

Interfundos

gestão de fundos de investimento imobiliário

Relatório e Contas de 2012

Fundo Imobiliário

BF-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:	26-04-2006
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:	11.952.419,88 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 projectos de desenvolvimento imobiliário.

Rendibilidade do Fundo (*)

Em 2011	Em 2012
8,28%	-32,38%

(*) 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 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 BF - Invest iniciou a sua atividade no dia 26 de abril de 2006. A 31 de dezembro de 2012 o Valor Líquido Global do Fundo atingiu os 11.952.419,88 euros. O património do Fundo encontra-se representado por 55.000 unidades de participação de 100 euros. O valor da unidade de participação no final do ano de 2012 era de 217,3167 euros.

A atividade do Fundo BF - Invest foi em 2012 influenciada pelas dificuldades sentidas ao nível da comercialização dos ativos em venda, bem como da rescisão ou diminuição do valor das rendas dos contratos de arrendamento celebrados pelo Fundo.

No âmbito da regular avaliação dos seus ativos, foram efetuados ajustes negativos aos imóveis em carteira, em linha com a tendência que se verificou em mercado.

Lisboa, 28 de março de 2013

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora

BF INVEST - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

(Valores em Euros)		DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS				Data: 12 / 12 / 31	
CUSTOS E PERDAS				PROVEITOS E GANHOS			
CÓDIGO	ATIVO	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	688.051,69	626.410,04	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	5,09	48,21
	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	47.478,00	21.033,00	822...825	Da Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	113.068,73	107.696,83	828	De Outras Operações Correntes	0,00	0,00
729	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	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	18.296,15	832	Na Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00
733	Em Ativos Imobiliários	2.656.086,49	303.187,36	833	Em Ativos Imobiliários	72.196,27	498.270,60
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	17.660,86	111.413,05		De Ajustamentos de Dívidas a Receber	9.371,00	66.897,99
7412+7422	Impostos Indiretos	104.956,63	76.007,01	851	De Provisões para Encargos	0,00	1.581.750,00
7418+7428	Outros Impostos	54.000,00	335.114,80	852			
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO				RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	529.964,00	448.405,00
751	Ajustamentos de Dívidas a Receber	386.635,90	27.034,00	86	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	9.625,55	1.954,26
752	Provisões para Encargos	2.000.000,00	149.250,00	87			
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	284.702,16	360.093,21		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	621.161,91	2.597.326,06
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	15.364,07	13.574,90		PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS		
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	6.368.004,53	2.149.110,35	881	Recuperação de Incobráveis	0,00	0,00
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS			882	Ganhos Extraordinários	0,00	907.409,00
781	Valores Incobráveis	0,00	190,27	883	Ganhos de Exercícios Anteriores	0,00	0,00
782	Perdas Extraordinárias	0,00	650,00	884...888	Outros Ganhos Eventuais	0,00	249,64
783	Perdas de Exercícios Anteriores	0,00	0,01		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	0,00	907.658,64
784...788	Outras Perdas Eventuais	0,00	1.161,11				
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	0,00	2.001,39				
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0)	0,00	1.353.872,96	66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0)	5.746.842,62	0,00
	TOTAL	6.368.004,53	3.504.984,70		TOTAL	6.368.004,53	3.504.984,70
8X2-7X2	Resultados da Carteira Títulos	0,00	-18.296,15	D-C	Resultados Eventuais	0,00	905.657,25
8x3+86-7x3-76	Resultados de Ativos Imobiliários	-2.386.106,38	262.362,03	B+D-A-C+74x1	Resultados Antes de Imposto s/o Rendimento	-5.729.181,76	1.465.286,01
8x9-7x9	Resultados das Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00	B+D-A-C	Resultados Líquidos do Período	-5.746.842,62	1.353.872,96
B-A+74x1	Resultados Correntes	-5.729.181,76	559.628,76				

BF 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)
Armação de Pera	Armação de Pera - Porches	274.267,00	274.267,00	0,00
Algoz	Algoz - Silves	719.435,78	720.527,50	1.091,72
Calçada das Lajes	Calçada das Lajes, 51 - Lisboa	3.124.616,52	3.012.334,50	-112.282,02
Salvaterra de Magos	Marinhais	57.500,00	57.500,00	0,00
Quinta Trindade	Armação de Pera - Silves	6.098.820,00	6.098.820,00	0,00
Loubite	Silves	2.100.864,00	2.100.863,50	-0,50
Fontainhas 1	Albufeira	116.672,01	116.278,50	-393,51
Fontainhas II	Albufeira	28.472,01	27.119,50	-1.352,51
Gandarinha	Cascais	12.798.543,24	16.350.032,50	3.551.489,26
Av Liberdade	Av. da Liberdade 230 - Lisboa	7.841.904,00	7.841.903,50	-0,50
Loures-Prior Velho	Rua da Guiné, 27 - Loures	1.426.650,87	1.429.790,00	3.139,13
Lisboa - Afonso III	Av. Afonso III, 65 A e 65 B - Lisboa	223.298,69	200.957,50	-22.341,19
Lisboa - Bento Roma	Rua Coronel Bento Roma, 20 A - Lisboa	136.539,29	127.033,50	-9.505,79
5 Outubro 1	Rua 5 de Outubro, 4 - Lj Esq - Amadora	303.948,50	303.948,50	0,00
5 Outubro 2	Rua 5 de Outubro, 4 Lj Dta - Amadora	200.018,22	131.583,00	-68.435,22
Av República, 54	Avª da República, nº 54 - 7º, 8º e 9º - Lisboa	1.523.733,50	1.523.733,50	0,00
Cova Piedade It5 nr6	Rua Manuel Calvário, nº6	581.526,47	491.100,00	-90.426,47
Cova Piedade Lt6 nr5	Rua José Alves de Almeida, nº5	456.246,60	379.500,00	-76.746,60
Total		38.013.056,70	41.187.292,50	3.174.235,80

BF 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	5.500.000,00						5.500.000,00
Diferença em subscrições e resgates	0,00						0,00
Resultados distribuídos	0,00						0,00
Resultados acumulados	10.845.389,54				1.353.872,96		12.199.262,50
Resultados do período	1.353.872,96				-1.353.872,96	-5.746.842,62	-5.746.842,62
S O M A	17.699.262,50	0,00	0,00	0,00	-0,00	-5.746.842,62	11.952.419,88
Nº de unidades de participação	55.000						55.000
Valor da unidade de participação	321,8048						217,3167

BF INVEST - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
NOTA 3. Inventário dos activos 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						38.013.056,70
1.1. Terrenos						12.520.647,32
1.1.2. Não Urbanizados						12.520.647,32
Não Arrendados						12.520.647,32
Algoz - Silves	205.410	20120202	718.935,00	20120202	722.120,00	719.435,78
Armação de Pera - Porches	3.540	20110128	260.300,00	20110128	288.234,00	274.267,00
Calçada das Lages	3.512	20110903	2.853.669,00	20110903	3.171.000,00	3.124.616,52
Fontainhas 1 - Albufeira	12.530	20120331	112.770,00	20120331	119.787,00	116.672,01
Fontainhas II - Albufeira	2.460	20120331	26.519,00	20120331	27.720,00	28.472,01
Loubite - Silves	60.890	20110520	2.100.000,00	20110520	2.101.727,00	2.100.864,00
Quinta Trindade - Armação de Pera - Silves	25.490	20120928	5.580.600,00	20120928	6.617.040,00	6.098.820,00
Salvaterra de Magos - Marinhas	10.000	20120330	55.000,00	20120330	60.000,00	57.500,00
1.4. Construções Acabadas						25.492.409,38
1.4.1 Arrendadas						9.227.065,32
Serviços						4.925.319,71
Av Liberdade - Av da Liberdade 230 - Lisboa	2.005	20120315	5.570.100,00	20120315	5.904.274,00	3.498.668,84
Loures-Prior Velho - Rua da Guiné, 27	1.668	20120331	1.308.700,00	20120331	1.550.880,00	1.426.650,87
Habitação						4.301.745,61
Gandarinas - Cascais	2.908	20120224	4.805.250,00	20120224	4.905.075,00	4.301.745,61
1.4.2 Não Arrendadas						16.265.344,06
Habitação						11.058.304,20
Av República, 54-7º - Avª da República, nº 54 - 7º, 8º e 9º - Lisboa	610	20120731	1.425.600,00	20120731	1.621.867,00	1.523.733,50
Cova Piedade Lt5 nr6 - Rua Manuel Calvário, nº6	439	20120121	488.200,00	20120121	494.000,00	581.526,47
Cova Piedade Lt6 nr5 - R.José Alves de Almeida, nº5	312	20120121	367.700,00	20120121	391.300,00	456.246,60
Gandarinas - Cascais - Rua Guilherme Salgado, 37, - Condomínio Scala Cascais Gandarinha	5.195	20120224	11.381.125,00	20120224	11.608.615,00	8.496.797,63
Comércio						863.804,70
Afonso III - Av. Afonso III, 65 A e 65 B - Lisboa	261	20120331	189.115,00	20120331	212.800,00	223.298,69
Bento Roma - Rua Coronel Bento Roma, 20 A - Lisboa	143	20120331	125.100,00	20120331	128.967,00	136.539,29
Rua 5 de Outubro, 4 - Lj Esq - Amadora	311	20111028	296.267,00	20111028	311.630,00	303.948,50
Rua 5 de Outubro, 4 Lj Dta - Amadora	81	20120331	126.166,00	20120331	137.000,00	200.018,22
Serviços						4.343.235,16
Av Liberdade - Av da Liberdade 230 - Lisboa	2.489	20120315	2.072.019,00	20120315	2.137.414,00	4.343.235,16
Total	340.254	-	39.863.135,00	-	42.511.450,00	38.013.056,70
7 - LIQUIDEZ		Quant.	Moeda	Cotação	Juros Decor.	Valor Global
7.1. À vista						17.295,96
7.1.1. Numerario						17.295,96
7.1.2. Depósitos a Ordem - BCP			EUR			0,00
7.2. A Prazo						17.295,96
7.2.1. Depósitos com pre-aviso e a prazo						0,00
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						-15.548.282,93
8.1 Empréstimos Obtidos						-15.548.282,93
BCP 1,37% 07/02/07 07/02/17			EUR		-32.092,82	-5.532.093,22
BII 6,16% 26/04/06 26/10/13			EUR		-710.207,65	-10.016.189,71
8.2 Descobertos						0,00
8.3 Componente Variável de Fundos Mistos						0,00
9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR						-10.529.649,85
9.1. - Valores Activos						497.451,70
9.1.1. Adiantamentos por conta de imoveis						0,00
9.1.2. Outros			EUR			497.451,70
9.2. - Valores Passivos						-11.027.101,55
9.2.1. Recebimentos por conta de imoveis			EUR			-1.714.388,84
9.2.2. Outros			EUR			-9.312.712,71
TOTAL		-		-	-742.300,47	-26.060.636,82
B - VALOR LIQUIDO GLOBAL DO FUNDO		-		-	-	11.952.419,88

BF 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.

BF 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	490.564,08			17.295,96
T O T A L	490.564,08	0,00	0,00	17.295,96

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

(Valores em Euros)

Contas/Entidades	Devedores p/rendas vencidas	Outros devedores	Soma
Alexandra Fontes da Silva Machás	2.600,00		2.600,00
Barcelos & Fonseca, Lda	405.155,90		405.155,90
Conceição Lúcia Nunes Chamorra e Lorenzo	1.400,00		1.400,00
Dinorah Maria Fernandes Teles Gonçalves	3.900,00		3.900,00
Francisco Almendro Peinado	6.450,00		6.450,00
Frederico Bras de Morais Salgueiro Vieira Guerra	12.000,00		12.000,00
Geoglobal- Sistemas de Inf. Geográfica, Lda	2.710,00		2.710,00
Ingrid Carolina Calheiros Pereira	1.000,00		1.000,00
Portorusso - Exportação, Importação e Consultadoria, Lda	9.422,00		9.422,00
KJBMF, Lda	20,00		20,00
Sandra Margarida Amaro de Oliveira Boarotto	1.300,00		1.300,00
T O T A L	445.957,90	-	445.957,90

BF INVEST - 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	14.805.982,46	Hipoteca	66.000.000,00
TOTAL	14.805.982,46	-	66.000.000,00

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

(Valores em Euros)

Contas	Saldo Inicial	Aumento	Redução	Saldo Final
Conta 471 - Ajustamentos para rendas vencidas	27.034,00	386.635,90	9.371,00	404.298,90
Conta 482 - Provisões para encargos	239.500,00	2.000.000,00	0,00	2.239.500,00
TOTAL	266.534,00	2.386.635,90	9.371,00	2.643.798,90

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

(Valores em Euros)

A T I V O	Montantes
Aplicações Financeiras	1,27
T O T A L	1.27

BF INVEST - 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 venda - imóveis	585.000,00	2.405.000,00
Valores cedidos em garantia	66.000.000,00	66.000.000,00
TOTAL	66.585.000,00	68.405.000,00

BF 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	875.898,15	305.581,39
Rendimentos de ativos imobiliários	164.948,10	488.268,99
Adiantamentos por conta de venda de ativos imobiliários	0,00	0,00
Facturas em recepção e conferência	100.651,88	0,00
Outros recebimentos de valores imobiliários	10.650,00	0,00
PAGAMENTOS		
Aquisição de ativos imobiliários	0,00	0,00
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	0,00	187.931,00
Adiantamentos por conta de compra de ativos imobiliários	0,00	0,00
Facturas em recepção e conferência	0,00	0,00
Comissões em ativos imobiliários	47.478,00	21.033,00
Outros pagamentos de valores imobiliários	0,00	749.566,22
Fluxo das operações sobre valores imobiliários	1.104.670,13	-164.679,84
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS		
RECEBIMENTOS		
Venda de títulos	0,00	3,00
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	3,00
OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS		
RECEBIMENTOS		
Financiamentos externos	0,00	0,00
PAGAMENTOS		
Juros e custos similares pagos	55.106,48	588.746,21
Financiamentos externos	948.210,93	678.722,92
Fluxo das operações a prazo e de divisas	-1.003.317,41	-1.267.469,13
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE		
RECEBIMENTOS		
Juros de depósitos bancários	3,82	949,31
Outros recebimentos correntes	9.625,55	1.954,26
PAGAMENTOS		
Comissão de gestão	11.211,73	64.625,44
Comissão de depósito	15.938,80	16.647,91
Taxa de supervisão	5.086,82	5.308,05
Impostos e taxas	512.709,00	316.159,37
Juros devedores de depósitos bancários	8.245,29	92,71
Outros pagamentos correntes	31.058,57	20.715,07
Fluxo das operações de gestão corrente	-574.620,84	-420.644,98
OPERAÇÕES EVENTUAIS		
RECEBIMENTOS		
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	0,00	0,00
Outros recebimentos de operações eventuais	0,00	907.658,64
PAGAMENTOS		
Perdas imputáveis a exercícios anteriores	0,00	0,01
Outros pagamentos de operações eventuais	0,00	2.001,38
Fluxo das operações eventuais	0,00	905.657,25
Saldo dos fluxos monetários do período (A)	-473.268,12	-947.133,70
Disponibilidades no início do período (B)	490.564,08	1.437.697,78
Disponibilidades no fim do período (C) = (B) + (A)	17.295,96	490.564,08

RELATÓRIO DE AUDITORIA

Introdução

1. Nos termos do disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 8.º do Código dos Valores Mobiliários (CVM) e com a redacção actual do n.º 3 do artigo 31.º 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 BF - 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 38.527.804 euros e um total de capital do Fundo de 11.952.420 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 5.746.843 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.

dv

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 BF - 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. A actual situação financeira do Fundo revela a existência de indícios que podem lançar dúvida acerca da capacidade de prosseguir a sua actividade numa óptica de continuidade. As demonstrações financeiras foram preparadas com base na continuidade das operações, a qual depende do suporte financeiro dos Participantes, do sucesso futuro das suas operações, e da capacidade de obtenção de recursos financeiros externos, não incluindo qualquer ajustamento caso se venha a constatar que esta base não foi a apropriada.
- 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. Salientamos 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)