

Interfundos

gestão de fundos de investimento imobiliário

Relatório de Actividade de 2009

Fundo Imobiliário

R INVEST

Elementos Identificativos

Tipo de Fundo:	Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular
Data de Constituição:	09-03-2009
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:	5.261.930,65 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 bem como investir em imóveis urbanos ou suas fracções autónomas para posterior venda, arrendamento ou valorização, consoante as condições de mercado.

O Fundo pode contrair dívida como forma de financiamento, não estando sujeito a qualquer limite de endividamento.

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
2009

- 0,88%

(*) 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 Macroeconómico

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

A economia portuguesa acompanhou os sinais de recuperação das economias internacionais, tendo sido o primeiro país da zona Euro a registar uma expansão do produto, durante o segundo trimestre do ano. A actividade económica em Portugal apresentou contudo uma contracção do produto de 2,7% em 2009, tendo-se verificado uma forte deterioração do saldo orçamental (-9,3% do PIB), fruto de uma diminuição da receita, do aumento do desemprego para um nível superior a 10% e do esforço empreendido nos estímulos injectados na economia. Após uma contracção de 2,7% do Produto Interno Bruto (PIB) em 2009, o Banco de Portugal prevê um crescimento de 0,7% em 2010 e de 1,4% em 2011 impulsionado por um aumento da produtividade total dos factores, pelo aumento das exportações e do consumo privado.

O Mercado Imobiliário

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

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

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

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

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

Perspectivas para 2010

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

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

arrendamento residencial. Perspectiva-se ainda um interesse mais reduzido relativamente aos Centros Comerciais, nomeadamente nas localizações onde existe uma oferta excessiva ou onde se prevê que esta se possa agravar com a conclusão de novos espaços.

Relatório de Actividade

O Fundo iniciou a sua actividade no dia 9 de Março de 2009. A 31 de Dezembro de 2009 o Valor Líquido Global do Fundo atingiu os 5,262 milhões de Euros. O património do Fundo encontra-se representado por 53.000 unidades de participação com o valor base de 100 Euros. O valor da unidade de participação no final do ano de 2009 era de 99,2817 Euros.

O Fundo durante o ano de 2009, comprou um conjunto de activos relevantes para a dinamização da rentabilidade do Fundo.

Em 31 de Dezembro de 2009 o rácio de imóveis observado é inferior ao mínimo de 75% do total do Fundo, encontrando-se o Fundo dentro do prazo legalmente estabelecido para o cumprimento do mesmo.

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)

R INVEST- FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

(Valores em Euros)		BALANÇO					Data: 09 / 12 / 31						
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	ACTIVO					CAPITAL E PASSIVO						
		2009				2008	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Períodos				
		Bruto	Mv / Af	mv / Ad	Líquido	Líquido			2009	2008			
31	ACTIVOS IMOBILIÁRIOS												
	Terrenos	3.851.399,54	0,00	0,00	3.851.399,54	0,00	61	CAPITAL DO FUNDO					
32	Construções	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	62	Unidades de Participação	5.300.000,00			0,00	
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	0,00	64	Imposto s/ Rendimento do Exercício	0,00			0,00	
35	Outros Activos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	65	Resultados Transitados	0,00			0,00	
	Outros Resultados Distribuidos						66	Resultados Distribuidos	0,00			0,00	
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	3.851.399,54	0,00	0,00	3.851.399,54	0,00		Resultado Líquido	-38.069,35			0,00	
	CARTEIRA TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES							TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	5.261.930,65			0,00	
	OBRIGAÇÕES												
211+2171	Títulos da Dívida Pública	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		AJUSTAMENTOS E PROVISÕES					
212+2172	Outros Fundos Públicos Equiparados	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	47	Ajustamentos de Dívidas a Receber	0,00			0,00	
213+214+2173	Obrigações Diversas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	48	Provisões Acumuladas	0,00			0,00	
22	Participações em Sociedades Imobiliárias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS	0,00			0,00	
24	Unidades de Participação	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00							
26	Outros Títulos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		CONTAS DE TERCEIROS					
	TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÃO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00							
	CONTAS DE TERCEIROS												
411	Devedores por Crédito Vencido	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	421	Resgates a Pagar a Participantes	0,00			0,00	
412	Devedores por Rendidas Vencidas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	422	Rendimentos a Pagar a Participantes	0,00			0,00	
413+...+419	Outras Contas de Devedores	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	423	Comissões e Outros Encargos a Pagar	5.200,00			0,00	
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	424+...+429	Outras Contas de Credores	0,00			0,00	
	DISPONIBILIDADES						431	Empréstimos Titulados (UP-Comp.Variável)	0,00			0,00	
11	Caixa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	432	Empréstimos Não Titulados	0,00			0,00	
12	Depósitos à Ordem	68.769,88	0,00	0,00	68.769,88	0,00	44	Adiantamentos por Venda de Imóveis	0,00			0,00	
13	Depósitos a Prazo e com Pré-Aviso	1.350.000,00	0,00	0,00	1.350.000,00	0,00		TOTAL DOS VALORES A PAGAR	5.200,00			0,00	
14	Certificados de Depósito	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00							
18	Outros Meios Monetários	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS					
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	1.418.769,88	0,00	0,00	1.418.769,88	0,00	53	Acréscimos de Custos	4.851,60			0,00	
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS						56	Receitas com Provento Diferido	0,00			0,00	
51	Acréscimos de Proveitos	1.812,83	0,00	0,00	1.812,83	0,00	58	Outros Acréscimos e Diferimentos	0,00			0,00	
52	Despesas com Custo Diferido	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	59	Contas Transitórias Passivas	0,00			0,00	
58	Outros Acréscimos e Diferimentos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		TOTAL ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS	4.851,60			0,00	
59	Contas Transitórias Activas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		TOTAL DO CAPITAL E PASSIVO	5.271.982,25			0,00	
	TOTAL ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ACTIVOS	1.812,83	0,00	0,00	1.812,83	0,00							
	TOTAL DO ACTIVO	5.271.982,25	0,00	0,00	5.271.982,25	0,00							

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

R INVEST- FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

(Valores em Euros)		DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS				Data: 09 / 12 / 31	
CUSTOS E PERDAS		2009		2008		PROVEITOS E GANHOS	
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO					2009	2008
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES						
	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS						
711+...+718	De Operações Correntes	0,00	0,00				
719	De Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00				
	COMISSÕES						
722	Da Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00				
723	Em Activos Imobiliários	0,00	0,00				
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	52.037,06	0,00				
729	De Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00				
	PERDAS OPER. FINANCEIRAS E ACT. IMOBILIÁRIOS						
732	Na Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00				
733	Em Activos Imobiliários	0,00	0,00				
731+738	Outras, em Operações Correntes	0,00	0,00				
739	Em Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00				
	IMPOSTOS						
7411+7421	Impostos sobre o Rendimento	4.734,23	0,00				
7412+7422	Impostos Indirectos	3,22	0,00				
7418+7428	Outros Impostos	0,00	0,00				
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO						
751	Ajustamentos de Dívidas a Receber	0,00	0,00				
752	Provisões para Encargos	0,00	0,00				
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	4.934,75	0,00				
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	31,00	0,00				
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	61.740,26	0,00				
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS						
781	Valores Incobráveis	0,00	0,00				
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)	0,00	0,00				
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0)	0,00	0,00				
	TOTAL	61.740,26	0,00				
	PROVEITOS E GANHOS CORRENTES						
	JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS						
812	Da Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00				
811+818	Outros, de Operações Correntes	23.670,91	0,00				
819	De Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00				
	RENDIMENTO DE TÍTULOS						
822...825	Da Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00				
828	De Outras Operações Correntes	0,00	0,00				
829	De Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00				
	GANHOS EM OPER. FINANCEIRAS E ACT. IMOBILIÁRIOS						
832	Na Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00				
833	Em Activos Imobiliários	0,00	0,00				
831+838	Outros, em Operações Correntes	0,00	0,00				
839	Em Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00				
	REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES						
851	De Ajustamentos de Dívidas a Receber	0,00	0,00				
852	De Provisões para Encargos	0,00	0,00				
86	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	0,00	0,00				
87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	0,00	0,00				
	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	23.670,91	0,00				
	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS						
881	Recuperação de Incobráveis	0,00	0,00				
882	Ganhos Extraordinários	0,00	0,00				
883	Ganhos de Exercícios Anteriores	0,00	0,00				
884...888	Outros Ganhos Eventuais	0,00	0,00				
	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	0,00	0,00				
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0)	38.069,35	0,00				
	TOTAL	61.740,26	0,00				
8X2-7X2	Resultados da Carteira Títulos	0,00	0,00	D-C	Resultados Eventuais	0,00	0,00
8x3+86-7x3-76	Resultados de Activos Imobiliários	-4.934,75	0,00	B+D-A-C+74x1	Resultados Antes de Imposto s/o Rendimento	-33.335,12	0,00
8x9-7x9	Resultados das Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00	B+D-A-C	Resultados Líquidos do Período	-38.069,35	0,00
B-A+74x1	Resultados Correntes	-33.335,12	0,00				

R INVEST - 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)
Terreno - Quatro Caminhos	Quatro Caminhos - Frielas - Loures	383.017,13	370.000,00	-13.017,13
Terreno - Encosta de Frielas	Encosta de Frielas - Frielas - Loures	7.103,89	7.250,00	146,11
Terreno - Quinta da Ramada	Quinta da Ramada - Frielas - Loures	572.213,04	559.000,00	-13.213,04
Terreno - Tenente	Tenente - Unhos - Loures	193.568,40	185.000,00	-8.568,40
Terreno - Ramada	Ramada - Frielas - Loures	911.055,18	875.000,00	-36.055,18
Terreno - Quinta do Granjal	Quinta do Granjal - Unhos - Loures	1.784.441,90	1.709.500,00	-74.941,90
Total		3.851.399,54	3.705.750,00	-145.649,54

R INVEST- 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		5.300.000,00					5.300.000,00
Diferença em subscrições e resgates							0,00
Resultados distribuídos							0,00
Resultados acumulados							0,00
Resultados do período						-38.069,35	-38.069,35
S O M A	0,00	5.300.000,00	0,00	0,00	0,00	-38.069,35	5.261.930,65
Nº de unidades de participação		53.000					53.000
Valor da unidade de participação		100,0000					99,2817

R INVEST - 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				3.851.399,54							3.851.399,54
1.1. Terrenos				3.851.399,54							3.851.399,54
1.1.2. Não Urbanizados				3.851.399,54							3.851.399,54
Não Arrendados				3.851.399,54							3.851.399,54
Terreno - Quatro Caminhos - Frielas - Loures	20.560		20090714	59.818,94	20090130	60.000,00	20090130	61.000,00	Portugal	Loures	59.818,94
Terreno - Quatro Caminhos - Frielas - Loures	1.920		20090714	6.522,91	20090130	6.000,00	20090130	6.500,00	Portugal	Loures	6.522,91
Terreno - Quatro Caminhos - Frielas - Loures	5.200		20090714	304.617,83	20090130	282.000,00	20090130	301.000,00	Portugal	Loures	304.617,83
Terreno - Quatro Caminhos - Frielas - Loures	2.520		20090714	12.057,45	20090130	11.500,00	20090130	12.000,00	Portugal	Loures	12.057,45
Terreno - Encosta de Frielas - Frielas - Loures	1.960		20090714	7.103,89	20090130	7.000,00	20090130	7.500,00	Portugal	Loures	7.103,89
Terreno - Quinta da Ramada - Frielas - Loures	167.080		20090714	572.213,04	20090130	550.000,00	20090130	568.000,00	Portugal	Loures	572.213,04
Terreno - Tenente - Unhos - Loures	3.400		20090714	193.568,40	20090130	180.000,00	20090130	190.000,00	Portugal	Loures	193.568,40
Terreno - Ramada - Frielas - Loures	147.794		20090714	911.055,18	20090130	840.000,00	20090130	910.000,00	Portugal	Loures	911.055,18
Terreno -Quinta do Granjal - Unhos - Loures	363.320		20090714	1.784.441,90	20090130	1.680.000,00	20090130	1.739.000,00	Portugal	Loures	1.784.441,90
Total	713.754	-	-	3.851.399,54	-	3.616.500,00	-	3.795.000,00	-	-	3.851.399,54
7 - LIQUIDEZ						Quant.		Moeda	Cotação	Juros Decor.	Valor Global
7.1. À vista											1.420.582,61
7.1.1. Numerario											68.769,88
7.1.2. Depósitos a Ordem - BCP 0,1605%							EUR				0,00
7.2. A Prazo											68.769,88
7.2.1. Depósitos com pre-aviso e a prazo											1.351.812,73
BCP 05-11-2009 05-02-2010 1,27%							EUR		1.608,66		1.351.812,73
BCP 07-12-2009 06-01-2010 1,05%							EUR		204,07		1.001.608,66
7.2.2. Certificados de depósito											350.204,07
7.2.3. Valores Imobiliários com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses											0,00
8 - EMPRÉSTIMOS											0,00
8.1 Empréstimos Obtidos											0,00
8.2 Descobertos											0,00
8.3 Componente Variável de Fundos Mistos											0,00
9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR											-10.051,50
9.1. - Valores Activos											0,10
9.1.1. Adiantamentos por conta de imoveis											0,00
9.1.2. Outros							EUR				0,10
9.2. - Valores Passivos											-10.051,60
9.2.1. Recebimentos por conta de imoveis											0,00
9.2.2. Outros							EUR				-10.051,60
TOTAL						-		-		1.812,73	1.410.531,11
B - VALOR LIQUIDO GLOBAL DO FUNDO						-		-		-	5.261.930,65

R INVEST – 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.

R INVEST- 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	0,00			68.769,88
Depósitos a prazo	0,00	22.130.000,00	20.780.000,00	1.350.000,00
TOTAL	0,00	22.130.000,00	20.780.000,00	1.418.769,88

R INVEST- FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

NOTA 9: Comentários

A comercialização do Fundo teve início em 09 de Março de 2009.

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

(Valores em Euros)

Tipo de rendimento	Montantes
Aplicações Financeiras	4.734,23
TOTAL	4.734,23

R INVEST - FUNDO ESPECIAL 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	5.300.000,00	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	5.300.000,00	0,00
OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS		
RECEBIMENTOS		
Alienação de imóveis	0,00	0,00
Rendimentos de imóveis	0,00	0,00
Adiantamentos por conta de venda de imóveis	0,00	0,00
Outros recebimentos de valores imobiliários	4.851,60	0,00
PAGAMENTOS		
Aquisição de imóveis	3.851.399,54	0,00
Despesas correntes (FSE) com imóveis	4.965,75	0,00
Adiantamentos por conta de compra de imóveis	0,00	0,00
Outros pagamentos de valores imobiliários	0,00	0,00
Fluxo das operações sobre valores imobiliários	-3.851.513,69	0,00
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	0,00	0,00
PAGAMENTOS		
Juros e custos similares pagos	0,00	0,00
Pagamento em operações de taxa de juro	0,00	0,00
Fluxo das operações a prazo e de divisas	0,00	0,00
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE		
RECEBIMENTOS		
Juros de depósitos bancários	17.123,85	0,00
Outros recebimentos correntes	0,00	0,00
PAGAMENTOS		
Comissão de gestão	40.500,00	0,00
Comissão de depósito	4.500,00	0,00
Taxa de Supervisão	1.800,00	0,00
Impostos e taxas	3,22	0,00
Outros pagamentos correntes	37,06	0,00
Fluxo das operações de gestão corrente	-29.716,43	0,00
OPERAÇÕES EVENTUAIS		
RECEBIMENTOS		
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	0,00	0,00
Outros recebimentos de operações eventuais	0,00	0,00
PAGAMENTOS		
Perdas imputáveis a exercícios anteriores	0,00	0,00
Outros pagamentos de operações eventuais	0,00	0,00
Fluxo das operações eventuais	0,00	0,00
Saldo dos fluxos monetários do período (A)	1.418.769,88	0,00
Disponibilidades no início do período (B)	0,00	0,00
Disponibilidades no fim do período (C) = (B) + (A)	1.418.769,88	0,00



3. A nossa responsabilidade consiste em verificar a informação financeira contida nos documentos de prestação de contas acima referidos, designadamente sobre se é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita, conforme exigido pelo Código dos Valores Mobiliários, competindo-nos emitir um relatório profissional e independente baseado no nosso exame.

Âmbito

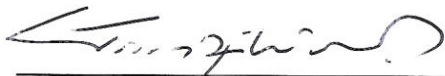
4. O exame a que procedemos foi efectuado de acordo com as Normas Técnicas e Directrizes de Revisão/Auditoria emitidas pela Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que o mesmo seja planeado e executado com o objectivo de obter um grau de segurança aceitável sobre se as demonstrações financeiras estão isentas de distorções materialmente relevantes. Para tanto o referido exame incluiu:
- a verificação, numa base de amostragem, do suporte das quantias e divulgações constantes das demonstrações financeiras e a avaliação das estimativas, baseadas em juízos e critérios definidos pelo Conselho de Administração da entidade gestora, utilizadas na sua preparação;
 - a verificação do adequado cumprimento do Regulamento de Gestão do Fundo;
 - a verificação da inscrição dos factos sujeitos a registo relativos aos imóveis do Fundo;
 - a verificação da adequada valorização dos valores do Fundo, de acordo com a regulamentação contabilística aplicável;
 - a verificação da não realização de qualquer operação vedada (particularmente as transacções entre diferentes fundos administrados pela mesma sociedade) e da realização de operações dependentes de autorização ou não oposição da CMVM nos termos e condições definidas na lei e respectiva regulamentação;
 - a verificação do registo e controlo das operações de subscrição e resgate das unidades de participação do Fundo;
 - a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade;
 - a apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das demonstrações financeiras; e
 - a apreciação sobre se a informação financeira é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.

5. O nosso exame abrangeu ainda a verificação da concordância da informação financeira constante do Relatório de Gestão com os restantes documentos de prestação de contas.
6. Entendemos que o exame efectuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião.

Opinião

7. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras referidas no parágrafo 1 acima apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira do **Fundo R INVEST** 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 para o período compreendido entre 09 de Março de 2009 e 31 de Dezembro de 2009, 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
Vítor Manuel da Cunha Ribeirinho (ROC nº 1081)