

Interfundos

gestão de fundos de investimento imobiliário

Relatório de Actividade de 2008

Fundo Imobiliário

FUNDIPAR

Elementos Identificativos

Tipo de Fundo:	Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular
Data de Constituição:	17-10-2005
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:	7.260.272,91 Euros

Política de Investimento

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

O Fundo pode desenvolver projectos de construção para posterior venda ou arrendamento, podendo contrair dívida como forma de financiamento. O nível de endividamento não está sujeito a qualquer limite.

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

O Fundo assume claramente a possibilidade de tomar riscos de concentração de arrendatários e de elevados níveis de investimento dentro de um mesmo espaço geográfico. A possibilidade de investimento em prédios rústicos ou mistos implica um aumento considerável de riscos associados.

Rendibilidade do Fundo (*)

Em
2008

-9.68%

(*) O fundo está isento de Comissões de Subscrição e de Resgate. Os valores divulgados representam dados passados, não constituindo garantia de rendibilidade para o futuro, dado que o valor das Unidades de Participação, pode aumentar ou diminuir em função da avaliação dos activos que integram o seu património.

O Mercado Imobiliário em 2008

Enquadramento Macroeconómico

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

O Mercado Imobiliário

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

O *vacancy rate* (taxa de disponibilidade) no segmento de escritórios registou uma evolução positiva relativamente ao ano 2007, tendo passado de 8% para 7,5%. Tem sido assinalada pelos especialistas do mercado uma ligeira subida das prime *rents* dos espaços de primeira categoria, com valores a situarem-se nos € 21,50/m².

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Perspectivas para 2009

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

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

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

Relatório de Actividade

O Fundo imobiliário iniciou a sua actividade no dia 17 de Outubro de 2005.

A 31 de Dezembro de 2008 o Valor Líquido Global do Fundo atingiu os 7,260 milhões de Euros.

O património do fundo encontra-se representado por 6.000 unidades de participação no valor base de 1000 Euros.

O valor da unidade de participação no final do ano de 2008 era de 1.210,0455 Euros.

A política de rotação de activos tem prosseguido a um ritmo mais moderado. O projecto do Chiado tem prosseguido a bom ritmo. Face à contracção no mercado imobiliário o ritmo das vendas reduziu consideravelmente.

Lisboa, 31 de Março de 2009

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora

Manuel de Vasconcelos Guimarães (Presidente)

José Maria da Cunha (Vogal)

Pedro Botelho de Sousa (Vogal)

(Valores em Euros)							BALANÇO		Data: 08 / 12 / 31	
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	ACTIVO					CAPITAL E PASSIVO			
		2008			2007		CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Períodos	
		Bruto	Mv / Af	mv / Ad	Líquido	Líquido				2008
	ACTIVOS IMOBILIÁRIOS									
31	Terrenos	16.213.222,01	1.472.197,22	0,00	17.685.419,23	18.030.989,92	61	CAPITAL DO FUNDO		
32	Construções	6.204.928,22	590.342,25	22.121,98	6.773.148,49	5.851.616,66	62	Unidades de Participação	6.000.000,00	6.000.000,00
33	Direitos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	63	Variações Patrimoniais	0,00	0,00
34	Adiantamentos por Compra de Imóveis	0,00	0,00	0,00	0,00	1.753.440,21	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	2.370.999,14	1.602.493,74
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	22.418.150,23	2.062.539,47	22.121,98	24.458.567,72	25.636.046,79	66	Resultados Distribuídos	-300.000,00	-504.000,00
	CARTEIRA TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES							Resultado Líquido	-810.726,23	1.272.505,40
	OBRIGAÇÕES							TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	7.260.272,91	8.370.999,14
211+2171	Títulos da Dívida Pública	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
212+2172	Outros Fundos Públicos Equiparados	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
213+214+2173	Obrigações Diversas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
22	Participações em Sociedades Imobiliárias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
24	Unidades de Participação	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	47	AJUSTAMENTOS E PROVISÕES		
26	Outros Títulos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	48	Ajustamentos de Dívidas a Receber	0,00	0,00
	TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		Provisões Acumuladas	0,00	3.500,29
	CONTAS DE TERCEIROS							TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS	0,00	3.500,29
411	Devedores por Crédito Vencido	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
412	Devedores por Rendas Vencidas	2.203,56	0,00	0,00	2.203,56	12.229,17	421	CONTAS DE TERCEIROS		
413+...+419	Outras Contas de Devedores	0,00	0,00	0,00	0,00	4.646,61	422	Resgates a Pagar a Participantes	0,00	0,00
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	2.203,56	0,00	0,00	2.203,56	16.875,78	423	Rendimentos a Pagar a Participantes	0,00	0,00
	DISPONIBILIDADES						424+...+429	Comissões e Outros Encargos a Pagar	4.409,18	5.224,62
11	Caixa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		Outras Contas de Credores	57.561,29	192.212,39
12	Depósitos à Ordem	26.902,16	0,00	0,00	26.902,16	91.725,40	431	Empréstimos Titulados (UP-Comp.Variável)	0,00	0,00
13	Depósitos a Prazo e com Pré-Aviso	2.983.342,61	0,00	0,00	2.983.342,61	2.983.342,61	432	Empréstimos Não Titulados	16.495.000,00	16.468.298,00
14	Certificados de Depósito	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	44	Adiantamentos por Venda de Imóveis	3.483.342,61	3.494.342,61
18	Outros Meios Monetários	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		TOTAL DOS VALORES A PAGAR	20.040.313,08	20.160.077,62
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	3.010.244,77	0,00	0,00	3.010.244,77	3.075.068,01		ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS		
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS						53	Acréscimos de Custos	129.050,88	190.510,60
51	Acréscimos de Proventos	6.879,34	0,00	0,00	6.879,34	1.898,39	56	Receitas com Provento Diferido	6.793,42	4.531,62
52	Despesas com Custo Diferido	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	58	Outros Acréscimos e Diferimentos	49.952,78	269,70
58	Outros Acréscimos e Diferimentos	8.487,68	0,00	0,00	8.487,68	0,00	59	Contas Transitórias Passivas	0,00	0,00
59	Contas Transitórias Activas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		TOTAL ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS	185.797,08	195.311,92
	TOTAL ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ACTIVOS	15.367,02	0,00	0,00	15.367,02	1.898,39		TOTAL DO PASSIVO E CAPITAL	27.486.383,07	28.729.888,97
	TOTAL DO ACTIVO	25.445.965,58	2.062.539,47	22.121,98	27.486.383,07	28.729.888,97				

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

(Valores em Euros)		DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS				Data: 08 / 12 / 31	
CUSTOS E PERDAS				PROVEITOS E GANHOS			
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2008	2007	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2008	2007
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		
	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS				JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS		
711+718	De Operações Correntes	1.026.170,94	674.420,70	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	129.416,01	144.684,90
	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	6.222,00	991.063,81	822...825	Da Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	101.180,68	62.592,63	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	67.498,70	560.657,66	833	Em Activos Imobiliários	188.883,14	3.102.384,55
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	81.878,90	211.782,69		De Ajustamentos de Dívidas a Receber	0,00	0,00
7412+7422	Impostos Indirectos	71.353,62	90.878,80	851	De Provisões para Encargos	3.500,29	3.025,00
7418+7428	Outros Impostos	96,71	0,00	852			
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO				RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	293.300,18	654.900,80
751	Ajustamentos de Dívidas a Receber	0,00	0,00	86	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	2.202,71	0,00
752	Provisões para Encargos	0,00	3.500,00	87			
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	73.060,80	150.062,66		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	617.302,33	3.904.995,25
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	0,05	0,00		PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS		
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	1.427.462,40	2.744.958,95	881	Recuperação de Incobráveis	0,00	0,00
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS			882	Ganhos Extraordinários	0,00	36.810,46
781	Valores Incobráveis	0,00	0,00	883	Ganhos de Exercícios Anteriores	0,00	75.669,12
782	Perdas Extraordinárias	0,00	0,22	884...888	Outros Ganhos Eventuais	0,00	0,00
783	Perdas de Exercícios Anteriores	566,16	10,26		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	0,00	112.479,58
784...788	Outras Perdas Eventuais	0,00	0,00				
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	566,16	10,48				
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0)	0,00	1.272.505,40	66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0)	810.726,23	0,00
	TOTAL	1.428.028,56	4.017.474,83		TOTAL	1.428.028,56	4.017.474,83
8X2-7X2	Resultados da Carteira Títulos	0,00	0,00	D-C	Resultados Eventuais	-566,16	112.469,10
8x3+86-7x3-76	Resultados de Activos Imobiliários	335.401,82	2.055.501,22	B+D-A-C+74x1	Resultados Antes de Imposto s/o Rendimento	-728.847,33	1.484.288,09
8x9-7x9	Resultados das Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00	B+D-A-C	Resultados Líquidos do Período	-810.726,23	1.272.505,40
B-A+74x1	Resultados Correntes	-728.281,17	1.371.818,99				

FUNDIPAR - FUNDO ESPECIAL 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)
Aideamento da Bemposta, Lote 68	Alvor	11.147,74	30.200,00	19.052,26
ALDEAMENTO BEMPOSTA Lote 5	Alvor	159.950,00	159.950,00	0,00
ALVOR RIA	Alvor	755.993,32	773.580,00	17.586,68
LOJAS MARINA PK LAG	Lagos	295.113,80	295.564,50	450,70
LOTE 24 - MARINA PARK	Lagos	599.999,99	637.392,00	37.392,01
LOTE 25 - MARINA PARK	Lagos	440.000,00	460.303,00	20.303,00
LOTE 26 - Marina Park	Lagos	94.531,44	126.194,00	31.662,56
LOTE 27 - Marina Park	Lagos	127.920,97	131.359,00	3.438,03
MARINA II	Lagos	1.789.808,21	1.721.260,00	-68.548,21
Mc DONALD'S OLHÃO - Brancanes	Olhão	825.097,15	932.700,00	107.602,85
Mc DONALD'S PORTIMÃO - Portimão	Portimão	1.290.690,82	1.334.750,00	44.059,18
QUINTA DAS OLIVEIRAS	PORTIMÃO	676.126,38	509.450,00	-166.676,38
QUINTA MOLEÃO	LAGOS	10.372.898,55	10.682.250,00	309.351,45
REPSOL OLHÃO	Olhão	1.035.100,00	1.035.100,00	0,00
ROTUNDA PK PORTIMÃO	Lugar do Alto Pacheco - Portimão	646.984,03	708.750,00	61.765,97
RUA IVENS, 1 a 13	Lisboa	2.166.349,75	4.851.000,00	2.684.650,25
URBANIZAÇÃO DE LAGOS	Lagos	435.815,94	441.181,50	5.365,56
URBANIZAÇÃO PARCHAL	Lagoa	2.371.824,50	2.371.824,50	0,00
Estrada de Monte Leite	S. João do Estoril	363.215,13	443.500,00	80.284,87
Total		24.458.567,72	27.646.308,50	3.187.740,78

FUNDIPAR - FUNDO ESPECIAL 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	6.000.000,00						6.000.000,00
Diferença em subscrições e resgates	0,00						0,00
Resultados distribuídos	-504.000,00			-300.000,00	504.000,00		-300.000,00
Resultados acumulados	1.602.493,74				768.505,40		2.370.999,14
Resultados do período	1.272.505,40				-1.272.505,40	-810.726,23	-810.726,23
S O M A	8.370.999,14	0,00	0,00	-300.000,00	0,00	-810.726,23	7.260.272,91
Nº de unidades de participação	6.000						6.000
Valor da unidade de participação	1.395,1665						1.210,0455

FUNDPAR - FUNDO ESPECIAL 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		
1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA				22.418.150,23							24.458.567,72	
1.1. Terrenos				16.213.222,01							17.685.419,23	
1.1.1. Urbanizados				2.015.720,01							3.150.887,97	
Arrendados				1.814.020,96							2.829.188,92	
Mc DONALD'S OLHÃO - Olhão	1250		20051231	403.398,10	20071231	509.400,00	20071231	585.400,00	Portugal	Olhão	503.398,10	
Mc DONALD'S PORTIMÃO - Portimão	2700		20051231	755.690,82	20071231	1.240.700,00	20071231	1.428.800,00	Portugal	Portimão	1.290.690,82	
REPSOL OLHÃO - Olhão	2215		20051231	654.932,04	20071231	985.300,00	20071231	1.084.900,00	Portugal	Olhão	1.035.100,00	
Não Arrendados				201.699,05							321.699,05	
Mc DONALD'S OLHÃO - Brancanes - Olhão	880		20051231	201.699,05	20071231	358.500,00	20071231	412.100,00	Portugal	Olhão	321.699,05	
1.1.2. Não Urbanizados				14.197.502,00							14.534.531,26	
Não Arrendados				14.197.502,00							14.534.531,26	
Rústica - MARINA II - Lagos - Lagos	119400		20051231	1.789.808,21	20071231	1.596.600,00	20071231	1.845.920,00	Portugal	Olhão	1.789.808,21	
Mista - QUINTA MOLEÃO-LAGOS - LAGOS - LAGOS	46480		20070424	10.372.898,55	20070424	10.624.500,00	20070424	10.740.000,00	Portugal	Lagos	10.372.898,55	
Rústica - URBANIZAÇÃO PARCHAL - Ferragudo, 0 - Lagoa	90225		20051231	2.034.795,24	20071231	2.181.750,00	20071231	2.561.900,00	Portugal	Lagoa	2.371.824,50	
1.3. Outros Projectos de Construção				938.359,68							1.262.452,40	
Habituação				938.359,68							1.262.452,40	
Urbana - LOTE 24 - MARINA PARK - LAGOS	396		20060216	418.249,73	20080731	612.284,00	20080731	662.500,00	Portugal	Lagos	599.999,99	
Urbana - LOTE 25 - MARINA PARK - Lagos	265		20060216	327.580,25	20080731	441.006,00	20080731	479.600,00	Portugal	Lagos	440.000,00	
Urbana - LOTE 26 - Marina Park - Lagos	64		20060216	94.531,44	20080731	123.388,00	20080731	129.000,00	Portugal	Lagos	94.531,44	
Urbana - LOTE 27 - Marina Park - Lagos	74		20060216	97.998,26	20080731	126.118,00	20080731	136.600,00	Portugal	Lagos	127.920,97	
1.4. Construções Acabadas				5.266.568,54							5.510.696,09	
1.4.1 Arrendadas				468.349,89							479.780,28	
Habituação				181.607,58							181.607,58	
Rua Monte Leite - S. João do Estoril	142		20080605	181.607,58	20080403	218.500,00	20080401	225.000,00	Portugal	Cascais	181.607,58	
Comércio				286.742,31							298.172,70	
LOJAS MARINA PK LAG - Lagos	79		20051231	134.809,78	20071231	127.947,00	20071231	143.600,00	Portugal	Lagos	135.322,80	
QUINTA DAS OLIVEIRAS -PORTIMÃO	139		20060217	151.932,53	20071231	157.300,00	20071231	171.900,00	Portugal	Portimão	162.849,90	
1.4.2 Não Arrendadas				4.798.218,65							5.030.915,81	
Habituação				1.545.300,63							1.533.366,81	
ALDEAMENTO BEMPOSTA, Lote 5 ,	106		20060515	171.883,82	20080331	146.400,00	20080331	173.500,00	Portugal	Lagoa	159.950,00	
ALVOR RIA	307		20051231	755.993,32	20071231	731.200,00	20071231	815.960,00	Portugal	Portimão	755.993,32	
URBANIZAÇÃO DE LAGOS	234		20060216	435.815,94	20071231	424.263,00	20071231	458.100,00	Portugal	Lagos	435.815,94	
Rua Monte Leite -S João do Estoril	142		20080605	181.607,55	20080403	218.500,00	20080401	225.000,00	Portugal	Cascais	181.607,55	
Comércio				1.075.420,53							1.320.051,51	
LOJAS MARINA PK LAG - Lagos	101		20051231	169.977,80	20071231	149.682,00	20071231	169.900,00	Portugal	Lagos	159.791,00	
QUINTA DAS OLIVEIRAS - PORTIMÃO	445		20060217	467.320,65	20071231	475.100,00	20071231	543.800,00	Portugal	Portimão	513.276,48	
ROTUNDA PK PORTIMÃO - Portimão	1100		20051231	438.122,08	20081220	697.500,00	20081220	720.000,00	Portugal	Portimão	646.984,03	
Serviços				2.177.497,49							2.177.497,49	
Casa Bemposta lote 68 - Alvor	66		20081010	11.147,74	20080424	27.700,00	20080430	32.700,00	Portugal	Lagoa	11.147,74	
RUA IVENS, 1 a 13 - Lisboa	5193		20061231	2.166.349,75	20081124	4.500.000,00	20081124	5.202.000,00	Portugal	Lisboa	2.166.349,75	
Total	272.003	0	-	22.418.150,23	-	26.673.638,00	-	28.948.180,00	-	-	24.458.567,72	
7 - LIQUIDEZ						Quant.		Moeda		Cotação	Juros Decor.	Valor Global
7.1. À vista												3.010.244,77
7.1.1. Numerario												26.902,16
7.1.2. Depósitos a Ordem - BCP 2,227%												0,00
7.2. A Prazo												26.902,16
7.2.1. Depósitos com pre-aviso e a prazo												2.983.342,61
DP/BCP 3,5%											5.833,34	2.983.342,61
DP/BCP 3,5%											300,13	128.625,00
DP/BCP 3,5%											215,31	92.277,61
DP/BCP 3,25%											530,71	262.440,00
7.2.3. Valores Imobiliários com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses												0,00
8 - EMPRÉSTIMOS												-16.495.000,00
8.1 Empréstimos Obtidos												-16.495.000,00
BCP 6,02% 24/04/07 24/04/10											112.020,27	-10.000.000,00
BCP 5,29% 30/12/05 30/12/20											1.276,72	-4.505.000,00
BCP 4,99% 13/07/07 27/12/09											917,24	-1.655.000,00
BCP 5,49% 06/06/08 06/12/10											1.276,72	-335.000,00
8.2 Descobertos												0,00
8.3 Componente Variável de Fundos Mistos												0,00
9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR												-3.713.539,58
9.1. - Valores Activos												17.570,58
9.1.1. Adiantamentos por conta de imoveis												0,00
9.1.2. Outros												17.570,58
9.2. - Valores Passivos												-3.731.110,16
9.2.1. Recebimentos por conta de imoveis												-3.483.342,61
9.2.2. Outros												-247.767,55
TOTAL						-		-			122.370,44	-17.198.294,81
B - VALOR LIQUIDO GLOBAL DO FUNDO						-		-			-	7.260.272,91

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

(Valores em Euros)

Contas	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções	Saldo Final
Depósitos à ordem	91.725,40			26.902,16
Depósitos a prazo	2.983.342,61	33.079.208,71	33.079.208,71	2.983.342,61
T O T A L	3.075.068,01	33.079.208,71	33.079.208,71	3.010.244,77

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

(Valores em Euros)

Contas / Entidades	Devedores P/ Rendas vencidas	Outros	Soma
Miguel Amadeu Cardoso Quelhas da Silva	230,00		230,00
Patricia Alexandra Simão Santos Barbosa	1.140,00		1.140,00
Lyuba Parashchuc	450,00		450,00
Susana Isabel Azedo da Costa	385,00		385,00
Macdonald's	-1,44		-1,44
Total	2.203,56	0,00	2.203,56

FUNDIPAR - FUNDO ESPECIAL 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	16.495.000,00	HIPOTECA GARANTIAS BANCÁRIAS	15.907.100,00
Conta 44 - Adiantamentos pelas vendas de Imóveis	3.483.342,61		3.483.342,61
TOTAL	19.978.342,61	-	19.390.442,61

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

(Valores em Euros)

Contas	Saldo Inicial	Aumento	Redução	Saldo Final
Conta 482 - Provisões para encargos	3.500,29	0,00	3.500,29	0,00
TOTAL	3.500,29	0,00	3.500,29	0,00

FUNDIPAR - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

NOTA 12: Discriminação dos impostos retidos na fonte

(Valores em Euros)

Tipo de rendimento	Montantes
Aplicações Financeiras	25.883,20
T O T A L	25.883,20

FUNDIPAR - FUNDO ESPECIAL 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 compra - imóveis	3.500.000,00	0,00
Operações a prazo de venda - imóveis	19.635.526,11	19.635.526,11
Valores recebidos em garantia	1.750.000,00	0,00
Valores cedidos em garantia	18.555.442,61	19.390.442,61
Outros - opções de venda sobre imóveis	240.000,00	324.400,00
TOTAL	43.680.968,72	39.350.368,72

Demonstração dos Fluxos Monetários em 31 de Dezembro de 2008

(Valores em Euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2008	2007
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO		
RECEBIMENTOS		
Subscrição de unidades de participação	0,00	0,00
PAGAMENTOS		
Resgates de unidades de participação	0,00	0,00
Rendimentos pagos aos participantes	300.000,00	504.000,00
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	-300.000,00	-504.000,00
OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS		
RECEBIMENTOS		
Alienação de imóveis	310.000,00	2.832.131,74
Rendimentos de imóveis	312.436,91	647.203,25
Adiantamentos por conta de venda de imóveis	-11.000,00	237.610,00
Outros recebimentos de valores imobiliários	41.195,40	0,00
PAGAMENTOS		
Aquisição de imóveis	764.576,70	10.006.176,74
Despesas correntes (FSE) com imóveis	73.060,85	90.457,08
Adiantamentos por conta de compra de imóveis	-1.753.440,21	1.753.440,21
Outros pagamentos de valores imobiliários	61.459,72	627.990,96
Fluxo das operações sobre valores imobiliários	1.506.975,25	-8.761.120,00
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	26.702,00	10.412.075,50
PAGAMENTOS		
Juros e custos similares pagos	1.026.170,94	484.064,13
Pagamento em operações de taxa de juro	0,00	0,00
Fluxo das operações a prazo e de divisas	-999.468,94	9.928.011,37
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE		
RECEBIMENTOS		
Juros de depósitos bancários	98.510,78	149.511,24
Outros recebimentos correntes	0,00	-4.646,61
PAGAMENTOS		
Comissão de gestão	48.632,79	48.183,10
Comissão de depósito	12.158,03	12.000,15
Taxa de Supervisão	2.506,16	2.433,63
Impostos e taxas	262.056,05	543.290,57
Outros pagamentos correntes	44.921,14	1.143.252,65
Fluxo das operações de gestão corrente	-271.763,39	-1.604.295,47
OPERAÇÕES EVENTUAIS		
RECEBIMENTOS		
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	0,00	75.669,12
Outros recebimentos de operações eventuais	0,00	36.810,46
PAGAMENTOS		
Perdas imputáveis a exercícios anteriores	566,16	10,26
Outros pagamentos de operações eventuais	0,00	0,22
Fluxo das operações eventuais	-566,16	112.469,10
Saldo dos fluxos monetários do período (A)	-64.823,24	-828.935,00
Disponibilidades no início do período (B)	3.075.068,01	3.904.003,01
Disponibilidades no fim do período (C) = (B) + (A)	3.010.244,77	3.075.068,01

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 FUNDIPAR** 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)