos	17	(816.374)	(810.882)
Amortizações do exercício	6	(27.559)	(40.914)
Provisões líquidas de reposições e anulações	8	(27.317)	(79.726)
RESULTADO ANTES DE IMPOSTOS		6.317.037	5.668.622
Impostos sobre lucros			
<i>Correntes</i>	9	(1.674.552)	(1.600.422)
		(1.674.552)	(1.600.422)
Resultado do Exercício		4.642.485	4.068.200
Número médio de acções ordinárias emitidas	11	24.000	24.000
Resultado por acção		193,44	169,51

O anexo faz parte integrante destas demonstrações.

FUNDIMO - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

DEMONSTRAÇÕES DAS ALTERAÇÕES NOS CAPITAIS PRÓPRIOS

NOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007 E 2006

(Montantes expressos em Euros)

	Capital	Outras reservas e resultados transitados			Total	Lucro do exercício	Total
		Reserva legal	Outras reservas	Resultados transitados			
Saldos em 1 de Janeiro de 2005 - pró-forma	600.000	600.000	506.632	2.029.643	3.136.275	-	3.736.275
. Dividendos pagos ao Accionista	-	-	-	(2.028.683)	(2.028.683)	-	(2.028.683)
Lucro do exercício	-	-	-	-	-	3.299.293	3.299.293
Saldos em 31 de Dezembro de 2005 - pró-forma	600.000	600.000	506.632	960	1.107.592	3.299.293	5.006.885
Distribuição do lucro do exercício de 2005:							
. Dividendos pagos ao Accionista	-	-	-	-	-	(1.999.999)	(1.999.999)
. Transferência para outras reservas	-	-	1.299.294	-	1.299.294	(1.299.294)	-
Lucro do exercício	-	-	-	-	-	4.068.200	4.068.200
Saldos em 31 de Dezembro de 2006	600.000	600.000	1.805.926	960	2.406.886	4.068.200	7.075.086
Distribuição do lucro do exercício de 2006:							
. Dividendos pagos ao Accionista	-	-	-	-	-	(4.068.200)	(4.068.200)
Lucro do exercício	-	-	-	-	-	4.642.485	4.642.485
Saldos em 31 de Dezembro de 2007	600.000	600.000	1.805.926	960	2.406.886	4.642.485	7.649.371

O anexo faz parte integrante destas demonstrações.

FUNDIMO - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA

NOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007 E 2006

(Montantes expressos em Euros)

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
FLUXOS DE CAIXA DAS ACTIVIDADES OPERACIONAIS		
Juros e comissões recebidas	8.295.781	7.703.025
Juros e comissões pagas	-	(13.447)
Pagamentos ao pessoal e fornecedores	(2.009.927)	(1.569.233)
Pagamento de impostos sobre os lucros	(1.946.227)	(1.673.758)
Outros resultados	(160.114)	(260.170)
Caixa líquida das actividades operacionais	<u>4.179.513</u>	<u>4.186.417</u>
FLUXOS DE CAIXA DAS ACTIVIDADES DE INVESTIMENTO:		
Juros e proveitos similares	192.126	-
Constituição de depósitos a prazo	(5.500.000)	-
Aquisições de activos tangíveis e intangíveis	(43.979)	(108.477)
Caixa líquida das actividades de investimento	<u>(5.351.853)</u>	<u>(108.477)</u>
FLUXOS DE CAIXA DAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMENTO:		
Pagamento de dividendos	(4.068.200)	(1.999.999)
Amortização de contratos de locação financeira	(22.643)	(30.086)
Juros e custos similares	(1.688)	-
Caixa líquida das actividades de financiamento	<u>(4.092.531)</u>	<u>(2.030.085)</u>
Aumento (diminuição) líquido de caixa e seus equivalentes	(5.264.871)	2.047.855
Caixa e seus equivalentes no início do exercício	7.773.772	5.725.917
Caixa e seus equivalentes no fim do exercício	2.508.901	7.773.772

O anexo faz parte integrante destas demonstrações.

INTRODUÇÃO

A Fundimo - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. ("Sociedade" ou "Fundimo"), com sede em Lisboa, foi constituída em 8 de Janeiro de 1987, tendo por objecto principal a administração, gestão e representação de fundos de investimento imobiliário abertos ou fechados, criados nos termos da lei. A Sociedade pode ainda prestar serviços de consultoria para investimento imobiliário, incluindo a realização de estudos ou análises relativas ao mercado imobiliário ou proceder à gestão individual de patrimónios imobiliários em conformidade com as disposições legais e regulamentares aplicáveis à gestão de carteiras por conta de outrem. Em 31 de Dezembro de 2007, a Sociedade geria os seguintes Fundos:

	<u>Início de actividade</u>
Fundo de Investimento Imobiliário Fundimo (Fundo Fundimo)	25 de Maio de 1987
Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Eurofundo (Eurofundo)	10 de Agosto de 2000
Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Fundicentro (Fundicentro)	4 de Dezembro de 2001
Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Promovest (Promovest)	11 de Novembro de 2002
Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Saudeinveste (Saudeinveste)	10 de Dezembro de 2002
Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Fundicapital (Fundicapital)	3 de Dezembro de 2003
Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Solid (Solid)	11 de Março de 2004
Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Crescendis (Crescendis)	22 de Novembro de 2004
Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Capitaltur (Capitaltur)	3 de Dezembro de 2004
Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Turifundo (Turifundo)	2 de Setembro de 2005
Fundo de Investimento Imobiliário Fechado FundiGroup (Fundigroup)	28 de Dezembro de 2005
Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Fundolis (Fundolis)	13 de Março de 2006
Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Lisfundo (Lisfundo)	13 de Março de 2006
Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Sete Colinas (Sete Colinas)	10 de Outubro de 2006
Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Bonança I (Bonança I)	29 de Dezembro de 1993
Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Multinveste (Multinveste)	29 de Dezembro de 2006
Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Imocentro (Imocentro)	29 de Dezembro de 2006
Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Imoplanus (Imoplanus)	29 de Dezembro de 2006
Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado Golden Eagle (Golden Eagle)	9 de Fevereiro de 2007
Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Imomar (Imomar)	16 de Abril de 2007
Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Beirafundo (Beirafundo)	19 de Junho de 2007
Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Maia Golfe (Maia Golfe)	28 de Dezembro de 2007
Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Imorochoa (Imorochoa)	31 de Dezembro de 2007

3. BASES DE APRESENTAÇÃO E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

As demonstrações financeiras foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações, com base nos registos contabilísticos da Sociedade, os quais são mantidos em conformidade com os princípios consagrados nas Normas de Contabilidade Ajustadas (NCA), nos termos do Aviso nº 1/2005, de 21 de Fevereiro e das Instruções nº 23/2004 e nº 9/2005, do Banco de Portugal.

As NCA correspondem genericamente às Normas Internacionais de Relato Financeiro (IAS/IFRS) tal como adoptadas pela União Europeia, na sequência do Regulamento (CE) Nº 1606/2002 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 19 de Julho, transposto para o ordenamento nacional pelo Decreto-Lei nº 35/2005, de 17 de Fevereiro e pelo Aviso nº 1/2005, de 21 de Fevereiro, do Banco de Portugal. Em 31 de Dezembro de 2007 e 2006, não existem diferenças com impacto significativo nas demonstrações financeiras da Sociedade entre as NCA's e as IAS/IFRS, conforme adoptadas pela União Europeia.

Até 31 de Dezembro de 2005, as demonstrações financeiras da Sociedade foram preparadas de acordo com os princípios consagrados no Plano de Contas para o Sistema Bancário, nos termos da Instrução nº 4/96, de 17 de Junho, do Banco de Portugal e outras disposições emitidas por aquela entidade. No exercício findo em 31 de Dezembro de 2006, a Sociedade apresentou pela primeira vez as suas demonstrações financeiras de acordo com as NCA. Não foi apurado nenhum impacto na transição, uma vez que a Sociedade em 2004 já tinha procedido à revisão da vida útil do seu imobilizado.

As demonstrações financeiras da Sociedade em 31 de Dezembro de 2007 estão pendentes de aprovação pela Assembleia Geral de Accionistas. No entanto, o Conselho de Administração admite que venham a ser aprovadas sem alterações significativas.

As políticas contabilísticas mais significativas utilizadas na preparação das demonstrações financeiras foram as seguintes:

a) Especialização de exercícios

A Sociedade regista as suas receitas e despesas de acordo com o princípio da especialização de exercícios, sendo reconhecidas à medida que são geradas, independentemente do momento do seu recebimento ou pagamento.

b) Activos tangíveis e intangíveis

Os activos tangíveis e intangíveis são registados ao custo de aquisição, deduzido das amortizações e perdas por imparidade acumuladas.

As amortizações são calculadas por duodécimos, com base no método das quotas constantes.

As taxas de amortização têm subjacente, para os diferentes tipos de imobilizações, os seguintes períodos de vida útil estimada:

	<u>Anos</u>
<u>Activos intangíveis:</u>	
Sistemas de tratamento automático de dados	6
<u>Activos tangíveis:</u>	
Equipamento informático	4
Mobiliário e material	8 - 10
Máquinas e ferramentas	5 - 7
Instalações interiores	5
Equipamento de segurança	10
Equipamento de transporte	4

A Fundimo avalia periodicamente a adequação da vida útil estimada dos seus activos tangíveis e intangíveis.

Periodicamente são realizadas análises no sentido de identificar evidências de imparidade em activos tangíveis e intangíveis. Sempre que o valor líquido contabilístico dos activos tangíveis e intangíveis exceda o seu valor recuperável, é reconhecida uma perda por imparidade com reflexo nos resultados do exercício. As perdas por imparidade podem ser revertidas, também com impacto em resultados do período, caso subsequentemente se verifique um aumento no valor recuperável do activo.

c) Encargos com férias, subsídio de férias e bónus a pagar a empregados

São constituídos acréscimos de custos para fazer face aos encargos correspondentes a férias e subsídio de férias vencidos e também aos bónus a empregados a pagar no exercício seguinte. Os correspondentes montantes são registados no passivo, na rubrica "Outros passivos" (Nota 10).

d) Locação financeira

Os activos em regime de locação financeira são registados, por igual montante, no activo e no passivo, processando-se as respectivas amortizações.

As rendas relativas a contratos de locação financeira são desdobradas de acordo com o respectivo plano financeiro, reduzindo-se o passivo pela parte correspondente à amortização do capital. Os juros suportados são registados em "Juros e encargos similares".

e) Comissões

A Sociedade cobra comissões aos Fundos que gere e aos subscritores das unidades de participação, sendo registadas na rubrica "Rendimentos de serviços e comissões" (Nota 14) da demonstração de resultados.

- Comissão de gestão cobrada aos Fundos

Esta comissão é cobrada mensalmente e destina-se a remunerar a Sociedade pela gestão dos Fundos, sendo calculada da seguinte forma:

Fundimo - através da aplicação de uma taxa mensal de 0,0405% sobre o valor líquido global do Fundo, apurado com referência ao último dia útil de cada mês;

Eurofundo - para um valor líquido global médio do Fundo até 40.000.000 Euros a taxa mensal aplicada é de 0,045%; sobre o valor que exceda os 40.000.000 Euros a taxa é de 0,03%. Quando o valor do Fundo for superior a 100.000.000 Euros a comissão passará para 0,0259%;

Fundicentro e Promovest – através da aplicação de uma taxa mensal de 0,045% sobre o valor líquido global de cada Fundo no final do mês até que estes atinjam 40.000.000 Euros, e uma comissão de gestão anualizada de 0,36%, cobrada mensalmente, quando o seu valor for superior a 40.000.000 Euros;

Saudeinveste e Imomar – através da aplicação de uma taxa mensal de 0,03% sobre o valor líquido global de cada Fundo no final de cada mês;

Fundicapital – através da aplicação de uma taxa mensal de 0,03% sobre o activo total do Fundo no final de cada mês;

Bonança I – através da aplicação de uma taxa anual de 0,25% sobre o valor líquido global do Fundo antes de comissões no final de cada mês, sendo cobrada mensal e postecipadamente;

Solid, Crescendis, Capitallur, Turifundo, FundiGroup, Fundolis, Lisfundo e Imocentro – através da aplicação de uma taxa mensal de 0,045% sobre o valor líquido global de cada Fundo no final de cada mês, sendo paga no mês seguinte;

Sete Colinas – a comissão é composta por uma parte fixa e por uma parte variável:

- Parte fixa: através da aplicação de uma taxa mensal nominal de 0,1125% sobre o valor do activo total do Fundo, calculada diariamente, e sendo paga no mês seguinte;
- Parte variável (sucess fee): a partir de 2008 inclusive, caso a rentabilidade anualizada em 31 de Dezembro de cada ano referente aos últimos 12 meses seja igual ou superior a 15%, a Sociedade Gestora terá direito a uma componente variável igual ao valor resultante da aplicação de uma percentagem de 20% sobre o diferencial entre a referida rentabilidade anualizada e 15%, a ser paga no mês seguinte. No total, a componente variável relativa a um determinado ano não pode exceder 10% do activo total do Fundo;

Multinvest – através da aplicação de uma taxa mensal nominal de 0,0292% sobre o valor do activo do Fundo, calculada diariamente, e sendo paga no mês seguinte;

Imoplanus – através da aplicação de uma taxa mensal nominal de 0,04% sobre o valor do activo do Fundo no final de cada dia, e sendo paga no mês seguinte;

Beirafundo – através da aplicação de uma taxa mensal nominal de 0,03375% sobre o valor do activo do Fundo, calculada diariamente, e sendo paga no mês seguinte;

Golden Eagle – através da aplicação de uma taxa mensal nominal de 0,0375% sobre o valor do activo do Fundo, calculada diariamente, e sendo paga no mês seguinte;

Imorocha – através da aplicação de uma taxa mensal nominal de 0,0333% sobre o valor do activo do Fundo, calculada diariamente, e sendo paga no mês seguinte;

Maia Golfe – através da aplicação de uma taxa mensal nominal de 0,0325% sobre o valor do activo do Fundo, calculada diariamente, e sendo paga no mês seguinte.

- Comissões cobradas aos subscritores do Fundo Fundimo

i) Comissão de subscrição

Destina-se a fazer face às despesas incorridas no acto de emissão dos certificados representativos das unidades de participação.

A Sociedade tem direito a cobrar aos subscritores, através da entidade depositária (Caixa Geral de Depósitos, S.A.), uma comissão de emissão de acordo com as unidades de participação subscritas, a saber:

- . Até 50.000 Unidades de Participação subscritas – 1,75%;
- . Até 100.000 Unidades de Participação subscritas – 1,25%;
- . Superior a 100.000 Unidades de Participação subscritas – 0,75%.

A título excepcional, entre os dias 5 de Novembro e 31 de Dezembro de 2007, inclusive, sobre o valor de cada subscrição de unidades de participação, a Sociedade cobrou aos subscritores, através da entidade depositária, uma comissão de subscrição de 0,5%.

As unidades de participação subscritas com o produto dos rendimentos distribuídos pelo Fundo semestralmente estão isentas de comissão de subscrição.

ii) Comissão de resgate

Esta comissão incide sobre o montante de cada operação de resgate, podendo a Sociedade cobrar através da entidade depositária uma comissão de 2%.

- Comissão de subscrição cobrada aos subscritores do Fundo Sete Colinas

Sobre o valor de cada subscrição inicial de unidades de participação, a Sociedade tem o direito de cobrar aos subscritores, através da entidade depositária, uma comissão de 0,35%.

Todos os Fundos geridos excepto o Fundo Fundimo são fundos fechados, pelo que não existe a possibilidade de resgate das unidades de participação.

Não são cobradas comissões aos subscritores dos fundos fechados, excepto o Fundo Sete Colinas, nos períodos de subscrição dos mesmos. Passado o período de subscrição, a qualidade de participante dos fundos fechados adquire-se através da aquisição de unidades de participação.

No que se refere aos fundos fechados, verificada a integral subscrição do capital, e sempre que a defesa dos interesses dos participantes o justifique, poderá a Sociedade Gestora, ouvida a Assembleia de Participantes, deliberar pelo aumento ou redução do capital, respectivos montantes e prazos de realização, bem como sobre o valor de subscrição de novas unidades de participação, tendo em atenção o seu valor patrimonial.

Comissões de Consultoria

Destinam-se a remunerar a Sociedade pela prestação de serviços em matéria de aconselhamento na área imobiliária e correspondem a um montante fixado por operação, tendo em conta o tipo de despesas envolvidas e a natureza e complexidade dos serviços prestados. Estas comissões, são registadas na demonstração de resultados na rubrica "Outros resultados de exploração" (Nota 15).

f) Imposto sobre o rendimento

A Sociedade está sujeita a tributação em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas e respectiva Derrama, cuja taxa agregada em 31 de Dezembro de 2007 e 2006 correspondia a 26,5% e 27,5%, respectivamente.

De acordo com a legislação em vigor, as declarações fiscais podem ser objecto de revisão por parte da Administração Fiscal, durante quatro anos. Em virtude desta regra, as declarações fiscais da Sociedade respeitantes aos exercícios de 2004 a 2007 ainda poderão vir a ser revistas e alterada a matéria colectável declarada. No entanto, o Conselho de Administração da Sociedade entende que qualquer liquidação adicional que possa resultar destas revisões não será significativa para as demonstrações financeiras.

A Sociedade não tem quaisquer activos ou passivos por impostos diferidos.

4. DISPONIBILIDADES EM OUTRAS INSTITUIÇÕES DE CRÉDITO

Em 31 de Dezembro de 2007 e 2006, esta rubrica incluía os depósitos à ordem, os quais eram remunerados a uma taxa média anual bruta de 3,9509% e 2,7345%, respectivamente, correspondente à taxa Euribor a 1 mês deduzida de 0,20%.

5. APLICAÇÕES EM INSTITUIÇÕES DE CRÉDITO

Em 31 de Dezembro de 2007, esta rubrica refere-se a um depósito a prazo no montante de 5.500.000 Euros e respectivos juros periodificados de 58.782 Euros. Este depósito foi constituído em 9 de Outubro de 2007 e tem vencimento em 4 de Abril de 2008. O depósito é remunerado a uma taxa de juro anual nominal de 4,70%.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007 E 2006
(Montantes expressos em Euros)

6. OUTROS ACTIVOS TANGÍVEIS E INTANGÍVEIS

O movimento nos activos tangíveis e intangíveis durante os exercícios de 2007 e 2006 foi o seguinte:

	2007						Valor líquido em 31.12.07
	Saldos em 31.12.06		Aquisições	Abates (líquido)	Transferências (líquido)	Amortizações do exercício	
	Valor bruto	Amortizações acumuladas					
<u>Outros activos tangíveis</u>							
Equipamento informático	47.247	(46.257)	-	-	-	(444)	548
Mobiliário e material	72.124	(61.482)	11.103	-	-	(3.918)	17.827
Máquinas e ferramentas	3.608	(3.415)	580	-	-	(129)	734
Material de transporte	36.237	(36.237)	-	-	15.313	(15.313)	-
Imobilizado em locação financeira							
- Equipamento de transporte	101.601	(77.957)	-	(4.442)	(15.313)	(3.880)	-
	<u>260.907</u>	<u>(225.348)</u>	<u>11.683</u>	<u>(4.442)</u>	<u>-</u>	<u>(23.693)</u>	<u>19.107</u>
<u>Activos intangíveis</u>							
Sistemas de tratamento automático de dados	160.744	(145.651)	-	-	-	(3.866)	11.227
Activos intangíveis em curso (software)	106.611	-	32.803	-	-	-	139.414
	<u>267.355</u>	<u>(145.651)</u>	<u>32.803</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3.866)</u>	<u>150.641</u>
	<u>528.282</u>	<u>(370.999)</u>	<u>44.486</u>	<u>(4.442)</u>	<u>-</u>	<u>(27.559)</u>	<u>169.748</u>

	2006						Valor líquido em 31.12.06
	Saldos em 31.12.05		Aquisições	Abates (líquido)	Amortizações do exercício		
	Valor bruto	Amortizações acumuladas					
<u>Outros activos tangíveis</u>							
Equipamento informático	50.309	(49.516)	1.025	-	-	(828)	990
Mobiliário e material / Instalações interiores	71.892	(58.270)	232	-	-	(3.212)	10.642
Máquinas e ferramentas / Equipamento de segurança	5.256	(4.863)	-	-	-	(110)	283
Material de transporte	36.237	(36.237)	-	-	-	-	-
Imobilizado em locação financeira							
- Equipamento de transporte	151.501	(90.807)	-	(6.397)	-	(30.653)	23.644
	<u>315.195</u>	<u>(239.693)</u>	<u>1.257</u>	<u>(6.397)</u>	<u>-</u>	<u>(34.603)</u>	<u>35.569</u>
<u>Activos intangíveis</u>							
Sistemas de tratamento automático de dados	159.111	(139.540)	1.633	-	-	(6.111)	15.093
Activos intangíveis em curso (software)	-	-	106.611	-	-	-	106.611
	<u>159.111</u>	<u>(139.540)</u>	<u>108.244</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(6.111)</u>	<u>121.704</u>
	<u>474.306</u>	<u>(379.233)</u>	<u>109.501</u>	<u>(6.397)</u>	<u>-</u>	<u>(40.914)</u>	<u>157.263</u>

Durante o exercício de 2007, as operações de locação financeira foram integralmente liquidadas. Em 31 de Dezembro de 2006, as operações de locação financeira estão registadas nas seguintes rubricas de balanço:

	2006
Imobilizado em locação financeira	
- Valor bruto	101.600
- Amortizações acumuladas	(77.956)

	23.644
	=====
Fornecedores de imobilizado de locação financeira (Nota 10)	
	23.227
	=====

7. OUTROS ACTIVOS

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Despesas com encargo diferido		
· Seguros	28.788	33.705
	-----	-----
Comissões de gestão a receber dos Fundos	588.200	494.670
Valor a receber APL – Administração do Porto de Lisboa	217.800	-
Valor a receber Fundiestamo	162.736	-
Crédito concedido a colaboradores	6.512	8.884
Adiantamentos concedidos	100	8.664
Valor a receber do Fundo Imoplanus	-	64.159
Outros	1.129	1.638
	-----	-----
	976.477	578.015
	-----	-----
	1.005.265	611.720
	=====	=====

Decorrente da alteração do nº 1 do artigo 2º dos Estatutos da Sociedade, aprovada em reunião do Conselho de Administração de 6 de Junho de 2006, a Sociedade passou a prestar serviços de consultoria imobiliária. Neste âmbito, em 31 de Dezembro de 2007, as rubricas "Valor a receber APL – Administração do Porto de Lisboa" e "Valor a receber Fundiestamo" referem-se a serviços de consultoria imobiliária prestados a estas entidades.

Em 31 de Dezembro de 2006, a rubrica "Valor a receber do Fundo Imoplanus" refere-se a despesas notariais relativas à aquisição de dois imóveis para o Fundo Imoplanus, as quais foram pagas pela Sociedade em nome do Fundo.

Em 31 de Dezembro de 2006, a rubrica "Adiantamentos concedidos" inclui 7.609 Euros relativos a encargos pagos antecipadamente ao Sogruppo III – Gestão de Activos, ACE.

8. PROVISÕES

As provisões destinam-se a fazer face a contingências fiscais em sede de IVA.

O movimento nesta rubrica durante os exercícios de 2007 e 2006 foi o seguinte:

	<u>2007</u>		
	<u>Saldos em</u> <u>31-12-2006</u>	<u>Aumentos</u>	<u>Saldos em</u> <u>31-12-2007</u>
Provisões	79.726	27.317	107.043
	=====	=====	=====
	<u>2006</u>		
	<u>Saldos em</u> <u>31-12-2005</u>	<u>Aumentos</u>	<u>Saldos em</u> <u>31-12-2006</u>
Provisões	-	79.726	79.726
	=====	=====	=====

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007 E 2006
(Montantes expressos em Euros)

9. IMPOSTOS SOBRE O RENDIMENTO

Os passivos por impostos correntes em 31 de Dezembro de 2007 e 2006 correspondem ao imposto sobre o rendimento a pagar.

Os custos com impostos sobre lucros registados em resultados, bem como a carga fiscal, medida pela relação entre a dotação para impostos sobre lucros e o lucro líquido do exercício antes de impostos, podem ser apresentados como se segue:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
<u>Impostos correntes</u>		
Do exercício	1.683.621	1.591.619
Correcções a exercícios anteriores	(9.069)	8.803
	-----	-----
Total de impostos em resultados	1.674.552	1.600.422
	=====	=====
Resultado antes de impostos	6.317.037	5.668.662
	-----	-----
Carga fiscal	26,51%	28,23%
	=====	=====

Em 2007 e 2006 as "Correcções a exercícios anteriores" referem-se ao excesso e insuficiência nas estimativas da provisão para impostos sobre lucros relativas aos exercícios de 2006 e 2005, respectivamente.

A reconciliação entre a taxa nominal e a taxa efectiva de imposto verificadas nos exercícios de 2007 e 2006 pode ser demonstrada como segue:

	<u>2007</u>		<u>2006</u>	
	Taxa	Imposto	Taxa	Imposto
Resultado antes de impostos		6.317.037		5.668.622
Imposto apurado com base na taxa nominal	26,50%	1.674.015	27,50%	1.558.871
Diferenças definitivas a acrescentar				
Importâncias devidas por aluguer de viaturas sem condutor	0,02%	1.270	0,00%	-
Provisões não aceites fiscalmente	0,13%	7.239	0,39%	21.925
Multas, coimas e juros compensatórios	0,00%	67	0,13%	7.174
Amortizações não aceites como custo	0,00%	154	0,03%	1.503
Outras	0,00%	-	0,00%	15
Benefícios fiscais				
Criação líquida de postos de trabalho	(0,05%)	(2.990)	(0,05%)	(2.885)
Quotizações	(0,02%)	(1.038)	(0,02%)	(1.112)
Tributação autónoma	0,09%	4.905	0,11%	6.077
Outros	0,00%	(1)	0,00%	51
	26,65%	1.683.621	28,08%	1.591.619
	-----	-----	-----	-----
Correcções de imposto relativas a exercícios anteriores:				
Insuficiência / (excesso) na estimativa da provisão para IRC	(0,14%)	(9.069)	0,16%	8.803
	26,51%	1.674.552	28,23%	1.600.422
	-----	-----	-----	-----

10. OUTROS PASSIVOS

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Complementos de reforma a pagar	218.715	209.306
Provisão para férias e subsídio de férias (Nota 3.c))	150.022	138.115
Provisão para bónus a empregados (Nota 3.c))	121.533	121.533
Outros custos a pagar	313.053	113.845
IVA a pagar	66.044	-
Outros fornecedores		
· Vieira de Almeida & Associados	52.523	-
· Neves Pinheiro Neves & Associados	24.805	-
· Império Bonança	18.016	16.687
· CGD	15.335	49.366
· Caixa Banco de Investimento	-	52.500
· Outros	31.406	39.490
Segurança Social	19.497	12.869
Imposto sobre Rendimento das Pessoas Singulares (IRS)	13.302	9.382
Contribuição a pagar ao Fundo de Pensões	2.899	2.655
Fornecedores de imobilizado em locação financeira (Nota 6)	-	23.227
	-----	-----
	1.047.150	788.975
	=====	=====

A rubrica "Complementos de reforma a pagar" refere-se ao montante estimado a pagar a este título a um ex-Administrador da Sociedade. Durante os exercícios de 2007 e 2006, a Sociedade pagou 30.409 Euros e 21.000 Euros, respectivamente.

A rubrica "IVA a pagar" refere-se ao imposto cobrado na facturação emitida pela Sociedade às entidades APL – Administração do Porto de Lisboa e Fundiestamo, no âmbito da prestação de serviços de consultoria imobiliária.

Em 31 de Dezembro de 2007, os montantes registados em "Outros fornecedores – Vieira de Almeida & Associados" e "Outros fornecedores – Neves Pinheiro Neves & Associados" referem-se a encargos com prestação de serviços de assistência / consultoria jurídica, no âmbito da análise de diversos projectos de investimento e viabilidade e estruturação de novos fundos de investimento imobiliários.

Em 31 de Dezembro de 2007 e 2006, os montantes registados em "Outros fornecedores – Império Bonança" e "Outros fornecedores – CGD" referem-se a encargos com a cedência de pessoal.

11. CAPITAL SUBSCRITO

Em 31 de Dezembro de 2007 e 2006 o capital da Sociedade estava representado por 24.000 acções com um valor nominal de 25 Euros cada, integralmente subscritas e realizadas, sendo detidas pela Caixa – Gestão de Activos, SGPS, S.A..

12. OUTRAS RESERVAS, RESULTADOS TRANSITADOS E LUCRO DO EXERCÍCIO

Em 31 de Dezembro de 2007 e 2006, as rubricas de reservas e resultados transitados têm a seguinte composição:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Outras reservas e resultados transitados		
. Reserva legal	600.000	600.000
. Outras reservas	1.805.926	1.805.926
. Resultados transitados	960	960
	-----	-----
	2.406.886	2.406.886
	-----	-----
Lucro do exercício	4.642.485	4.068.200
	-----	-----
	7.049.371	6.475.086
	=====	=====

A Sociedade está sujeita à constituição de uma reserva legal, por afectação de 10% do resultado líquido de cada exercício, até à concorrência do capital social. De acordo com a legislação em vigor, esta reserva só pode ser utilizada para a cobertura de prejuízos acumulados ou para aumentar o capital.

13. JUROS E RENDIMENTOS SIMILARES

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Juros de depósitos à ordem	240.158	176.670
Juros de aplicações em instituições de crédito	58.782	-
Outros	171	177
	-----	-----
	299.111	176.847
	=====	=====

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007 E 2006
(Montantes expressos em Euros)14. RENDIMENTOS E ENCARGOS COM SERVIÇOS E COMISSÕES

Estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
<u>Rendimentos de serviços e comissões</u>		
Comissão de gestão		
· Fundo Fundimo	4.029.865	3.629.173
· Sete Colinas	612.487	68.351
· Eurofundo	363.129	365.545
· Saudeinveste	271.558	171.361
· Fundicentro	245.775	244.087
· Golden Eagle	194.886	-
· Promovest	136.436	143.880
· Solid	98.994	99.813
· Multinveste	69.821	423
· Fundolis	60.608	56.292
· Lisfundo	51.883	47.460
· Imoplanus	48.591	387
· Estamo	40.815	117.471
· Fundicapital	38.915	37.467
· Bonança I	37.511	6.138
· Crescendis	34.135	31.329
· Turifundo	32.854	32.953
· Capitaltur	27.992	25.675
· Imocentro	26.948	218
· Beirafundo	24.666	-
· FundiGroup	24.186	21.670
· Imomar	15.465	-
· Maia Golfe	136	-
· Imorochoa	70	-
	-----	-----
	6.487.726	5.099.693
Comissão de subscrição		
· Fundo Fundimo	533.402	2.095.565
· Sete Colinas	-	105.000
	-----	-----
	533.402	2.200.565
Comissão de resgate	1.368.183	403.487
	-----	-----
	8.389.311	7.703.745
	=====	=====

Relativamente ao Fundo Fundimo as comissões de subscrição e resgate são cobradas aos participantes e consistem na aplicação de uma taxa variável, caso se trate de uma subscrição (Nota 3. e)) e de 2% no que se refere aos resgates. Relativamente ao Fundo Sete Colinas, as comissões de subscrição são cobradas aos participantes e consistem na aplicação de uma taxa de 0,35%. Relativamente aos restantes Fundos não há lugar a comissões de subscrição nem de resgate.

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
<u>Encargos com serviços e comissões</u>		
Comissões Assimec	395.175	-
Outros	24.909	12.443
	-----	-----
	420.084	12.443
	=====	=====

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007 E 2006
(Montantes expressos em Euros)

Nos termos do contrato celebrado entre a Sociedade e a Assimec – Imóveis e Construções de A. Silva & Silva, S.A., a Assimec prestará os seguintes serviços relativamente ao Fundo Sete Colinas: elaboração de contratos e actualização do plano geral e de gestão, do plano geral de tesouraria e do business plan. Adicionalmente prestará apoio ao nível da análise de mercado, estratégias de construção, estudo de rentabilidade, etc.. A remuneração da Assimec corresponde à soma de duas componentes:

- Remuneração fixa correspondente a 0,0725% sobre o valor total do activo do Fundo Sete Colinas apurado com referência ao último dia de cada mês;
- Remuneração variável igual a 85% da componente variável da comissão de gestão cobrada pela Sociedade ao Fundo Sete Colinas.

15. OUTROS RESULTADOS DE EXPLORAÇÃO

Estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
<u>Outros custos de exploração:</u>		
Rendas de locação operacional	51.616	36.115
Quotizações e donativos	7.836	8.088
Multas e outras penalidades legais	253	26.089
Outros impostos	159	186
Menos-valias na alienação de imobilizado	-	52
Outros	2.824	-
	<u>62.688</u>	<u>70.530</u>
	=====	=====
<u>Outros proveitos de exploração:</u>		
Serviços de consultoria (Nota 3. e))	314.493	-
Outros	642	-
	<u>315.135</u>	<u>-</u>
	=====	=====
Outros resultados de exploração	<u>252.447</u>	<u>(70.530)</u>
	=====	=====

Em 31 de Dezembro de 2007 a rubrica "Serviços de consultoria" refere-se a prestação de serviços de consultoria imobiliária, conforme descrito na Nota 7.

Em 2006 a rubrica "Multas e outras penalidades legais" inclui 25.000 Euros, relativos a coimas por contra-ordenações movidas pela Comissão do Mercado e Valores Mobiliários.

16. CUSTOS COM O PESSOAL E NÚMERO MÉDIO DE EMPREGADOS

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Salários e vencimentos:		
- Órgãos de administração e fiscalização		
. Remunerações	378.824	347.486
- Empregados		
. Da Sociedade	630.638	542.325
. Cedidos ao Sogrupu III	-	21.750
	<u>1.009.642</u>	<u>911.561</u>
Encargos sociais:		
- Segurança Social		
. Empregados da Sociedade	140.408	119.016
. Empregados cedidos ao Sogrupu III	-	4.812
- Outros	1.423	4.968
	<u>141.831</u>	<u>128.796</u>
Outros custos com o pessoal:		
- Cedência de Pessoal - Sogrupu III (Nota 17)	-	(26.562)
- Bónus a pagar	129.225	126.826
- Seguros	37.367	36.977
- Contribuições para o Fundo de Pensões (Nota 18)	10.140	9.349
- Outros	2.579	9.086
	<u>179.311</u>	<u>155.676</u>
	<u>1.330.784</u>	<u>1.196.033</u>
	=====	=====

Durante os exercícios de 2007 e 2006, a Sociedade teve em média 21 e 20 trabalhadores ao seu serviço, respectivamente.

No primeiro trimestre de 2006 um conjunto de tarefas inerentes ao funcionamento da Sociedade foram desempenhadas por 6 colaboradores do Sogrupu III – Gestão de Activos, ACE, tendo sido celebrado com esta entidade contratos de cedência de pessoal. Estes serviços foram facturados à Sociedade.

Adicionalmente, nos exercícios de 2007 e 2006 um colaborador da Império - Bonança encontra-se a desempenhar funções na Sociedade, tendo sido celebrado um contrato de cedência de pessoal e os serviços sido facturados à Sociedade.

17. GASTOS GERAIS ADMINISTRATIVOS

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Serviços especializados	379.679	330.203
Rendas e alugueres		
· CGD	205.589	131.574
Outros serviços especializados:		
· Cedência de pessoal – Império Bonança	87.891	81.116
· Cedência de pessoal – Sogrupos III (Nota 16)	-	26.562
· Outros encargos – Sogrupos III	-	18.584
· Sogrupos – Serviços Administrativos	-	2.875
Deslocações e estadas	33.405	33.811
Comunicações e despesas de expediente	19.316	29.027
Avenças e honorários	16.111	29.970
Publicidade	15.666	42.897
Conservação e reparação	12.923	12.722
Despesas de formação	2.481	29.978
Outros	43.313	41.563
	<u>816.374</u>	<u>810.882</u>
	=====	=====

No exercício de 2007 a rubrica "Serviços especializados" inclui 77.328 Euros relativos a encargos com prestação de serviços de assistência / consultoria jurídica no âmbito da análise de diversos projectos de investimento e viabilidade e estruturação de novos fundos de investimento imobiliários.

No exercício de 2006 a rubrica "Serviços especializados" inclui um montante de 200.211 Euros relativo a encargos com estudos e avaliações de imóveis no âmbito da análise da viabilidade e estruturação de novos fundos imobiliários. Este montante inclui 52.500 Euros relativos a serviços prestados pelo Caixa Banco de Investimento no âmbito da criação do Fundo Sete Colinas. Esta rubrica inclui também o montante de 57.798 Euros relativo a manutenção do sistema informático da Sociedade e melhorias na base de dados.

18. RESPONSABILIDADES COM PENSÕESPlano de contribuição definida

Em 2002 a Sociedade assinou um contrato de adesão colectiva ao Fundo de Pensões "Caixa Reforma Activa" gerido pela CGD Pensões – Sociedade Gestora de Fundos de Pensões, S.A.. No âmbito deste contrato subscreveu um plano de pensões de contribuição definida, independente da Segurança Social, tendo como objectivo garantir o pagamento de pensões de reforma por velhice e invalidez, bem como de pensões de sobrevivência imediata. Este benefício para os colaboradores / participantes da Sociedade traduz-se numa pensão resultante da aquisição de um seguro de renda vitalícia imediata, à data da reforma e com o saldo então existente na sua conta individual.

Este plano abrange os colaboradores da Sociedade que se encontravam em funções à data do contrato e os ex-colaboradores que tenham completado, em data posterior à celebração do contrato, um mínimo de dez anos consecutivos ao serviço da Sociedade, contados a partir da data da respectiva admissão. A idade normal de reforma coincide com a data em que o participante adquire o direito a uma pensão da segurança social por velhice.

A remuneração considerada para o apuramento das contribuições é composta pelo vencimento base, acrescido dos subsídios de isenção de horário de trabalho e de disponibilidade e de outras remunerações auferidas a título regular. Como tempo de serviço é considerado o número de anos completos e consecutivos ao serviço da Sociedade.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007 E 2006
(Montantes expressos em Euros)

O financiamento do plano de pensões está a cargo da Sociedade, através da contribuição inicial e das contribuições trimestrais. A contribuição inicial a favor de cada participante foi calculada da seguinte forma:

$$2\% * \text{número de anos de serviço completos e consecutivos} * \text{remuneração mensal} * 12$$

A contribuição trimestral é calculada da seguinte forma:

$$2\% * \text{remuneração mensal} * 3$$

A Sociedade poderá, sempre que o entender, efectuar contribuições extraordinárias.

Durante os exercícios de 2007 e 2006, a Sociedade reconheceu como custo os montantes de 10.140 Euros e 9.349 Euros, respectivamente (Nota 16).

A partir do exercício de 2006, os colaboradores podem optar, em função do perfil de risco que estão dispostos a assumir, para que fundo de pensões querem que a Sociedade faça as contribuições. Deste modo, em 31 de Dezembro de 2007 e 2006, as contribuições investidas nas unidades de participação apresentam os seguintes valores de mercado:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Fundo de Pensões "Caixa Reforma Activa"	102.368	89.719
Fundo de Pensões "Caixa Reforma Valor"	5.637	4.809
	-----	-----
	108.005	94.528
	=====	=====

Complementos de reforma a pagar

A Sociedade assumiu responsabilidades pelo pagamento de um complemento de reforma a um ex-Administrador. Em 31 de Dezembro de 2007, o montante das responsabilidades foi estimado pela Companhia de Seguros Fidelidade – Mundial, S.A. com base nos seguintes pressupostos:

- Tábua de mortalidade	GFK 95
- Taxa Técnica	3%
- Complemento de reforma	14 x Ano

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007 E 2006
(Montantes expressos em Euros)19. PASSIVOS CONTINGENTES E COMPROMISSOS

Conforme referido na Nota Introdutória, a actividade da Sociedade consiste na administração, gestão e representação de Fundos de Investimento Imobiliários, cujas demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2007 e 2006 se podem resumir como segue:

Fundo	2007					
	Activo Líquido	Passivo	Capital do Fundo	Resultado	UP's em circulação	Valor das UP's (Euros)
Fundimo	986.746.388	164.660.894	822.085.494	37.130.942	104.454.920	7.8702
Eurofundo	129.030.360	12.834.402	116.195.958	(1.227.147)	40.000	2.904,8990
Saudeinveste	117.049.848	32.122.357	84.927.491	(1.134.379)	82.767	1.026,1033
Fundicentro	59.842.025	11.446.020	48.396.005	173.170	47.500	1.018,8633
Sete Colinas	65.936.731	37.706.561	28.230.170	(1.839.814)	600.000	47,0503
Promovest	52.350.271	28.988.963	23.361.308	(2.815.908)	25.000	934,4523
Fundicapital	35.067.924	15.366.612	19.701.312	(583.263)	20.247	973,0485
Solid	19.884.688	1.769.144	18.115.544	(298.500)	16.000	1.132,2215
Bonança I	15.476.848	254.845	15.222.003	476.545	370.000	41,1405
Multinvest	19.516.474	4.672.595	14.843.879	(155.439)	30.000	494,7960
Imoplanus	10.176.722	40.931	10.135.791	137.928	20.000	506,7896
Fundolis	116.727.789	107.077.254	9.650.535	(3.400.522)	13.000	742,3488
Lisfundo	68.012.972	59.448.444	8.564.528	(2.371.147)	11.000	778,5935
Crescendis	12.900.776	6.007.142	6.893.634	(55.689)	13.928	494,9479
Turifundo	6.083.967	21.066	6.062.901	(37.100)	12.200	496,9591
Imomar	6.021.328	38.284	5.983.044	(16.956)	120.000	49,8587
Maia Golfe	13.000.000	7.500.344	5.499.656	(344)	5.500	999,9375
Capitaltur	5.236.024	34.388	5.201.636	67.613	9.916	524,5700
FundiGroup	5.118.500	63.717	5.054.783	944.238	3.950	1.279,6919
Imocentro	5.007.331	7.333	4.999.998	348	5.000	999,9996
Imorocha	6.499.719	1.500.277	4.999.442	(558)	5.000	999,8884
Beirafundo	13.458.129	8.801.291	4.656.838	(343.162)	5.000	931,3676
Golden Eagle	52.323.319	50.274.136	2.049.183	(2.950.817)	10.000	204,9183

Fundo	2006					
	Activo Líquido	Passivo	Capital do Fundo	Resultado	UP's em circulação	Valor das UP's (Euros)
Fundimo	851.243.661	25.631.331	825.612.330	29.614.540	105.484.142	7,8269
Eurofundo	132.704.327	15.281.222	117.423.105	6.814.754	40.000	2.935,5776
Saudeinveste	72.449.708	16.386.586	56.063.122	1.564.836	53.692	1.044,1616
Fundicentro	64.456.254	16.233.419	48.222.835	722.835	47.500	1.015,2176
Estamo	46.477.138	12.525.865	33.951.273	(48.727)	3.400	9.985,0685
Sete Colinas	30.698.017	628.034	30.069.983	69.984	600.000	50,1166
Promovest	44.200.414	18.023.198	26.177.216	1.177.216	25.000	1.047,0886
Solid	18.574.800	160.756	18.414.044	(126.073)	16.000	1.150,8778
Multinvest	20.000.227	5.000.909	14.999.318	(682)	30.000	499,9773
Bonança I	14.963.544	218.086	14.745.458	483.526	370.000	39,8526
Fundolis	114.441.618	101.390.561	13.051.057	51.057	13.000	1.003,9275
Lisfundo	39.281.969	28.346.293	10.935.676	(64.325)	11.000	994,1524
Fundicapital	21.002.704	10.716.311	10.286.393	98.885	10.000	1.028,6393
Imoplanus	9.998.581	718	9.997.863	(2.137)	20.000	499,8932
Turifundo	6.123.018	23.018	6.100.000	-	12.200	500,0000
Crescendis	9.217.163	3.417.163	5.800.000	-	11.600	500,0000
Capitaltur	5.167.530	33.507	5.134.023	95.082	9.916	517,7514
Imocentro	5.000.110	460	4.999.650	(350)	5.000	999,9300
FundiGroup	4.175.750	65.205	4.110.545	160.545	3.950	1.040,6443

20. RELATO POR SEGMENTOS

Em termos de áreas de negócio, a actividade da Sociedade enquadra-se no segmento de Gestão de Activos.

Todos os proveitos registados tiveram origem no mercado nacional.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007 E 2006
(Montantes expressos em Euros)

21. ENTIDADES RELACIONADAS

Em 31 de Dezembro de 2007 e 2006 os principais saldos e transacções com entidades do Grupo Caixa Geral de Depósitos (CGD) são os seguintes (saldos devedores / (credores)):

	2007				
	Caixa Leasing e Factoring	CGD	Império Bonança		
<u>Saldos de balanço</u>					
Disponibilidades em outras instituições de crédito	-	2.508.400	-		
Aplicações em outras instituições de crédito	-	5.582.782	-		
Outros passivos	-	(15.335)	(18.016)		
<u>Saldos da demonstração de resultados</u>					
Juros e rendimentos equiparados	-	(298.940)	-		
Juros e encargos equiparados	1.714	-	-		
Gastos gerais administrativos	-	208.898	87.891		
Encargos com serviços e comissões	-	24.888	-		
	2006				
	Caixa Leasing e Factoring	Soqgrupo III	CGD	Caixa BI	Império Bonança
<u>Saldos de balanço</u>					
Disponibilidades em outras instituições de crédito	-	-	7.773.272	-	-
Outros activos	-	-	-	-	-
Outros passivos	(23.227)	-	(49.366)	(52.500)	(16.687)
<u>Saldos da demonstração de resultados</u>					
Juros e rendimentos equiparados	-	-	(176.670)	-	-
Juros e encargos equiparados	1.442	-	-	-	-
Gastos gerais administrativos	-	45.146	131.574	52.500	81.116

Membros do Conselho de Administração

João Eduardo de Noronha Gamito Faria
Filipe Raimond da Silva Amado
António Francisco Araújo Pontes
Fernando Manuel Domingos Maximiano
Paulo Alexandre Duarte Sousa

Nenhum dos membros do Conselho de Administração contraiu créditos junto da Sociedade nem detém títulos representativos do seu capital social.

Órgãos de gestão

Nos exercícios de 2007 e 2006, as remunerações atribuídas aos membros dos órgãos de Administração, Fiscalização e Assembleia-geral, ascenderam a 378.824 Euros e 347.486 Euros, respectivamente.

Durante os exercícios de 2007 e 2006, não foram efectuadas quaisquer transacções entre a Sociedade e os membros do Conselho de Administração.

22. CONSOLIDAÇÃO

As demonstrações financeiras da Sociedade são integradas nas contas consolidadas da Caixa Geral de Depósitos, S.A., cuja sede social é na Av. João XXI, nº 63, 1000 – 300 Lisboa.

23. RISCOS FINANCEIROS

Justo valor

Face à natureza dos activos e passivos da Sociedade, a Fundimo entende que o seu justo valor não deverá diferir significativamente do correspondente valor contabilístico.

Risco cambial

Face à sua actividade, a Sociedade entende não estar exposta a risco cambial. De referir que a totalidade dos activos e passivos da Sociedade estão expressos em Euros.

Risco de liquidez e risco de taxa de juro

A Sociedade entende não estar exposta a este tipo de riscos dada a actividade desenvolvida e a natureza das suas fontes de financiamento.

Risco de crédito

A Sociedade entende não estar sujeita ao risco do crédito, uma vez que o seu activo é constituído essencialmente por depósitos à ordem e a prazo junto da Caixa Geral de Depósitos, S.A. e comissões a receber dos fundos.

24. GESTÃO DE CAPITAL

Relativamente à gestão de capital, a Sociedade está sujeita à supervisão pelo Banco de Portugal, estando igualmente incluída na supervisão em base consolidada do Grupo CGD.

CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

Introdução

1. Examinámos as demonstrações financeiras anexas da Fundimo - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. (Sociedade), as quais compreendem o balanço em 31 de Dezembro de 2007, que evidencia um total de 9.242.696 Euros e capitais próprios no montante de 7.649.371 Euros, incluindo um resultado líquido de 4.642.485 Euros, as demonstrações de resultados, das alterações no capital próprio e dos fluxos de caixa no exercício findo naquela data e o correspondente anexo.

Responsabilidades

2. É da responsabilidade do Conselho de Administração a preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira da Sociedade, o resultado das suas operações e os seus fluxos de caixa, bem como a adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados e a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado. A nossa responsabilidade consiste em expressar uma opinião profissional e independente, baseada no nosso exame daquelas demonstrações financeiras.

Âmbito

3. O exame a que procedemos foi efectuado de acordo com as Normas Técnicas e as Directrizes de Revisão/Auditoria da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que 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. Este exame incluiu a verificação, numa base de amostragem, do suporte das quantias e informações divulgadas nas demonstrações financeiras e a avaliação das estimativas, baseadas em juízos e critérios definidos pelo Conselho de Administração, utilizadas na sua preparação. Este exame incluiu, igualmente, a apreciação sobre se são adequadas as políticas contabilísticas adoptadas e a sua divulgação, tendo em conta as circunstâncias, a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade das operações e a apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das demonstrações financeiras. O nosso exame abrangeu também a verificação da concordância da informação financeira constante do Relatório de Gestão com as demonstrações financeiras. Entendemos que o exame efectuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião.

Opinião

4. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras referidas no parágrafo 1 acima apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira da Fundimo - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. em 31 de Dezembro de 2007, bem como o resultado das suas operações e os seus fluxos de caixa no exercício findo naquela data, em conformidade com as Normas de Contabilidade Ajustadas emitidas pelo Banco de Portugal.

A expressão Deloitte refere-se a uma ou várias sociedades que operem no âmbito de um acordo com a Deloitte Touche Tohmatsu, uma Swiss Verein, bem como às suas respectivas representadas e filiais. Deloitte Touche Tohmatsu é uma associação mundial de sociedades dedicadas à prestação de serviços profissionais de excelência, concentradas no serviço ao cliente sob uma estratégia global, aplicada localmente em, aproximadamente, 150 países. Como Swiss Verein (associação), nem a Deloitte Touche Tohmatsu nem qualquer das suas sociedades membro assumem qualquer responsabilidade isolada ou solidária pelos actos ou omissões de qualquer das outras sociedades membro. Cada uma das sociedades membro é uma entidade legal e separada que opera sob a marca "Deloitte", "Deloitte & Tohmatsu", "Deloitte Touche Tohmatsu" ou outros nomes relacionados.

Capital Social: 500.000,00 euros - Matrícula na CRC de Lisboa e NIPC 501 776 311
Sede: Edifício Atrium Saldanha, Praça Duque de Saldanha, 1 - 6º, 1050-094 Lisboa
Tel: +(351) 210 427 500 Fax: +(351) 210 427 950 - www.deloitte.com/pt

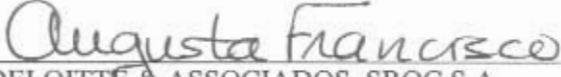
- Porto: Bom Sucesso Trade Center, Praça do Bom Sucesso, 61 - 13º, 4150-146 Porto - Tel: +(351) 225 439 200 - Fax: +(351) 225 439 650

Member of
Deloitte Touche Tohmatsu

Ênfase

5. As demonstrações financeiras da Sociedade em 31 de Dezembro de 2006 são apresentadas para dar cumprimento às normas do Banco de Portugal e aos requisitos de publicação de contas. A respectiva Certificação Legal das Contas, datada de 9 de Março de 2007, incluía um ênfase relativo à aplicação pela primeira vez em 2006 das Normas de Contabilidade Ajustadas (NCA) na preparação das demonstrações financeiras da Sociedade.

Lisboa, 25 de Fevereiro de 2008


DELOITTE & ASSOCIADOS, SROC S.A.
Representada por Maria Augusta Cardador Francisco

RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO

Ao Accionista da
Fundimo - Sociedade Gestora de Fundos
de Investimento Imobiliário, S.A.

Em conformidade com a legislação em vigor e o mandato que nos foi conferido, vimos submeter à vossa apreciação o nosso Relatório e Parecer que abrange a actividade por nós desenvolvida e os documentos de prestação de contas da Fundimo - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. (Sociedade) relativos ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2007, os quais são da responsabilidade do Conselho de Administração.

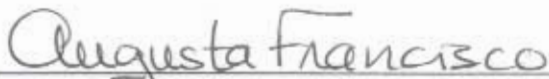
Acompanhámos a evolução da actividade e os negócios da Sociedade, a regularidade dos seus registos contabilísticos e o cumprimento dos estatutos em vigor, tendo recebido do Conselho de Administração e dos serviços da Sociedade as informações e esclarecimentos solicitados.

No âmbito das nossas funções, examinámos o balanço em 31 de Dezembro de 2007, as demonstrações de resultados por naturezas, das alterações no capital próprio e dos fluxos de caixa no exercício findo naquela data e o respectivo anexo, bem como o correspondente Relatório de Gestão, preparado pelo Conselho de Administração. Adicionalmente, elaborámos a Certificação Legal das Contas, a qual foi emitida sem reservas.

Face ao exposto, somos de opinião que as demonstrações financeiras supra referidas e o Relatório de Gestão, bem como a proposta nele expressa, estão de acordo com as disposições contabilísticas e estatutárias aplicáveis, pelo que poderão ser aprovados em Assembleia Geral de Accionistas.

Desejamos ainda manifestar ao Conselho de Administração e aos serviços da Sociedade o nosso apreço pela colaboração prestada.

Lisboa, 25 de Fevereiro de 2008


DELOITTE & ASSOCIADOS, SROC S.A.
Representada por Maria Augusta Cardador Francisco