

Interfundos

gestão de fundos de investimento imobiliário

Relatório e Contas de 2012

Fundo Imobiliário

R INVEST

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

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

CAPITAL SOCIAL 1.500.000,00 EUROS MATRICULADA NA CONS. REG. COM. DE LISBOA, COM O NÚMERO ÚNICO DE MATRICULA E IDENTIFICAÇÃO FISCAL 507 552 881

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 2012:	5.276.904,00 euros

Política de Investimento

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

O Fundo pode desenvolver projetos de construção para posterior venda ou arrendamento, podendo contrair dívida como forma de financiamento. O nível de endividamento 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 projetos de desenvolvimento imobiliário.

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

Rendibilidade do Fundo (*)

Em 2011	Em 2012
- 0,82%	2,18%

(*) 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 ativos que integram o seu património.

O Mercado Imobiliário em 2012

O mercado imobiliário continuou o movimento de forte correção, em resultado da contração da atividade económica sentida ao longo do ano, bem como de um conjunto de medidas de austeridade implementadas, no âmbito do programa de assistência financeira a Portugal.

No contexto de plena crise económica, o ano de 2012 representou um dos anos mais difíceis para o mercado imobiliário das últimas décadas, confirmando a tendência, que se verifica desde 2007, de afastamento dos investidores institucionais nacionais e estrangeiros do mercado imobiliário português.

O segmento da habitação, à semelhança do ano transato, foi bastante condicionado pelas restrições de acesso ao crédito, a falta de confiança das famílias, a redução de rendimento disponível fruto de maior carga fiscal, bem como o agravamento do desemprego. O arrendamento habitacional, embora ainda com uma expressão muito reduzida, começa a surgir como uma verdadeira alternativa à compra e venda em Portugal. O mercado de arrendamento continuou, em 2012, a beneficiar das quebras nas vendas e limitação no acesso ao crédito

para a compra de casa, restrição essa que levou as famílias portuguesas a optar pelo arrendamento. O valor das rendas tem vindo, contudo, a cair e as expectativas quanto à sua evolução mostram-se negativas, em resultado de um excesso de oferta no mercado.

O segmento de retalho registou uma quebra significativa, em virtude da verificação de um menor volume de vendas do comércio a retalho, bem como um aumento da taxa de desocupação, que se traduziu na continuação da correção do nível de rendas praticado pelo mercado.

O *downsizing* significativo ao nível das empresas, bem como o encerramento de muitas empresas, continuou a provocar, em 2012, uma clara quebra na procura de áreas no segmento dos escritórios. Assim, este segmento continuou a ser marcado por um movimento de redução do nível de rendas praticado. O forte crescimento verificado ao nível das exportações foi, durante o ano de 2012, manifestamente insuficiente para contrabalançar evolução da atividade económica e a quebra registada no consumo privado. Em resultado desta evolução, verificou-se uma estagnação no segmento industrial.

Perspetivas para 2013

As perspetivas económicas para Portugal, em 2013, continuam a ser bastante condicionadas pela implementação do programa de ajustamento económico e financeiro. Pese embora os desafios e as incertezas que ainda subsistem, a perceção dos investidores face à economia portuguesa tem vindo a melhorar de forma consistente, com o País a demonstrar uma forte capacidade de ajustamento.

O regresso da confiança, o impacto das reformas em curso e a expectativa de retoma no ambiente empresarial deverão, em conjunto, permitir a estabilização gradual da atividade económica durante o ano de 2013, devendo, contudo, apresentar uma quebra do produto, face ao ano de 2012.

O ano de 2013, onde as restrições ao crédito deverão persistir, confirmará a tendência verificada em 2012, no que diz respeito ao desenvolvimento do mercado de arrendamento, o que poderá ajudar a absorver o *stock* de oferta de habitações existente.

A reforma ao nível do arrendamento urbano, que se traduziu em alterações aos regimes jurídicos do arrendamento urbano, das obras em prédios arrendados e de reabilitação urbana, poderá, também, contribuir para uma dinâmica acrescida no mercado de arrendamento em 2013.

A recuperação da economia do país, que se espera poder iniciar-se no final de 2013, constitui fator crítico para que seja possível restabelecer condições de financiamento diferentes das verificadas em 2012. Aponta-se este como fator determinante para que o mercado imobiliário, tão dependente do crédito, possa recuperar da atual crise profunda.

Relatório de Atividade

O Fundo Imobiliário R Invest iniciou a sua actividade no dia 09 de março de 2009. A 31 de dezembro de 2012 o Valor Líquido Global do Fundo atingiu os 5.276.904,00 euros. O património do fundo encontra-se representado por 53.000 unidades de participação no valor base de 100 euros. O valor da unidade de participação no final do ano de 2012 era de 99,5642 euros.

Durante o ano de 2012 o Fundo, viu reconhecida, relativamente aos terrenos que constituem o ativo do Fundo, designados por “Quinta da Ramada” em Loures, a alteração do uso de solo rural para urbano, o que representou a sua valorização.

Lisboa, 28 de março de 2013

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora

R INVEST- FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

(Valores em Euros)		BALANÇO					Data: 12 / 12 / 31			
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	ATIVO				CAPITAL E PASSIVO				
		Bruto	2012		Líquido	2011	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Períodos	
Mv / Af	mv / Ad		Líquido	2012					2011	
	ATIVOS IMOBILIÁRIOS									
31	Terrenos	3.851.399,54	150.000,00	0,00	4.001.399,54	3.851.399,54	61	Unidades de Participação	5.300.000,00	5.300.000,00
32	Construções	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	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	-136.076,04	-93.488,05
35	Outros Ativos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	65	Resultados Distribuídos	0,00	0,00
	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	3.851.399,54	150.000,00	0,00	4.001.399,54	3.851.399,54	66	Resultado Líquido	112.980,04	-42.587,99
	CARTEIRA TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES							TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	5.276.904,00	5.163.923,96
	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	0,00	0,00
212+2172	Outros Fundos Públicos Equiparados	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	48	Provisões Acumuladas	0,00	0,00
213+214+2173	Obrigações Diversas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS	0,00	0,00
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 PARTICIPAÇÃO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	423	Comissões e Outros Encargos a Pagar	5.200,00	5.200,00
	CONTAS DE TERCEIROS						424+...+429	Outras Contas de Credores	100,00	100,00
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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	432	Empréstimos Não Titulados	0,00	0,00
413+...+419	Outras Contas de Devedores	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	44	Adiantamentos por Venda de Imóveis	0,00	0,00
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		TOTAL DOS VALORES A PAGAR	5.300,00	5.300,00
	DISPONIBILIDADES							ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS		
11	Caixa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	53	Acréscimos de Custos	4.538,70	4.538,70
12	Depósitos à Ordem	31.627,32	0,00	0,00	31.627,32	12.051,81	56	Receitas com Provento Diferido	0,00	0,00
13	Depósitos a Prazo e com Pré-Aviso	1.250.000,00	0,00	0,00	1.250.000,00	1.300.000,00	58	Outros Acréscimos e Diferimentos	0,00	0,00
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	4.538,70	4.538,70
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	1.281.627,32	0,00	0,00	1.281.627,32	1.312.051,81		TOTAL DO CAPITAL E PASSIVO	5.286.742,70	5.173.762,66
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS									
51	Acréscimos de Proveitos	3.715,84	0,00	0,00	3.715,84	10.311,31				
52	Despesas com Custo Diferido	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
58	Outros Acréscimos e Diferimentos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
59	Contas Transitórias Ativas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
	TOTAL ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS	3.715,84	0,00	0,00	3.715,84	10.311,31				
	TOTAL DO ATIVO	5.136.742,70	150.000,00	0,00	5.286.742,70	5.173.762,66				

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: 12 / 12 / 31	
CUSTOS E PERDAS				PROVEITOS E GANHOS			
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2012	2011	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2012	2011
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		
	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS				JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS		
711+...+718	De Operações Correntes	2,07	0,00	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	43.377,54	32.850,23
	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 Ativos Imobiliários		0,00	822...825	Da Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	62.405,05	62.400,33	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 AT. IMOBILIÁRIOS				GANHOS EM OPER. FINANCEIRAS E AT. 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 Ativos Imobiliários	0,00	0,00	833	Em Ativos Imobiliários	150.000,00	0,00
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	11.379,98	7.062,78		De Ajustamentos de Dívidas a Receber	0,00	0,00
7412+7422	Impostos Indiretos	1,74	2,70	851	De Ajustamentos de Dívidas a Receber	0,00	0,00
7418+7428	Outros Impostos	100,00	200,56	852	De Provisões para Encargos	0,00	0,00
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO				RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	0,00	0,00
751	Ajustamentos de Dívidas a Receber	0,00	0,00	86	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	0,00	0,00
752	Provisões para Encargos	0,00	0,00	87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	0,00	0,00
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	5.834,06	5.742,03		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	193.377,54	32.850,23
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	674,60	29,82		PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS		
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	80.397,50	75.438,22	881	Recuperação de Incobráveis	0,00	0,00
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS			882	Ganhos Extraordinários	0,00	0,00
781	Valores Incobráveis	0,00	0,00	883	Ganhos de Exercícios Anteriores	0,00	0,00
782	Perdas Extraordinárias	0,00	0,00	884...888	Outros Ganhos Eventuais	0,00	0,00
783	Perdas de Exercícios Anteriores	0,00	0,00		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	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)	112.980,04	0,00	66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0)	0,00	42.587,99
	TOTAL	193.377,54	75.438,22		TOTAL	193.377,54	75.438,22
8X2-7X2	Resultados da Carteira Títulos	0,00	0,00	D-C	Resultados Eventuais	0,00	0,00
8x3+86-7x3-76	Resultados de Ativos Imobiliários	144.165,94	-5.742,03	B+D-A-C+74x1	Resultados Antes de Imposto s/o Rendimento	124.360,02	-35.525,21
8x9-7x9	Resultados das Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00	B+D-A-C	Resultados Líquidos do Período	112.980,04	-42.587,99
B-A+74x1	Resultados Correntes	124.360,02	-35.525,21				

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 - Encosta de Frielas	Frielas - Loures	7.103,89	8.100,00	996,11
Terreno - Quatro Caminhos	Frielas - Loures	388.017,13	405.450,00	17.432,87
Terreno - Quinta da Ramada	Frielas - Loures	602.213,04	612.850,00	10.636,96
Terreno - Quinta do Granjal	Unhos - Loures	1.854.441,90	1.874.400,00	19.958,10
Terreno - Ramada - Ramada	Frielas - Loures	956.055,18	959.350,00	3.294,82
Terreno - Tenente - Tenente	Unhos - Loures	193.568,40	202.850,00	9.281,60
Total		4.001.399,54	4.063.000,00	61.600,46

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						0,00
Resultados distribuídos	0,00						0,00
Resultados acumulados	-93.488,05				-42.587,99		-136.076,04
Resultados do período	-42.587,99				42.587,99	112.980,04	112.980,04
S O M A	5.163.923,96		0,00	0,00	0,00	112.980,04	5.276.904,00
Nº de unidades de participação	53.000						53.000
Valor da unidade de participação	97,4325						99,5642

R INVEST - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

NOTA 3. Inventário dos ativos do fundo

(Valores em Euros)

Imóveis	Área (m2)	Avaliação 1		Avaliação 2		Valor do Imóvel
		Data	Valor	Data	Valor	
1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA						4.001.399,54
1.1. Terrenos						4.001.399,54
1.1.2. Não Urbanizados						4.001.399,54
Não Arrendados						4.001.399,54
Quatro Caminhos - Quatro Caminhos - Frielas	30.200	20121228	391.400,00	20121228	419.500,00	388.017,13
Encosta de Frielas - Encosta de Frielas	1.960	20121228	7.700,00	20121228	8.500,00	7.103,89
Quinta da Ramada - Quinta da Ramada	167.080	20121228	599.200,00	20121228	626.500,00	602.213,04
Tenente - Tenente - Unhos	3.400	20121228	196.200,00	20121228	209.500,00	193.568,40
Quinta do Granjal - Quinta do Granjal - Unhos	363.320	20121228	1.830.300,00	20121228	1.918.500,00	1.854.441,90
Ramada - Ramada - Frielas	147.794	20121228	915.200,00	20121228	1.003.500,00	956.055,18
Total	713.754	-	3.940.000,00	-	4.186.000,00	4.001.399,54
7 - LIQUIDEZ		Quant.	Moeda	Cotação	Juros Decor.	Valor Global
7.1. À vista						1.285.343,16
7.1.1. Numerario						31.627,32
7.1.2. Depósitos a Ordem - BCP 0,065500%			EUR			0,00
7.2. A Prazo						31.627,32
7.2.1. Depósitos com pre-aviso e a prazo						1.253.715,84
BCP 06-11-2012 06-02-2013 2,6%			EUR		3.715,84	1.253.715,84
7.2.2. Certificados de depósito						0,00
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						-9.838,70
9.1. - Valores Ativos						0,00
9.1.1. Adiantamentos por conta de imoveis						0,00
9.1.2. Outros						0,00
9.2. - Valores Passivos						-9.838,70
9.2.1. Recebimentos por conta de imoveis						0,00
9.2.2. Outros			EUR			-9.838,70
TOTAL		-		-	3.715,84	1.275.504,46
B - VALOR LIQUIDO GLOBAL DO FUNDO		-		-	-	5.276.904,00

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) Ativos 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 efetuadas 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 ativo, respetivamente, a acrescer ou deduzir ao valor do imóvel, por contrapartida das rubricas de Ganhos ou Perdas em ativos imobiliários da Demonstração dos Resultados.

c) Comissões de gestão, depósito e supervisão

O Fundo suporta encargos com comissões de gestão e de depósito, 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, depósito e supervisão encontram-se registadas na rubrica de Comissões de operações correntes da Demonstração dos Resultados.

d) Carteira de títulos e participações

Os títulos e participações são registados ao custo de aquisição e valorizados ao preço de referência de mercado mais relevante em termos de liquidez onde os valores se encontrem admitidos à negociação ou, na sua falta, com base em modelos representativos do justo valor destes títulos ou participações 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 ativo.

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, nos casos em que a mesma sendo devida não é efetuada, 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, as mesmas são tributadas à taxa de 21,5% sobre o saldo positivo obtido entre mais e menos-valias;
- O saldo positivo entre as mais-valias e menos-valias resultante da alienação de ações detidas há mais de 12 meses, obrigações e outros títulos de dívida, está excluído de tributação, exceto quando obtidos por fundos de investimento mistos ou fechados de subscrição particular aos quais se aplicam as regras gerais.

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 respetivo valor bruto na respetiva rubrica da Demonstração dos Resultados.

A liquidação do imposto apurado deverá ser efetuada até ao final do mês de abril do exercício seguinte, ficando sujeita a inspeção 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	12.051,81			31.627,32
Depósitos a prazo	1.300.000,00	3.800.000,00	3.850.000,00	1.250.000,00
TOTAL	1.312.051,81	3.800.000,00	3.850.000,00	1.281.627,32

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	11.379,98
TOTAL	11.379,98

R INVEST - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

Demonstração dos Fluxos Monetários em 31 de dezembro de 2012

(Valores em Euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2012	2011
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 ativos imobiliários	0,00	0,00
Rendimentos de ativos imobiliários	0,00	0,00
Adiantamentos por conta de venda de ativos imobiliários	0,00	0,00
Outros recebimentos de valores imobiliários	0,00	0,00
PAGAMENTOS		
Aquisição de ativos imobiliários	0,00	0,00
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	5.834,06	6.295,53
Adiantamentos por conta de compra de ativos imobiliários	0,00	0,00
Outros pagamentos de valores imobiliários	0,00	0,00
Fluxo das operações sobre valores imobiliários	-5.834,06	-6.295,53
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	2,07	0,00
Pagamento em operações de taxa de juro	0,00	0,00
Fluxo das operações a prazo e de divisas	-2,07	0,00
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE		
RECEBIMENTOS		
Juros de depósitos bancários	38.593,03	18.856,76
Outros recebimentos correntes	0,00	0,00
PAGAMENTOS		
Comissão de gestão	54.000,00	54.000,00
Comissão de depósito	6.000,00	6.000,00
Taxa de supervisão	2.400,00	2.400,00
Impostos e taxas	735,32	103,26
Outros pagamentos correntes	46,07	30,15
Fluxo das operações de gestão corrente	-24.588,36	-43.676,65
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)	-30.424,49	-49.972,18
Disponibilidades no início do período (B)	1.312.051,81	1.362.023,99
Disponibilidades no fim do período (C) = (B) + (A)	1.281.627,32	1.312.051,81

RELATÓRIO DE AUDITORIA

Introdução

1. Nos termos do disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 8º do Código dos Valores Mobiliários (CVM) e com a redacção actual do n.º 3 do artigo 31º do Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de Março, republicado no Anexo II do Decreto-Lei n.º 71/2010, de 18 de Junho, apresentamos o nosso Relatório de Auditoria sobre a informação financeira do exercício findo em 31 de Dezembro de 2012, do **Fundo R Invest - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado**, gerido pela entidade gestora **Interfundos - Gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.**, incluída no Relatório de Gestão, no Balanço (que evidencia um total de 5.286.743 euros e um total de capital do Fundo de 5.276.904 euros, incluindo um resultado líquido de 112.980 euros), na Demonstração dos Resultados e na Demonstração dos Fluxos de Caixa do exercício findo naquela data, e no correspondente Anexo.

Responsabilidades

2. É da responsabilidade do Conselho de Administração da entidade gestora **Interfundos - Gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, 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) que a informação financeira histórica, preparada de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites, seja completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita, conforme exigido pelo Código dos Valores Mobiliários;
 - c) a adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados, atentas as especificidades dos Fundos de Investimento Imobiliário;
 - d) a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado;
 - e) a informação de qualquer facto relevante que tenha influenciado a sua actividade, 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;
 - a verificação, numa base de amostragem, do cumprimento dos critérios de avaliação definidos no Regulamento de Gestão do Fundo;
 - a verificação da não realização de qualquer operação vedada (particularmente as transacções entre diferentes fundos administrados pela mesma sociedade) e da realização de operações dependentes de autorização ou não oposição da CMVM nos termos e condições definidas na lei e respectiva regulamentação;
 - a verificação do registo e controlo das operações de subscrição e resgate das unidades de participação do Fundo;
 - a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade;
 - a apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das demonstrações financeiras;
 - a apreciação sobre se a informação financeira é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita; e
 - a verificação do ressarcimento e divulgação dos prejuízos causados por erros ocorridos no processo de valorização e divulgação do valor da unidade de participação ou na imputação das operações de subscrição e de resgate ao património do fundo nos termos e condições regulamentarmente previstas.
5. O nosso exame abrangeu ainda a verificação da concordância da informação financeira constante do relatório de gestão com os restantes documentos de prestação de contas.
6. Entendemos que o exame efectuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião.

Opinião

7. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras referidas no parágrafo 1 acima apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira do **Fundo R Invest - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado** gerido pela entidade gestora **Interfundos - Gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.** em 31 de Dezembro de 2012, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa no exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os Fundos de Investimento Imobiliário e a informação nelas constante é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.

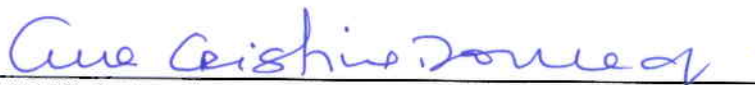
Ênfases

8. Sem afectar a opinião expressa no parágrafo anterior, chamamos a atenção para as seguintes situações:
- 8.1. O Fundo apresenta um incumprimento com o disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 38.º do Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário, que estabelece que o valor dos imóveis e de outros activos equiparáveis, não pode representar menos de 75% do activo total do Fundo. Nesta data, o valor dos imóveis e de outros activos equiparáveis representa 74,98% do activo total do Fundo. Este facto foi comunicado à CMVM através de carta datada de 22 de Janeiro de 2013.
- 8.2. A actual conjuntura económica e financeira, a escassez de liquidez e o número reduzido de transacções comparáveis no mercado, tornam mais difícil concluir sobre a razoabilidade e aderência dos pressupostos utilizados na aferição do valor realizável líquido dos imóveis incluídos nos inventários do Fundo, de acordo com a política contabilística divulgada na nota 6 do Anexo às demonstrações financeiras. Salienciamos que a recuperabilidade do valor pelo qual os referidos imóveis se encontram registados nas demonstrações financeiras à data de 31 de Dezembro de 2012 está dependente da verificação dos pressupostos utilizados na aferição do seu valor realizável líquido e que, a continuação do cenário de crise económica e financeira e, em particular, de liquidez, poderá ter um impacto na recuperabilidade desse valor.

Relato sobre outros requisitos legais

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

Lisboa, 28 de Março de 2013



KPMG & Associados

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

representada por

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