

INVESURB

FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

RELATÓRIO DE GESTÃO

2012

Introdução

O INVESURB – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado, de seguida abreviadamente designado INVESURB ou Fundo, foi autorizado por deliberação do Conselho Diretivo da CMVM – Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, em 7 de outubro de 2010, tem atualmente o capital de € 5.406.000.

Realização do capital

15 de novembro de 2010	€ 1.000.000
7 de abril de 2011	€ 400.000
26 de setembro de 2011	€ 800.000
10 e 12 de outubro de 2011	€ 400.000
31 de julho de 2012	€ 2.717.625

Naturezas das entradas de Capital realizadas em 2012

Montante realizado em dinheiro	€ 549.142
Valor das realizações em espécie	€ 2.168.483

Inicialmente constituído tendo em vista a reabilitação do espaço urbano atualmente ocupado pelo Bairro do Aleixo e de outros edifícios propriedade do Município do Porto. No ano findo, o INVESURB alargou a sua atividade, com a entrada de terreno para construção, sito na Rua da Quinta, Foz do Douro, Porto, correspondente ao aumento de capital em espécie.

Atividade desenvolvida

2.1. - Construção e/ou reabilitação de habitações para permuta com o Município.

No que respeita à realização das construções e/ou reabilitações de habitações a serem entregues ao Município do Porto, em permuta pelos futuros lotes urbanos do Bairro do Aleixo, realizaram-se e submeteram-se à aprovação da autarquia e das entidades competentes todos os projetos de arquitetura e de especialidades, para as seguintes intervenções:

PROJETO	INTERVENÇÃO	ÁREA B	AUTORES DO PROJETO
Rua Mouzinho da Silveira	Reabilitação	550 m2ABC	Arq. Frederico Valsassina
Rua das Musas	Reabilitação	1.359,49 m2ABC	Arq. Teixeira Gaia
Bairro do Leal	Construção nova e reabilitação	5.312,15m2ABC	Arq. Frederico Valsassina
Travessa de Salgueiros	Construção nova	1.452 m2ABC	Arq. Virgínio Moutinho
Av. Fernão de Magalhães	Construção nova	2.900 m2ABC	Arq. Carlos Miguel Dias

No 3º trimestre de 2012, decorreu a consulta a empreiteiros para realização da construção dos dois primeiros edifícios, sitos na Rua das Musas e na Rua Mouzinho da Silveira, tendo esta empreitada sido adjudicada à construtora "Lúcio da Silva Azevedo & Filhos, S.A.".

2.2. - Terrenos do Bairro do Aleixo

Tendo em vista a recuperação e rentabilização urbanística destes terrenos após a demolição do ali edificado, lançou-se um concurso de ideias e honorários para elaboração dos projetos para a operação de loteamento e obras de infraestruturas.

Definidos os critérios técnicos de valoração qualitativa e feita a avaliação das propostas apresentadas, foi adjudicada a realização dos projetos de arquitetura e especialidades à Sociedade "Barbosa & Guimarães - Arquitetos", com coordenação técnica do Arq.º José António Barbosa.

Já no primeiro trimestre de 2013 realizou-se o concurso e foram adjudicados à RESTRADAS – Revitalização de Estradas do Norte, Lda., a elaboração dos projetos de licenciamento e trabalhos de demolição da segunda das cinco torres do Bairro do Aleixo.

A data da realização da operação de demolição, será fixada pelas entidades competentes.

2.3.- Terrenos da Rua da Quinta

Este terreno integra o ativo do Fundo desde 31 de julho de 2012, tem um Pedido de Informação Prévia (PIP) aprovado pela Câmara Municipal do Porto (CMP), em 22/12/2011.

Os projetos de arquitetura para licenciamento da construção, já adjudicados na data da aquisição, são da autoria do Arquiteto Arnaldo Brito.

Durante o 2º semestre foram elaborados os projetos de licenciamento de arquitetura, tendo recentemente sofrido alterações. Para cumprimento de disposições entretanto indicadas pelos serviços de urbanismo da Câmara Municipal do Porto.

Simultaneamente com a elaboração dos projetos de licenciamento desenvolveu-se um estudo de produto, visando a adequação da oferta deste projeto ao arrendamento - novo paradigma do investimento imobiliário, e às atuais exigências de qualidade do mercado.

A realização destes estudos foi adjudicada à ROI – Return on Ideas.

Situação Financeira

Os capitais próprios do Fundo permitem o cumprimento de todas as obrigações já assumidas.

Todavia, a realização da totalidade dos trabalhos previstos, incluindo a construção de novos edifícios para entrega à CMP e a realização das obras de infraestruturas nos terrenos do Bairro do Aleixo carecem de adequado financiamento.

Património do Fundo em 31.12.2012

Ativos Imobiliários

Adiantamentos por conta de imóveis – Bairro do Aleixo	€ 500.000
Terreno na Rua da Quinta	€ 2.381.359

Aplicações Mobiliárias

Depósitos a prazo	€ 1.550.000
Depósitos à ordem	€ 81.349

Resultados

As contas do exercício de 2012 (Balanço e Demonstração dos Resultados do Exercício), que merecem a aprovação do Conselho de Administração, apresentam um resultado negativo de € 53.446,42 (cinquenta e três mil quatrocentos e quarenta e seis euros e quarenta e dois cêntimos), que o Conselho propõe que seja levado à conta de resultados transitados.

Perspetivas para 2013

Prevê-se, durante o exercício de 2013:

- Obter financiamento para realização do investimento projetado.
- Construções e/ou reabilitações de habitações para permuta com o Município
- Concluir as construções em curso na Rua Mouzinho da Silveira e na Rua das Musas;
- Promover as consultas, adjudicar as empreitadas e dar início às construções na Travessa de Salgueiros, na Avenida Fernão de Magalhães e no Bairro do Leal.

rf

27.11.12
M.
A.

Terreno do Bairro do Aleixo

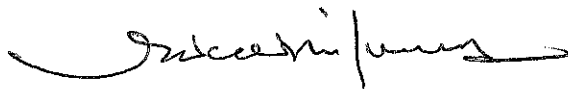
- Submeter à apreciação da CMP a aprovação dos projetos da operação de loteamento e obter a respetiva aprovação;
- Promover a consulta aos empreiteiros, adjudicar a empreitada e realizar os trabalhos de loteamento e as obras de infraestruturas.

Terreno da Rua da Quinta

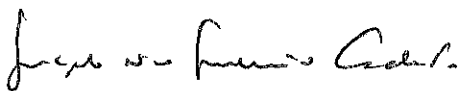
- Obter a aprovação dos projetos de arquitetura, adjudicar os projetos de especialidades e obter as suas aprovações.

Lisboa, 19 de março de 2013

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora,



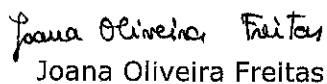
João Carlos Pélion Parreira Rodrigues Pena



Gonçalo Nuno Guerreiro Cadete



Aniceto Fernandes Viegas



Joana Oliveira Freitas

INVESURB - 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

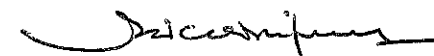
Capital Social: 500.000,00 euros Matrícula e NIF: 502 236 000

Balanço em

ATIVO						PASSIVO		
Designação	31 de dezembro de 2012				31 de dezembro de 2011	Designação	31 de dezembro de 2012	31 de dezembro de 2011
	Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido	Líquido			
ATIVOS IMOBILIÁRIOS						CAPITAL DO FUNDO		
Construções	2.381.358,92	0,00	0,00	2.381.358,92	0,00	Unidades de participação	5.406.000,00	2.600.000,00
Adiantamentos por compra de imóveis	500.000,00	0,00	0,00	500.000,00	500.000,00	Variações patrimoniais	(88.375,00)	0,00
TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	2.881.358,92	0,00	0,00	2.881.358,92	500.000,00	Resultados transitados	(67.560,83)	(15.254,91)
DISPONIBILIDADES						Resultado líquido do período	(53.446,42)	(52.305,92)
Depósitos à ordem	81.348,57	0,00	0,00	81.348,57	32.581,22	TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	5.196.617,75	2.532.439,17
Depósitos a prazo e com pré-aviso	1.550.000,00	0,00	0,00	1.550.000,00	1.900.000,00	CONTAS DE TERCEIROS		
TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	1.631.348,57	0,00	0,00	1.631.348,57	1.932.581,22	Comissões e outros encargos a pagar	20.250,42	19.783,53
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS						Outras despesas a pagar	72.764,27	76.014,00
Acréscimos de proveitos	581,25	0,00	0,00	581,25	5.145,83	TOTAL DOS VALORES A PAGAR	93.014,69	95.797,53
Custos diferidos	793.976,33	0,00	0,00	793.976,33	199.998,00	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS		
TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS	794.557,58	0,00	0,00	794.557,58	205.143,83	Acréscimos de custos	17.632,63	9.488,35
Total do Ativo	5.307.265,07	0,00	0,00	5.307.265,07	2.637.725,05	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS	17.632,63	9.488,35
						Total do Passivo	5.307.265,07	2.637.725,05
Total do número de unidades de participação						5.406	2.600	
						Valor unitário da unidade de participação		
						961,2685	974,0151	

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

O Conselho de Administração



João Carlos Pélion Parreira Rodrigues Pena


Gonçalo Nuno Guerreiro Cadete


Joana Oliveira Freitas



Aniceto Fernandes Viegas

INVESURB - 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

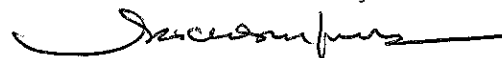
Capital Social: 500.000,00 euros Matrícula e NIF: 502 236 000

Demonstração dos Resultados no exercício findo em 31 de dezembro de

CUSTOS E PERDAS			PROVEITOS E GANHOS		
Designação	2012	2011	Designação	2012	2011
CUSTOS E PERDAS CORRENTES			PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		
JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS			JUROS E GANHOS EQUIPARADOS		
De operações correntes	346,48	321,77	De depósitos a prazo	45.296,75	42.484,72
COMISSÕES					
Outras, de operações correntes	81.265,05	79.043,65			
IMPOSTOS					
Imposto sobre o rendimento	11.513,02	9.134,22			
FORNECIMENTOS E SERV.EXTERNOS	5.618,62	6.291,00			
TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	98.743,17	94.790,64	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	45.296,75	42.484,72
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	0,00	0,00	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	53.446,42	52.305,92
TOTAL	98.743,17	94.790,64	TOTAL	98.743,17	94.790,64

Resultado de ativos imobiliários	(5.618,62)	(6.291,00)			
Resultado corrente	(53.446,42)	(52.305,92)	Resultado antes de imposto s/o rendimento	(53.446,42)	(52.305,92)
			Resultado líquido do período	(53.446,42)	(52.305,92)

O Conselho de Administração



João Carlos Pélton Parreira Rodrigues Pena


Gonçalo Nuno Guerreiro Cadete

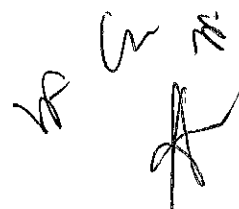

Joana Oliveira Freitas


Aniceto Fernandes Viegas

INVESURB - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

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

		2012		2011
DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS				
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DOS FUNDOS				
RECEBIMENTOS:				
Subscrição de unidades de participação		549.142,00		1.600.000,00
Fluxos das operações sobre as unidades dos fundos		549.142,00		1.600.000,00
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS				
PAGAMENTOS:				
Aquisição de imóveis	160.157,05		0,00	
Grandes reparações em ativos imobiliários	120.114,74		123.984,00	
Adiantamentos por conta de compra de ativos imobiliários	526.354,21	806.626,00	400.000,00	523.984,00
Fluxos das operações sobre ativos imobiliários		(806.626,00)		(523.984,00)
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE				
RECEBIMENTOS:				
Juros de disponibilidades		49.861,33		37.338,89
PAGAMENTOS:				
Comissão de gestão	75.000,00		56.250,00	
Comissão de depósito	3.198,16		1.174,96	
Impostos e taxas	15.065,34		10.227,87	
Despesas bancárias	346,48	93.609,98	321,77	67.974,60
Fluxos das operações de gestão corrente		(43.748,65)		(30.635,71)
Saldo dos fluxos monetários do período (A)		(301.232,65)		1.045.380,29
Disponibilidades no início do período (B)		1.932.581,22		887.200,93
Disponibilidades no fim do período (C)=(B) + (A)		1.631.348,57		1.932.581,22



INVESURB - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

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

Introdução

O INVESURB - 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 15 de novembro de 2010, 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.

1



INVESURB - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

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 0,4% (com um limite mínimo anual de 75.000 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 operações correntes da Demonstração dos Resultados. Nos períodos em análise esta taxa ascendia a 0,0266%. Sempre que o montante calculado seja inferior a 200 euros ou superior a 20.000 euros, a taxa mensal devida corresponderá a um desses limites.

Nota 1 – Reconhecimento da valia potencial

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

Imóveis	Valor contabilístico (ver Nota 3) (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Valia potencial (B) – (A)
Construções em curso:			
5 terrenos na Rua da Quinta, Porto	2.381.358,92	2.330.000,00	(51.358,92)

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	Subscrições	Outros	Resultados do período	Saldo final
Valor base	2.600.000,00	2.806.000,00			5.406.000,00
Variações patrimoniais	0,00	(88.375,00)			(88.375,00)
Resultados acumulados	(15.254,91)		(52.305,92)		(67.560,83)
Resultados do período	(52.305,92)		52.305,92	(53.446,42)	(53.446,42)
SOMA	2.532.439,17	2.717.625,00	0,00	(53.446,42)	5.196.617,75
Nº de unidades participação	2.600	2.806			5.406
Valor unidade participação	974,0151	968,5050			961,2685

Naturezas das subscrições realizadas no total de 2.717.625,00 euros:

Numerário: 549.142,00 euros

Terrenos: 2.168.483,00 euros

Nota 3 – Inventário das aplicações em ativos imobiliários

Descrição dos Ativos	Área (m ²)	Adiantamentos	Data da avaliação	Valor da avaliação	Data da avaliação	Valor da avaliação	Valor do imóvel
1. IMÓVEIS SITUADOS EM PORTUGAL							
1.3 Outros projetos de construção							
Habitação							
5 terrenos na Rua da Quinta, Porto	4.340		Jul-12	2.310.000,00	Jul-12	2.350.000,00	2.381.358,92
Bairro do Aleixo, Porto		500.000,00					

Nota 7 – Liquidez do Fundo

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Depósitos à ordem	32.581,22			81.348,57
Depósitos a prazo	1.900.000,00	0,00	350.000,00	1.550.000,00
TOTAL	1.932.581,22	0,00	350.000,00	1.631.348,57

Nota 9 – Valores comparativos

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

Nota 12 – Impostos sobre rendimentos obtidos e retidos

Os impostos sobre os rendimentos apurados e retidos no exercício de 2012 referem-se a rendimentos financeiros.

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

14.1 Custos diferidos

Esta rubrica regista 793.976,33 euros (Em 2011: 199.998,00 euros) referentes a despesas já efetuadas por conta de parte da recuperação ou construção de edifícios pertencentes ao património do Município do Porto e em troca o Município entregará ao Fundo os terrenos pertencentes ao atual Bairro do Aleixo.

14.2 Comissões

A rubrica analisa-se como segue:

	2012	2011
Comissão de gestão	75.000,00	75.000,00
Comissão de depósitos	3.865,05	1.643,65
Outros encargos (CMVM)	2.400,00	2.400,00
TOTAL	81.265,05	79.043,65

**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 Invesurb - Fundo Especial 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 5.307.265 euros e um total de capital do fundo de 5.196.618 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 53.446 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

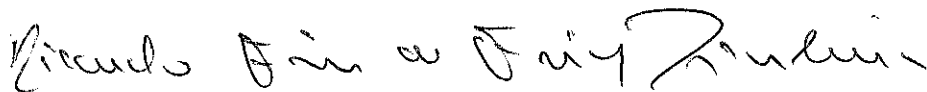
7. Em nossa opinião, as referidas demonstrações financeiras apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira do Invesurb - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado, gerido pela entidade gestora Gesfimo - Espírito Santo Irmãos, 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)