

Interfundos

gestão de fundos de investimento imobiliário

Relatório e Contas de 2011

Fundo Imobiliário

IMOLUX

INTERFUNDOS - GESTÃO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.
Rua Áurea, Nº 130 - Piso 2 - 1100-063 Lisboa - Telef: 211 131 500 - Fax:211 101 125

SEDE SOCIAL: Rua Áurea, Nº 130 - 1100-063 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

Relatório de Atividade de 2011

Fundo Imobiliário IMOLUX

Interfundos

gestão de fundos de investimento imobiliário

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 2011:	24.525.193,66 Euros

Política de Investimento

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

O Fundo pode desenvolver projetos de construção para posterior venda ou arrendamento, podendo contrair dívida como forma de financiamento. O nível de endividamento está limitado a 85% do total do ativo.

O Fundo, para além de incluir património de rendimento, pode adquirir prédios rústicos e mistos procurando gerar valor através de diversos projetos 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 2010	Em 2011
8.03%	15.62%

(*) 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 2011

Em 2011, a atividade do setor imobiliário refletiu a severa quebra de confiança sofrida pela economia portuguesa a partir da primeira metade de 2010, num contexto da crise de dívida pública em Portugal. Em 2011 a economia portuguesa registou uma quebra do produto, com base essencialmente na deterioração das economias globais e nas medidas de austeridade impostas pelo programa de assistência financeira e subsequente intervenção da “Troika” nas políticas económicas do país. Numa conjuntura de crise económica, intensificou-se o desinteresse dos investidores estrangeiros em Portugal o que, associado a uma importante crise de liquidez nas economias, determinou volumes historicamente reduzidos na atividade de investimento imobiliário.

O mercado habitacional, exceção para localizações únicas, continuou fortemente condicionado em resultado das dificuldades de acesso ao crédito por parte das famílias e particulares.

O segmento de retalho revelou uma postura extremamente cautelosa, com enfoque em iniciativas de alteração de pricing e retenção de clientes, em detrimento de estratégias assentes em planos de expansão. As localizações prime, no comércio de rua, principalmente em Lisboa, por oposição aos shoppings a níveis próximos da saturação, continuam a refletir uma forte procura, mantendo-se o nível de rendas praticado.

O segmento de escritórios prosseguiu uma tendência de queda da atividade, tendo os proprietários concentrado esforços principalmente em renegociações e políticas de incentivos.

Um aumento generalizado dos yields de mercado, conjugado com níveis de liquidez reduzidos, diminuição do valor das rendas em localizações não prime e aumento das vacancy rates, acentuou o ajuste ao nível do valor dos ativos imobiliários.

Perspetivas para 2012

As reformas estruturais em curso no âmbito do acordo celebrado com a “Troika”, nomeadamente ao nível da legislação laboral, justiça, do arrendamento, entre outras, permitirão um reforço da competitividade nacional.

No entanto a pouca atratividade do país em termos de investimento estrangeiro e a continuada limitação de liquidez por parte da generalidade das instituições financeiras, investidores e promotores em geral, deverão manter o mercado imobiliário nacional num ambiente recessivo e com baixos níveis de atividade.

O ano de 2012 deverá pautar-se assim por uma nova ligeira contração da economia portuguesa, impulsionada principalmente pela quebra do consumo e do investimento privado, em resultado da continuação de uma rigorosa política de austeridade e contenção, associada à expectável quebra em todas as economias da zona euro.

A recuperação da zona euro, e em particular da economia portuguesa, apresenta um significativo grau de imprevisibilidade, antecipando-se que o ano de 2013 possa representar o início da recuperação das economias, em resultado da reestruturação financeira em implementação ao nível dos diversos países que integram a zona euro. A recuperação da economia do país e o restabelecimento da confiança dos mercados constituem fatores chave para que seja possível obter condições de financiamento diferentes das atuais, sendo este um ponto crítico para que o mercado imobiliário, tão dependente do crédito, possa recuperar da atual crise profunda.

Relatório de Atividade

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

A 31 de Dezembro de 2011 o Valor Líquido Global do Fundo atingiu os 24.525 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 2011 era de 1.732,0052 Euros.

O Fundo incrementou fortemente a comercialização do empreendimento sito em Lisboa “Jardins de S. Lourenço”.

Manteve em comercialização o empreendimento na Lourinhã designado por “Areia Branca”.

Apesar da crise no setor imobiliário, o ano 2011 foi favorável no que respeita ao encaixe de liquidez por via da venda de ativos imobiliários, que se refletiu favoravelmente na rentabilidade do fundo.

Lisboa, 6 de Março de 2012

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora

IMOLUX - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

(Valores em Euros)		BALANÇO					Data: 11 / 12 / 31				
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	ACTIVO				PASSIVO E CAPITAL					
		Bruto	2011		Líquido	2010	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Períodos		
Mv / Af	mv / Ad		Líquido	2011					2010		
	ACTIVOS IMOBILIÁRIOS										
31	Terrenos	28.054.017,68	6.928.188,32	0,00	34.982.206,00	34.955.314,00	61	CAPITAL DO FUNDO			
32	Construções	28.447.899,26	5.146.931,14	0,00	33.594.830,40	83.306.530,10	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	10.573.104,85	8.739.151,85	
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	56.501.916,94	12.075.119,46	0,00	68.577.036,40	118.261.844,10	66	Resultados Distribuidos	-4.000.000,34	0,00	
	CARTEIRA TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES							Resultado Líquido	3.853.207,87	1.833.953,00	
	OBRIGAÇÕES							TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	24.525.193,66	24.671.986,13	
211+2171	Títulos da Dívida Pública	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		AJUSTAMENTOS E PROVISÕES			
212+2172	Outros Fundos Públicos Equiparados	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	47	Ajustamentos de Dívidas a Receber	0,00	0,00	
213+214+2173	Obrigações Diversas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	48	Provisões Acumuladas	2.405.190,40	0,00	
22	Participações em Sociedades Imobiliárias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS	2.405.190,40	0,00	
24	Unidades de Participação	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		CONTAS DE TERCEIROS			
26	Outros Títulos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	421	Resgates a Pagar a Participantes	0,00	0,00	
	TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	422	Rendimentos a Pagar a Participantes	0,00	0,00	
	CONTAS DE TERCEIROS						423	Comissões e Outros Encargos a Pagar	7.807,77	7.854,39	
411	Devedores por Crédito Vencido	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	424+...+429	Outras Contas de Credores	183.333,42	364.143,31	
412	Devedores por Rendas Vencidas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	431	Empréstimos Titulados (UP-Comp.Variável)	0,00	0,00	
413+...+419	Outras Contas de Devedores	3.252.226,90	0,00	0,00	3.252.226,90	4.271.320,00	432	Empréstimos Não Titulados	38.983.027,50	81.580.721,10	
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	3.252.226,90	0,00	0,00	3.252.226,90	4.271.320,00	44	Adiantamentos por Venda de Imóveis	5.611.499,99	13.815.319,97	
	DISPONIBILIDADES							TOTAL DOS VALORES A PAGAR	44.785.668,68	95.768.038,77	
11	Caixa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
12	Depósitos à Ordem	1.327.660,87	0,00	0,00	1.327.660,87	327.185,23	53	Acréscimos de Custos	3.839.834,62	2.673.967,62	
13	Depósitos a Prazo e com Pré-Aviso	2.373.982,46	0,00	0,00	2.373.982,46	252.575,28	56	Receitas com Provento Diferido	0,00	0,00	
14	Certificados de Depósito	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	58	Outros Acréscimos e Diferimentos	0,00	0,00	
18	Outros Meios Monetários	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	59	Contas Transitórias Passivas	0,00	0,00	
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	3.701.643,33	0,00	0,00	3.701.643,33	579.760,51		TOTAL ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS	3.839.834,62	2.673.967,62	
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							TOTAL DO PASSIVO E CAPITAL DO FUNDO	75.555.887,36	123.113.992,52	
51	Acréscimos de Proveitos	24.162,12	0,00	0,00	24.162,12	1.067,91					
52	Despesas com Custo Diferido	816,99	0,00	0,00	816,99	0,00					
58	Outros Acréscimos e Diferimentos	1,62	0,00	0,00	1,62	0,00					
59	Contas Transitórias Activas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
	TOTAL ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ACTIVOS	24.980,73	0,00	0,00	24.980,73	1.067,91					
	TOTAL DO ACTIVO	63.480.767,90	12.075.119,46	0,00	75.555.887,36	123.113.992,52					

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

IMOLUX - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

(Valores em Euros)		DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS				Data: 11 / 12 / 31	
		CUSTOS E PERDAS		PROVEITOS E GANHOS			
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2011	2010	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2011	2010
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		
	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS				JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS		
711+...+718	De Operações Correntes	2.074.614,55	2.090.315,03	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	37.443,03	2.751,99
	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	105.600,00	822...825	Da Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	142.621,79	113.114,46	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	51.948,50	721.095,26	833	Em Activos Imobiliários	11.770.113,76	7.274.301,95
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	2.337.449,66	1.359.296,28	851	De Ajustamentos de Dívidas a Receber	0,00	0,00
7412+7422	Impostos Indirectos	221.508,59	372.506,73	852	De Provisões para Encargos	0,00	0,00
7418+7428	Outros Impostos	293.760,41	0,00		RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	0,00	0,00
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO			86	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	2.047,31	1,56
751	Ajustamentos de Dívidas a Receber	0,00	0,00		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	11.809.604,10	7.277.055,50
752	Provisões para Encargos	2.405.190,40	0,00		PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS		
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	492.607,02	662.429,78	881	Recuperação de Incobráveis	0,00	0,00
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	7.774,67	1.130,90	882	Ganhos Extraordinários	113.480,00	0,00
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	8.027.475,59	5.425.488,44	883	Ganhos de Exercícios Anteriores	0,00	0,00
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS			884...888	Outros Ganhos Eventuais	0,00	1.360,00
781	Valores Incobráveis	0,00	0,00		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	113.480,00	1.360,00
782	Perdas Extraordinárias	0,00	18.974,06				
783	Perdas de Exercícios Anteriores	0,01	0,00				
784...788	Outras Perdas Eventuais	42.400,63	0,00				
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	42.400,64	18.974,06				
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0)	3.853.207,87	1.833.953,00	66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0)	0,00	0,00
	TOTAL	11.923.084,10	7.278.415,50		TOTAL	11.923.084,10	7.278.415,50
8X2-7X2	Resultados da Carteira Títulos	0,00	0,00	D-C	Resultados Eventuais	71.079,36	-17.614,06
8x3+86-7x3-76	Resultados de Activos Imobiliários	11.225.558,24	5.785.176,91	B+D-A-C+74x1	Resultados Antes de Imposto s/o Rendimento	6.190.657,53	3.193.249,28
8x9-7x9	Resultados das Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00	B+D-A-C	Resultados Líquidos do Período	3.853.207,87	0,00
B-A+74x1	Resultados Correntes	6.119.578,17	3.210.863,34				

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 Lt 2 - Lisboa	Av. dos Combatentes	17.106.150,00	17.106.150,00	0,00
Av. Combatentes Lt 1 - Lisboa	Av. dos Combatentes	17.876.056,00	17.912.050,00	35.994,00
Jardins São Lourenço Lt 3 - Lisboa	Av. dos Combatentes	30.470.990,55	34.800.540,00	4.329.549,45
Praia Areia Branca - Lourinhã	Praia da Areia Branca - Lourinhã	3.123.839,85	3.315.450,00	191.610,15
Total		68.577.036,40	73.134.190,00	4.557.153,60

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			-4.000.000,34			-4.000.000,34
Resultados acumulados	8.739.151,85				1.833.953,00		10.573.104,85
Resultados do período	1.833.953,00				-1.833.953,00	3.853.207,87	3.853.207,87
S O M A	24.671.986,13	0,00	0,00	-4.000.000,34	0,00	3.853.207,87	24.525.193,66
Nº de unidades de participação	14.160						14.160
Valor da unidade de participação	1.742,3719						1.732,0052

IMOLUX - FUNDO 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 acrescer 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	327.185,23			1.327.660,87
Depósitos a prazo	252.575,28	2.873.982,46	752.575,28	2.373.982,46
TOTAL	579.760,51	2.873.982,46	752.575,28	3.701.643,33

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 p/venda de direitos de propriedade		3.250.000,00	3.250.000,00
Outros devedores		2.226,90	2.226,90
TOTAL	-	3.252.226,90	3.252.226,90

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	38.983.027,50	Hipoteca	39.000.000,00
		Garantia Bancária	247.514,52
		Penhor Dep.Prazo	253.982,46
TOTAL	38.983.027,50	-	39.501.496,98

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 outros encargos	0,00	2.405.190,40	0,00	2.405.190,40
TOTAL	0,00	2.405.190,40	0,00	2.405.190,40

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

(Valores em Euros)

Tipo de rendimento	Montantes
Aplicações Financeiras	8.050,28
TOTAL	8.050,28

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	22.127.600,00	10.923.000,00
Valores cedidos em garantia	90.497.514,52	39.501.496,98
TOTAL	112.625.114,52	50.424.496,98

IMOLUX - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

Demonstração dos Fluxos Monetários em 31 de Dezembro de 2011

(Valores em Euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2011	2010
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	4.000.000,34	0,00
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	-4.000.000,34	0,00
OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS		
RECEBIMENTOS		
Alienação de activos imobiliários	53.660.281,65	35.515.001,55
Rendimentos de activos imobiliários	0,00	0,00
Adiantamentos por conta de venda de activos imobiliários	0,00	0,00
Outros recebimentos de activos imobiliários	884.164,92	184.648,71
PAGAMENTOS		
Aquisição de activos imobiliários	461.128,67	1.598.743,87
Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários	683.962,44	662.079,89
Adiantamentos por conta de compra de activos imobiliários	0,00	0,00
Facturas em recepção e conferência	0,00	379.577,01
Comissões em activos imobiliários	0,00	105.600,00
Outros pagamentos de valores imobiliários	0,00	14.406.959,69
Fluxo das operações sobre valores imobiliários	53.399.355,46	18.546.689,80
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	0,00	0,00
PAGAMENTOS		
Juros e custos similares pagos	1.853.789,60	2.594.053,19
Financiamentos externos	42.597.693,60	15.724.278,90
Fluxo das operações a prazo e de divisas	-44.451.483,20	-18.318.332,09
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE		
RECEBIMENTOS		
Juros de depósitos bancários	6.298,54	3.049,15
Outros recebimentos correntes	2.047,31	1,56
PAGAMENTOS		
Comissão de gestão	60.842,76	60.552,56
Comissão de depósito	24.337,82	24.221,51
Taxa de supervisão	7.762,33	7.717,81
Impostos e taxas	1.729.274,52	373.828,28
Juros devedores de depósitos bancários	7,32	149,43
Outros pagamentos correntes	83.189,57	29.119,12
Fluxo das operações de gestão corrente	-1.897.068,47	-492.538,00
OPERAÇÕES EVENTUAIS		
RECEBIMENTOS		
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	0,00	0,00
Outros recebimentos de operações eventuais	113.480,00	1.360,00
PAGAMENTOS		
Perdas imputáveis a exercícios anteriores		
Outros pagamentos de operações eventuais	42.400,63	18.974,06
Fluxo das operações eventuais	71.079,37	-17.614,06
Saldo dos fluxos monetários do período (A)	3.121.882,82	-281.794,35
Disponibilidades no início do período (B)	579.760,51	861.554,86
Disponibilidades no fim do período (C) = (B) + (A)	3.701.643,33	579.760,51



**KPMG & Associados - Sociedade de Revisores
Oficiais de Contas, S.A.**
Edifício Monumental
Av. Praia da Vitória, 71 - A, 11.º
1069-006 Lisboa
Portugal

Telefone: +351 210 110 000
Fax: +351 210 110 121
Internet: www.kpmg.pt

IMOLUX - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

RELATÓRIO DE AUDITORIA

Introdução

1. Nos termos do disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 8.º do Código dos Valores Mobiliários (CVM) e com a redacção actual do n.º 3 do artigo 31.º do Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de Março, republicado no Anexo II do Decreto-Lei n.º 71/2010, de 18 de Junho, apresentamos o nosso Relatório de Auditoria sobre a informação financeira do exercício findo em 31 de Dezembro de 2011, do **Fundo IMOLUX**, gerido pela entidade gestora **Interfundos - Gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, SA**, incluída no Relatório de Gestão, no Balanço (que evidencia um total de 75.555.887 euros e um total de capital do Fundo de 24.525.194 euros, incluindo um resultado líquido de 3.853.208 euros), na Demonstração dos Resultados e na Demonstração dos Fluxos de Caixa do exercício findo naquela data, e no correspondente Anexo.

Responsabilidades

2. É da responsabilidade do Conselho de Administração da entidade gestora **Interfundos - Gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, SA**:
 - 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) que a informação financeira histórica, preparada de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites, 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;
 - 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;
 - a apreciação sobre se a informação financeira é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita; e
 - a verificação do ressarcimento e divulgação dos prejuízos causados por erros ocorridos no processo de valorização e divulgação do valor da unidade de participação ou na imputação das operações de subscrição e de resgate ao património do fundo nos termos e condições regulamentarmente previstas.
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, SA** em 31 de Dezembro de 2011, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa no 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.

Ênfase

8. Sem afectar a opinião expressa no parágrafo anterior, chamamos a atenção para o facto de, face à actual conjuntura económica e financeira, à escassez de liquidez e ao número reduzido de transacções comparáveis no mercado, torna-se mais difícil concluir sobre a aderência dos pressupostos utilizados na avaliação dos activos imobiliários do **Fundo IMOLUX**, pelo que importa salientar que a continuação do cenário poderá traduzir-se numa alteração destes mesmos pressupostos, com eventual impacto futuro no justo valor das referidas propriedades de investimento cujo valor a 31 de Dezembro de 2011 ascende a 68.577.036 euros.

Relato sobre outros requisitos legais

9. É também nossa opinião que a informação constante do relatório de gestão é concordante com as demonstrações financeiras do exercício.

Lisboa, 6 de Março de 2012



KPMG & Associados

Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A. (n.º 189)

representada por

Ana Cristina Soares Valente Dourado (ROC n.º 1011)