

# Interfundos

gestão de fundos de investimento imobiliário

## Relatório de Actividade de 2008

### Fundo Imobiliário

### EMINVEST

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:	07-04-2005
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:	21.042.296,04 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 está sujeito ao limite de 80% do activo total.

### Rendibilidade do Fundo (\*)

Em  
2008

17.02%

(\*) 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/m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>. A ABL total colocada no mercado foi de 51.000 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>. 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<sup>a</sup> habitação.

## Relatório de Actividade

O Fundo imobiliário iniciou a sua actividade no dia 7 de Junho de 2005.

A 31 de Dezembro de 2008 o Valor Líquido Global do Fundo atingiu os 21,042 milhões de Euros.

O património do fundo encontra-se representado por 5.000 unidades de participação no valor base de 1.000 Euros.

O valor da unidade de participação no final do ano de 2008 era de 4.208,4592 Euros.

O Fundo tem prosseguido a política de rotação de activos. Tem-se continuado a comercialização do empreendimento designado por Beira Rio.

Encontra-se em fase de venda o empreendimento Beira Rio 2<sup>a</sup> fase e já começaram as obras para o empreendimento Beira Rio II.

Prosseguimos com a estratégia em celebrar protocolos com o Banif, com vista ao desenvolvimento de vários Retail 's Parks em várias zonas do país.

Lisboa, 31 de Março de 2009

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora

*Manuel Vasconcelos Guimarães* (Presidente)

*José Maria da Cunha* (Vogal)

*Pedro Botelho de Sousa* (Vogal)

(Valores em Euros)		BALANÇO					Data: 08 / 12 / 31			
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	ACTIVO					PASSIVO E CAPITAL			
		2008			2007		CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Períodos	
		Bruto	Mv / Af	mv / Ad	Líquido	Líquido				2008
	<b>ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</b>									
31	Terrenos	10.345.097,31	0,00	0,00	10.345.097,31	9.328.379,51	61	Unidades de Participação	5.000.000,00	5.000.000,00
32	Construções	23.464.280,03	20.841,13	67.101,32	23.418.019,84	16.834.708,07	62	Variações Patrimoniais	0,00	0,00
33	Direitos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	63	Imposto s/ Rendimento do Exercício	0,00	0,00
34	Adiantamentos por Compra de Imóveis	0,00	0,00	0,00	0,00	483.263,89	64	Resultados Transitados	12.981.068,50	8.085.547,78
35	Outros Activos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	65	Resultados Distribuídos	0,00	0,00
	<b>TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</b>	<b>33.809.377,34</b>	<b>20.841,13</b>	<b>67.101,32</b>	<b>33.763.117,15</b>	<b>26.646.351,47</b>	66	Resultado Líquido	3.061.227,54	4.895.520,72
	<b>CARTEIRA TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES</b>							<b>TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO</b>	<b>21.042.296,04</b>	<b>17.981.068,50</b>
	<b>OBRIGAÇÕES</b>									
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 de Dívidas a Receber	137.494,10	133.793,26
26	Outros Títulos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	48	Provisões Acumuladas	0,00	3.799,90
	<b>TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		<b>TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS</b>	<b>137.494,10</b>	<b>137.593,16</b>
	<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>									
411	Devedores por Crédito Vencido	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
412	Devedores por Rendas Vencidas	176.277,00	0,00	0,00	176.277,00	141.276,34	421	Resgates a Pagar a Participantes	0,00	0,00
413+...+419	Outras Contas de Devedores	250.914,70	0,00	0,00	250.914,70	0,00	422	Rendimentos a Pagar a Participantes	0,00	0,00
	<b>TOTAL DOS VALORES A RECEBER</b>	<b>427.191,70</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>427.191,70</b>	<b>141.276,34</b>	423	Comissões e Outros Encargos a Pagar	9.739,62	5.824,97
	<b>DISPONIBILIDADES</b>						424+...+429	Outras Contas de Credores	4.195.738,41	350.844,12
11	Caixa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	431	Empréstimos Titulados (UP-Comp.Variável)	0,00	0,00
12	Depósitos à Ordem	813.657,57	0,00	0,00	813.657,57	5.783.084,00	432	Empréstimos Não Titulados	7.127.049,24	14.158.027,04
13	Depósitos a Prazo e com Pré-Aviso	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	44	Adiantamentos por Venda de Imóveis	2.003.771,98	1.228.748,00
14	Certificados de Depósito	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		<b>TOTAL DOS VALORES A PAGAR</b>	<b>13.336.299,25</b>	<b>15.743.444,13</b>
18	Outros Meios Monetários	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
	<b>TOTAL DAS DISPONIBILIDADES</b>	<b>813.657,57</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>813.657,57</b>	<b>5.783.084,00</b>		<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>		
	<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>						53	Acréscimos de Custos	594.868,54	46.505,24
51	Acréscimos de Proveitos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	56	Receitas com Provento Diferido	1.995,70	6,30
52	Despesas com Custo Diferido	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	58	Outros Acréscimos e Diferimentos	23.677,27	0,00
58	Outros Acréscimos e Diferimentos	132.664,48	0,00	0,00	132.664,48	1.337.905,52	59	Contas Transitórias Passivas	0,00	0,00
59	Contas Transitórias Activas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		<b>TOTAL ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS</b>	<b>620.541,51</b>	<b>46.511,54</b>
	<b>TOTAL ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ACTIVOS</b>	<b>132.664,48</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>132.664,48</b>	<b>1.337.905,52</b>		<b>TOTAL DO PASSIVO E CAPITAL DO FUNDO</b>	<b>35.136.630,90</b>	<b>33.908.617,33</b>
	<b>TOTAL DO ACTIVO</b>	<b>35.182.891,09</b>	<b>20.841,13</b>	<b>67.101,32</b>	<b>35.136.630,90</b>	<b>33.908.617,33</b>				

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

## Fundo EMINVEST - FII FECHADO

(Valores em Euros)		DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS				Data: 08 / 12 / 31	
CUSTOS E PERDAS		2008		2007		PROVEITOS E GANHOS	
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO			CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2008	2007
	<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	417.974,10	156.287,46	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	112.735,23	72.271,32
	COMISSÕES			819	De Operações Extrapatrimoniais	0,00	
722	Da Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00		RENDIMENTO DE TÍTULOS		
723	Em Activos Imobiliários	9.174,00	116.160,00	822...825	Da Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	110.726,81	66.282,68	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	67.750,00	145.761,11	833	Em Activos Imobiliários	4.085.057,83	6.052.659,68
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	556.641,64	747.881,82	851	De Ajustamentos de Dívidas a Receber	89.204,75	0,00
7412+7422	Impostos Indirectos	46.296,71	19.850,96	852	De Provisões para Encargos	3.799,90	1.863,00
7418+7428	Outros Impostos	38.413,68	0,00		RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	200.496,19	185.304,34
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO			87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	0,12	0,00
751	Ajustamentos de Dívidas a Receber	92.905,59	133.793,26		<b>TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)</b>	<b>4.491.294,02</b>	<b>6.312.098,34</b>
752	Provisões para Encargos	0,00	3.500,00		<b>PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS</b>		
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	95.183,93	67.475,78	881	Recuperação de Incobráveis	0,00	0,00
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	0,02	0,00	882	Ganhos Extraordinários	5.000,00	38.856,31
	<b>TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)</b>	<b>1.435.066,48</b>	<b>1.456.993,07</b>	883	Ganhos de Exercícios Anteriores	0,00	5.429,64
	<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>5.000,00</b>	<b>44.285,95</b>
782	Perdas Extraordinárias	0,00	0,07				
783	Perdas de Exercícios Anteriores	0,00	3.870,43				
784...788	Outras Perdas Eventuais	0,00	0,00				
	<b>TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)</b>	<b>0,00</b>	<b>3.870,50</b>				
66	<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se &gt; 0)</b>	<b>3.061.227,54</b>	<b>4.895.520,72</b>	66	<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se &lt; 0)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>TOTAL</b>	<b>4.496.294,02</b>	<b>6.356.384,29</b>		<b>TOTAL</b>	<b>4.496.294,02</b>	<b>6.356.384,29</b>
8X2-7X2	Resultados da Carteira Títulos	0,00	0,00	D-C	Resultados Eventuais	5.000,00	40.415,45
8x3+86-7x3-76	Resultados de Activos Imobiliários	4.113.446,09	5.908.567,13	B+D-A-C+74x1	Resultados Antes de Imposto s/o Rendimento	3.617.869,18	5.643.402,54
8x9-7x9	Resultados das Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00	B+D-A-C	Resultados Líquidos do Período	3.061.227,54	4.895.520,72
B-A+74x1	Resultados Correntes	3.612.869,18	5.602.987,09				

**EMINVEST- 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)
Póvoa de Varzim	Lugar da Gândara - Argivai Póvoa do Varzim	621.724,76	635.400,00	13.675,24
Beira Rio - TORRES VEDRAS	Rua das Casas Altas - TORRES VEDRAS	7.227.617,67	9.965.450,00	2.737.832,33
ARMAZÉM - Torres Novas	ARTº 2202 - Rossio de S Sebastião- Torres Novas	45.881,49	180.500,00	134.618,51
Lotes A3 e A7 - ENTRONCAMENTO	ARMAZÉM ARTº 1530 - Zona Industrial. Lt A3 e A7	656.624,44	991.500,00	334.875,56
BR I- FASE 1-BL1e2 - Torres Novas	Av. 8 de Julho e Rua Asilo Novo - Beira Rio - Torres Novas	1.186.157,17	1.238.099,50	51.942,33
BR II - Parcela 1 SALVADOR	RUA DOS MESIÕES - SALVADOR	423.345,51	500.500,00	77.154,49
BR II - Parcela 2 - SALVADOR	RUA DOS MESIÕES - SALVADOR-SALVADOR	766.169,02	779.500,00	13.330,98
BR II - SALVADOR-TORRES NOVAS	Rotunda - SALVADOR - TORRES NOVAS	608.933,83	690.000,00	81.066,17
CAVALO PRETO - Quarteira	Forte Novo - Quarteira	1.186.431,71	2.320.333,00	1.133.901,29
EDIFÍCIO AÇUDE REAL- Torres Novas	Travessa do Açude Real - Salvador - Torres Novas	26.157,46	28.500,00	2.342,54
ENTRONCAMENTO - 1	Rua Francisco Sá Carneiro - Entroncamento	1.010.017,89	1.050.750,00	40.732,11
ENTRONCAMENTO - 2	Rua Dr. Francisco Sá Carneiro - Entroncamento	302.991,55	313.750,00	10.758,45
ENTRONCAMENTO - 3	Av. Dr. José Eduardo Vitor Neves-ENTRONCAMENTO	364.378,28	400.000,00	35.621,72
FOROS DA LAMEIRA Entroncamento	Estrada da Meia Via - Entroncamento	807.335,50	880.340,00	73.004,50
LEIRIA - GANDARA	Gandara dos Olivais - Leiria	1.313.601,83	850.200,00	-463.401,83
LOTEAMENTO FORMIGÃO - Entroncamento	Entroncamento	2.503.098,21	3.713.112,50	1.210.014,29
PADARIA - TORRES NOVAS	RUA DO CORREIO VELHO - TORRES NOVAS	192.491,25	587.669,50	395.178,25
Pombal -Aduquete	Aduquete - Pombal	189.753,62	622.600,00	432.846,38
PONTE DE SÔR	Av. S. João de Deus - PONTE DE SÔR	101.750,00	101.750,00	0,00
PRAIA DA VIEIRA	Av. Marginal - VIEIRA DE LEIRIA	78.143,49	116.850,00	38.706,51
QUINTA DA CARDIGA - GOLEGÃ	Nateiro do Meio de Baixo e de Cima - Golegã	619.264,01	669.292,00	50.027,99
QUINTA DO GRILO - ENTRONCAMENTO	Rua da Cascalheira - ENTRONCAMENTO	353.801,35	538.652,50	184.851,15
Retail Penafiel -Guilhufe -Penafiel	Quinta do Tapadinho - Guilhufe-Penafiel	2.524.816,61	3.916.200,00	1.391.383,39
Retail Pombal - Aduquete - Pombal	Aduquete - Pombal	1.202.835,44	2.469.600,00	1.266.764,56
ROSSIO SUL DO TEJO - Abrantes	Rua Tenente Cor. José Barbosa Camejo - Abrantes	227.460,97	231.499,00	4.038,03
C. Rainha - Caldas da Rainha	Rua de Badajoz - Caldas da Rainha	1.571.881,01	1.620.500,00	48.618,99
Edf.Plaza - ENTRONCAMENTO	Av. José Eduardo Vitor das Neves - Entroncamento	2.782.073,82	2.785.465,50	3.391,68
ZIBREIRAS I - Torres Novas	Casal Velho - Torres Novas	114.561,74	759.000,00	644.438,26
ZIBREIRAS II -Torres Novas	Casal Velho - Alcanena	195.090,36	308.000,00	112.909,64
ZIBREIRAS III -Torres Novas	Casal Velho - Torres Novas	172.652,49	272.500,00	99.847,51
ZIBREIRAS IV - Torres Novas	Casal Velho - Torres Novas	555.793,44	878.500,00	322.706,56
ZIBREIRAS V - Torres Novas	Zona Industrial - Torres Novas - Torres Novas	992.710,99	2.095.250,00	1.102.539,01
RETAIL TORRES VEDRAS	S. Maria do Castelo S. Miguel - Torres Vedras	750.288,25	1.210.000,00	459.711,75
Farmonda - Mesioes - Salvador	Rua Pomar dos Mesioes - Mesioes - Salvador	81.229,55	245.000,00	163.770,45
Retail de Portalegre	Portalegre	1.104.684,05	1.160.000,00	55.315,95
Retail de Caldas da Rainha	Caldas da Rainha	901.368,39	1.051.800,00	150.431,61
<b>Total</b>		<b>33.763.117,15</b>	<b>46.178.063,50</b>	<b>12.414.946,35</b>

**EMINVEST- 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	5.000.000,00						5.000.000,00
Diferença em subscrições e resgates	0,00						0,00
Resultados distribuídos	0,00						0,00
Resultados acumulados	8.085.547,78				4.895.520,72		12.981.068,50
Resultados do período	4.895.520,72				-4.895.520,72	3.061.227,54	3.061.227,54
<b>S O M A</b>	<b>17.981.068,50</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.061.227,54</b>	<b>21.042.296,04</b>
Nº de unidades de participação	5.000						5.000
Valor da unidade de participação	3.596,2137						4.208,4592

## EMINVEST- 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>											
1.1. Terrenos				33.809.377,34							33.763.117,15
1.1.1. Urbanizados				10.345.097,31							10.345.097,31
Não Arrendados				2.478.609,12							2.478.609,12
Lugar da Gândara - Póvoa do Varzim	12372		20080924	2.478.609,12	20080710	630.800,00	20080630	640.000,00	Portugal	Póvoa do Varzim	621.724,76
BR II - Parcela 1 - RUA DOS MESIÕES - SALVADOR	3400		20070509	423.345,51	20080327	500.000,00	20080330	501.000,00	Portugal	Penamacor	423.345,51
BR II - Parcela 2 - RUA DOS MESIÕES - SALVADOR	5140		20070509	766.169,02	20080327	765.000,00	20080330	794.000,00	Portugal	Torres Novas	766.169,02
ENTRONCAMENTO-2 - R.Dr Francisco Sá Carneiro - Entroncamento	2080		20050530	302.991,55	20070515	313.500,00	20070515	314.000,00	Portugal	Entroncamento	302.991,55
ENTRONCAMENTO-3 - Av Dr José E.Vitor das Neves - Entroncamento	622		20060424	364.378,28	20080315	372.000,00	20080315	428.000,00	Portugal	Entroncamento	364.378,28
1.1.2. Não Urbanizados				7.866.488,19							7.866.488,19
Não Arrendados				7.866.488,19							7.866.488,19
BR II - Rotunda - SALVADOR - TORRES NOVAS	5800		20061229	608.933,83	20081229	674.000,00	20081229	706.000,00	Portugal	Torres Novas	608.933,83
QUINTA DA CARDIGA - Nateiro do Meio de Baixo e de Cima - Golegã	1000000		20061229	619.264,01	20081229	608.584,00	20081229	730.000,00	Portugal	Golegã	619.264,01
Urbana - Retail Pombal - Aduquete - Pombal	17950		20071219	1.202.835,44	20070130	2.400.000,00	20070215	2.539.200,00	Portugal	Pombal	1.202.835,44
Terreno C. Rainha - Rua de Badajoz	20539		20070306	1.468.444,04	20070130	1.434.000,00	20070215	1.520.000,00	Portugal	Caldas da Rainha	1.468.444,04
ZIBREIRAS I - Casal Velho - Torres Novas	20400		20061107	114.561,74	20080815	694.000,00	20080815	824.000,00	Portugal	Torres Novas	114.561,74
ZIBREIRAS II - Casal Velho - Torres Novas	8140		20061229	195.090,36	20080815	287.000,00	20080815	329.000,00	Portugal	Alcanena	195.090,36
ZIBREIRAS III - Casal Velho - Torres Novas	7200		20061229	172.652,49	20080815	254.000,00	20080815	291.000,00	Portugal	Torres Novas	172.652,49
ZIBREIRAS IV - Casal Velho - Torres Novas	23190		20061229	555.793,44	20080815	819.000,00	20080815	938.000,00	Portugal	Torres Novas	555.793,44
ZIBREIRAS V - Zona Industrial Torres Novas	58778		20080306	992.710,99	20070517	2.065.500,00	20070517	2.125.000,00	Portugal	Torres Novas	992.710,99
RETAIL TORRES VEDRAS - S Mº Castelo S Miguel - Torres Vedras	16680		20071231	750.288,25	20070930	1.200.000,00	20071008	1.220.000,00	Portugal	Torres Vedras	750.288,25
Farmonda - Rua Pomar dos Mesões - Salvador	3000		20080416	81.229,55	20080315	244.000,00	20080315	248.000,00	Portugal	Torres Novas	81.229,55
Retail de Portalegre	33526		20080603	1.104.684,05	20080330	1.063.200,00	20080330	1.256.800,00	Portugal	Portalegre	1.104.684,05
1.3. Outros Projectos de Construção				14.935.500,89							14.939.231,94
Habitação				10.195.714,06							10.199.445,11
Pombal-Aduquete - Pombal	4552		20071219	189.753,62	20071115	605.200,00	20071115	640.000,00	Portugal	Pombal	189.753,62
Edif.Plaza - Av. José Eduardo Vitor das Neves - ENTRONCAMENTO	950		20061229	2.782.073,82	20080916	2.540.931,00	20080911	3.030.000,00	Portugal	Entroncamento	2.782.073,82
Beira Rio - Rua das Casas Altas - TORRES VEDRAS	18481		20081118	7.223.886,62	20080930	9.730.900,00	20080930	10.200.000,00	Portugal	Torres Novas	7.227.617,67
Comércio				3.426.185,00							3.426.185,00
Retail Penafiel - Quinta do Tapadinho - Guilhufe-Penafiel	15360		20071219	2.524.816,61	20081114	3.880.000,00	20081114	3.952.400,00	Portugal	Penafiel	2.524.816,61
Retail de Caldas da Rainha	8796		20080501	901.368,39	20080330	1.042.400,00	20080330	1.061.200,00	Portugal	Caldas da Rainha	901.368,39
Outros				1.313.601,83							1.313.601,83
GANDARA - Gandara dos Olivais - Leiria	4187		20060503	1.313.601,83	20071015	840.000,00	20071015	860.400,00	Portugal	Leiria	1.313.601,83
1.4. Construções Acabadas				8.528.779,14							8.478.787,90
1.4.1. Arrendadas				1.769.295,26							1.769.295,26
Comércio				1.769.295,26							1.769.295,26
BR I - FASE 1-BL1e2 - Av. 8 de Julho e Rua Asilo Novo -Torres Novas	428		20061229	935.802,30	20080531	895.750,00	20080531	1.010.000,00	Portugal	Torres Novas	935.802,30
ED AÇUDE REAL - Travessa do Açude Real - Salvador- Torres Novas	27		20061229	26.157,46	20080930	28.000,00	20080930	29.000,00	Portugal	Torres Novas	26.157,46
FOROS DA LAMEIRA - Estrada da Meia Via - Entroncamento	1000		20061229	807.335,50	20081128	800.680,00	20081128	960.000,00	Portugal	Entroncamento	807.335,50
1.4.2 Não Arrendadas				6.759.483,88							6.709.492,64
Habitação				4.240.989,16							4.240.989,16
ENTRONCAMENTO - 1 - Rua Francisco Sá Carneiro	2005030		20050530	1.010.017,89	20070515	1.039.500,00	20070515	1.062.000,00	Portugal	Entroncamento	1.010.017,89
LOTEAMENTO FORMIGÃO - Entroncamento	5790		20061229	2.503.098,21	20080530	3.651.200,00	20080530	3.775.025,00	Portugal	Entroncamento	2.503.098,21
PADARIA - RUA DO CORREIO VELHO - TORRES NOVAS	122		20061229	192.491,25	20081229	575.000,00	20081229	600.339,00	Portugal	Torres Novas	192.491,25
PRAIA DA VIEIRA - Av Marginal - VIEIRA DE LEIRIA	92		20070109	78.143,49	20081228	108.700,00	20081228	125.000,00	Portugal	Marinha Grande	78.143,49
QUINTA DO GRILLO - Rua da Cascaheira - Entroncamento	15340		20061229	353.801,35	20081229	527.305,00	20081229	550.000,00	Portugal	Entroncamento	353.801,35
C. Rainha - Rua de Badajoz - Rua Dinant	61		20070306	103.436,97	20070215	140.000,00	20070130	147.000,00	Portugal	Caldas da Rainha	103.436,97
Comércio				1.815.988,79							1.765.997,55
BR I-FASE 1-BL1e2 - Av 8 Julho e Rua Asilo Novo-Beira Rio-Torres Novas	127		20061229	250.354,87	20080530	260.649,00	20080530	309.800,00	Portugal	Torres Novas	250.354,87
ROSSIO SUL DO TEJO - Rua Tenente José Barbosa Carnejo - Abrantes	619		20061229	227.460,97	20081229	212.998,00	20081229	250.000,00	Portugal	Abrantes	227.460,97
CAVALO PRETO - Forte Novo - Quarteira	9489		20061229	1.186.431,71	20081229	2.230.166,00	20081229	2.410.500,00	Portugal	Loulé	1.186.431,71
PONTE DE SOR - Av S João de Deus	1211		20061229	151.741,24	20080930	97.000,00	20080930	106.500,00	Portugal	Ponte de Sor	101.750,00
Outros				702.505,93							702.505,93
ARMAZÉM - ARTº 2202 - Rossio de S. Sebastião - Torres Novas	413		20061229	45.881,49	20080930	174.000,00	20080930	187.000,00	Portugal	Torres Novas	45.881,49
ARMAZÉM ARTº 1530 - Zona Industrial, Lotes A3 e A7 - Entroncamento	3992		20061229	656.624,44	20080930	953.000,00	20080930	1.030.000,00	Portugal	Entroncamento	656.624,44
<b>Total</b>		<b>0,00</b>	<b>-</b>	<b>33.809.377,34</b>	<b>-</b>	<b>44.657.963,00</b>	<b>-</b>	<b>47.700.164,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>33.763.117,15</b>
<b>3 - UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO</b>						<b>Quant.</b>	<b>Moeda</b>	<b>Cotação</b>	<b>Juros Decor.</b>	<b>Valor Global</b>	
3.1. - Domiciliados em Estados da União Europeia											0,00
3.1.2. Outros											0,00
<b>7 - LIQUIDEZ</b>											<b>813.657,57</b>
7.1. À vista											<b>813.657,57</b>
7.1.1. Numerário											0,00
7.1.2. Depósitos a Ordem											<b>813.657,57</b>
Montepio Geral											9.690,12
BCP 2,227000%											801.727,85
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria											2.239,60
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
<b>8 - EMPRÉSTIMOS</b>											<b>-7.127.049,24</b>
8.1 Empréstimos Obtidos											<b>-7.127.049,24</b>
Banco BCP 5.937% 20071226 20090208											-19.592,70
Banco BCP 5.466% 20070809 20090208											-2.257.609,24
8.2 Descobertos											-4.869.440,00
8.3 Componente Variável de Fundos Mistos											0,00
<b>9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR</b>											<b>-6.407.429,44</b>
9.1. - Valores Activos											559.856,18
9.1.1. Adiantamentos por conta de imóveis											0,00
9.1.2. Outros											559.856,18
9.2. - Valores Passivos											-6.967.285,62
9.2.1. Recebimentos por conta de imóveis											-2.003.771,98
9.2.2. Outros											-4.963.513,64
<b>TOTAL</b>											<b>-34.817,24</b>
<b>B - VALOR LIQUIDO GLOBAL DO FUNDO</b>											<b>21.042.296,04</b>



**EMINVEST- 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	5.783.084,00			813.657,57
<b>TOTAL</b>	<b>5.783.084,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>813.657,57</b>

**EMINVEST- 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>
Ana Maria Munes António da Graça	31.000,00		31.000,00
Igual a Si Mesmi, Lda	25,20		25,20
Macoibérica, Lda	7.566,54		7.566,54
Ondapreço - Comércio Internacional, As	137.685,26		137.685,26
<b>Total</b>	<b>176.277,00</b>	<b>0,00</b>	<b>176.277,00</b>

**EMINVEST- 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	7.127.049,24	HIPOTECA GARANTIAS BANCÁRIAS	16.550.000,00 1.896.479,05
<b>TOTAL</b>	<b>7.127.049,24</b>	-	<b>18.446.479,05</b>

**EMINVEST- 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	133.793,26	92.905,59	89.204,75	137.494,10
Conta 482 - Provisões para encargos	3.799,90	0,00	3.799,90	0,00
<b>T O T A L</b>	<b>137.593,16</b>	<b>92.905,59</b>	<b>93.004,65</b>	<b>137.494,10</b>

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

(Valores em Euros)

<b>Tipo de rendimento</b>	<b>Montantes</b>
Aplicações Financeiras	22.547,05
<b>TOTAL</b>	<b>22.547,05</b>

**EMINVEST- 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	5.432.011,00	18.446.479,05
Valores cedidos em garantia	10.800.000,00	1.627.859,05
<b>T O T A L</b>	<b>16.232.011,00</b>	<b>20.074.338,10</b>

## Demonstração dos Fluxos Monetários em 31 de Dezembro de 2008

(Valores em Euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2008	2007
<b>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</b>		
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
<b>Fluxo das operações sobre as unidades do fundo</b>	0,00	0,00
<b>OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS</b>		
RECEBIMENTOS		
Alienação de imóveis	13.979.509,53	10.496.303,92
Rendimentos de imóveis	-83.429,65	125.908,05
Adiantamentos por conta de venda de imóveis	775.023,98	1.031.174,00
Outros recebimentos de valores imobiliários	1.777.281,61	-4.515.941,74
PAGAMENTOS		
Aquisição de imóveis	17.562.231,27	7.637.651,58
Despesas correntes (FSE) com imóveis	95.183,95	53.807,12
Adiantamentos por conta de compra de imóveis	-483.263,89	483.263,89
Outros pagamentos de valores imobiliários	0,00	4.571.744,01
<b>Fluxo das operações sobre valores imobiliários</b>	-725.765,86	-5.609.022,37
<b>OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS</b>		
RECEBIMENTOS		
Venda de Títulos	0,00	0,00
Rendimentos carteira de títulos	0,00	0,00
PAGAMENTOS		
Compra de Títulos	0,00	0,00
<b>Fluxo das operações da carteira de títulos</b>	0,00	0,00
<b>OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS</b>		
RECEBIMENTOS		
Financiamentos externos	-7.030.977,80	4.704.609,24
PAGAMENTOS		
Juros e custos similares pagos	417.974,10	217.155,62
Pagamento em operações de taxa de juro	0,00	0,00
<b>Fluxo das operações a prazo e de divisas</b>	-7.448.951,90	4.487.453,62
<b>OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</b>		
RECEBIMENTOS		
Juros de depósitos bancários	89.778,55	98.166,82
Outros recebimentos correntes	0,00	0,00
PAGAMENTOS		
Comissão de gestão	50.520,78	47.999,94
Comissão de depósito	16.230,14	13.480,36
Taxa de Supervisão	6.262,30	4.361,06
Impostos e taxas	-3.226.498,94	2.362.455,96
Outros pagamentos correntes	42.972,94	129.828,66
<b>Fluxo das operações de gestão corrente</b>	3.200.291,33	-2.459.959,16
<b>OPERAÇÕES EVENTUAIS</b>		
RECEBIMENTOS		
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	0,00	5.429,64
Outros recebimentos de operações eventuais	5.000,00	38.856,31
PAGAMENTOS		
Perdas imputáveis a exercícios anteriores	0,00	3.870,43
Outros pagamentos de operações eventuais	0,00	0,07
<b>Fluxo das operações eventuais</b>	5.000,00	40.415,45
<b>Saldo dos fluxos monetários do período ..... (A)</b>	<b>-4.969.426,43</b>	<b>-3.541.112,46</b>
<b>Disponibilidades no início do período ..... (B)</b>	<b>5.783.084,00</b>	<b>9.324.196,46</b>
<b>Disponibilidades no fim do período ..... (C) = (B) + (A)</b>	<b>813.657,57</b>	<b>5.783.084,00</b>





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 EMINVEST** 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)