

# Interfundos

gestão de fundos de investimento imobiliário

## Relatório e Contas de 2013

### Fundo Imobiliário

### IMOLUX

INTERFUNDOS - GESTÃO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Avenida Professor Cavaco Silva, Parque das Tecnologias, Edifício 3, Piso 0, Ala B Porto Salvo Telefone 351 211 131 612 Fax 351 211 101 125

SEDE SOCIAL: Avenida Professor Doutor Cavaco Silva, Parque das Tecnologias, Edifício 3, Piso 0, Ala B, 2744-002 Porto Salvo

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 de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular
Data de Constituição:	29-06-2005
Sociedade Gestora:	Interfundos - Gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.
Banco Depositário:	Banco Comercial Português, S.A.
Valor da Carteira em 31 de dezembro de 2013:	19.538.268,32 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 está limitado a 85% do total do ativo.

### Rendibilidade do Fundo (\*)

Em 2012	Em 2013
-10,83%	-10,63%

(\*) 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 2013

O ano de 2013 foi marcado pelo processo de correção dos desequilíbrios económicos internos e externos da economia portuguesa enquadrado pelo Programa de Assistência Económica e Financeira (PAEF). Os segundo e terceiro trimestres evidenciaram já sinais de recuperação económica com um crescimento do PIB e reforço do clima de confiança.

O segmento da habitação, num contexto económico exigente para as famílias e de restrição de acesso ao crédito, assinalou em maio de 2013, pela primeira vez desde 2010, uma variação mensal positiva dos valores de venda. Os indicadores obtidos por inquéritos junto de promotores e mediadores imobiliários reforçam este sentimento positivo e apontam para uma desaceleração da queda de preços. No mercado do arrendamento, assistiu-se a um abrandamento do ritmo de descida das rendas relativamente aos períodos homólogos do ano anterior.

O investimento residencial beneficiou ainda das iniciativas legislativas respeitantes a vistos de autorização de residência para atividade de investimento (*Golden Visa*) e ao regime fiscal dos residentes não habituais, que permitiram atrair com sucesso investidores estrangeiros, maioritariamente de nacionalidade chinesa.

Na capital Portuguesa, no segmento de retalho, permaneceu a tendência de correção do valor das rendas, acompanhando as quebras verificadas no volume de negócios. Com tendência idêntica, o segmento de

escritórios, registou uma contração contínua da procura em comparação com o ano anterior, evidenciando ainda um decréscimo da área média contratada. No segmento industrial, os valores de renda registaram quedas quer em termos trimestrais quer em termos homólogos.

## Perspetivas para 2014

As perspetivas económicas para Portugal, em 2014, apontam para uma recuperação moderada da atividade económica, para a conclusão do PAEF, para a continuação do processo de consolidação orçamental assente na redução da despesa pública, para um reforço do clima de confiança e para um aumento progressivo da capacidade de financiamento da economia.

No setor da construção, o número de licenças emitidas sofreu no primeiro semestre de 2013 uma forte redução em termos homólogos, indiciando uma reorientação do setor para a vertente da reabilitação urbana, a qual beneficia de importantes incentivos fiscais e financeiros. Estimativas recentes apontam para um potencial elevado neste mercado, podendo o mesmo, pela sua importância, constituir um elemento atrativo para o investimento privado nos centros urbanos.

A revitalização do tecido urbano poderá, aliada a valores de renda reduzidos, contribuir como um elemento adicional de competitividade na oferta de espaço designadamente em Lisboa, onde o valor de renda por metro quadrado no segmento de escritórios é, atualmente, um dos mais baixos da Europa.

A consolidação da recuperação da economia que se espera poder concretizar-se em 2014 será chave para a retoma da confiança dos investidores, nacionais e internacionais, e poderá concorrer para a estabilização e recuperação do mercado imobiliário.

## Relatório de Atividade

O Fundo Imolux iniciou a sua atividade no dia 29 de junho de 2005. A 31 de dezembro de 2013 o Valor Líquido Global do Fundo atingiu os 19.538.268,32 euros. O património do Fundo encontra-se representado por 14.160 unidades de participação no valor base de 1000 euros. O valor da unidade de participação no final do ano de 2013 era de 1.379,8212 euros.

O Fundo manteve a comercialização do empreendimento sito em Lisboa "Jardins de S. Lourenço" e do empreendimento na Lourinhã designado por "Areia Branca". Em 2013 a atividade do Fundo Imolux foi negativamente influenciada em resultado das dificuldades sentidas ao nível da comercialização dos referidos empreendimentos.

O prosseguimento da atividade do Fundo numa ótica de continuidade poderá depender do suporte financeiro do Participante, do sucesso futuro das suas operações e da capacidade de obtenção de recursos financeiros externos.

Lisboa, 29 de janeiro de 2014

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora

IMOLUX - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

(Valores em Euros)		BALANÇO					Data: 13 / 12 / 31			
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	ACTIVO				PASSIVO E CAPITAL				
		2013		2012		CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Períodos		
		Bruto	Mv / Af	mv / Ad	Líquido			Líquido	2013	2012
	<b>ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</b>									
31	Terrenos	28.059.183,68	6.928.188,32	726.722,00	34.260.650,00	34.260.650,00	61	Unidades de Participação	14.160.000,00	14.160.000,00
32	Construções	24.352.965,86	4.306.479,92	0,00	28.659.445,78	31.591.994,81	62	Variações Patrimoniais	-61.118,72	-61.118,72
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	7.762.269,40	10.426.312,38
35	Outros Activos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	65	Resultados Distribuídos	0,00	0,00
	<b>TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</b>	<b>52.412.149,54</b>	<b>11.234.668,24</b>	<b>726.722,00</b>	<b>62.920.095,78</b>	<b>65.852.644,81</b>	66	Resultado Líquido	-2.322.882,36	-2.664.042,98
	<b>CARTEIRA TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES</b>						<b>TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO</b>			
	<b>OBRIGAÇÕES</b>								<b>19.538.268,32</b>	<b>21.861.150,68</b>
211+2171	Títulos da Dívida Pública	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>AJUSTAMENTOS E PROVISÕES</b>			
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	2.402.742,43	2.402.742,43
22	Participações em Sociedades Imobiliárias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS</b>			
24	Unidades de Participação	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			<b>2.402.742,43</b>	<b>2.402.742,43</b>
26	Outros Títulos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>			
	<b>TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	421	Resgates a Pagar a Participantes	0,00	0,00
	<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>						422	Rendimentos a Pagar a Participantes	0,00	0,00
411	Devedores por Crédito Vencido	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	423	Comissões e Outros Encargos a Pagar	6.250,53	6.982,13
412	Devedores por Rendas Vencidas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	424+...+429	Outras Contas de Credores	228.627,38	294.722,59
413+...+419	Outras Contas de Devedores	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	431	Empréstimos Titulados (UP-Comp.Variável)	0,00	0,00
	<b>TOTAL DOS VALORES A RECEBER</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	432	Empréstimos Não Titulados	38.944.977,66	38.983.027,50
	<b>DISPONIBILIDADES</b>						44	Adiantamentos por Venda de Imóveis	1.500.000,00	1.500.000,00
11	Caixa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>TOTAL DOS VALORES A PAGAR</b>			
12	Depósitos à Ordem	297.044,86	0,00	0,00	297.044,86	96.939,07			<b>40.679.855,57</b>	<b>40.784.732,22</b>
13	Depósitos a Prazo e com Pré-Aviso	258.828,21	0,00	0,00	258.828,21	324.531,84	<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>			
14	Certificados de Depósito	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	53	Acréscimos de Custos	795.066,80	1.159.589,27
18	Outros Meios Monetários	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	56	Receitas com Provento Diferido	0,00	0,00
	<b>TOTAL DAS DISPONIBILIDADES</b>	<b>555.873,07</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>555.873,07</b>	<b>421.470,91</b>	58	Outros Acréscimos e Diferimentos	61.153,42	67.082,36
	<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>						59	Contas Transitórias Passivas	0,00	0,00
51	Acréscimos de Proveitos	1.079,32	0,00	0,00	1.079,32	1.181,24	<b>TOTAL ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS</b>			
52	Despesas com Custo Diferido	38,37	0,00	0,00	38,37	0,00			<b>856.220,22</b>	<b>1.226.671,63</b>
58	Outros Acréscimos e Diferimentos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>TOTAL DO PASSIVO E CAPITAL DO FUNDO</b>			
59	Contas Transitórias Activas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			<b>63.477.086,54</b>	<b>66.275.296,96</b>
	<b>TOTAL ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ACTIVOS</b>	<b>1.117,69</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.117,69</b>	<b>1.181,24</b>				
	<b>TOTAL DO ACTIVO</b>	<b>52.969.140,30</b>	<b>11.234.668,24</b>	<b>726.722,00</b>	<b>63.477.086,54</b>	<b>66.275.296,96</b>				

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

IMOLUX - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

(Valores em Euros)		DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS				Data: 13 / 12 / 31	
		CUSTOS E PERDAS		PROVEITOS E GANHOS			
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2013	2012	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2013	2012
	<b>CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b>				<b>PROVEITOS E GANHOS CORRENTES</b>		
	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS				JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS		
711+...+718	De Operações Correntes	1.098.266,28	1.453.261,53	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	1.973,64	29.930,24
	COMISSÕES			819	De Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00
722	Da Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00		RENDIMENTO DE TÍTULOS		
723	Em Activos Imobiliários	0,00	0,00	822...825	Da Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	83.616,28	91.857,79	828	De Outras Operações Correntes	0,00	0,00
729	De Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00	829	De Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00
	PERDAS OPER. FINANCEIRAS E ACT. IMOBILIÁRIOS				GANHOS EM OPER. FINANCEIRAS E ACT. IMOBILIÁRIOS		
732	Na Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00	832	Na Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00
733	Em Activos Imobiliários	594.217,25	726.722,00	833	Em Activos Imobiliários	155.483,07	307.267,99
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	576,73	73.321,66	851	De Ajustamentos de Dívidas a Receber	0,00	0,00
7412+7422	Impostos Indirectos	106.093,39	63.508,37	852	De Provisões para Encargos	0,00	2.447,97
7418+7428	Outros Impostos	122.332,56	157.025,00		RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	0,00	0,00
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO			86	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	2.547,70	4,18
751	Ajustamentos de Dívidas a Receber	0,00	0,00		<b>TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)</b>	160.004,41	339.650,38
752	Provisões para Encargos	0,00	0,00		<b>PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS</b>		
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	342.810,86	382.128,03	881	Recuperação de Incobráveis	0,00	0,00
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	134.973,42	223.968,98	882	Ganhos Extraordinários	0,00	168.100,00
	<b>TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)</b>	2.482.886,77	3.171.793,36	883	Ganhos de Exercícios Anteriores	0,00	0,00
	<b>CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS</b>			884...888	Outros Ganhos Eventuais	0,00	0,00
781	Valores Incobráveis	0,00	0,00		<b>TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)</b>	0,00	168.100,00
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				
	<b>TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)</b>	0,00	0,00				
66	<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se &gt; 0)</b>	0,00	0,00	66	<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se &lt; 0)</b>	2.322.882,36	2.664.042,98
	<b>TOTAL</b>	<b>2.482.886,77</b>	<b>3.171.793,36</b>		<b>TOTAL</b>	<b>2.482.886,77</b>	<b>3.171.793,36</b>
8X2-7X2	Resultados da Carteira Títulos	0,00	0,00	D-C	Resultados Eventuais	0,00	168.100,00
8x3+86-7x3-76	Resultados de Activos Imobiliários	-781.545,04	-801.582,04	B+D-A-C+74x1	Resultados Antes de Imposto s/o Rendimento	-2.322.305,63	-2.590.721,32
8x9-7x9	Resultados das Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00	B+D-A-C	Resultados Líquidos do Período	-2.322.882,36	2.664.042,98
B-A+74x1	Resultados Correntes	-2.322.305,63	-2.758.821,32				

**IMOLUX - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO****NOTA 1. Valias potenciais em imóveis**

(Valores em Euros)

Imóvel	Localização	Valor Contabilístico (A)	Média dos Valores das Avaliações (B)	Valia Potencial (B) - (A)
Av. Combatentes Lt 1 - Lisboa	Av. dos Combatentes	17.626.500,00	17.626.500,00	0,00
Av. Combatentes Lt 2 - Lisboa	Av. dos Combatentes	16.634.150,00	16.634.150,00	0,00
Jardins São Lourenço Lt 3 - Lisboa	Av. dos Combatentes	25.535.605,93	28.697.820,00	3.162.214,07
Praia Areia Branca - Lourinhã	Praia da Areia Branca - Lourinhã	3.123.839,85	3.103.100,00	-20.739,85
Total		62.920.095,78	66.061.570,00	3.141.474,22

**IMOLUX - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**

NOTA 2: Unidades de participação emitidas, resgatadas e em circulação e resultados do período

(Valores em Euros)

Descrição	No Início	Subscrições	Resgates	Distrib. Res.	Outros	Result. Per.	No Fim
Valor base	14.160.000,00						14.160.000,00
Diferença em subscrições e resgates	-61.118,72						-61.118,72
Resultados distribuídos	0,00						0,00
Resultados acumulados	10.426.312,38				-2.664.042,98		7.762.269,40
Resultados do período	-2.664.042,98				2.664.042,98	-2.322.882,36	-2.322.882,36
<b>S O M A</b>	<b>21.861.150,68</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-2.322.882,36</b>	<b>19.538.268,32</b>
Nº de unidades de participação	14.160						14.160
Valor da unidade de participação	1.543,8666						1.379,8212

**IMOLUX - FUNDO 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	
<b>1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA</b>						62.920.095,78
1.1. Terrenos						34.260.650,00
1.1.1. Urbanizados						34.260.650,00
Não Arrendados						34.260.650,00
Av. Combatentes LT 1 - Lisboa	3.600	20121120	17.353.000,00	20121120	17.900.000,00	17.626.500,00
Av. Combatentes LT 2 - Lisboa	3.600	20121120	16.168.300,00	20121120	17.100.000,00	16.634.150,00
1.4. Construções Acabadas						28.659.445,78
1.4.2 Não Arrendadas						28.659.445,78
Habitação						28.659.445,78
Jardins S. Lourenço LT3 - Lisboa	9.212	20120301	27.647.270,00	20120301	29.748.370,00	25.535.605,93
Praia Areia Branca - Lourinhã	2.320	20130601	2.881.200,00	20130601	3.325.000,00	3.123.839,85
Total	18.732	-	64.049.770,00	-	68.073.370,00	62.920.095,78
<b>7 - LIQUIDEZ</b>		Quant.	Moeda	Cotação	Juros Decor.	Valor Global
7.1. À vista						556.952,39
7.1.1. Numerario						297.044,86
7.1.2. Depósitos a Ordem						0,00
BCP			EUR			297.044,86
Caixa Crédito Agrícola Mútua			EUR			11.899,72
7.2. A Prazo						285.145,14
7.2.1. Depósitos com pre-aviso e a prazo						259.907,53
CCAM 29-03-2013 29-03-2014 0,75%			EUR		1.079,32	259.907,53
7.2.2. Certificados de depósito						0,00
7.2.3. Valores Imobiliários com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses						0,00
<b>8 - EMPRÉSTIMOS</b>						-39.732.516,86
8.1 Empréstimos Obtidos						-39.732.516,86
CCCAM - 2,55% 31/01/07 01/03/16			EUR		-221.952,53	-11.196.734,00
CCCAM - 2,55% 01/04/03 01/03/16			EUR		-303.279,15	-15.303.279,15
CCCAM - 2,55% 01/04/03 01/03/16			EUR		-262.307,52	-13.232.503,71
8.2 Descobertos						
8.3 Componente Variável de Fundos Mistos						
<b>9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR</b>						-4.206.262,99
9.1. - Valores Activos						38,37
9.1.1. Adiantamentos por conta de imoveis						0,00
9.1.2. Outros			EUR			38,37
9.2. - Valores Passivos						-4.206.301,36
9.2.1. Recebimentos por conta de imoveis			EUR			-1.500.000,00
9.2.2. Outros			EUR			-2.706.301,36
<b>TOTAL</b>		-		-	-786.459,88	-43.381.827,46
<b>B - VALOR LIQUIDO GLOBAL DO FUNDO</b>		-		-	-	19.538.268,32



## **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.

A atual situação financeira do Fundo revela a existência de indícios quanto à capacidade de prosseguir a sua atividade numa ótica de continuidade. As demonstrações financeiras foram preparadas com base na continuidade das operações, a qual poderá depender do suporte financeiro do Participante, do sucesso futuro das suas operações e da capacidade de obtenção de recursos financeiros externos.

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 crescer 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 dos encargos de conservação e manutenção efetivamente suportados, bem como do imposto municipal sobre imóveis obtidos no território português, estão sujeitos a tributação autónoma à taxa de 25%. 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, apuradas de acordo com o Código do IRS.

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, pela entidade a quem compete, estão sujeitos a tributação autónoma às taxas de retenção na fonte e sobre o montante a este sujeito, como se de pessoas singulares residentes em território português se tratasse, quando tal retenção na fonte, sendo que, nos casos em que os rendimentos não estejam sujeitos a retenção na fonte, são tributados à taxa de 25% sobre o valor líquido obtido no exercício.
- Os rendimentos obtidos fora do território português, que não sejam mais-valias são tributados autonomamente, à taxa 20%, relativamente a rendimentos de títulos de dívida, a lucros distribuídos e a rendimentos de Fundos de investimento, e à taxa de 25%, nos restantes casos, incidente sobre o respetivo valor líquido obtido em cada ano.
- Relativamente às mais-valias, obtidas em território português ou fora dele, as mesmas são tributadas à taxa de 25% sobre o saldo positivo obtido entre mais e menos-valias.

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.

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

(Valores em Euros)

<b>Contas</b>	<b>Saldo Inicial</b>	<b>Aumentos</b>	<b>Reduções</b>	<b>Saldo Final</b>
Depósitos à ordem	96.939,07			297.044,86
Depósitos a prazo	324.531,84	258.828,21	324.531,84	258.828,21
<b>TOTAL</b>	<b>421.470,91</b>	<b>258.828,21</b>	<b>324.531,84</b>	<b>555.873,07</b>

**IMOLUX - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO****NOTA 10: Dívidas a terceiros cobertas por garantias reais**

(Valores em Euros)

Rubricas do Balanço	Valores	Garantias Prestadas	
		Natureza	Valor
Conta 43 - Empréstimos Obtidos	38.944.977,66	Hipoteca	39.000.000,00
		Bancária	247.514,52
<b>TOTAL</b>	<b>38.944.977,66</b>	-	<b>39.247.514,52</b>

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

(Valores em Euros)

<b>Contas</b>	<b>Saldo Inicial</b>	<b>Aumento</b>	<b>Redução</b>	<b>Saldo Final</b>
Conta 482 - Provisões para outros encargos	2.402.742,43	0,00	0,00	2.402.742,43
<b>T O T A L</b>	<b>2.402.742,43</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.402.742,43</b>

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

(Valores em Euros)

<b>Tipo de rendimento</b>	<b>Montantes</b>
Aplicações Financeiras	576,73
<b>TOTAL</b>	<b>576,73</b>

**IMOLUX - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO****NOTA 13: Discriminação das responsabilidades com e de terceiros**

(Valores em Euros)

Tipo de responsabilidade	Montantes	
	No início	No fim
Operações a prazo de venda - imóveis	2.700.000,00	2.700.000,00
Valores cedidos em garantia	39.247.514,52	39.247.514,52
<b>TOTAL</b>	<b>41.947.514,52</b>	<b>41.947.514,52</b>

**IMOLUX - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**

Demonstração dos Fluxos Monetários em 31 de dezembro de 2013

(Valores em Euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2013	2012
<b>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</b>		
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
<b>Fluxo das operações sobre as unidades do fundo</b>	0,00	0,00
<b>OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS</b>		
RECEBIMENTOS		
Alienação de activos imobiliários	2.508.056,25	0,00
Rendimentos de activos imobiliários	0,00	0,00
Adiantamentos por conta de venda de activos imobiliários	0,00	0,00
Outros recebimentos de activos imobiliários	0,00	3.320.127,87
PAGAMENTOS		
Aquisição de activos imobiliários	14.241,40	1.806.562,41
Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários	268.954,15	394.063,61
Adiantamentos por conta de compra de activos imobiliários	0,00	0,00
Facturas em recepção e conferência	0,00	0,00
Comissões em activos imobiliários	0,00	0,00
Outros pagamentos de valores imobiliários	5.967,31	0,00
<b>Fluxo das operações sobre valores imobiliários</b>	2.218.893,39	1.119.501,85
<b>OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS</b>		
RECEBIMENTOS		
Venda de títulos	0,00	0,00
Rendimentos carteira de títulos	0,00	0,00
PAGAMENTOS		
Compra de títulos	0,00	0,00
<b>Fluxo das operações da carteira de títulos</b>	0,00	0,00
<b>OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS</b>		
RECEBIMENTOS		
Financiamentos externos	0,00	0,00
PAGAMENTOS		
Juros e custos similares pagos	1.394.362,08	1.872.534,17
Financiamentos externos	38.049,84	0,00
<b>Fluxo das operações a prazo e de divisas</b>	-1.432.411,92	-1.872.534,17
<b>OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</b>		
RECEBIMENTOS		
Juros de depósitos bancários	1.498,83	44.326,51
Outros recebimentos correntes	381,96	4,18
PAGAMENTOS		
Comissão de gestão	51.684,59	59.274,34
Comissão de depósito	20.673,84	23.709,73
Taxa de supervisão	6.580,70	7.560,72
Impostos e taxas	569.310,41	2.422.918,38
Juros devedores de depósitos bancários	0,00	0,00
Outros pagamentos correntes	5.710,56	226.107,62
<b>Fluxo das operações de gestão corrente</b>	-652.079,31	-2.695.240,10
<b>OPERAÇÕES EVENTUAIS</b>		
RECEBIMENTOS		
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	0,00	0,00
Outros recebimentos de operações eventuais	0,00	168.100,00
PAGAMENTOS		
Perdas imputáveis a exercícios anteriores	0,00	0,00
Outros pagamentos de operações eventuais	0,00	0,00
<b>Fluxo das operações eventuais</b>	0,00	168.100,00
<b>Saldo dos fluxos monetários do período ..... (A)</b>	134.402,16	-3.280.172,42
<b>Disponibilidades no início do período ..... (B)</b>	421.470,91	3.701.643,33
<b>Disponibilidades no fim do período ..... (C) = (B) + (A)</b>	555.873,07	421.470,91