

Interfundos

gestão de fundos de investimento imobiliário

Relatório de Actividade de 2009

Fundo Imobiliário

EMINVEST

Elementos Identificativos

Tipo de Fundo:	Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular
Data de Constituição:	07-06-2005
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:	26.767.359,60 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 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 ou sector.

O Fundo pode ainda investir em imóveis urbanos e suas fracções autónomas para posterior venda ou arrendamento, podendo contrair dívida como forma de financiamento. O Fundo pode endividar-se até um limite de 80% 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

27,21%

(*) 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 por 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 7 de Junho de 2005.

A 31 de Dezembro de 2009 o Valor Líquido Global do Fundo atingiu os 26,767 milhões de Euros.

O património do Fundo encontra-se representado por 5.000 unidades de participação no valor base de 1000 Euros.

O valor da unidade de participação no final do ano de 2009 era de 5.353,4719 Euros.

Tem-se prosseguido a política de rotação de activos. Tem continuado a comercialização do Beira Rio 2ª e 3ª fase e as obras do Beira Rio II estão em grande desenvolvimento.

Encontra-se em fase final de acabamento/conclusão o empreendimento em Quarteira denominado "Cavalo Preto". Pretende-se iniciar as escrituras de compra e venda no primeiro quadrimestre de 2010.

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

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)

EMINVEST- FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

(Valores em Euros)		BALANÇO					Data: 09 / 12 / 31			
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	ACTIVO					PASSIVO E CAPITAL			
		2009				2008	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Períodos	
		Bruto	Mv / Af	mv / Ad	Líquido	Líquido			2009	2008
31	ACTIVOS IMOBILIÁRIOS						61	CAPITAL DO FUNDO		
	Terrenos	10.873.217,47	0,00	0,00	10.873.217,47	10.345.097,31		Unidades de Participação	5.000.000,00	5.000.000,00
32	Construções	27.783.996,62	5.020.012,91	67.101,32	32.736.908,21	23.418.019,84	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	0,00	64	Resultados Transitados	16.042.296,04	12.981.068,50
35	Outros Activos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	65	Resultados Distribuídos	0,00	0,00
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	38.657.214,09	5.020.012,91	67.101,32	43.610.125,68	33.763.117,15	66	Resultado Líquido	5.725.063,56	3.061.227,54
	CARTEIRA TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES							TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	26.767.359,60	21.042.296,04
	OBRIGAÇÕES							AJUSTAMENTOS E PROVISÕES		
211+2171	Títulos da Dívida Pública	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	47	Ajustamentos de Dívidas a Receber	240.861,04	137.494,10
212+2172	Outros Fundos Públicos Equiparados	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	48	Provisões Acumuladas	7.723,72	0,00
213+214+2173	Obrigações Diversas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS	248.584,76	137.494,10
22	Participações em Sociedades Imobiliárias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		CONTAS DE TERCEIROS		
24	Unidades de Participação	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	421	Resgates a Pagar a Participantes	0,00	0,00
26	Outros Títulos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	422	Rendimentos 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	423	Comissões e Outros Encargos a Pagar	8.520,19	9.739,62
	CONTAS DE TERCEIROS						424+...+429	Outras Contas de Credores	5.046.997,35	4.195.738,41
411	Devedores por Crédito Vencido	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	431	Empréstimos Titulados (UP-Comp.Variável)	0,00	0,00
412	Devedores por Rendas Vencidas	116.877,71	0,00	0,00	116.877,71	176.277,00	432	Empréstimos Não Titulados	13.887.459,24	7.127.049,24
413+...+419	Outras Contas de Devedores	908.238,60	0,00	0,00	908.238,60	250.914,70	44	Adiantamentos por Venda de Imóveis	2.899.980,54	2.003.771,98
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	1.025.116,31	0,00	0,00	1.025.116,31	427.191,70		TOTAL DOS VALORES A PAGAR	21.842.957,32	13.336.299,25
	DISPONIBILIDADES							ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS		
11	Caixa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	53	Acréscimos de Custos	410.820,84	594.868,54
12	Depósitos à Ordem	3.768.595,89	0,00	0,00	3.768.595,89	813.657,57	56	Receitas com Provento Diferido	6.583,00	1.995,70
13	Depósitos a Prazo e com Pré-Aviso	1.352.102,90	0,00	0,00	1.352.102,90	0,00	58	Outros Acréscimos e Diferimentos	482.750,22	23.677,27
14	Certificados de Depósito	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	59	Contas Transitórias Passivas	0,00	0,00
18	Outros Meios Monetários	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		TOTAL ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS	900.154,06	620.541,51
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	5.120.698,79	0,00	0,00	5.120.698,79	813.657,57		TOTAL DO PASSIVO E CAPITAL DO FUNDO	49.759.055,74	35.136.630,90
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS									
51	Acréscimos de Proventos	2.269,24	0,00	0,00	2.269,24	0,00				
52	Despesas com Custo Diferido	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
58	Outros Acréscimos e Diferimentos	845,72	0,00	0,00	845,72	132.664,48				
59	Contas Transitórias Activas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
	TOTAL ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ACTIVOS	3.114,96	0,00	0,00	3.114,96	132.664,48				
	TOTAL DO ACTIVO	44.806.144,15	5.020.012,91	67.101,32	49.759.055,74	35.136.630,90				

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

EMINVEST- FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

(Valores em Euros)		DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS				Data: 09 / 12 / 31	
CUSTOS E PERDAS				PROVEITOS E GANHOS			
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2009	2008	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2009	2008
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		
	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS				JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS		
711+...+718	De Operações Correntes	319.068,32	417.974,10	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	20.416,23	112.735,23
	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	349.720,00	9.174,00	822...825	Da Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	150.589,06	110.726,81	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	1.205,54	67.750,00	833	Em Activos Imobiliários	8.229.621,66	4.085.057,83
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	423.287,25	556.641,64	851	De Ajustamentos de Dívidas a Receber	22.016,00	89.204,75
7412+7422	Impostos Indirectos	50.582,15	46.296,71	852	De Provisões para Encargos	0,00	3.799,90
7418+7428	Outros Impostos	52.270,26	38.413,68		RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	542.714,33	200.496,19
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO			86	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	0,42	0,12
751	Ajustamentos de Dívidas a Receber	125.382,94	92.905,59		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	8.814.768,64	4.491.294,02
752	Provisões para Encargos	7.723,72	0,00				
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	1.650.620,34	95.183,93	881	Recuperação de Incobráveis	0,00	0,00
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	584,40	0,02	882	Ganhos Extraordinários	46.416,85	5.000,00
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	3.131.033,98	1.435.066,48	883	Ganhos de Exercícios Anteriores	0,00	0,00
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS			884...888	Outros Ganhos Eventuais	2.600,00	0,00
781	Valores Incobráveis	7.687,95	0,00		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	49.016,85	5.000,00
782	Perdas Extraordinárias	0,00	0,00				
783	Perdas de Exercícios Anteriores	0,00	0,00				
784...788	Outras Perdas Eventuais	0,00	0,00				
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	7.687,95	0,00				
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0)	5.725.063,56	3.061.227,54	66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0)	0,00	0,00
	TOTAL	8.863.785,49	4.496.294,02		TOTAL	8.863.785,49	4.496.294,02
8X2-7X2	Resultados da Carteira Títulos	0,00	0,00	D-C	Resultados Eventuais	41.328,90	5.000,00
8x3+86-7x3-76	Resultados de Activos Imobiliários	6.770.790,11	4.113.446,09	B+D-A-C+74x1	Resultados Antes de Imposto s/o Rendimento	6.148.350,81	3.617.869,18
8x9-7x9	Resultados das Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00	B+D-A-C	Resultados Líquidos do Período	5.725.063,56	3.061.227,54
B-A+74x1	Resultados Correntes	6.107.021,91	3.612.869,18				

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	- Póvoa de Varzim - Lugar da Gândara	649.347,81	635.400,00	302.991,55
- Beira Rio	- Rua das Casas Altas - TORRES NOVAS	6.698.345,00	8.005.607,00	1.307.262,00
- ARMAZÉM ARTº 1530	- Zona Industrial. Lotes A3 e A7 - Entroncamento	656.624,44	991.500,00	334.875,56
- BR I - FASE 1 -BL1e2	- 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	- RUA DOS MESIÕES - SALVADOR	360.747,74	259.000,00	-101.747,74
- BR II - Parcela 2	- RUA DOS MESIÕES - SALVADOR	504.649,46	363.000,00	-141.649,46
- BR II - Rotunda	- SALVADOR - TORRES NOVAS	401.098,50	288.000,00	-113.098,50
- CAVALO PRETO	- Forte Novo - Quarteira	10.410.697,99	12.991.000,00	2.580.302,01
- EDIFÍCIO AÇUDE REAL	- 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	1.041.750,00	31.732,11
- ENTRONCAMENTO - 2	- Rua Dr. Francisco Sá Carneiro - Entroncamento	302.991,55	307.500,00	4.508,45
- ENTRONCAMENTO - 3	- Av. Dr. José Eduardo Vitor das Neves - Entroncamento	364.378,28	400.000,00	35.621,72
- FOROS DA LAMEIRA	- Estrada da Meia Via - Entroncamento	807.335,50	880.340,00	73.004,50
- LEIRIA - GANDARA	- Gandara dos Olivais - Leiria	1.435.577,70	2.063.500,00	627.922,30
- LOTEAMENTO FORMIGÃO	- Entroncamento - Entroncamento	2.407.227,27	3.590.619,50	1.183.392,23
- Pombal-Aduquete	- Aduquete - Pombal	189.753,62	1.555.750,00	1.365.996,38
- PONTE DE SÔR	- Av. S. João de Deus - Ponte de Sôr	101.750,00	101.750,00	0,00
- PRAIA DA VIEIRA	- Av. Marginal - Praia da Vieira - VIEIRA DE LEIRIA	78.143,49	116.850,00	38.706,51
- QUINTA DA CARDIGA	- Nateiro do Meio de Baixo e de Cima - Golegã	619.264,01	669.292,00	50.027,99
- QUINTA DO GRILO	- Rua da Cascalheira - Entroncamento	353.801,35	538.652,50	184.851,15
- Retail Penafiel	- Quinta do Tapadinho - Guilhufe-Penafiel	3.429.431,69	4.094.600,00	665.168,31
- Retail Pombal	- Aduquete - Pombal	1.275.910,65	6.514.500,00	5.238.589,35
- ROSSIO SUL DO TEJO	- Rua Tenente Cor. José Barbosa Camejo - Abrantes	227.460,97	231.499,00	4.038,03
- Terreno C, Rainha	- Rua de Badajoz - Rua Dinant - Caldas da Rainha	628.909,60	642.600,00	13.690,40
- Vitor Neve-Edf,Plaza	- Av. José Eduardo Vitor das Neves - Entroncamento	3.089.517,07	3.854.519,50	765.002,43
- ZIBREIRAS I	- Casal Velho - Torres Novas	114.561,74	759.000,00	644.438,26
- ZIBREIRAS II	- Casal Velho - Alcanena	195.090,36	308.000,00	112.909,64
- ZIBREIRAS III	- Casal Velho - Torres Novas	172.652,49	272.500,00	99.847,51
- ZIBREIRAS IV	- Casal Velho - Torres Novas	555.793,44	878.500,00	322.706,56
- ZIBREIRAS V	- Zona Industrial Torres Novas - Torres Novas	992.710,99	1.898.000,00	905.289,01
- RETAIL TORRES VEDRAS	- S. Maria do Castelo S. Miguel - Torres Vedras	770.177,07	2.482.500,00	1.712.322,93
- Terreno Farmonda	- Rua Pomar dos Mesioes - Mesioes - Salvador	2.249.588,66	2.310.500,00	60.911,34
- RHI do Retail de Portalegre	- Retail de Portalegre	1.344.254,72	2.306.399,00	962.144,28
Total		43.610.125,68	62.619.228,00	19.326.041,68

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	12.981.068,50				3.061.227,54		16.042.296,04
Resultados do período	3.061.227,54				-3.061.227,54	5.725.063,56	5.725.063,56
S O M A	21.042.296,04	0,00	0,00	0,00	0,00	5.725.063,56	26.767.359,60
Nº de unidades de participação	5.000						5.000
Valor da unidade de participação	4.208,4592						5.353,4719

EMINVEST- FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO FECHADO

NOTA 3. Inventário dos activos do fundo

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	
1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA											
1.1. Terrenos				38.657.214,09							43.610.125,68
1.1.1. Urbanizados				10.873.217,47							10.873.217,47
Não Arrendados				667.369,83							667.369,83
- ENTRONCAMENTO - 2	2.080		20050530	302.991,55	20090515	298.000,00	20090515	317.000,00	Portugal	Entroncamento	302.991,55
- ENTRONCAMENTO - 3	622		20060424	364.378,28	20080315	372.000,00	20080315	428.000,00	Portugal	Entroncamento	364.378,28
1.1.2. Não Urbanizados				10.205.847,64							10.205.847,64
Não Arrendados				10.205.847,64							10.205.847,64
- Póvoa de Varzim - Lugar da Gândara	12.372		20080924	649.347,81	20090915	630.800,00	20090915	640.000,00	Portugal	Torres Novas	649.347,81
- BR II - Parcela 1 - RUA DOS MESIÕES - SALVADOR	2.184		20070509	360.747,74	20090330	256.000,00	20090330	262.000,00	Portugal	Golegã	360.747,74
- BR II - Parcela 2 - RUA DOS MESIÕES - SALVADOR	3.301		20070509	504.649,46	20090330	359.000,00	20090330	367.000,00	Portugal	Penafiel	504.649,46
- BR II - Rotunda - SALVADOR - TORRES NOVAS	3.725		20061229	401.098,50	20090330	285.000,00	20090330	291.000,00	Portugal	Pombal	401.098,50
- QUINTA DA CARDIGA - Golegã	1.000.000		20061229	619.264,01	20081229	608.584,00	20081229	730.000,00	Portugal	Caldas da Rainha	619.264,01
- Retail Pombal - Aduquete - Pombal	17.950		20071219	1.275.910,65	20091115	6.429.000,00	20091115	6.600.000,00	Portugal	Torres Novas	1.275.910,65
- ZIBREIRAS I - Casal Velho - Torres Novas	20.400		20061107	114.561,74	20080815	694.000,00	20080815	824.000,00	Portugal	Torres Novas	114.561,74
- ZIBREIRAS II - Casal Velho - Alcanena	8.140		20061229	195.090,36	20080815	287.000,00	20080815	329.000,00	Portugal	Torres Novas	195.090,36
- ZIBREIRAS III - Casal Velho - Torres Novas	7.200		20061229	172.652,49	20080815	254.000,00	20080815	291.000,00	Portugal	Torres Novas	172.652,49
- ZIBREIRAS IV - Casal Velho - Torres Novas	23.190		20061229	555.793,44	20080815	819.000,00	20080815	938.000,00	Portugal	Torres Vedras	555.793,44
- ZIBREIRAS V - Zona Industrial Torres Novas - Torres Novas	58.778		20080306	992.710,99	20090330	1.849.000,00	20090330	1.947.000,00	Portugal	Torres Novas	992.710,99
- RETAIL TORRES VEDRAS	16.680		20071231	770.177,07	20090930	2.358.000,00	20090930	2.607.000,00	Portugal	Torres Novas	770.177,07
- Terreno Farmona - Salvador	32.920		20090213	2.249.588,66	20090330	2.285.000,00	20090330	2.336.000,00	Portugal	Portalegre	2.249.588,66
- Retail de Portalegre	25.515		20080603	1.344.254,72	20091230	2.255.199,00	20091230	2.357.599,00	Portugal	Caldas da Rainha	1.344.254,72
1.3. Outros Projectos de Construção				12.961.515,21							17.963.296,65
Comércio				5.410.697,99							10.410.697,99
- CAVALO PRETO - Quarteira	7.300		20061229	5.410.697,99	20091030	12.636.000,00	20091030	13.346.000,00	Portugal	Pombal	10.410.697,99
Habituação				7.550.817,22							7.552.598,66
- Beira Rio - TORRES NOVAS	9.047		20081118	4.271.546,53	20090430	3.704.000,00	20090430	3.821.436,00	Portugal	Entroncamento	4.273.327,97
- Pombal-Aduquete	4.552		20071219	189.753,62	20091115	1.511.500,00	20091115	1.600.000,00	Portugal	Torres Novas	189.753,62
- Vitor Neve-Edif. Plaza - ENTRONCAMENTO	950		20061229	3.089.517,07	20090630	3.599.000,00	20090630	4.110.039,00	Portugal	Entroncamento	3.089.517,07
1.4. Construções Acabadas				14.822.481,41							14.773.611,56
1.4.1 Arrendadas				2.024.594,30							2.024.619,26
Comércio				1.970.598,77							1.970.598,77
- BR I - FASE 1 -BL1e2 - Torres Novas	428		20061229	935.802,30	20080531	895.750,00	20080531	1.010.000,00	Portugal	Torres Novas	935.802,30
- FOROS DA LAMEIRA - ENTRONCAMENTO	1.000		20061229	807.335,50	20081128	800.680,00	20081128	960.000,00	Portugal	Torres Novas	807.335,50
- ROSSIO SUL DO TEJO	619		20061229	227.460,97	20081228	212.998,00	20081228	250.000,00	Portugal	Entroncamento	227.460,97
Habituação				53.995,53							54.020,49
- Beira Rio - TORRES NOVAS	130		20081118	53.995,53	20090430	112.000,00	20090430	114.221,00	Portugal	Torres Novas	54.020,49
1.4.2 Não Arrendadas				12.797.887,11							12.092.367,86
Habituação				6.219.090,11							6.220.186,54
- Beira Rio - TORRES NOVAS	5.302		20081118	2.369.900,11	20090430	4.009.557,00	20090430	4.250.000,00	Portugal	Entroncamento	2.370.996,54
- ENTRONCAMENTO - 1	1.492		20050530	1.010.017,89	20090515	1.039.500,00	20090515	1.044.000,00	Portugal	Entroncamento	1.010.017,89
- LOTEAMENTO FORMIGÃO - ENTRONCAMENTO	5.527		20061229	2.407.227,27	20080530	3.517.400,00	20080530	3.663.839,00	Portugal	Torres Novas	2.407.227,27
- PRAIA DA VIEIRA - VIEIRA DE LEIRIA	92		20070109	78.143,49	20081229	108.700,00	20081229	125.000,00	Portugal	Marinha Grande	78.143,49
- QUINTA DO GRILLO - ENTRONCAMENTO	15.340		20061229	353.801,35	20081229	527.305,00	20081229	550.000,00	Portugal	Entroncamento	353.801,35
Comércio				5.922.172,56							5.872.181,32
- BR I - FASE 1 -BL1e2 - Torres Novas	127		20061229	250.354,87	20080530	260.649,00	20080530	309.800,00	Portugal	Torres Novas	250.354,87
- EDIFÍCIO ACUDE REAL - Torres Novas	27		20061229	26.157,46	20080930	28.000,00	20080930	29.000,00	Portugal	Torres Novas	26.157,46
- Terreno C. Rainha - Rua de Badajoz - Rua Dinant	8.794		20070306	628.909,60	20081210	630.400,00	20081210	654.800,00	Portugal	Alcanena	628.909,60
- LEIRIA - GANDARA - LEIRIA	4.187		20060503	1.435.577,70	20080515	2.040.000,00	20080515	2.087.000,00	Portugal	Leiria	1.435.577,70
- PONTE DE SÔR	1.211		20061229	151.741,24	20080930	97.000,00	20080930	106.500,00	Portugal	Ponte de Sôr	101.750,00
- Retail Penafiel - Quinta do Tapadinho	15.360		20071219	3.429.431,69	20090515	4.000.000,00	20090515	4.189.200,00	Portugal	Penafiel	3.429.431,69
Outros				656.624,44							656.624,44
- ARMAZÉM ARTº 1530 - Zona Industrial. Lotes A3 e A7	3.992		20061229	656.624,44	20080930	953.000,00	20080930	1.030.000,00	Portugal	Entroncamento	656.624,44
Total	1.320.534	-	-	38.657.214,09	-	60.723.022,00	-	64.515.434,00	-	-	43.610.125,68
						Quant.	Moeda		Cotação	Juros Decor.	Valor Global
7 - LIQUIDEZ											
7.1. À vista											
7.1.1. Numerário											
7.1.2. Depósitos a Ordem											
BCP 0,1605%											
Caixa Geral de Depósitos											
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria											
Montepio Geral											
Banco Santander Totta											
7.2. A Prazo											
7.2.1. Depósitos com pre-aviso e a prazo											
BST 28-12-2009 28-06-2010 1,125%											
BST 29-09-2009 29-03-2010 1,25%											
7.2.2. Certificados de depósito											
8 - EMPRÉSTIMOS											
8.1 Empréstimos Obtidos											
BCP - 1,966% 11/06/08 11/06/11											
BCP - 1,966% 11/06/08 11/06/11											
BCP - 3,707% 23/07/09 30/06/10											
BBVA - 1,475% 05/11/07 05/08/11											
MG - 2,772% 28/01/09 28/01/12											
BST - 3,708% 03/07/09 03/07/12											
8.2 Descobertos											
8.3 Componente Variável de Fundos Mistos											
9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR											
9.1. - Valores Activos											
9.1.1. Adiantamentos por conta de imóveis											
9.1.2. Outros											
9.2. - Valores Passivos											
9.2.1. Recebimentos por conta de imóveis											
9.2.2. Outros											
TOTAL						-	-		-	-53.604,17	-16.842.766,08
B - VALOR LIQUIDO GLOBAL DO FUNDO						-	-		-	-	26.767.359,60

EMINVEST - 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.

EMINVEST- 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	813.657,57			3.768.595,89
Depósitos a prazo	0,00	5.341.455,38	3.989.352,48	1.352.102,90
TOTAL	813.657,57	5.341.455,38	3.989.352,48	5.120.698,79

EMINVEST- 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		52.500,00	52.500,00
Outros devedores		855.738,60	855.738,60
Aluvia - Aluguer de Automoveis, Lda	268,00		268,00
Cama Comigo	6.000,00		6.000,00
DISTRIUTIL-Comércio de Produtos para o Lar, Lda	1.320,00		1.320,00
Igual a Si Mesmi, Lda	3.888,00		3.888,00
Macoibérica, Lda	7.566,54		7.566,54
ONDAPREÇO -Comercio Internacional,SA	96.135,17		96.135,17
Sentido do Vento - Unipessoal, Lda.	1.700,00		1.700,00
Total	116.877,71	908.238,60	1.025.116,31

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	13.887.459,24	HIPOTECA	16.550.000,00
T O T A L	13.887.459,24	-	16.550.000,00

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

(Valores em Euros)

Contas	Saldo Inicial	Aumento	Redução	Saldo Final
Conta 471 - Ajustamentos para crédito vencido	137.494,10	125.382,94	22.016,00	240.861,04
Conta 482 - Provisões para encargos	0,00	7.723,72	0,00	7.723,72
TOTAL	137.494,10	133.106,66	22.016,00	248.584,76

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

(Valores em Euros)

Tipo de rendimento	Montantes
Aplicações Financeiras	4.085,71
T O T A L	4.085,71

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	18.446.479,05	8.637.000,33
Valores cedidos em garantia	1.627.859,05	23.995.282,06
Valores recebidos em garantia	0,00	12.000,00
TOTAL	20.074.338,10	32.644.282,39

EMINVEST - 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	8.842.626,92	13.979.509,53
Rendimentos de imóveis	338.085,77	-83.429,65
Adiantamentos por conta de venda de imóveis	843.708,56	775.023,98
Facturas em recepção e conferência	270.036,83	0,00
Outros recebimentos de valores imobiliários	915.213,48	1.777.281,61
PAGAMENTOS		
Aquisição de imóveis	10.461.219,33	17.562.231,27
Despesas correntes (FSE) com imóveis	1.651.204,74	95.183,95
Adiantamentos por conta de compra de imóveis	0,00	-483.263,89
Outros pagamentos de valores imobiliários	0,00	0,00
Fluxo das operações sobre valores imobiliários	-902.752,51	-725.765,86
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	6.760.410,00	-7.030.977,80
PAGAMENTOS		
Juros e custos similares pagos	319.068,32	417.974,10
Pagamento em operações de taxa de juro	0,00	0,00
Fluxo das operações a prazo e de divisas	6.441.341,68	-7.448.951,90
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE		
RECEBIMENTOS		
Juros de depósitos bancários	14.061,28	89.778,55
Outros recebimentos correntes	0,00	0,00
PAGAMENTOS		
Comissão de gestão	56.461,12	50.520,78
Comissão de depósito	25.657,63	16.230,14
Taxa de Supervisão	7.238,09	6.262,30
Impostos e taxas	449.201,31	-3.226.498,94
Juros devedores de depósitos à ordem	-0,00	0,00
Outros pagamentos correntes	748.379,98	42.972,94
Fluxo das operações de gestão corrente	-1.272.876,85	3.200.291,33
OPERAÇÕES EVENTUAIS		
RECEBIMENTOS		
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	0,00	0,00
Outros recebimentos de operações eventuais	49.016,85	5.000,00
PAGAMENTOS		
Perdas imputáveis a exercícios anteriores	0,00	0,00
Outros pagamentos de operações eventuais	7.687,95	0,00
Fluxo das operações eventuais	41.328,90	5.000,00
Saldo dos fluxos monetários do período (A)	4.307.041,22	-4.969.426,43
Disponibilidades no início do período (B)	813.657,57	5.783.084,00
Disponibilidades no fim do período (C) = (B) + (A)	5.120.698,79	813.657,57



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

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

EMINVEST - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

RELATÓRIO DE AUDITORIA

Introdução

1. Nos termos do disposto na alínea c) do nº 1 do artigo 8º do Código dos Valores Mobiliários (CVM) e com a redacção actual do nº 3 do artigo 31º do Decreto-Lei nº 60/2002, de 20 de Março, apresentamos o nosso Relatório de Auditoria sobre a informação financeira do exercício findo em 31 de Dezembro de 2009, do **Fundo EMINVEST**, gerido pela **Interfundos – Gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.**, incluída no Relatório de Gestão, no Balanço (que evidencia um total de 49.759.056 euros e um total de capital do Fundo de 26.767.360 euros, incluindo um resultado líquido de 5.725.064 euros), na Demonstração dos Resultados e na Demonstração dos Fluxos de Caixa do exercício findo em 31 de Dezembro de 2009, e no correspondente Anexo.

Responsabilidades

2. É da responsabilidade do Conselho de Administração da entidade gestora **Interfundos – Gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.**:
 - a) a preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira do Fundo, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa;
 - b) a preparação da informação financeira histórica, que seja preparada de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites e que seja completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita, conforme exigido pelo Código dos Valores Mobiliários;
 - c) a adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados, atentas as especificidades dos Fundos de Investimento Imobiliário;
 - d) a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado;
 - e) a informação de qualquer facto relevante que tenha influenciado a actividade do Fundo, posição financeira ou resultados; e
 - f) o ressarcimento e a 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 resgate ao património do Fundo, nos termos legais.

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.**, 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)