

Interfundos

gestão de fundos de investimento imobiliário

Relatório de Actividade de 2009

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 2009:	22.838.033,13 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, dirigindo-se preferencialmente o seu investimento para o desenvolvimento de projectos de construção de imóveis destinados a logística, comércio, habitação e serviços para posterior venda ou arrendamento. 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 ao 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. A possibilidade de investimento em prédios rústicos ou mistos implica um aumento considerável de riscos associados.

Rendibilidade do Fundo (*)

Em
2009

-17,27%

(*) 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 2009

Enquadramento Macro-económico

Durante o ano de 2009 assistiu-se ao início da recuperação da actividade económica global, especialmente visível durante a segunda metade do ano, na sequência da intervenção por parte dos governos e das autoridades monetárias da generalidade das geografias mundiais com o objectivo de alcançar uma maior estabilidade dos mercados financeiros e o restabelecimento dos níveis de confiança no decurso de uma das maiores depressões económicas das últimas décadas. A evolução dos indicadores económicos sugere uma inflexão no ciclo recessivo subsistindo, contudo, alguns factores de incerteza nomeadamente quanto ao ritmo de crescimento de algumas economias, e relativamente à sustentabilidade das finanças públicas em alguns países. Os sinais de recuperação apontam claramente para ritmos diferenciados de expansão, em razão da condição económica e dos factores de competitividade de cada país.

A economia portuguesa acompanhou os sinais de recuperação das economias internacionais, tendo sido o primeiro país da zona Euro a registar uma expansão do produto, durante o segundo trimestre do ano. A actividade económica em Portugal apresentou contudo uma contracção do produto de 2,7% em 2009, tendo-se verificado uma forte deterioração do saldo orçamental (-9,3% do PIB), fruto de uma diminuição da receita, do

aumento do desemprego para um nível superior a 10% e do esforço empreendido nos estímulos injectados na economia. Após uma contracção de 2,7% do Produto Interno Bruto (PIB) em 2009, o Banco de Portugal prevê um crescimento de 0,7% em 2010 e de 1,4% em 2011 impulsionado por um aumento da produtividade total dos factores, pelo aumento das exportações e do consumo privado.

O Mercado Imobiliário

Em 2009, o sector imobiliário foi negativamente afectado por uma diminuição significativa da procura associada à escassez de capital e às restrições no acesso ao crédito, que condicionaram a actividade da maioria dos investidores e promotores.

No segmento de escritórios, após uma absorção que atingiu níveis muito elevados em 2008, verificou-se uma redução muito significativa em 2009 de cerca de 45%. Esta evolução resultou não só da crise económica e financeira, que teve o seu impacto na estratégia de ocupação das empresas, que evidenciaram uma preferência por redução de áreas e/ou renegociação de rendas, mas também do facto da base de referência de 2008 incluir o arrendamento de uma área significativa de escritórios por parte do sector público. A queda acentuada dos valores das rendas foi uma realidade transversal a todo o segmento. No entanto foram as zonas secundárias, com maior volume de oferta, aquelas que mais sentiram este efeito.

No segmento do retalho, a quebra na confiança dos consumidores, aliada a um mercado próximo da saturação em termos de oferta e muito dependente de retalhistas internacionais provocou um efeito imediato no desempenho do mercado de retalho nacional. A performance destes espaços continuou a ser pressionada em 2009, em resultado do aumento da ABL a que se tem assistido durante os últimos anos, conjugado com o efeito da redução de rendas praticadas, num ambiente de queda do poder de compra das famílias e aumento da taxa de desemprego. O comércio de rua continuou a beneficiar de um forte interesse pelo lado da procura, contrariando a tendência verificada no restante mercado imobiliário. As rendas praticadas nas transacções de espaços comerciais de rua mantiveram-se estáveis em zonas Prime, o mesmo não tendo acontecido nas zonas secundárias, onde se assistiu a algumas reduções significativas.

O segmento de mercado industrial continuou a não apresentar alterações significativas relativamente aos anos anteriores. Esta estabilização prende-se essencialmente com a quase ausência de novos projectos lançados no mercado em 2009, pois a procura, tradicionalmente modesta, manteve-se estável durante o ano, mantendo-se por isso a promoção de novos projectos condicionada a uma prévia garantia de ocupação. Ao nível do arrendamento assistiu-se a uma redução dos valores, decorrente em grande parte da renegociação de contratos a pedido dos arrendatários. O volume de investimento manteve-se aos níveis reduzidos de 2008, apesar do volume bastante interessante verificado no segundo semestre de 2009, que poderá indiciar uma possível melhoria da actividade para 2010.

Na área da promoção imobiliária, e em particular no investimento em projectos de turismo residencial, assistiu-se à manutenção do ambiente negativo que já se observou durante o ano de 2008. O segmento residencial, em particular os projectos de reabilitação urbana, continuou a demonstrar algum dinamismo, especialmente nas zonas históricas de Lisboa.

Perspectivas para 2010

As perspectivas para o sector imobiliário em Portugal são moderadamente positivas para o ano de 2010. Se por um lado se antevê algum dinamismo resultante de um aumento gradual da liquidez disponível por parte dos investidores institucionais, à semelhança do que se verificou durante a segunda metade do ano de 2009, por outro lado o sector irá permanecer altamente condicionado pela fraca performance da economia portuguesa e pela incerteza quanto ao crescimento global.

Antevê-se alguma pressão nos valores de venda e de arrendamento relativamente ao segmento dos escritórios, em resultado da entrada em mercado de novos imóveis de grande dimensão, mas também pelo efeito da libertação de algumas áreas significativas ocorrida em 2009. Os escritórios e o comércio de rua situados em zonas prime, deverão ser os activos a apresentar a melhor relação risco/rendibilidade em 2010. Pela positiva dever-se-á também destacar a reabilitação urbana, que vem demonstrando um lento mas crescente dinamismo. Do mesmo modo, embora de forma pouco significativa, é provável que se assista a alguma recuperação dos valores de venda da habitação nova. As restrições de acesso ao crédito dever-se-ão manter, pelo menos para uma parte significativa da população, o que poderá permitir a manutenção do interesse pela alternativa do arrendamento residencial. Perspectiva-se ainda um interesse mais reduzido relativamente aos Centros Comerciais, nomeadamente nas localizações onde existe uma oferta excessiva ou onde se prevê que esta se possa agravar com a conclusão de novos espaços.

Relatório de Actividade

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

A 31 de Dezembro de 2009 o Valor Líquido Global do Fundo atingiu os 22,838 milhões de Euros.

O património do Fundo encontra-se representado por 14.160 unidades de participação no valor base de 1000 Euros.

O valor da unidade de participação no final do ano de 2009 era de 1.612,0420 Euros.

O Fundo tem-se dedicado à conclusão do projecto "Jardins de S. Lourenço", estando este, já em fase final de acabamentos. Já se iniciaram as escrituras de compra e venda das fracções autónomas.

Continuou, este ano, a comercialização do empreendimento na Lourinhã, que muito se sentiu com a forte crise no sector imobiliário, especialmente, nesta zona do país. O empreendimento que nos referimos é o da "Areia Branca".

Lisboa, 31 de Março de 2010

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora

Jorge Manuel Machado de Sousa Góis (Presidente)

José Maria da Cunha (Vogal)

Pedro Botelho de Sousa (Vogal)

IMOLUX - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

(Valores em Euros)							BALANÇO		Data: 09 / 12 / 31		
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	ACTIVO				PASSIVO E CAPITAL					
		Bruto	Mv / Af	mv / Ad	Líquido	2008	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Períodos		
					Líquido	2009			2008		
	ACTIVOS IMOBILIÁRIOS										
31	Terrenos	27.901.905,68	7.098.094,32	0,00	35.000.000,00	35.000.000,00	61	CAPITAL DO FUNDO			
32	Construções	92.112.754,41	18.512.140,68	0,00	110.624.895,09	101.765.258,81	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	13.506.962,76	-2.968.793,31	
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	120.014.660,09	25.610.235,00	0,00	145.624.895,09	136.765.258,81	66	Resultados Distribuidos	0,00	0,00	
	CARTEIRA TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES							Resultado Líquido	-4.767.810,91	16.475.756,07	
	OBRIGAÇÕES							TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	22.838.033,13	27.605.844,04	
211+2171	Títulos da Dívida Pública	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
212+2172	Outros Fundos Públicos Equiparados	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
213+214+2173	Obrigações Diversas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
22	Participações em Sociedades Imobiliárias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
24	Unidades de Participação	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	47	AJUSTAMENTOS E PROVISÕES			
26	Outros Títulos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	48	Ajustamentos de Dívidas a Receber	0,00	0,00	
	TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		Provisões Acumuladas	0,00	0,00	
	CONTAS DE TERCEIROS							TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS	0,00	0,00	
411	Devedores por Crédito Vencido	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
412	Devedores por Rendas Vencidas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
413+...+419	Outras Contas de Devedores	1.339.295,82	0,00	0,00	1.339.295,82	536.541,00	421	CONTAS DE TERCEIROS			
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	1.339.295,82	0,00	0,00	1.339.295,82	536.541,00	422	Resgates a Pagar a Participantes	0,00	0,00	
	DISPONIBILIDADES						423	Rendimentos a Pagar a Participantes	0,00	0,00	
11	Caixa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	424+...+429	Comissões e Outros Encargos a Pagar	7.294,48	9.263,61	
12	Depósitos à Ordem	611.554,86	0,00	0,00	611.554,86	0,00		Outras Contas de Credores	3.898.513,32	0,00	
13	Depósitos a Prazo e com Pré-Aviso	250.000,00	0,00	0,00	250.000,00	0,00	431	Empréstimos Titulados (UP-Comp.Variável)	0,00	0,00	
14	Certificados de Depósito	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	432	Empréstimos Não Titulados	97.305.000,00	90.930.558,41	
18	Outros Meios Monetários	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	44	Adiantamentos por Venda de Imóveis	21.835.088,40	16.168.293,40	
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	861.554,86	0,00	0,00	861.554,86	0,00		TOTAL DOS VALORES A PAGAR	123.045.896,20	107.108.115,42	
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
51	Acréscimos de Proveitos	1.940,28	0,00	0,00	1.940,28	2,17	53	Acréscimos de Custos	2.128.405,43	2.570.794,22	
52	Despesas com Custo Diferido	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	56	Receitas com Provento Diferido	0,00	0,00	
58	Outros Acréscimos e Diferimentos	184.648,71	0,00	0,00	184.648,71	1.977,97	58	Outros Acréscimos e Diferimentos	0,00	19.026,27	
59	Contas Transitórias Activas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	59	Contas Transitórias Passivas	0,00	0,00	
	TOTAL ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ACTIVOS	186.588,99	0,00	0,00	186.588,99	1.980,14		TOTAL ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS	2.128.405,43	2.589.820,49	
	TOTAL DO ACTIVO	122.402.099,76	25.610.235,00	0,00	148.012.334,76	137.303.779,95		TOTAL DO PASSIVO E CAPITAL DO FUNDO	148.012.334,76	137.303.779,95	

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

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	107.501.055,24	108.359.000,00	857.944,76
PRAIA AREIA BRANCA - Lourinha	Praia da Areia Branca - Lourinha	3.123.839,85	3.544.150,00	420.310,15
Total		145.624.895,09	149.311.500,00	3.686.604,91

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	-2.968.793,31				16.475.756,07		13.506.962,76
Resultados do período	16.475.756,07				-16.475.756,07	-4.767.810,91	-4.767.810,91
S O M A	27.605.844,04	0,00	0,00	0,00	0,00	-4.767.810,91	22.838.033,13
Nº de unidades de participação	14.160						14.160
Valor da unidade de participação	1.949,5653						1.612,8554

IMOLUX - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

NOTA 6 - PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS E CRITÉRIOS VALORIMÉTRICOS

As demonstrações financeiras foram preparadas com base nos registos contabilísticos do Fundo, mantidos de acordo com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário definido no Regulamento da CMVM nº 2/2005, emitido pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, e regulamentação complementar emitida por esta entidade.

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

a) Especialização de exercícios

O Fundo regista os seus proveitos e custos de acordo com o princípio da especialização do exercício, sendo reconhecidos no exercício a que dizem respeito, independentemente do momento do seu recebimento ou pagamento.

b) Activos imobiliários

Os imóveis são apresentados em Balanço por um valor compreendido entre o custo de aquisição e o seu valor de mercado, determinado de acordo com o melhor preço que poderia ser obtido se fosse colocado para venda, em condições normais de mercado, no momento das avaliações.

Este valor corresponde à média aritmética simples das avaliações efectuadas por dois peritos independentes designados nos termos da lei, com uma periodicidade mínima de dois anos, e sempre que ocorram aquisições ou alienações ou ainda alterações significativas do valor do imóvel.

O custo de aquisição do imóvel corresponde ao valor de compra, acrescido quando aplicável, das despesas incorridas subsequentemente com obras de remodelação e beneficiação de vulto ou com obras de construção, que alterem substancialmente as condições em que o imóvel é colocado para arrendamento no mercado.

Os ajustamentos que resultam das avaliações, correspondentes a mais e menos-valias não realizadas, são registados no activo, respectivamente, a crescer ou deduzir ao valor do imóvel, por contrapartida das rubricas de Ganhos ou Perdas em activos imobiliários da Demonstração dos Resultados.

c) Comissões de gestão, depósito e supervisão

O Fundo suporta encargos com comissões de gestão e de depositário, de acordo com a legislação em vigor, a título de remuneração dos serviços prestados pela Sociedade Gestora e pelo Banco Depositário. As bases e método de cálculo encontram-se descritos no Regulamento de Gestão do Fundo.

A taxa de supervisão devida à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários constitui um encargo do Fundo. Este encargo é calculado por aplicação de uma taxa ao valor global do Fundo no final de cada mês.

As comissões de gestão, depositário e supervisão encontram-se registadas na rubrica de Comissões de operações correntes da Demonstração dos Resultados.

d) Carteira de títulos

As unidades de participação em fundos de investimento são registadas ao custo de aquisição e valorizadas com base na respectiva cotação referente à data do balanço. As mais e menos-valias apuradas de acordo com este critério de valorização, são reconhecidas na Demonstração de Resultados do período nas rubricas ganhos ou perdas em operações financeiras, por contrapartida das rubricas mais-valias e menos-valias do activo.

e) Unidades de participação

O valor da unidade de participação é calculado mensalmente, tendo por base o valor líquido global do Fundo apurado no encerramento das contas no último dia do mês e o número de unidades de participação em circulação.

f) Imposto sobre o rendimento

Os Fundos de Investimento Imobiliário estão sujeitos, de acordo, com o Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), a imposto sobre o rendimento de forma autónoma, considerando a natureza dos rendimentos. Desta forma, o valor das unidades de participação é, em cada momento, líquido de imposto.

Os rendimentos prediais líquidos obtidos no território português, que não sejam mais-valias prediais, estão sujeitos a tributação autónoma à taxa de 20%. Relativamente às mais-valias prediais, estão sujeitas a imposto autonomamente a uma taxa de 25%, que incide sobre 50% da diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias realizadas no exercício.

Outros rendimentos que não prediais, são tributados da seguinte forma:

- Os rendimentos obtidos no território português, que não sejam mais-valias, estão sujeitos a retenção na fonte, como se de pessoas singulares se tratasse, sendo recebidos líquidos de imposto ou, caso a retenção não ocorra, são tributados à taxa de 25% sobre o valor líquido obtido no exercício, a exemplo do que acontece com os rendimentos, que não sejam mais-valias, obtidos no estrangeiro;
- Relativamente às mais-valias, obtidas em território português ou fora dele, estão sujeitas a imposto autonomamente a uma taxa de 10%, que incide sobre a diferença entre as mais-valias e as menos-valias apuradas no exercício, com excepção das mais-valias resultantes da alienação de títulos detidos por mais de 12 meses, as quais não estão isentas a tributação.

De acordo com o artigo 22º do EBF, o imposto estimado no exercício sobre os rendimentos gerados, incluindo as mais valias, é registado na rubrica Impostos e taxas da Demonstração dos Resultados. Os rendimentos obtidos, quando não isentos, são assim considerados pelo respectivo valor bruto na respectiva rubrica da Demonstração dos Resultados.

A liquidação do imposto apurado deverá ser efectuada até ao final do mês de Abril do exercício seguinte, ficando sujeita a inspecção e eventual ajustamento pelas autoridades fiscais durante um período de quatro anos, contado a partir do ano a que respeitam.

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	0,00			611.554,86
Depósitos a prazo	0,00	500.000,00	250.000,00	250.000,00
TOTAL	0,00	500.000,00	250.000,00	861.554,86

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

(Valores em Euros)

Contas/Entidades	Devedores P/ Rendas vencidas	Outros Devedores	Soma
Devedores por venda de direitos de propriedade		1.339.295,82	1.339.295,82
Total	0,00	1.339.295,82	1.339.295,82

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	97.305.000,00	HIPOTECA	90.000.000,00
		PENHOR DEP.PRAZO	250.000,00
TOTAL	97.305.000,00	-	90.250.000,00

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

(Valores em Euros)

Tipo de rendimento	Montantes
Aplicações Financeiras	697,45
TOTAL	697,45

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	36.308.855,00	45.520.705,00
Valores cedidos em garantia	90.000.000,00	90.497.514,52
Valores recebidos em garantia	0,00	538.580,00
TOTAL	126.308.855,00	136.556.799,52

IMOLUX - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

Demonstração dos Fluxos Monetários em 31 de Dezembro de 2009

(Valores em Euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2009	2008
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	0,00
Rendimentos de imóveis	0,00	484.779,01
Adiantamentos por conta de venda de imóveis	4.864.068,85	3.420.399,40
Facturas em recepção e conferência	630.240,32	0,00
Outros recebimentos de valores imobiliários	3.267.975,00	965.131,19
PAGAMENTOS		
Aquisição de imóveis	9.021.738,87	25.259.805,95
Despesas correntes (FSE) com imóveis	394.365,09	154.802,95
Adiantamentos por conta de compra de imóveis	0,00	0,00
Outros pagamentos de valores imobiliários	201.697,01	0,00
Fluxo das operações sobre valores imobiliários	-855.516,80	-20.544.299,30
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	6.374.441,59	23.930.558,41
PAGAMENTOS		
Juros e custos similares pagos	3.721.920,57	4.720.323,93
Pagamento em operações de taxa de juro	0,00	0,00
Fluxo das operações a prazo e de divisas	2.652.521,02	19.210.234,48
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE		
RECEBIMENTOS		
Juros de depósitos bancários	851,57	11.294,23
Outros recebimentos correntes	0,00	0,00
PAGAMENTOS		
Comissão de gestão	63.486,47	48.000,00
Comissão de depósito	25.865,42	12.130,96
Taxa de Supervisão	8.105,13	3.861,35
Impostos e taxas	386.031,92	371.711,57
Juros devedores de depósitos bancários	9.405,92	
Outros pagamentos correntes	79.686,22	78.159,82
Fluxo das operações de gestão corrente	-571.729,51	-502.569,47
OPERAÇÕES EVENTUAIS		
RECEBIMENTOS		
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	5.846,00	0,00
Outros recebimentos de operações eventuais	0,00	5.625,86
PAGAMENTOS		
Perdas imputáveis a exercícios anteriores	0,00	0,00
Outros pagamentos de operações eventuais	369.565,85	6.250,00
Fluxo das operações eventuais	-363.719,85	-624,14
Saldo dos fluxos monetários do período (A)	861.554,86	-1.837.258,43
Disponibilidades no início do período (B)	0,00	1.837.258,43
Disponibilidades no fim do período (C) = (B) + (A)	861.554,86	0,00



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

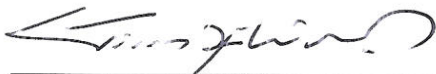
4. O exame a que procedemos foi efectuado de acordo com as Normas Técnicas e Directrizes de Revisão/Auditoria emitidas pela Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que o mesmo seja planeado e executado com o objectivo de obter um grau de segurança aceitável sobre se as demonstrações financeiras 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.**, em 31 de Dezembro de 2009, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa para o exercício 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 2010



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