

31 de Dezembro de 2006 e o resultado das suas operações no exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para o sector bancário.

Lisboa, 3 de Março de 2007. — Mazars & Associados, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S. A., representada por *António Manuel Mendes Barreira*, revisor oficial de contas.

Relatório e parecer do conselho fiscal

No cumprimento do mandato que VV. Ex.ª, nos conferiram e no desempenho das nossas funções legais e estatutárias acompanhámos com regularidade, durante o exercício de 2006, a actividade da *Bes-leasing e Factoring — Instituição Financeira de Crédito, S. A.*, examinámos regularmente os livros, registos contabilísticos e demais documentação, constatámos a observância da lei e dos estatutos e obtivemos sempre da administração os esclarecimentos, informações e documentos solicitados.

O balanço, a demonstração dos resultados, o anexo ao balanço e à demonstração dos resultados e o relatório de gestão lidos em conjunto com a certificação legal das contas, com a qual concordamos, permitem uma adequada compreensão da situação financeira e dos resultados da empresa e satisfazem as disposições legais e estatutárias em vigor. Os critérios valorimétricos utilizados merecem a nossa concordância.

Assim, somos de parecer:

1.º Que sejam aprovados o relatório de gestão bem como o balanço, a demonstração dos resultados e o anexo ao balanço e à demonstração dos resultados apresentados pelo conselho de administração e relativos ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2006;

2.º Não existirem objecções à aprovação da proposta de aplicação de resultados apresentada pelo conselho de administração.

Lisboa, 3 de Março de 2007. — O Conselho Fiscal: *Carlos Santos Moita*, presidente — *Tiago Vaz Pinto Cyrne de Castro*, vogal — *Mazars & Associados, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S. A.*, representada por *António Manuel Mendes Barreira*, vogal e revisor oficial de contas. 2611009404

CORREIA & VIEGAS — SGFII, S. A.

Relatório n.º 11-F/2007

Sede social: Urbanização Horta dos Pardais, Edifício Palmeira, lote 2, loja F, Bloco C, Faro.
Capital social: 375 000 euros.
Pessoa colectiva n.º 503052744.

Relatório e contas de 2006

Relatório do conselho de administração

1 — Introdução

O ano foi marcado, a nível internacional, pela manutenção da instabilidade de alguns mercados, particularmente o do petróleo, e a nível nacional por um ritmo de crescimento da economia que, embora positivo, é manifestamente insuficiente para a aproximação aos nossos parceiros europeus.

O comportamento da economia portuguesa revelou-se mais favorável em 2006 do que o observado nos anos anteriores. Segundo o Banco de Portugal, o Produto Interno Bruto (PIB) registou um crescimento de 1,2%, traduzindo uma aceleração da actividade económica face aos anos transactos. No entanto, tal crescimento continua a situar-se abaixo da média europeia, continuando a acentuar a diferença entre os níveis de desenvolvimento de Portugal relativamente aos seus parceiros europeus.

O investimento teve um comportamento negativo. Na base deste comportamento são de destacar, no tocante à redução do investimento em habitação, por um lado a evolução desfavorável do rendimento disponível das famílias, resultante da actual situação do mercado de trabalho e por outro lado da continuada subida das taxas de juro, que provocam uma diminuição na procura de habitação.

Os aspectos atrás descritos influenciaram não só a actividade do fundo de investimento gerido, como o da sociedade gestora. São factores que

determinaram um crescimento do tipo moderado que se regista no valor dos activos do fundo de investimento e por inerência das suas unidades de participação, quer por influência dos próprios resultados alcançados no período pela sociedade gestora.

2 — A actividade

A Sociedade Gestora continuou a administrar, como o faz desde 1993, o Fundo de Investimento Imobiliário Fechado — *Correia & Viegas*.

A análise económico-financeira

Os proveitos obtidos cifraram-se em 302 253 euros dos quais 292 350 euros são provenientes de comissões de gestão. Em relação ao ano anterior verificou-se uma quebra de cerca de 4%.

Os custos, no montante de 301 300 euros, referem-se a gastos administrativos, fornecimentos e serviços de terceiros e dotações para depreciação dos elementos do capital fixo. No exercício anterior tais custos atingiram 294 928 euros o que corresponde a um aumento de cerca de 2%.

O activo líquido da sociedade, no montante de 461 915 euros, diminuiu em relação ao período anterior em cerca de 7%. Tal encontra explicação principal no facto de não se ter efectuado investimento em valor apreciável, conjugado com a depreciação no período dos activos tangíveis e também pela redução registada nas disponibilidades.

Os seus capitais próprios, fixaram-se em 421 81 euros.

A autonomia financeira expressava-se no final do ano em cerca de 91%. O *cash-flow* (conceito: somatório do resultado líquido + amortizações +/- provisões) alcançado no exercício foi de cerca de 36 000 euros.

3 — Perspectivas para 2007

As perspectivas de evolução da economia portuguesa para 2007, apontam para um cenário um pouco mais animador do que aquele observado em anos anteriores, no entanto revela-se insuficiente para aproximar a nossa economia da dos nossos parceiros europeus.

O cenário para 2007 prevê um crescimento do PIB superior ao verificado no ano de 2006, contudo este crescimento continua a situar-se abaixo da média prevista para a União Europeia. Face ao acima exposto o Fundo de Investimento poderá registar um ligeiro crescimento dos seus activos com repercussão na sociedade gestora.

Desenvolvem-se estudos no sentido da revisão do regulamento de gestão, incluindo a expectável actualização da comissão de gestão.

4 — Proposta para aplicação de resultados

O resultado líquido do imposto foi de 1081,47 euros, propondo-se a seguinte aplicação:

Para constituição da reserva legal — 1081,47 euros;

Para a afectação/transfêrencia do saldo de outras reservas, no valor de 18 160,64 euros para a de reserva legal.

5 — Declarações

Declaramos que não existem dívidas em situação de mora, nem ao Estado, nem à segurança social, tal como não se registaram quaisquer operações/transacções entre a sociedade e os seus membros dos órgãos sociais.

6 — Considerações finais

O conselho de administração expressa o seu reconhecimento:

Ao Banco de Portugal e à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, pela prestimosa atenção e apoio que nos têm dispensado;
Ao Banco Espírito Santo, S. A., na qualidade de banco depositário, pela disponibilidade e colaboração recebida;

Aos nossos avaliadores pela disponibilidade e colaboração dispensada;

Ao conselho fiscal, pelo apoio recebido.

Faro, 26 de Janeiro de 2007. — O Conselho de Administração: *João Manuel Vieira Correia* — *Maria Manuela Granja Viegas Correia* — *Teresa Alexandra Viegas Correia* — *Ana Luísa Viegas Correia* — *João Rodrigues Costa*.

Anexo ao relatório do conselho de administração do exercício de 2006

Informação, comunicação para os efeitos previstos seguintes

1 — Artigo 447.º, n.º 5, do Código das Sociedades Comerciais:

Acções detidas em 31 de Dezembro de 2006

	Acções	Euros
Conselho de administração:		
João Manuel Vieira Correia	34 125	170 625
Maria Manuela Granja Viegas Correia	34 125	170 625

2 — Artigo 448.º, n.º 4, do Código das Sociedades Comerciais:

Acções detidas em 31 de Dezembro de 2006:

	Acções	Euros
Accionistas:		
João Manuel Vieira Correia	34 125	170 625
Maria Manuela Granja Viegas Correia	34 125	170 625

Faro, 9 de Fevereiro de 2007. — O Conselho de Administração: *João Manuel Vieira Correia — Maria Manuela Granja Viegas Correia — Teresa Alexandra Viegas Correia — Ana Luísa Viegas Correia — João Rodrigues Costa.*

Balanco em base individual (NCA)

ACTIVO

Rubricas da instrução n.º 23/2004 (referências indicativas)	Notas/ quadros anexos	2006			2005
		Valor de provisões imparidade e amortizações 1	Provisões, imparidade e amortizações 2	Valor líquido 3 = 1 - 2	
10+3300 11+3301	Caixa e disponibilidades em bancos centrais Disponibilidades em outras instituições de crédito	a) b)	250,00 617,12	— —	250,00 12 578,62
13+150+158 (1)+ 159 (1)+198 (1)+ 3303+3310 (1)+ 34018 (1)+3408 (1)- 350-3520-5210 (1)- 35221 (1)-3531 (1)- 5300-53028 (1)-3710	Aplicações em instituições de crédito		—	—	—
27-3581 (1)-360 (1) 300	Outros activos tangíveis	c)	474 286,09	82 097,47	423 869,32
	Activos por impostos correntes	d)	743,06	—	6.201,48
12+157+158 (1)+ 159 (1)+198 (1)+ 31+32+3302+3308+ 3310 (1)+338+ 3408 (1)+348 (1)- 3584-3525-371 (1)+ 50 (1) (2)-5210 (1)- 5304-5308 (1)+ 54 (1) (2)	Outros activos	e)	68 115,92	—	51 440,42
	<i>Total do activo</i>		544 012,19	82 097,47	494 339,84

PASSIVO+CAPITAL

Rubricas da instrução n.º 23/2004 (referências indicativas)	Notas/ quadros anexos	2006	2005	
51-3311 (1)-3417- 3418+50 (1) (2)+ 5207+5208+5211 (1)+ 528+538-5388+ 5318 (1)+54 (1) (2)	Outros passivos	f)	40 833,93	74 340,52
	<i>Total do passivo</i>		40 833,93	74 340,52
55	Capital	g)	375 000,00	375 000,00
60-602+61	Outras reservas e resultados transitados	h)	44.999,32	25 090,48
	Resultado do exercício	i)	1 081,47	19 908,84
	<i>Total do capital</i>		421 080,79	419 999,32
	<i>Total do passivo+capital</i>		461 914,72	494 339,84

Nota. — O balanço apresentado apenas inclui as rubricas que, tendo registado movimento, apresentam saldo à data de 31 de Dezembro de 2006.

O Conselho de Administração: *João Manuel Vieira Correia — Maria Manuela Granja Viegas Correia — Teresa Alexandra Viegas Correia — Ana Luísa Viegas Correia — João Rodrigues Costa.* — O Técnico Oficial de Contas, *João Carlos Segura G. de Jesus.*

Demonstração dos resultados em base individual (NCA)

Rubricas da instrução n.º 23/2004 (referências indicativas)		Notas/ quadros anexos	2006	2005
79+80+8120	Juros e rendimentos similares	i)	2,43	4 031,07
66+67+6820	Juros e encargos similares	l)	130,65	—
	Margem financeira		— 128,22	4 031,07
82	Rendimentos de instrumentos de capital		—	—
81–8120	Rendimentos de serviços e comissões	m)	292 350,39	299 678,16
68 6820	Encargos com serviços e comissões		—	—
692–693–695 (1)– 696 (1)–698–69900– 69910+832+833+ 835 (1)+836 (1)+838+ 83900+83910	Resultados de activos e passivos avaliados ao justo valor através de resultados		—	—
694+834	Resultados de activos financeiros disponíveis para venda		—	—
690+830	Resultados de reavaliação cambial		—	—
691–697–699 (1)– 725 (1)–726 (1)+ 831+837+839 (1)+ 843 (1)+844 (1)	Resultados de alienação de outros activos		—	—
695 (1)–696 (1)– 69901–69911–75– 720–721–722–723– 725 (1)–726 (1)– 728+835 (1)+836 (1)+ 83901+83911+840+ 843 (1)+844 (1)+848	Outros resultados de exploração	n)	10 030,41	11 127,76
	Produto bancário		302 252,58	314 836,99
70	Custos com pessoal	o)	206 056,02	204 521,31
71	Gastos gerais administrativos	p)	55 203,10	60 040,19
77	Amortizações do exercício	q)	35 294,05	20 185,92
781+783+784+ 785+786+788– 881–883–884– 885–886–888	Provisões líquidas de reposições e anulações		—	—
78000+78001+ 78010+78011+ 7820+7821+7822– 88000–88001– 88010–88011– 8820–8821–8822	Correcções de valor associadas ao crédito a clientes e valores a receber de outros devedores (líquidas dereposições e anulações)		—	—
760+7620+7618+ 76211+76221+7623+ 7624+7625+7630+ 7641+765+766+ 78002 (1)+78012 (1)+ 7823+7828 (1)– 870–8720–8718– 87211–87221–8723– 8724–8726–8730– 8741–875–876– 88002 (1)–88012 (1)– 8823–8828 (1)	Imparidade de outros activos financeiros líquida de reversões e recuperações		—	—
768+769 (1)+ 78002 (1)+78012 (1)+ 7828 (1)–877–878– 88002 (1)–88012 (1)– 8828 (1)	Imparidade de outros activos líquida de reversões e recuperações		—	—
	Resultados antes de impostos		5 699,41	30 089,57
	Impostos:			
65	Correntes	r)	4 617,94	10 180,73
74–86	Diferidos		—	—
	Resultados após impostos		1 081,47	19 908,84
72600–7280+ 8480+84400	Do qual: resultado líquido após impostos de operações descontinuadas		—	—

(1) Parte aplicável do saldo destas rubricas.

Demonstração dos resultados por funções

	2006	2005
Vendas e prestações de serviços	292 350,39	299 678,16
Custos das vendas e prestações de serviços	—	—
Resultados brutos	292 350,39	299 678,16
Outros proveitos e ganhos operacionais	2,43	4 031,07
Custos de distribuição	—	—
Custos administrativos	— 297 932,16	— 285 363,59
Outros custos e perdas operacionais	—	—
Resultados operacionais	— 5 579,34	18 345,64
Custo líquido de financiamento	—	—
Ganhos e (perdas) em filiais e associadas	—	—
Ganhos e (perdas) em outros investimentos	—	—
Resultados não usuais ou não frequentes	11 278,75	11 743,93
Resultados correntes	5 699,41	30 089,57
Impostos sobre os resultados correntes	4 617,94	10 180,73
Resultados correntes após impostos	1 081,47	19 908,84
Resultados de operações de descontinuação (líquido de imposto)	—	—
Resultados extraordinários	—	—
Impostos sobre os resultados extraordinários	—	—
Resultados extraordinários após impostos	—	—
Alterações de políticas contabilísticas (líquido de imposto)	—	—
Resultados líquidos	1 081,47	19 908,84

O Conselho de Administração: *João Manuel Vieira Correia — Maria Manuela Granja Viegas Correia — Teresa Alexandra Viegas Correia — Ana Luísa Viegas Correia — João Rodrigues Costa.* — O Técnico Oficial de Contas, *João Carlos Segura G. de Jesus.*

Demonstração dos fluxos de caixa

POC	Rubricas	2006
Actividades operacionais:		
01001	Recebimentos de clientes	288 570,92
01102	Pagamentos a fornecedores	— 55 203,10
01103	Pagamentos ao pessoal	— 206 056,02
	Fluxos gerados pelas operações	27 311,80
01104	Pagamento/recebimento de impostos sobre o rendimento	— 6 339,67
01105	Outros recebimentos/pagamentos de activos operacionais	— 29 320,28
	Fluxos gerados antes das rubricas extraordinárias	— 35 659,95
01106	Recebimentos relativos a rubricas extraordinárias	—
01107	Pagamentos relativos a rubricas extraordinárias	—
	<i>Fluxos das actividades operacionais (1)</i>	<i>— 8 348,15</i>
Actividades de investimento:		
Recebimentos provenientes de:		
012101	Investimentos financeiros	—
012102	Imobilizações corpóreas	— 3 613,35
012103	Imobilizações incorpóreas	—
012104	Subsídios para investimento	—
012105	Juros e proveitos similares	—
012106	Dividendos	—
012107	Empréstimos aos sócios	—
		— 3 613,35
Pagamentos respeitantes a:		
012201	Investimentos financeiros	—
012202	Imobilizações corpóreas	—
012203	Imobilizações incorpóreas	—
012204	Empréstimos aos sócios	—
	<i>Fluxos das actividades de investimento (2)</i>	<i>— 3 613,35</i>

POC	Rubricas	2006
Actividades de financiamento:		
Recebimentos provenientes de:		
013101	Empréstimos obtidos	—
013102	Aumentos de capital	—
013103	Subsídios e doações	—
013104	Venda de acções/quotas próprias	—
013105	Cobertura de prejuízos	—
013106	Empréstimos dos sócios	—
		—
Pagamentos respeitantes a:		
013201	Empréstimos obtidos	—
013202	Amortização de contratos de locação financeira	—
013203	Juros e custos similares	—
013204	Dividendos	—
013205	Reduções de capital	—
013206	Aquisições de acções/quotas próprias	—
013207	Empréstimos dos sócios	—
		—
Fluxos das actividades de financiamento (3)		—
Variação de caixa e seus equivalentes (4) = (1)+(2)+(3)		— 11 961,50
Efeito das diferenças de câmbio		—
Caixa e seus equivalentes no início do período		12 828,62
Caixa e seus equivalentes no fim do período		867,12

O Conselho de Administração: João Manuel Vieira Correia — Maria Manuela Granja Viegas Correia — Teresa Alexandra Viegas Correia — Ana Luísa Viegas Correia — João Rodrigues Costa. — O Técnico Oficial de Contas, João Carlos Segura G. de Jesus.

Anexo ao balanço e à demonstração dos resultados em 31 de Dezembro de 2006

Introdução:

A elaboração da contabilidade da Correia & Viegas — Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S. A., obedeceu ao prescrito no PCSB (instrução n.º 4/96) até ao final do ano de 2005, por opção, prevista na carta circular n.º 13/2005/DSB do Banco de Portugal, de 28 de Fevereiro, conforme comunicação de 29 de Março de 2005.

A partir de 1 de Janeiro de 2006 e tendo terminado o regime transitório, que vigorou durante 2005, a elaboração da contabilidade e a preparação das demonstrações financeiras, em base individual, passou a reger-se em conformidade com as Normas de Contabilidade Ajustadas (NCA), a que se refere o aviso do Banco de Portugal n.º 1/2005, de 21 de Fevereiro de 2005, em conjugação com o disposto na sua instrução n.º 18/2005, de 7 de Junho, actualizada, relativamente ao

reporte de demonstrações financeiras e outros elementos de prestação de contas de instituições que adoptem as NIC e as NCA. A aplicação desta nova filosofia implicou a necessária adaptação efectuada nas demonstrações financeiras de 2005, nas quais se reflecte, para efeito da comparabilidade com as de 2006.

A — Balanço

a) *Caixa e disponibilidades em bancos centrais.* — O saldo de caixa representa um fundo fixo, de reduzida expressão, para fazer face a despesas diárias correntes.

b) *Disponibilidades em outras instituições de crédito.* — Representam activos monetários depositados em instituições bancárias nacionais, sob a forma de depósitos à ordem.

c) *Outros activos tangíveis.* — Movimentos em outros activos tangíveis:

(Em euros)

Contas	Saldo do exercício anterior		Aumentos				Amorti-zações do exercício	Regula-rizações	Abates líquidos	Valor líquido em 31 de Dezembro de 2006
	Valor bruto	Amorti-zações acumuladas	Aqui-sições	Reava-liações (líquido)	Transfe-rências					
Imobilizações incorpóreas:										
Edifícios	342 930,81	12 628,52	1 742,40	—	—	5 513,44	—	—	—	326 531,25
Equipamento	37 419,00	19 296,90	1 870,95	—	—	6 466,18	—	—	—	13 526,87
Viatura 07-35-UF	20 176,40	16 393,33	—	—	—	3 783,07	—	—	—	—
Viatura 13-08-VJ	38 500,00	4 812,50	—	—	—	9 625,00	—	—	—	24 062,50
Viatura 91-AV-91	39 625,42	1 651,06	—	—	—	9 906,36	—	—	—	28 068,00
Imobilizações em curso:										
Adiantamentos por conta de imobilizações	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<i>Totais</i>	478 651,63	54 782,31	3 613,35	—	—	35 294,05	—	—	—	392 188,62

d) *Activos por impostos correntes.* — O valor de 743 06 euros reflectido no balanço representa um crédito da empresa sobre o Estado, de relativo a IRC, em resultado da liquidação efectuada pela empresa, relativa ao exercício de 2006, deduzido das entregas efectuadas por conta, que a excederam.

e) *Outros activos*. — Saldo devedor no valor de — 68 115,92 euros.

Composição:

Comissão de gestão	— 53 996,84
Seguros	— 2 720,09
Outras operações a regularizar	— 11 398,99

A rubrica de comissão de gestão representa um montante de proveitos da empresa, à data por receber.

A rubrica de seguros reflecte um valor que decorre da aplicação do princípio contabilístico da especialização ou acréscimo e traduz a alocação de custos para imputação a períodos subsequentes a que respeita. O mesmo princípio contempla a rubrica — outras operações a regularizar, que é composta por um conjunto diversificado de custos a ventilar por duodécimos. No que respeita ao conteúdo desta conta, não existem outros activos nem créditos vencidos que representem risco ou determinem diligência no sentido de correcção de valor por ajustamento.

f) *Outros passivos*. — A composição do saldo de 40 833,93 euros justifica:

Sector público e administrativo — 12 135,53 euros — dívida corrente em regra retenções de impostos e contribuições a entregar no mês imediato (IRS, CRSS, imposto de selo), e 4617,94 euros — estimativa de IRC do período;

Credores diversos — 1154,62 euros — debito efectuado à empresa por prestação de serviços, dívida a pagar no curto prazo encargos a pagar por gastos gerais administrativos — 27 543,78 euros — encargos do período, por direitos adquiridos a pagar no exercício seguinte, incluindo férias e subsídio de férias.

g) *Capital*. — O capital social de 375 000 euros, totalmente realizado, é representado por 75 000 acções nominativas com o valor nominal unitário de 5 euros.

h) *Outras reservas e resultados transitados*:

Reserva legal — 26 838,68 euros.

Valor que representa a aplicação de resultados obtidos em anos transactos, retidos na empresa por deliberação societária em resultado do cumprimento de disposição legal:

Outras reservas — 18 160,64 euros.

Valor que corresponde a reservas livres e resulta de resultados obtidos em anos transactos, retidos na empresa.

i) *Resultado do exercício*:

Resultado positivo alcançado no período — 1081,47 euros, lucro líquido, valor deduzido dos encargos estimados para IRC, derrama e tributação autónoma.

B — Demonstração dos resultados

m) *Rendimentos de serviços e comissões*:

Comissão de gestão — 292 350,39 euros — contratualizada e decorrente de proveitos da actividade no exercício do objecto social.

n) *Outros resultados de exploração*. — Representa essencialmente o reembolso de encargos por cedência de pessoal.

o) *Custos com o pessoal*. — As rubricas custos com o pessoal (incluindo encargos sociais e outros) apresentam um saldo de 206 056,02 euros, com a seguinte composição:

Remunerações atribuídas aos órgãos sociais (em euros):

Conselho de administração 94 634,67

Remunerações atribuídas ao pessoal:

Pessoal 111 421,35

p) *Gastos gerais administrativos*. — O saldo de 55 203,10 euros representa os custos gerais de estrutura.

q) *Amortizações do exercício*. — Vide justificação conforme mapa anexo, a que se refere a alínea c) supra.

r) *Impostos correntes*. — Representa o cálculo-estimativa de IRC sobre o resultado apurado no período.

Carga fiscal

	2005	2006
Impostos sobre os lucros (exercício)	10 180,73	4 617,94
Pagamentos por conta	15 576,00	5 361,00
Retenção na fonte	806,21	—
Excesso de estimativa de imposto	—	—
Valor a receber	6 201,48	743,06
Valor a pagar	—	—

Incidência do IRC sobre os resultados

	Resultados
Resultados correntes	5 699,41
Mais-valias na realização de imobilizado	—
Resultados antes de impostos	5 699,41
Custos não aceites fiscalmente	4 567,42
Multas fiscais	269,67
Lucro tributável	10 536,50
IRC — 25%	2 634,13
Derrama	263,41
Tributações autónomas	1 720,40
Imposto sobre lucro exercício	4 617,94
Lucro líquido contabilístico	1 081,47

C — Outras informações

Objecto social:

A sociedade tem por objecto social a administração, gestão e representação de Fundos de Investimento Imobiliário (estatutos artigo 3.º). Actualmente, administra um único Fundo, Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, Correia & Viegas.

Critérios de valorimetria:

Os critérios valorimétricos adoptados relativamente às várias rubricas das presentes demonstrações financeiras são os seguintes:

Activos tangíveis:

Estão expressos no balanço pelo respectivo custo histórico de aquisição, não tendo sido objecto de quaisquer reavaliações.

As amortizações são calculadas segundo o método das quotas constantes anuais. O seu registo contabilístico é efectuado por duodécimos a partir da data de entrada em funcionamento dos bens, utilizando-se para o efeito as taxas máximas definidas no decreto regulamentar n.º 2/90, de 12 Janeiro, as quais, na circunstância, se considera que representam satisfatoriamente a vida útil estimada dos respectivos bens.

Custos e proveitos:

Todos os custos e proveitos foram obtidos em Portugal e são reconhecidos no período a que respeitam, considerando as situações decorrentes da aplicação do princípio contabilístico da especialização ou acréscimo.

Efectivo médio anual de trabalhadores ao serviço, ventilado por grandes categorias profissionais:

Conselho de administração	3
Técnico oficial de contas	1
Trabalhadores administrativos	2

O Conselho de Administração: *João Manuel Vieira Correia* — *Maria Manuela Granja Viegas Correia* — *Teresa Alexandra Viegas Correia* — *Ana Luísa Viegas Correia* — *João Rodrigues Costa*. — O Técnico Oficial de Contas, *João Carlos Segura G. de Jesus*.

Certificação legal das contas

1 — *Introdução.* — Examinei as demonstrações financeiras de Correia & Viegas — Sociedade Gestora de Fundo de Investimento Imobiliário, S. A., as quais compreendem o balanço em 31 de Dezembro de 2006, que evidencia um total de 461 915 euros e um total de fundos próprios de 421 081 euros (incluindo um resultado líquido positivo de 1081 euros), as demonstrações dos resultados por naturezas e por funções e a demonstração dos fluxos de caixa do exercício findo naquela data e os correspondentes anexos.

2 — *Responsabilidades.* — É da responsabilidade do conselho de administração de Correia & Viegas — Sociedade Gestora de Fundo de Investimento Imobiliário, S. A., a preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira da empresa, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa, bem como a adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados e a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado.

3 — A minha responsabilidade consiste em expressar uma opinião profissional e independente, baseada no meu exame daquelas demonstrações financeiras.

4 — *Âmbito.* — O exame a que procedi 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 o mesmo seja planeado e executado com o objectivo de obter um grau de segurança aceitável sobre se as demonstrações financeiras estão isentas de distorções materialmente relevantes.

Para tanto, o referido exame incluiu:

A verificação, numa base de amostragem, do suporte das quantias e divulgações constantes das demonstrações financeiras e a avaliação das estimativas, baseadas em juízos e critérios definidos pela administração utilizadas na sua preparação;

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;

A apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das demonstrações financeiras.

5 — O meu exame abrangeu também a verificação da concordância da informação financeira constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras.

6 — Entendo que o exame efectuado proporciona uma base aceitável para a expressão da minha opinião.

7 — *Opinião.* — Em minha opinião as demonstrações financeiras referidas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira de Correia & Viegas — Sociedade Gestora de Fundo de Investimento Imobiliário, S. A., em 31 de Dezembro de 2006, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa no exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites para o sector financeiro em Portugal.

8 — *Ênfase.* — Sem afectar a opinião expressa no parágrafo anterior chamo a atenção para o seguinte:

8.1 — Imposto sobre o rendimento das pessoas colectivas:

A empresa está sujeita ao regime fiscal consignado no Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas e à correspondente derrama. Os resultados fiscais de um determinado exercício ficam sujeitos ao exame da inspecção tributária e a eventuais alterações; se negativos podem ser deduzidos aos lucros fiscais que se verificarem nos seis anos seguintes. A administração fiscal tem a possibilidade de rever o apuramento anual do resultado tributável declarado pela empresa no período de quatro anos posterior ao exercício a que diz respeito. Na opinião da administração não é previsível que qualquer eventual liquidação adicional tenha impacto significativo nas demonstrações financeiras futuras.

8.2 — Plano de Contas para o Sistema Bancário:

O Decreto-Lei n.º 298/92, de 31 de Dezembro, regula o processo de estabelecimento e o exercício da actividade das instituições de crédito e das sociedades financeiras. A estas veio agregar as sociedades de inves-

timento [artigo 3.º, alínea f)]. A Correia & Viegas — Sociedade Gestora de Fundo de Investimento Imobiliário, S. A., está assim abrangida pela competência supervisora e fiscalizadora do Banco de Portugal e da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários. No ajustamento e limitação da aplicação de um quadro legal de tão grande amplitude, no que ao Plano de Contas respeita, no reconhecimento, registo e classificação contabilística das suas operações/transacções deverá ser tida em conta a filosofia expressa no anexo ao balanço e à demonstração dos resultados de 31 de Dezembro de 2006 — Introdução.

8.3 — Reserva legal:

Tem sido política da empresa a manutenção em fundos próprios dos resultados apurados anualmente, fluxos gerados, mediante a sua afectação às contas de reserva legal e de outras reservas. Todavia, verificou-se inadequabilidade recorrente nessa distribuição, por défice da aplicação da taxa legal estabelecida para a constituição da reserva legal pelo Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras aprovado pelo Decreto-Lei n.º 298/92, de 31 de Dezembro, devidamente actualizado. Visando a correcção e nesse sentido, a administração submete as propostas à assembleia geral dos accionistas (v. relatório de gestão de 2006), que consistem na transferência cumulativa para reserva legal do resultado líquido apurado em 2006 e do saldo existente na conta de outras reservas.

Cascais, 13 de Fevereiro de 2007. — *Anildo Sales Palma Nunes*, revisor oficial de contas.

Relatório e parecer do conselho fiscal

Nos termos legais e estatutários o conselho fiscal tem a honra de apresentar à vossa consideração o relatório da sua acção fiscalizadora, bem como o parecer sobre o relatório e contas elaborados pelo conselho de administração de Correia & Viegas — Sociedade Gestora de Fundo de Investimento Imobiliário, S. A., reportados ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2006.

Relatório

1 — Actividade:

No uso da competência que lhe atribuem os artigos n.ºs 420.º e 420.º-A do Código das Sociedades Comerciais e espírito do artigo 422.º do mesmo diploma, no decurso de mandato (2005/2008-AG, de 28 de Março de 2005), no cumprimento do dever e desenvolvimento de acções de vigilância, relativamente ao exercício de 2006, o conselho fiscal de Correia & Viegas — Sociedade Gestora de Fundo de Investimento Imobiliário, S. A.:

1.1 — Procurou acompanhar a actividade desenvolvida pela sociedade, com a periodicidade conveniente, principalmente através dos contactos com a administração, órgão de decisão, de reuniões e das informações nelas colhidas, do exame dos documentos que lhe foram presentes e do esclarecimento das questões suscitadas pela sua análise e da apreciação de indicadores.

1.2 — Analisou a informação contabilística que lhe foi apresentada, com especial incidência e particular cuidado sobre a intercalar trimestral, sobre a qual executou os procedimentos de verificação e de conferência considerados necessários, de que relevam o exame dos livros, dos registos contabilísticos e respectivos documentos de suporte.

1.3 — Apreciou o relatório de gestão da autoria do conselho de administração o qual traduz a actividade, evolução, situação da sociedade e perspectivas e está em conformidade com as contas do exercício e com os requisitos legais exigidos.

1.4 — Avaliou as propostas da administração, designadamente, no sentido de aplicação dos resultados líquidos alcançados no período findo em 31 de Dezembro de 2006 e da constituição da reserva legal.

1.5 — Tendo seguido os trabalhos desenvolvidos pelo revisor oficial de contas, membro deste conselho, apreciou o seu relatório anual, bem como a certificação legal das contas que emitiu em 13 de Fevereiro de 2007, à qual dá o seu acordo e que no contexto considera parte integrante deste relatório.

1.6 — Procedeu ao exame das peças finais das contas da sociedade relativas ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2006 no âmbito da aplicação dos princípios contabilísticos gerais e específicos aplicáveis e dos critérios valorimétricos subjacentes.

Na prática da sua actuação, na sua esfera de acção, salienta que recebeu da administração e dos serviços os esclarecimentos e as informações que solicitou, o que lhe cumpre agradecer, tal como a referência que lhe é feita nas considerações finais do relatório de gestão.

2 — Apreciação do relatório e das contas de 2006:

2.1 — O relatório de gestão responde e dá geral satisfação às disposições legais em vigor que o sujeitam. Desenvolve informação sobre a actividade, de acordo com a filosofia e estratégia definidas pela administração, como ela se processou no exercício e perspectivas. Releva as dificuldades sentidas ao longo do ano, confirmando tendência. Da mesma natureza das que já haviam constituído contornos de anos precedentes elas são de natureza externa e interna, interligando-se em conjuntura desfavorável. A nível macroeconómico um crescimento da UE de nível médio baixo e a manutenção da instabilidade do mercado do petróleo, a manter-se em alta, foram factores externos negativos para um país deles tão fortemente dependente como é Portugal. Acrescem, a nível interno, no mesmo sentido, com a excepção contraditória de uma maior abertura da economia nacional ao comércio externo, aspectos concorrenciais e laborais pouco flexíveis, a par de um quadro legal e fiscal hostilizador e indutor da contracção da procura no mercado. Factores de contexto, mantinham-se no final do ano. Enumerando, em análise desagregada, o Banco Central Europeu a dar indicações de que a subida dos juros não acabou, forte dependência dos mercados de importação da energia e petróleo, com redução dos consumos de gasolina e gásóleo, menorização do investimento onde o sector da construção com menos cimento viu o seu peso na economia reduzido e rendimentos familiares depreciados, são importantes fenómenos que não garantem uma perspectiva comportamental positiva da actividade no curto prazo.

O relatório de gestão ajuda a compreender o desempenho e em aderência a sua reflexão nas contas de 2006, e o resultado alcançado.

As contas, em variação homóloga, mostram que, globalmente, a taxas não corrigidas da inflação, os proveitos desaceleraram à taxa de 3,96% (tinham registado ligeiro crescimento de 1,31% em 2005) e os custos aceleraram 2,16% (contra 14% em 2005) depois de considerado o imposto sobre o rendimento, a tributação autónoma de algumas despesas e a derrama. Do balanceamento do binómio resultou um saldo líquido contabilístico positivo no período de 1081,47 euros (contra 19 908,84 euros e 52 175 euros alcançados nos exercícios de 2005 e 2004).

A evolução geral do desempenho foi assim bastante diferenciada, sendo que o nível dos proveitos decorre quase exclusivamente (96,68 p.p. e no exercício anterior 95,18 p.p.) da administração, em representação dos participantes, de um fundo de investimento imobiliário fechado, objecto principal da actividade, de cuja evolução valorativa contratualmente fortemente dependem. A correspondente remuneração, sob a forma de um *fee*, é calculada periodicamente sobre o valor líquido global variável do Fundo, que no final do ano ascendia a 20 491 208,40 euros, representando os activos geridos, com uma apreciação de 4,24% em variação homóloga (*vs.* cerca de 7% de valorização registada em 2005-2004), deduzindo um valor unitário de 10,8362 euros para as UPs à data de 31 de Dezembro de 2006.

A evolução dos custos, que consistem e representam fundamentalmente gastos administrativos, não é directamente comparável com a do ano de 2005 em face da alteração da taxa do IVA operada em meados deste ano, que influenciou a totalidade do ano de 2006.

O *cash-flow* (conceito: lucro líquido+amortizações+/-variação provisões/ajustamentos) alcançou um valor de 36 375 euros *vs.* 40 095 euros em 2005.

O esforço de investimento não foi além dos 3613,35 euros, pata-mar da ordem dos 2,8% na comparação com o executado em 2005.

2.2 — Resultou no geral positivo o exame do cumprimento dos normativos, legais, estatutários e regimentais, de que releva o que respeita ao indicador estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de Março, na redacção actualizada pelo Decreto-Lei n.º 13/2005, de 7 de Janeiro, artigo 10.º-1 (relação fundos próprios/valor líquido global do Fundo de Investimento administrado).

A informação contabilística e financeira reflecte características qualitativas aceitáveis para cumprimento dos seus objectivos. Os princípios contabilísticos e os critérios de valorimetria, consistentemente aplicados, mostram-se adequados à actividade e permitem traduzir uma imagem verdadeira e apropriada da situação financeira e dos resultados das operações de Correia & Viegas — Sociedade Gestora de Fundo de Investimento Imobiliário, S. A., em 31 de Dezembro de 2006.

Parecer

Apoiados no exame a que procedemos dos documentos de Correia & Viegas — Sociedade Gestora de Fundo de Investimento Imobiliário, S. A., designadamente e relativamente a 31 de Dezembro de 2006, o relatório de gestão e as peças finais das contas deste exercício e na certificação legal das contas que lhe respeita, em consonância, somos de parecer, que:

a) Se encontram em condições de poderem ser aprovados pela assembleia geral de accionistas as demonstrações financeiras da sociedade referentes ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2006; o relatório de gestão e as propostas, que contém, do conselho de administração, para a aplicação do resultado líquido apurado naquela data e para a constituição da reserva legal;

b) Seja reconhecido o reiterado esforço da administração para que a sociedade se mantenha e afirme num quadro de grande dignidade, bem como o mérito da excelente cooperação de todos aqueles trabalhadores que a acompanharam com o mesmo objectivo;

c) Nos termos e no sentido do artigo 455.º do Código das Sociedades Comerciais se proceda à apreciação geral da administração e da fiscalização da sociedade.

Faro, 14 de Fevereiro de 2007. — O Conselho Fiscal: *Anildo Sales Palma Nunes*, presidente — *John Viegas*, vogal — *José Maria Bragança Pinheiro*, vogal.

Acta n.º 28 da assembleia geral

Aos 26 dias do mês de Fevereiro de 2007, reuniram os accionistas da sociedade Correia & Viegas — Sociedade Gestora de Fundo de Investimento Imobiliário, S. A., na sede social sita na Urbanização Horta dos Pardais, Edifício Palmeira, lote 2, loja F, em Faro, em assembleia universal, pelas 17 horas, com a seguinte ordem de trabalhos:

1 — Deliberar sobre o relatório e as contas do exercício findo em 31 de Dezembro de 2006;

2 — Deliberar sobre as seguintes propostas:

i) Aplicação do resultado apurado no exercício de 2006;

ii) Afectação/transfêrencia do saldo da conta de outras reservas para a de reserva legal.

3 — Proceder à apreciação geral da administração e fiscalização da sociedade, nos termos do artigo 455.º, na conjugação com o disposto no artigo 376.º, ambos do Código das Sociedades Comerciais. E deliberar no sentido ali previsto.

Assumi a presidência da mesa Maria Manuela Granja Viegas Correia, secretariada pela arquitecta Teresa Alexandra Viegas Correia, que verificou reunidos os pressupostos e requisitos do artigo 54.º do Código das Sociedades Comerciais, designadamente a dispensa das prévias formalidades legais, para a efectivação da assembleia sob forma de universal, desde que estejam presentes todos os accionistas com direito a voto e desde que todos expressem a sua vontade de deliberar sobre a ordem de trabalhos da convocatória.

Verificou estarem presentes todos os accionistas, conforme lista de presenças, parte integrante desta acta, bem como, os membros do conselho fiscal.

Perguntou então à assembleia se era da vontade de cada um deliberar sobre a ordem de trabalhos, tendo-se todos pronunciado favoravelmente.

Seguidamente deu início à sessão, tendo sido sucessivamente deliberado o seguinte:

1 — Por unanimidade de votos, aprovar o relatório e as contas relativas ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2006;

2 — Por unanimidade de votos aprovar:

i) A proposta para a aplicação do resultado apurado no exercício de 2006, no montante de 1081,47 euros, mediante a sua transferência para reserva legal;

ii) A Proposta para a afectação/transfêrencia do saldo da conta de outras reservas no valor de 18 160,64 euros para a de reserva legal, previamente justificada, pelo preenchimento da última nos termos do estabelecido pelo artigo 97.º, por remissão do artigo 196.º, do Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 298/92, de 31 de Dezembro, devidamente actualizado.

3 — Na apreciação geral da administração e fiscalização da sociedade foi deliberado por unanimidade conferir um voto de louvor aos membros do conselho de administração e do conselho fiscal, pelo exemplar desempenho nas distintas respectivas funções.

E nada mais havendo a tratar foi a sessão interrompida para ser lavrada a presente acta, depois do que, reaberta, se procedeu à sua leitura, aprovação e assinatura pelos membros da mesa.

A Mesa da Assembleia Geral: *Maria Manuela Granja Viegas Correia*, presidente — *Teresa Alexandra Viegas Correia*, secretária.
2611008885

CREDIFLASH — SFAC, S. A.

Relatório n.º 11-G/2007

Conservatória do Registo Comercial de Cascais. Matrícula n.º 11 616/Oeiras; identificação de pessoa colectiva n.º 502608684; número e data da apresentação: 5491/14 de Dezembro de 2005.

Maria de Fátima Gomes Ferreira Marques da Silva, escriturária superior da Conservatória do Registo Comercial de Cascais:

Certifico que foram depositados os documentos de prestação de contas, referentes ao ano de 2004, em relação à sociedade em epígrafe.

Está conforme o original.

Conservatória do Registo Comercial de Cascais, 25 de Janeiro de 2006. — A Escriturária Superior, *Maria de Fátima Gomes Ferreira Marques da Silva*.

Relatório e contas de 2004

Órgãos sociais

Mesa da assembleia geral:

Presidente: Rui Manuel Duarte Sousa Silveira.

Secretária: Maria Madalena França e Silva de Quintanilha Mantas Moura.

Conselho de administração:

Presidente: Jorge Alberto Carvalho Martins.

Vice-presidentes:

Jean Luc Louis Marie Guinoiseau.

João Manuel Ribeiro da Fonseca Calixto.

Vogais:

Joaquim Manuel Jordão Sérvulo Rodrigues (presidente da comissão executiva).

Maria Cristina Santos Patrício Palma Sequeira Paula de Carvalho (executivo).

Tiago Prata Cerqueira Sopas (executivo).

Rui Álvaro Barbosa Faria de Oliveira.

Paulo António Estima da Costa Gonçalves Padrão.

Luís Filipe Sampaio Cervantes.

Fiscal único efectivo: Rui Ascensão & Esteves Afonso — Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, representada por Luís Esteves Afonso, revisor oficial de contas.

Fiscal único suplente: Amável Calhau, Ribeiro da Cunha e Associados — Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, representada por José Maria Ribeiro da Cunha.

Quadros directivos

Direcção Administrativa e Financeira:

Directora: Ana Paula Saraiva Marcelo Grave Rodrigues.

Direcção Operativa de Meios Electrónicos de Pagamento:

Director: Nuno Filipe Santos de Sampaio Nunes.

Direcção de Comunicação:

Director: Carlos José Matias Gonçalves Santos.

Direcção de Organização e Qualidade:

Directora: Célia Maria Magalhães Teixeira Pinto.

Direcção de Sistemas de Informação:

Director: Paulo Alexandre Marcos Camilo.

Gabinete de Risco de Crédito:

Directora: Teresa Godinho Oliveira Vieira de Campos.

Relatório do conselho de administração

A Crediflash e o Grupo Banco Espírito Santo

A Crediflash é a empresa do Grupo Banco Espírito Santo responsável pela organização e gestão dos cartões dos Bancos Espírito Santo, Banco Internacional de Crédito, Banco Espírito Santo dos Açores e Banco BEST.

A sua missão é garantir a excelência dos serviços oferecidos através da aplicação de soluções seguras e inovadoras intensificando, personalizando e ajustando a oferta aos interesses e necessidades dos seus clientes.

A sua actividade consiste no desenvolvimento e gestão dos cartões financeiros. Como tal, a empresa gere presentemente um portfólio de cartões de marca VISA, nomeadamente as gamas Platinum, Gold, Classic, Business e Electron.

Enquadramento da actividade

Conforme informações da SIBS, o número de caixas automáticos, em 2004, era de 10 085, o que traduz um crescimento anual de 6%.

O número de terminais de pagamento automático (TPAs) teve um crescimento anual de 8,8%, estando disponíveis e em funcionamento 136 501 terminais, no final de 2004.

O número de cartões bancários de débito e crédito em circulação manteve-se constante face ao ano transacto com aproximadamente 14,7 milhões de unidades. Este valor corresponde a 4 142 000 cartões de crédito e o restante de cartões de débito.

Em termos de utilização dos cartões em caixas automáticos ocorreu um crescimento anual de 8,2%, ou seja, cerca de 684 milhões de operações. Relativamente ao valor transaccionado neste canal, o crescimento anual foi de 7,5%, totalizando 29 921 milhões de euros.

Nos terminais de pagamento automático ocorreram 458 milhões de transacções, mais 10,6% que em 2003, com um valor total de 19 589 milhões de euros, correspondente a um crescimento anual de 10%.

A actividade desenvolvida em 2004

Prioritariamente e para a área dos cartões de crédito do Grupo Banco Espírito Santo foram estabelecidos os seguintes objectivos para 2004:

Incentivar a utilização dos cartões de crédito do BES, BIC e BES dos Açores, através da realização de diversas campanhas de incentivo à facturação;

Incentivar a utilização das compras especiais, que são um conceito inovador no mercado e uma forma de incentivar o recurso ao crédito, sem pôr em causa a actual margem financeira da operação;

Implementar acções de parceria com outras entidades disponibilizando ofertas de produtos não financeiros, através da facilidade das compras especiais e sem custos de *marketing* para a Crediflash.

Aumentar o parque de cartões activo mantendo os níveis de risco controlados;

Lançamento do cartão BIC Platinum no final do ano.

Indicadores de actividade

O ano de 2004, no seguimento dos anos anteriores, consubstanciou-se na consolidação das relações entre a empresa e os diferentes canais, nomeadamente redes comerciais e canais directos, do BES, BIC, Banco Espírito Santo dos Açores e do BEST, contribuindo, mais uma vez, para o bom desempenho da Crediflash.

Foi num contexto de diversificação de funcionalidades na utilização do crédito e nas campanhas de incentivo à utilização do cartão e do recurso ao crédito, em paralelo com a política de redução dos custos, que a empresa, conforme demonstram os indicadores de actividade abaixo mencionados, confirmou a boa *performance* desempenhada ao longo do ano.