

# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

## IMOLUX

\*\*\*

## RELATÓRIO E CONTAS

DE

2007

**INTERFUNDOS – GESTÃO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**

Av. José Malhoa, N.º 27 – 1099-010 Lisboa Telef. 21 721 8000 Telefax 211 101 125  
SEDE SOCIAL: AV. JOSÉ MALHOA, N.º 27 – 1099-010 LISBOA CAPITAL SOCIAL 1.500.000,00 EUROS MATRICULADA NA CONS. REG. COM. DE LISBOA, COM O NÚMERO ÚNICO DE  
MÁTRICULA  
E IDENTIFICAÇÃO FISCAL 507 552 881

## Relatório de Actividade de 2007

# Fundo Imobiliário IMOLUX

### Elementos Identificativos

Tipo de Fundo:	Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular
Data de Constituição:	29-06-2005
Sociedade Gestora:	Interfundos – Gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.
Banco Depositário:	Banco Comercial Português, S.A.
Valor da Carteira em 31 de Dezembro de 2007 (EUR):	11.130.087,97

### Rendibilidade do Fundo

Em 31-12-2007

Rendibilidade anual (\*)

Últimos 12 meses

9.6%

(\*) O fundo está isento de Comissões de Subscrição e de Resgate. Os valores divulgados representam dados passados, não constituindo os mesmos garantia de rendibilidade para o futuro, dado que o valor das Unidades de Participação, pode aumentar ou diminuir em função da avaliação dos activos que integram o seu património.

## O MERCADO IMOBILIÁRIO

### O Mercado Imobiliário em 2007 / Perspectivas para 2008

#### Enquadramento Macroeconómico

O ano de 2007 foi altamente condicionado pelo aumento das taxas de juro e pela crise do *crédito subprime*.

A subida das taxas de juro, iniciada nos Estados Unidos, provocou um aumento assinalável de crédito vencido e o aumento dos stocks de habitações para venda. A posterior desvalorização do crédito titulado de alto risco, associada à incerteza não só quanto à extensão das perdas mas também quanto à sua localização, deu origem à secagem de liquidez nos mercados monetários, à incerteza nos mercados financeiros e à desaceleração económica generalizada.

Portugal não saiu incólume desta crise, especialmente expressa na retracção nos investimentos das empresas, no maior endividamento das famílias, na baixa do consumo privado e na evolução negativa da taxa de emprego.

#### O Mercado Imobiliário

No segmento de escritórios, a ocupação de espaços devolutos veio a facilitar os esforços de racionalização de espaços levados a cabo pelas melhores empresas. A taxa de disponibilidade registou uma evolução positiva, tendo passado de 11% para 8%.

As rendas denunciaram uma ligeira subida nas áreas do Central Business District, embora o movimento tenha sido de sentido inverso na generalidade do sector.

No segmento do retalho, a oferta de novos espaços registou uma dinâmica forte ao nível dos *Shopping Centres* e dos *Retail Parks*, que continuaram a ocupar o espaço do comércio tradicional, sobrevivente tão somente nas boas lojas de rua.

O mercado industrial e da logística caracterizou-se pela deslocalização e encerramento de algumas fábricas apenas balanceado pelo investimento em instalações para armazenagem.

No âmbito dos Fundos de Investimento, começámos a assistir a um esforço de transição dos investimentos do sector da habitação e dos escritórios para o dos empreendimentos imobiliário-turísticos, área onde a procura externa se tem mostrado determinante.

Por outro lado, os investidores começam a apostar em fundos éticos/ambientais e de diversificação do risco, como é o caso dos fundos florestais.

Finalmente, iniciam os passos conducentes ao aproveitamento das vantagens de novos benefícios fiscais associados aos fundos de reabilitação urbana.

## **RELATÓRIO DE ACTIVIDADE**

O Fundo imobiliário iniciou a sua actividade no dia 29 de Junho de 2005.

A 31 de Dezembro de 2007 o Valor Líquido Global do Fundo atingiu os 11,130 milhões de euros.

O património do fundo encontra-se representado por 14.160 unidades de participação no valor base de 1.000 euros.

O valor da unidade de participação no final do ano de 2007 era de 786,0232 euros.

O Fundo tem-se dedicado à edificação do projecto “ Jardins de S. Lourenço”, tendo continuado a sua comercialização e prosseguido, ainda com a comercialização do empreendimento na Lourinhã, designado por “Areia Branca”.

## **POLÍTICA DE INVESTIMENTO**

O Fundo tem como objectivo a aplicação das poupanças recebidas dos participantes no investimento efectuado no mercado imobiliário procurando, através da sua política de investimentos, criar condições de rentabilidade, segurança e liquidez, não privilegiando nenhuma área em particular da actividade imobiliária. Os Investimentos realizados neste tipo de activos ficarão limitados a Portugal, não estando, todavia, condicionados a limites de concentração geográfica.

O Fundo pode desenvolver projectos de construção para posterior venda ou arrendamento, podendo contrair dívida como forma de financiamento. O Fundo pode endividar-se até um limite de 85% do seu activo total.

O Fundo assume claramente a possibilidade de tomar riscos de concentração de arrendatários e de elevados níveis de investimento dentro de um mesmo espaço geográfico.

Lisboa, 31 de Março de 2008

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora:

Fundo IMOLUX - FII FECHADO

(valores em Euros)		<b>BALANÇO</b>					Data: 07 / 12 / 31			
CODIGO	DESIGNAÇÃO	ACTIVO					PASSIVO E CAPITAL DO FUNDO			
		Bruto	Mv / Af	mv / Ad	Líquido	2006 Líquido	CODIGO	DESIGNAÇÃO	Períodos	
										2007
	<b>ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</b>									
31	Terrenos	27.896.130,95	312.445,29	312.445,29	27.896.130,95	27.896.130,95	61	CAPITAL DO FUNDO		
32	Construções	57.836.984,32	4.333.995,61	345.372,38	61.825.607,55	42.171.446,47	62	Unidades de Participação	14.160.000,00	14.160.000,00
33	Direitos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	63	Variações Patrimoniais	-61.118,72	-61.118,72
34	Adiantamentos por Compra de Imóveis	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	64	Imposto s/ Rendimento do Exercício	0,00	0,00
35	Outros Activos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	65	Resultados Transitados	-3.943.917,58	-1.061.919,49
	<b>TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</b>	<b>85.733.115,27</b>	<b>4.646.440,90</b>	<b>657.817,67</b>	<b>89.721.738,50</b>	<b>70.067.577,42</b>	66	Resultados Distribuidos	0,00	0,00
	<b>CARTEIRA TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES</b>							Resultado Líquido	975.124,27	-2.881.998,09
	<b>OBRIGAÇÕES</b>							<b>TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO</b>	<b>11.130.087,97</b>	<b>10.154.963,70</b>
211+2171	Títulos da Dívida Pública							<b>AJUSTAMENTOS E PROVISÕES</b>		
212+2172	Outros Fundos Públicos Equiparados						47	Ajustamentos de Dívidas a Receber	0,00	0,00
213+214+2173	Obrigações Diversas						48	Provisões Acumuladas	6.700,17	5.111,17
22	Participações em Sociedades Imobiliárias							<b>TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS</b>	<b>6.700,17</b>	<b>5.111,17</b>
24	Unidades de Participação	0,00			0,00	0,00		<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>		
26	Outros Títulos						421	Resgates a Pagar a Participantes	0,00	0,00
	<b>TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PART</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	422	Rendimentos a Pagar a Participantes	0,00	0,00
	<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>						423	Comissões e Outros Encargos a Pagar	5.294,20	5.272,69
411	Devedores por Crédito Vencido	0,00			0,00	0,00	424+...+429	Outras Contas de Credores	67.629,29	22.109,55
412	Devedores por Rendas Vencidas	0,00			0,00	0,00	431	Empréstimos Titulados (UP-Comp.Variável)	0,00	0,00
413+...+419	Outras Contas de Devedores	1.021.320,00			1.021.320,00	959.958,00	432	Empréstimos Não Titulados	67.000.000,00	54.071.308,26
	<b>TOTAL DOS VALORES A RECEBER</b>	<b>1.021.320,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.021.320,00</b>	<b>959.958,00</b>	44	Adiantamentos por Venda de Imóveis	12.747.894,00	6.965.608,00
	<b>DISPONIBILIDADES</b>							<b>TOTAL DOS VALORES A PAGAR</b>	<b>79.820.817,49</b>	<b>61.064.298,50</b>
11	Caixa	0,00			0,00	0,00		<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>		
12	Depósitos à Ordem	1.837.258,43			1.837.258,43	1.749.539,14	53	Acréscimos de Custos	1.625.556,52	1.270.353,14
13	Depósitos a Prazo e com Pré-Aviso	0,00			0,00	0,00	56	Receitas com Proveito Diferido	0,00	0,00
14	Certificados de Depósito	0,00			0,00	0,00	58	Outros Acréscimos e Diferimentos	463,38	289.267,03
18	Outros Meios Monetários	0,00			0,00	0,00	59	Contas Transitórias Passivas	0,00	0,00
	<b>TOTAL DAS DISPONIBILIDADES</b>	<b>1.837.258,43</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.837.258,43</b>	<b>1.749.539,14</b>		<b>TOTAL ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS</b>	<b>1.626.019,90</b>	<b>1.559.620,17</b>
	<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>							<b>TOTAL DO PASSIVO E CAPITAL DO FUNDO</b>	<b>92.583.625,53</b>	<b>72.783.993,54</b>
51	Acréscimos de Proveitos	0,03			0,03	1.293,13				
52	Despesas com Custo Diferido	3.308,57			3.308,57	5.625,85				
58	Outros Acréscimos e Diferimentos	0,00			0,00	0,00				
59	Contas Transitórias Activas	0,00			0,00	0,00				
	<b>TOTAL ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ACTIVOS</b>	<b>3.308,60</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.308,60</b>	<b>6.918,98</b>				
	<b>TOTAL DO ACTIVO</b>	<b>88.595.002,30</b>	<b>4.646.440,90</b>	<b>657.817,67</b>	<b>92.583.625,53</b>	<b>72.783.993,54</b>				

Abreviaturas: Mv - Mais valias; mv - Menos valias; P - Provisões; Af - Ajustamentos Favoráveis; Ad - Ajustamentos Desfavoráveis

Fundo IMOLUX - FII FECHADO

(valores em euros)				DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS				Data: 07 / 12 / 31	
CUSTOS E PERDAS				PROVEITOS E GANHOS					
CODIGO	DESIGNAÇÃO	2007	2006	CODIGO	DESIGNAÇÃO	2007	2006		
	<b>CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b>				<b>PROVEITOS E GANHOS CORRENTES</b>				
	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS				JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS				
711+718	De Operações Correntes	2.839.720,19	2.275.591,51	812	Da Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00		
719	De Operações Extrapatrimoniais			811+818	Outros, de Operações Correntes	21.011,38	9.298,26		
	COMISSÕES			819	De Operações Extrapatrimoniais				
722	Da Carteira de Títulos e Participações				RENDIMENTO DE TÍTULOS				
723	Em Activos Imobiliários	32.307,00	100.717,98	822...825	Da Carteira de Títulos e Participações				
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	65.212,19	63.673,05	828	De Outras Operações Correntes				
729	De Operações Extrapatrimoniais			829	De Operações Extrapatrimoniais				
	PERDAS OPER. FINANCEIRAS E ACT. IMOBILIÁRIOS				GANHOS EM OPER. FINANCEIRAS E ACT. IMOBILIÁRIOS				
732	Na Carteira de Títulos e Participações			832	Na Carteira de Títulos e Participações				
733	Em Activos Imobiliários	52.805,26	290.948,35	833	Em Activos Imobiliários	4.636.279,25	467.824,77		
731+738	Outras, em Operações Correntes			831+838	Outros, em Operações Correntes				
739	Em Operações Extrapatrimoniais			839	Em Operações Extrapatrimoniais				
	IMPOSTOS				REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES				
7411+7421	Impostos sobre o Rendimento	71.282,75	24.004,83	851	De Ajustamentos de Dívidas a Receber	0,00	0,00		
7412+7422	Impostos Indirectos	183.820,77	386.570,77	852	De Provisões para Encargos	3.111,00	2.111,00		
7418+7428	Outros Impostos				RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	0,00	0,00		
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO			86	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	0,00	0,00		
751	Ajustamentos de Dívidas a Receber	0,00	0,00	87	<b>TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)</b>	<b>4.660.401,63</b>	<b>479.234,03</b>		
752	Provisões para Encargos	4.700,00	2.111,17		<b>PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS</b>				
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	468.890,57	219.739,83	881	Recuperação de Incobráveis	0,00	0,00		
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	0,00	0,00	882	Ganhos Extraordinários	18,37	0,07		
	<b>TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)</b>	<b>3.718.738,73</b>	<b>3.363.357,49</b>	883	Ganhos de Exercícios Anteriores	33.445,05	2.125,85		
	<b>CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS</b>			884...888	Outros Ganhos Eventuais	0,00	0,00		
781	Valores Incobráveis	0,00	0,00		<b>TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)</b>	<b>33.463,42</b>	<b>2.125,92</b>		
782	Perdas Extraordinárias	0,05	0,55						
783	Perdas de Exercícios Anteriores	2,00	0,00						
784...788	Outras Perdas Eventuais	0,00	0,00						
	<b>TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)</b>	<b>2,05</b>	<b>0,55</b>						
66	RESULTADO LÍQUIDO (se > 0)	975.124,27	0,00	66	RESULTADO LÍQUIDO (se < 0)	0,00	2.881.998,09		
	<b>TOTAL</b>	<b>4.693.865,05</b>	<b>3.363.358,04</b>		<b>TOTAL</b>	<b>4.693.865,05</b>	<b>3.363.358,04</b>		
8X2-7X2	Resultados da Carteira Títulos	0,00	0,00	D-C	Resultados Eventuais	33.461,37	2.125,37		
8x3+86-7x3-76	Resultados de Activos Imobiliários	4.082.276,42	-143.581,39	B+D-A-C+74x1	Resultados Antes de Imposto s/o Rendimento	1.046.407,02	-2.857.993,26		
8x9-7x9	Resultados das Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00	B+D-A-C	Resultados Líquidos do Período	975.124,27	-2.881.998,09		
B-A+74x1	Resultados Correntes	1.012.945,65	-2.860.118,63						

**IMOLUX - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO****NOTA 1. Valias potenciais em imóveis**

(Valores em Euros)

Imóvel	Localização	Valor Contabilístico (A)	Média dos Valores das Avaliações (B)	Valia Potencial (B) - (A)
AV. COMBATENTES LT1-Lisboa	(Av. dos Combatentes s/n)	13.914.451,50	15.525.000,00	1.610.548,50
AV. COMBATENTES LT2-Lisboa	(Av. dos Combatentes s/n)	13.981.679,45	14.750.000,00	768.320,55
JARDINS DE S. LOURENÇO LT 3	(Av. dos Combatentes s/n)	58.708.788,27	61.425.650,00	2.716.861,73
PRAIA AREIA BRANCA-Lourinhã	(Praia da Areia Branca)	3.116.819,28	3.465.500,00	348.680,72
Total		89.721.738,50	95.166.150,00	5.444.411,50

**IMOLUX - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**

NOTA 2. Unidades de participação emitidas, resgatadas e em circulação e resultados do período

(Valores em Euros)

Descrição	No Início	Subscrições	Resgates	Distrib. Res.	Outros	Result. Per.	No Fim
Valor base	14.160.000,00	0,00	0,00				14.160.000,00
Diferença em subscrições e resgates	-61.118,72	0,00	0,00				-61.118,72
Resultados distribuídos	0,00			0,00			0,00
Resultados acumulados	-1.061.919,49				-2.881.998,09		-3.943.917,58
Resultados do período	-2.881.998,09				2.881.998,09	975.124,27	975.124,27
S O M A	10.154.963,70	0,00	0,00	0,00	0,00	975.124,27	11.130.087,97
Nº de unidades de participação	14.160	0	0				14.160
Valor da unidade de participação	717,1585						786,0232

IMOLUX - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

NOTA 3. Inventário dos activos do fundo

(Valores em Euros)

Imóveis	Área (m2)	Adiantamentos	Data de Aquisição	Preço Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor Avaliação 1	Data Avaliação 2	Valor Avaliação 2	Localização		Valor do Imóvel
									País	Município	
<b>1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA</b>				85.733.115,28							89.721.738,50
1.1. Terrenos				27.896.130,95							27.896.130,95
1.1.1. Urbanizados				27.896.130,95							27.896.130,95
Arrendados				0,00							0,00
Não Arrendados				27.896.130,95							27.896.130,95
AV. COMBATENTES LT1 - (Av. dos Combatentes s/n) - (Lisboa)	3.600		2005-07-04	13.914.451,50	2007-06-14	14.650.000,00	2007-06-14	16.400.000,00	Portugal	Lisboa	13.914.451,50
AV. COMBATENTES LT2 - (Av. dos Combatentes s/n) - (Lisboa)	3.600		2005-07-04	13.981.679,45	2007-06-14	14.000.000,00	2007-06-14	15.500.000,00	Portugal	Lisboa	13.981.679,45
1.1.2. Não Urbanizados											0,00
Arrendados											0,00
Não Arrendados											0,00
1.2. Projectos de Construção de Reabilitação											0,00
Habituação											0,00
Comércio											0,00
Serviços											0,00
Outros											0,00
1.3. Outros Projectos de Construção				54.720.165,04							58.708.788,26
Habituação				54.720.165,04							58.708.788,26
JARDINS S. LOUR LT3 - (Av. dos Combatentes s/n) - (Lisboa)	10.332		30-11-2006	54.720.165,04	2007-10-30	60.500.000,00	2007-10-26	62.351.300,00	Portugal	Lisboa	58.708.788,26
Comércio											0,00
Serviços											0,00
Outros											0,00
1.4. Construções Acabadas				3.116.819,29							3.116.819,29
1.4.1 Arrendadas											0,00
Habituação											0,00
Comércio											0,00
Serviços											0,00
Outros											0,00
1.4.2 Não Arrendadas				3.116.819,29							3.116.819,29
Habituação				3.116.819,29							3.116.819,29
PRAIA AREIA BRANCA - (Praia da Areia Branca) - (Lourinhã)	2.320		2005-07-15	3.116.819,29	2007-06-29	3.381.000,00	2007-06-01	3.550.000,00	Portugal	Lourinhã	3.116.819,29
Comércio											0,00
Serviços											0,00
Outros											0,00
1.5. Direitos											0,00
Arrendamento											0,00
Concessão											0,00
Exploração											0,00
Superfície											0,00
Outros											0,00
<b>2 - IMÓVEIS SITUADOS FORA DA UNIÃO EUROPEIA</b>											0,00
2.1. Terrenos											0,00
2.1.1. Urbanizados											0,00
Arrendados											0,00
Não Arrendados											0,00
2.1.2. Não Urbanizados											0,00
Arrendados											0,00
Não Arrendados											0,00
2.2. Projectos de Construção de Reabilitação											0,00
Habituação											0,00
Comércio											0,00
Serviços											0,00
Outros											0,00
2.3. Outros Projectos de Construção											0,00
Habituação											0,00
Comércio											0,00
Serviços											0,00
Outros											0,00
2.4. Construções Acabadas											0,00
2.4.1 Arrendadas											0,00
Habituação											0,00
Comércio											0,00
Serviços											0,00
Outros											0,00
2.4.2 Não Arrendadas											0,00
Habituação											0,00
Comércio											0,00
Serviços											0,00
Outros											0,00
2.5. Direitos											0,00
Arrendamento											0,00
Concessão											0,00
Exploração											0,00
Superfície											0,00
Outros											0,00
<b>Total</b>	<b>19.852</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>85.733.115,28</b>	<b>-</b>	<b>92.531.000,00</b>	<b>-</b>	<b>97.801.300,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>89.721.738,50</b>



	Quant.	Moeda	Cotação	Juros Decor.	Valor Global
4 - UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E PARTICIPAÇÕES EM SOCIEDADES IMOBILIÁRIAS					0,00
7 - LIQUIDEZ					1.837.258,43
7.1. À vista					1.837.258,43
7.1.1. Numerario					0,00
7.1.2. Depósitos a Ordem					1.837.258,43
7.2. A Prazo					0,00
7.2.1. Depósitos com pre-aviso e a prazo					0,00
7.2.2. Certificados de depósito					0,00
7.2.3. Valores Imobiliários com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses					0,00
8 - EMPRÉSTIMOS					-67.000.000,00
8.1 Empréstimos Obtidos					-67.000.000,00
Banco CCAM 5,025% 20070703 20080401				747.900,74	-28.000.000,00
Banco CCAM 5,275% 20070703 20080401				700.990,96	-25.000.000,00
Banco CCAM 5,275% 20070703 20080401				108.272,84	-14.000.000,00
8.2 Descobertos					0,00
8.3 Componente Variável de Fundos Mistos					0,00
9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR					-13.428.908,96
9.1. - Valores Activos					1.024.628,60
9.1.1. Adiantamentos por conta de imóveis					0,00
9.1.2. Outros					1.024.628,60
9.2. - Valores Passivos					-14.453.537,56
9.2.1. Recebimentos por conta de imóveis					-12.747.894,00
9.2.2. Outros					-1.705.643,56
TOTAL				1.557.164,54	-78.591.650,53
B - VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO					11.130.087,97

**IMOLUX - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**

NOTA 7. Discriminação da liquidez do fundo

(Valores em Euros)

<b>Contas</b>	<b>Saldo Inicial</b>	<b>Aumentos</b>	<b>Reduções</b>	<b>Saldo Final</b>
Depósitos à ordem Depósitos a prazo	1.749.539,14 0,00	95.196.119,22 0,00	95.108.399,93 0,00	1.837.258,43 0,00
<b>TOTAL</b>	<b>1.749.539,14</b>	<b>95.196.119,22</b>	<b>95.108.399,93</b>	<b>1.837.258,43</b>

**IMOLUX - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**

NOTA 8. Dívidas de Cobrança Duvidosa

(Valores em Euros)

<b>Contas / Entidades</b>	<b>Devedores P/ Rendas vencidas</b>	<b>Outros Devedores</b>	<b>Soma</b>
Fernando Lino Salazar Sampaio		1.021.320,00	1.021.320,00
Total	0,00	1.021.320,00	1.021.320,00

**IMOLUX - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO****NOTA 10. Dívidas a terceiros cobertas por garantias reais**

(Valores em Euros)

Rubricas do Balanço	Valores	Garantias Prestadas	
		Natureza	Valor
Conta 43 - Empréstimos Obtidos	67.000.000,00	HIPOTECA	70.000.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>67.000.000,00</b>	-	<b>70.000.000,00</b>

**IMOLUX - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO****NOTA 11. Movimento de Contas de Provisões**

(Valores em Euros)

<b>Contas</b>	<b>Saldo Inicial</b>	<b>Aumento</b>	<b>Redução</b>	<b>Saldo Final</b>
Conta 471 - Ajustamentos para crédito vencido	0,00	0,00	0,00	0,00
Conta 482 - Provisões para encargos	5.111,17	4.700,00	3.111,00	6.700,17
<b>TOTAL</b>	<b>5.111,17</b>	<b>4.700,00</b>	<b>3.111,00</b>	<b>6.700,17</b>

**NOTA 12. Discriminação dos impostos retidos na fonte**

(Valores em Euros)

<b>Tipo de rendimento</b>	<b>Montantes</b>
Aplicações Financeiras	4.202,20
Rendimentos Prediais	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>4.202,20</b>

**IMOLUX - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO****NOTA 13. Discriminação das responsabilidades com e de terceiros**

(Valores em Euros)

Tipo de responsabilidade	Montantes	
	No início	No Fim
Operações a prazo de compra - imóveis	0,00	0,00
Operações a prazo de venda - imóveis	23.886.335,00	27.846.915,00
Valores cedidos em garantia	53.000.000,00	70.000.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>76.886.335,00</b>	<b>97.846.915,00</b>

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO IMOLUX**

**Demonstração dos Fluxos Monetários em 31 de Dezembro de 2007**

(valores expressos em Euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2007	2006
<b>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</b>		
RECEBIMENTOS		
Subscrição de unidades de participação	-	-
PAGAMENTOS		
Resgates de unidades de participação	-	-
Rendimentos pagos aos participantes	-	-
<b>Fluxo das operações sobre as unidades do fundo</b>	-	-
<b>OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS</b>		
RECEBIMENTOS		
Alienação de imóveis	1.362.500,00	323.124,25
Rendimentos de imóveis	-	176.876,00
Adiantamentos por conta de venda de imóveis	5.720.924,00	5.776.807,02
Outros recebimentos de valores imobiliários	(288.803,65)	289.423,04
PAGAMENTOS		
Aquisição de imóveis	-	11.248.358,00
Despesas correntes (FSE) com imóveis	220.146,66	225.365,68
Adiantamentos por conta de compra de imóveis	-	-
Outros pagamentos de valores imobiliários	16.433.186,96	-
<b>Fluxo das operações sobre valores imobiliários</b>	(9.858.713,27)	(4.907.493,37)
<b>OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS</b>		
RECEBIMENTOS		
Venda de títulos	-	-
PAGAMENTOS		
Compra de títulos	-	-
<b>Fluxo das operações da carteira de títulos</b>	-	-
<b>OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS</b>		
RECEBIMENTOS		
Financiamentos externos	12.928.691,74	6.571.308,26
PAGAMENTOS		
Juros e custos similares pagos	2.484.516,81	1.905.278,90
Pagamento em operações de taxa de juro	-	-
<b>Fluxo das operações a prazo e de divisas</b>	10.444.174,93	4.666.029,36
<b>OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</b>		
RECEBIMENTOS		
Juros de depósitos bancários	22.304,51	8.005,13
Outros recebimentos correntes	-	-
PAGAMENTOS		
Comissão de gestão	47.999,91	48.000,00
Comissão de depósito	13.138,59	12.000,00
Comissão de supervisão	4.052,18	3.770,65
Impostos e taxas	209.583,78	388.466,05
Outros pagamentos correntes	278.733,79	-
<b>Fluxo das operações de gestão corrente</b>	(531.203,74)	(444.231,57)
<b>OPERAÇÕES EVENTUAIS</b>		
RECEBIMENTOS		
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	33.445,05	2.125,92
Outros recebimentos de operações eventuais	18,37	-
PAGAMENTOS		
Perdas imputáveis a exercícios anteriores	2,00	-
Outros pagamentos de operações eventuais	0,05	0,55
<b>Fluxo das operações eventuais</b>	33.461,37	2.125,37
<b>Saldo dos fluxos monetários do período ..... (A)</b>	<b>87.719,29</b>	<b>(683.570,21)</b>
<b>Disponibilidades no início do período ..... (B)</b>	<b>1.749.539,14</b>	<b>2.433.109,35</b>
<b>Disponibilidades no fim do período ..... (C) = (B) + (A)</b>	<b>1.837.258,43</b>	<b>1.749.539,14</b>





## IMOLUX - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

### Relatório de Auditoria

#### INTRODUÇÃO

1. Nos termos do disposto na alínea c) do nº 1 do artigo 8º do Código dos Valores Mobiliários (CVM) e do nº 3 do artigo 31º do Decreto Lei nº 60/2002, de 20 de Março, apresentamos o nosso Relatório de Auditoria sobre a informação financeira para exercício findo em 31 de Dezembro de 2007, do **Fundo IMOLUX**, gerido pela **Interfundos – Gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.**, incluída no Relatório de Gestão, no Balanço (que evidencia um total de 92.583.626 euros e um total de capital do Fundo de 11.130.088 euros, incluindo um resultado líquido de 975.124 euros), na Demonstração dos Resultados e na Demonstração dos Fluxos de Caixa do exercício findo em 31 de Dezembro de 2007, e no correspondente Anexo.

#### RESPONSABILIDADES

2. É da responsabilidade do Conselho de Administração da entidade gestora **Interfundos – Gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.**:
  - a) a preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira do Fundo, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa;
  - 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 Código dos Valores Mobiliários;
  - 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 sua actividade, posição financeira ou resultados.

3. A nossa responsabilidade consiste em verificar a informação financeira contida nos documentos de prestação de contas acima referidos, designadamente sobre se é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita, conforme exigido pelo Código dos Valores Mobiliários, competindo-nos emitir um relatório profissional e independente baseado no nosso exame.

#### ÂMBITO

4. O exame a que procedemos foi efectuado de acordo com 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 verificação, numa base de amostragem, do suporte das quantias e divulgações constantes das demonstrações financeiras e a avaliação das estimativas, baseadas em juízos e critérios definidos pelo Conselho de Administração da entidade gestora, utilizadas na sua preparação;
  - a verificação do adequado cumprimento do Regulamento de Gestão do Fundo;
  - a verificação da inscrição dos factos sujeitos a registo relativos aos imóveis do Fundo;
  - a verificação da adequada valorização dos valores do Fundo, de acordo com a regulamentação contabilística aplicável;
  - 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;
  - a verificação do registo e controlo das operações de subscrição e resgate das unidades de participação do Fundo;
  - a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade;
  - a apreciação sobre se é adequada, em termos gerais, a apresentação das demonstrações financeiras; e
  - 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 **Fundo IMOLUX** gerido pela entidade gestora **Interfundos – Gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.**, para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2007, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa para o período findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os Fundos de Investimento Imobiliário e a informação neles constante é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.

Lisboa, 31 de Março de 2008



---

**KPMG & ASSOCIADOS, SROC, S.A. (SROC n.º 189)**

(Inscrita na CMVM sob o n.º 9093)

representada por

Vitor Manuel da Cunha Ribeirinho (ROC n.º 1081)