

Interfundos

gestão de fundos de investimento imobiliário

Relatório de Actividade de 2008 Fundo Imobiliário IMOLUX

INTERFUNDOS - GESTÃO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.
Av. José Malhoa, Nº 27 - 1070-157 Lisboa Telef. 21 721 8000 Telefax

SEDE SOCIAL: AV. JOSÉ MALHOA, Nº 27 - 1070-157 LISBOA

CAPITAL SOCIAL 1.500.000,00 EUROS MATRICULADA NA CONS. REG. COM. DE LISBOA, COM O NÚMERO ÚNICO DE MATRICULA E IDENTIFICAÇÃO FISCAL 507 552 881

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 2008:	27.605.844.04 Euros

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 nível de endividamento não está sujeito a qualquer limite.

O Fundo, para além de incluir património de rendimento, pode adquirir prédios rústicos e mistos procurando gerar valor através de diversos projectos de desenvolvimento imobiliário.

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. A possibilidade de investimento em prédios rústicos ou mistos implica um aumento considerável de riscos associados.

Rendibilidade do Fundo (*)

Em
2008

148.03%

(*) O fundo está isento de Comissões de Subscrição e de Resgate. Os valores divulgados representam dados passados, não constituindo 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 em 2008

Enquadramento Macroeconómico

A instabilidade e crise que atingiu os mercados financeiros internacionais, resultou num abrandamento, em 2008, da actividade económica ao nível global. A economia portuguesa, à semelhança da generalidade das economias da zona Euro, apresentou já nos últimos meses de 2008, uma degradação dos seus principais indicadores económicos. Este ambiente afectou transversalmente todos os sectores do mercado imobiliário, em especial nos dois últimos trimestres do ano.

O Mercado Imobiliário

No segmento de escritórios, verificou-se um aumento da absorção bruta em relação a 2007. No entanto, excluindo a absorção de espaço de escritórios por parte do sector público, o ano de 2008 apresentou valores ao nível de 2005 e claramente abaixo de 2006 e 2007.

O *vacancy rate* (taxa de disponibilidade) no segmento de escritórios registou uma evolução positiva relativamente ao ano 2007, tendo passado de 8% para 7,5%. Tem sido assinalada pelos especialistas do mercado

uma ligeira subida das *prime rents* dos espaços de primeira categoria, com valores a situarem-se nos € 21,50/m².

No segmento do retalho, a oferta de novos espaços manteve a dinâmica forte verificada no ano transacto, tendo-se assistido à abertura de diversos centros comerciais, nomeadamente em Viseu, Matosinhos e Castelo Branco. O total de ABL inaugurada ascende a 205.250 m², correspondendo a 6 novos Centros Comerciais.

No que respeita aos Retail Parks, a maior unidade inaugurada foi o Santarém Retail Park com uma ABL de 24.000 m². A ABL total colocada no mercado foi de 51.000 m², referente a 5 novos Retail Parks.

Como era expectável, a procura neste segmento tem premiado os conceitos com melhor qualidade, escala e localização adequadas e correcto *mix* de marcas.

No comércio de rua, a procura aumentou e a oferta continua escassa, com especial incidência para os espaços com maior qualidade.

Em termos de *prime rents*, os valores mantiveram-se constantes, mas com tendência para baixar, especialmente nos Centros Comerciais e Retail Parks.

No mercado industrial, não se verificaram grandes alterações relativamente a 2007. O sector da logística apresentou algum dinamismo ao nível da promoção, principalmente devido ao programa "Portugal Logístico" que tem como finalidade a criação de 12 plataformas logísticas.

O mercado de arrendamento mostrou-se todavia muito débil em termos de novos negócios, fruto do actual contexto de crise económica. A fraca procura existente é dirigida para as grandes áreas (operadores logísticos) ou para armazéns de reduzida dimensão: 100 a 200 m². Também neste segmento o valor das rendas apresenta tendência para baixar, bem como os prazos dos contratos de arrendamento, cada vez mais curtos.

A promoção imobiliária, e em particular nos investimentos em projectos de turismo residencial, verificou-se um acentuado abrandamento da actividade. Muitos dos projectos de *resorts* planeados estão neste momento parados, por falta de liquidez e/ou dificuldade de escoamento.

No final de 2008, o número total de fundos imobiliários do mercado, abertos e fechados, totalizava 231 (14 abertos, 138 fechados e 79 FEII), ou seja, mais 27 do que em igual data do ano passado, tendo o total dos seus activos aumentado em 186,5 milhões de Euros neste intervalo de tempo, para um total de 10.635,2 milhões de Euros, o que representa um crescimento de 1,75%.

Perspectivas para 2009

A conjugação do abrandamento económico à escala global e falta de confiança, associado à expectativa que os activos imobiliários poderão ainda sofrer maior desvalorização, condicionará a evolução da generalidade dos projectos de promoção imobiliária, em especial os dirigidos ao turismo residencial.

As condições restritivas de acesso ao crédito por parte das empresas, em especial para as excessivamente alavancadas, bem como a manutenção do alargamento de *spreads* verificado em 2008, constituirão factores negativos para o reforço da confiança por parte dos investidores.

No entanto, a redução significativa das taxas de referência, para níveis nunca antes alcançados, com reflexos muitos positivos ao nível dos encargos das famílias, poderá constituir um estímulo muito importante para a dinamização do mercado imobiliário 1^a habitação.

Relatório de Actividade

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

A 31 de Dezembro de 2008 o Valor Líquido Global do Fundo atingiu os 27,606 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 2008 era de 1.949,5653 Euros.

O fundo tem-se dedicado à edificação do projecto "Jardins de S. Lourenço", estando este, praticamente em fase de conclusão. Continuou, este ano a um ritmo mais lento, a comercialização do empreendimento na Lourinhã, designado por empreendimento "Areia Branca".

Lisboa, 31 de Março de 2009

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora

Manuel de Vasconcelos Guimarães (Presidente)

José Maria da Cunha (Vogal)

Pedro Botelho de Sousa (Vogal)

(Valores em Euros)		DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS				Data: 08 / 12 / 31	
		CUSTOS E PERDAS				PROVEITOS E GANHOS	
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2008	2007	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2008	2007
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		
	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS				JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS		
711+718	De Operações Correntes	4.720.323,93	2.839.720,19	812	Da Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00
719	De Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00	811+818	Outros, de Operações Correntes	14.298,56	21.011,38
	COMISSÕES			819	De Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00
722	Da Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00		RENDIMENTO DE TÍTULOS		
723	Em Activos Imobiliários	0,00	32.307,00	822...825	Da Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	146.121,54	65.212,19	828	De Outras Operações Correntes	0,00	0,00
729	De Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00	829	De Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00
	PERDAS OPER. FINANCEIRAS E ACT. IMOBILIÁRIOS				GANHOS EM OPER. FINANCEIRAS E ACT. IMOBILIÁRIOS		
732	Na Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00	832	Na Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00
733	Em Activos Imobiliários	0,00	52.805,26	833	Em Activos Imobiliários	21.783.714,36	4.636.279,25
731+738	Outras, em Operações Correntes	0,00	0,00	831+838	Outros, em Operações Correntes	0,00	0,00
739	Em Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00	839	Em Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00
	IMPOSTOS				REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES		
7411+7421	Impostos sobre o Rendimento	3.002,19	71.282,75	851	De Ajustamentos de Dívidas a Receber	0,00	0,00
7412+7422	Impostos Indirectos	304.082,28	183.820,77	852	De Provisões para Encargos	6.700,17	3.111,00
7418+7428	Outros Impostos	0,00	0,00		RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	0,00	0,00
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO			87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	0,01	0,00
751	Ajustamentos de Dívidas a Receber	0,00	0,00		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	21.804.713,10	4.660.401,63
752	Provisões para Encargos	0,00	4.700,00		PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS		
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	154.802,93	468.890,57	881	Recuperação de Incobráveis	0,00	0,00
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	0,02	0,00	882	Ganhos Extraordinários	5.625,85	18,37
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	5.328.332,89	3.718.738,73	883	Ganhos de Exercícios Anteriores	0,00	33.445,05
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS			884...888	Outros Ganhos Eventuais	0,01	0,00
781	Valores Incobráveis	0,00	0,00		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	5.625,86	33.463,42
782	Perdas Extraordinárias	6.250,00	0,05				
783	Perdas de Exercícios Anteriores	0,00	2,00				
784...788	Outras Perdas Eventuais	0,00	0,00				
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	6.250,00	2,05				
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0)	16.475.756,07	975.124,27	66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0)	0,00	0,00
	TOTAL	21.810.338,96	4.693.865,05		TOTAL	21.810.338,96	4.693.865,05
8X2-7X2	Resultados da Carteira Títulos	0,00	0,00	D-C	Resultados Eventuais	-624,14	33.461,37
8x3+86-7x3-76	Resultados de Activos Imobiliários	21.628.911,43	4.082.276,42	B+D-A-C+74x1	Resultados Antes de Imposto s/o Rendimento	16.478.758,26	1.046.407,02
8x9-7x9	Resultados das Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00	B+D-A-C	Resultados Líquidos do Período	16.475.756,07	975.124,27
B-A+74x1	Resultados Correntes	16.479.382,40	1.012.945,65				

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	17.500.000,00	18.875.800,00	1.375.800,00
AV. COMBATENTES LT2 - Lisboa	Av. dos Combatentes	17.500.000,00	18.532.550,00	1.032.550,00
JARDINS SÃO LOURENÇO LT3 - Lisboa	Av. dos Combatentes	98.644.241,03	99.257.050,00	612.808,97
PRAIA AREIA BRANCA - Lourinha	Praia da Areia Branca - Lourinha	3.121.017,78	3.515.300,00	394.282,22
Total		136.765.258,81	140.180.700,00	3.415.441,19

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						14.160.000,00
Diferença em subscrições e resgates	-61.118,72						-61.118,72
Resultados distribuídos	0,00						0,00
Resultados acumulados	-3.943.917,58				975.124,27		-2.968.793,31
Resultados do período	975.124,27				-975.124,27	16.475.756,07	16.475.756,07
S O M A	11.130.087,97	0,00	0,00	0,00	0,00	16.475.756,07	27.605.844,04
Nº de unidades de participação	14.160						14.160
Valor da unidade de participação	786,0232						1.949,5653

IMOLUX - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
NOTA 3. Inventário dos activos do fundo

(Valores em Euros)

Imóveis	Área (m ²)	Adiantamentos	Data de Aquisição	Preço Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor Avaliação 1	Data Avaliação 2	Valor Avaliação 2	Localização		Valor do Imóvel
									Pais	Município	
1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA				110.992.921,22							136.765.258,81
1.1. Terrenos				27.901.905,68							35.000.000,00
1.1.1. Urbanizados				27.901.905,68							35.000.000,00
Arrendados				0,00							0,00
Não Arrendados				27.901.905,68							35.000.000,00
Urbana - AV, COMBATENTES LT1 - Av, dos Combatentes s/n - Lisboa	3600		20050704	13.914.451,50	20081120	17.913.600,00	20081120	19.838.000,00	Portugal	Lisboa	17.500.000,00
Urbana - AV, COMBATENTES LT2 - Av, dos Combatentes s/n - Lisboa	3600		20050704	13.987.454,18	20081120	17.019.100,00	20081120	20.046.000,00	Portugal	Lisboa	17.500.000,00
1.3. Outros Projectos de Construção				79.969.997,76							98.644.241,03
Habituação				79.969.997,76							98.644.241,03
Urbana - JARDINS S, LOUR LT3 - Av, dos Combatentes s/n - Lisboa	10.332		20050704	79.969.997,76	20081120	98.434.100,00	20081120	100.080.000,00	Portugal	Lisboa	98.644.241,03
Comércio											0,00
Serviços											0,00
Outros											0,00
1.4. Construções Acabadas				3.121.017,78							3.121.017,78
1.4.2 Não Arrendadas				3.121.017,78							3.121.017,78
Habituação				3.121.017,78							3.121.017,78
Urbana - PRAIA AREIA BRANCA - Praia da Areia Branca - LourinhaLourinha	2.320		20050715	3.121.017,78	20070629	3.380.600,00	20070601	3.650.000,00	Portugal	Lourinhã	3.121.017,78
Total	19.852	0,00	-	110.992.921,22	-	136.747.400,00	-	143.614.000,00	-	-	136.765.258,81
					Quant.	Moeda		Cotação		Juros Decor.	Valor Global
4 - UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E PARTICIPAÇÕES EM SOCIEDADES IMOBILIÁRIAS											0,00
7 - LIQUIDEZ											0,00
7.1. À vista											0,00
7.1.1. Numerario											0,00
7.1.2. Depósitos a Ordem											0,00
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											-90.930.558,41
8.1 Empréstimos Obtidos											-90.731.884,74
CCAM- 5,83% 31/01/07 31/03/09										412.532,51	-17.000.000,00
CCAM- 5,83% 01/04/03 01/04/09										679.465,30	-28.000.000,00
CCAM- 5,84% 01/04/03 01/04/11										1.180.449,30	-25.000.000,00
CCAM- 5,82% 29/02/08 28/02/10										287.279,97	-20.731.884,74
8.2 Descobertos											-198.673,67
DO BCP Portugal 2,227000%											-198.262,30
EUR - Caixa Crédito Agrícola Mútua											-411,37
8.3 Componente Variável de Fundos Mistos											0,00
9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR											-18.228.856,36
9.1. - Valores Activos											538.521,14
9.1.1. Adiantamentos por conta de imoveis											0,00
9.1.2. Outros											538.521,14
9.2. - Valores Passivos											-18.767.377,50
9.2.1. Recebimentos por conta de imoveis											-16.168.293,40
9.2.2. Outros											-2.599.084,10
TOTAL										2.559.727,08	-109.159.414,77
B - VALOR LIQUIDO GLOBAL DO FUNDO										-	27.605.844,04

IMOLUX - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**NOTA 7: Discriminação da liquidez do fundo**

(Valores em Euros)

Contas	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções	Saldo Final
Depósitos à ordem	1.837.258,43			0,00
TOTAL	1.837.258,43	0,00	0,00	0,00

IMOLUX - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**NOTA 8: Dívidas de Cobrança Duvidosa**

(Valores em Euros)

Contas/Entidades	Devedores P/ Rendas vencidas	Outros Devedores	Soma
Outros Devedores		536.541,00	536.541,00
Total	0,00	536.541,00	536.541,00

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	90.731.884,74	HIPOTECA	90.000.000,00
TOTAL	90.731.884,74	-	90.000.000,00

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

(Valores em Euros)

Contas	Saldo inicial	Aumento	Redução	Saldo final
Conta 482 - Provisões para encargos	6.700,17	0,00	6.700,17	0,00
T O T A L	6.700,17	0,00	6.700,17	0,00

IMOLUX - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**NOTA 12: Discriminação dos impostos retidos na fonte**

(Valores em Euros)

Tipo de rendimento	Montantes
Aplicações Financeiras	2.859,71
TOTAL	2.859,71

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 venda - imóveis	27.846.915,00	36.308.855,00
Valores cedidos em garantia	70.000.000,00	90.000.000,00
TOTAL	97.846.915,00	126.308.855,00

Demonstração dos Fluxos Monetários em 31 de Dezembro de 2008

(Valores em Euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2008	2007
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO		
RECEBIMENTOS		
Subscrição de unidades de participação	-0,00	0,00
PAGAMENTOS		
Resgates de unidades de participação	0,00	0,00
Rendimentos pagos aos participantes	0,00	0,00
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	-0,00	0,00
OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS		
RECEBIMENTOS		
Alienação de imóveis	0,00	1.362.500,00
Rendimentos de imóveis	484.779,01	0,00
Adiantamentos por conta de venda de imóveis	3.420.399,40	5.720.924,00
Outros recebimentos de valores imobiliários	965.131,19	-288.803,65
PAGAMENTOS		
Aquisição de imóveis	25.259.805,95	0,00
Despesas correntes (FSE) com imóveis	154.802,95	220.146,66
Adiantamentos por conta de compra de imóveis	0,00	0,00
Outros pagamentos de valores imobiliários	0,00	16.433.186,96
Fluxo das operações sobre valores imobiliários	-20.544.299,30	-9.858.713,27
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS		
RECEBIMENTOS		
Venda de Títulos	0,00	0,00
Rendimentos carteira de títulos	0,00	0,00
PAGAMENTOS		
Compra de Títulos	0,00	0,00
Fluxo das operações da carteira de títulos	0,00	0,00
OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS		
RECEBIMENTOS		
Financiamentos externos	23.930.558,41	12.928.691,74
PAGAMENTOS		
Juros e custos similares pagos	4.720.323,93	2.484.516,81
Pagamento em operações de taxa de juro	0,00	0,00
Fluxo das operações a prazo e de divisas	19.210.234,48	10.444.174,93
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE		
RECEBIMENTOS		
Juros de depósitos bancários	11.294,23	22.304,51
Outros recebimentos correntes	0,00	0,00
PAGAMENTOS		
Comissão de gestão	48.000,00	47.999,91
Comissão de depósito	12.130,96	13.138,59
Taxa de Supervisão	3.861,35	4.052,18
Impostos e taxas	371.711,57	209.583,78
Outros pagamentos correntes	78.159,82	278.733,79
Fluxo das operações de gestão corrente	-502.569,47	-531.203,74
OPERAÇÕES EVENTUAIS		
RECEBIMENTOS		
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	0,00	33.445,05
Outros recebimentos de operações eventuais	5.625,86	18,37
PAGAMENTOS		
Perdas imputáveis a exercícios anteriores	0,00	2,00
Outros pagamentos de operações eventuais	6.250,00	0,05
Fluxo das operações eventuais	-624,14	33.461,37
Saldo dos fluxos monetários do período (A)	-1.837.258,43	87.719,29
Disponibilidades no início do período (B)	1.837.258,43	1.749.539,14
Disponibilidades no fim do período (C) = (B) + (A)	-0,00	1.837.258,43

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 globais, 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 demonstrações financeiras referidas no parágrafo 1 acima 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 2008, 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 nelas constante é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.

Lisboa, 31 de Março de 2009



KPMG & Associados
Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A. (nº 189)
representada por
Vitor Manuel da Cunha Ribeirinho (ROC nº 1081)