

# Interfundos

gestão de fundos de investimento imobiliário

## Relatório e Contas de 2013

### Fundo Imobiliário

### R INVEST

### Elementos Identificativos

Tipo de Fundo:	Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular
Data de Constituição:	09-03-2009
Sociedade Gestora:	Interfundos - Gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.
Banco Depositário:	Banco Comercial Português, S.A.
Valor da Carteira em 31 de dezembro de 2013:	5.228.596,00 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 2012	Em 2013
2,18%	-0,92%

(\*) 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 Imobiliário R Invest iniciou a sua actividade no dia 09 de março de 2009. A 31 de dezembro de 2013 o Valor Líquido Global do Fundo atingiu os 5.228.596,00 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 2013, era de 98,6528 euros.

O Fundo aguarda a publicação dos instrumentos urbanísticos (Plano de Urbanização de Unhos), em ordem ao desenvolvimento do projeto de loteamento da Quinta da Ramada em Loures.

Porto Salvo, 31 de março de 2014

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora

## R INVEST- FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

(Valores em Euros)		BALANÇO					Data: 13 / 12 / 31			
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	ATIVO				CAPITAL E PASSIVO				
		Bruto	2013		Líquido	2012	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Períodos	
Mv / Af	mv / Ad		Líquido	2013					2012	
	<b>ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>									
31	Terrenos	3.851.667,65	150.000,00	0,00	4.001.667,65	4.001.399,54	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	-23.096,00	-136.076,04
35	Outros Ativos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	65	Resultados Distribuídos	0,00	0,00
	<b>TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>	<b>3.851.667,65</b>	<b>150.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4.001.667,65</b>	<b>4.001.399,54</b>	66	Resultado Líquido	-48.308,00	112.980,04
	<b>CARTEIRA TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES</b>							<b>TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO</b>	<b>5.228.596,00</b>	<b>5.276.904,00</b>
	<b>OBRIGAÇÕES</b>							<b>AJUSTAMENTOS E PROVISÕES</b>		
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		<b>TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
22	Participações em Sociedades Imobiliárias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>		
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
	<b>TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÃO</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	423	Comissões e Outros Encargos a Pagar	5.200,00	5.200,00
	<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>						424+...+429	Outras Contas de Credores	715,42	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
	<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>		<b>TOTAL DOS VALORES A PAGAR</b>	<b>5.915,42</b>	<b>5.300,00</b>
	<b>DISPONIBILIDADES</b>							<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>		
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	3.249,67	0,00	0,00	3.249,67	31.627,32	56	Receitas com Provento Diferido	0,00	0,00
13	Depósitos a Prazo e com Pré-Aviso	1.230.000,00	0,00	0,00	1.230.000,00	1.250.000,00	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		<b>TOTAL ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS</b>	<b>4.538,70</b>	<b>4.538,70</b>
	<b>TOTAL DAS DISPONIBILIDADES</b>	<b>1.233.249,67</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.233.249,67</b>	<b>1.281.627,32</b>		<b>TOTAL DO CAPITAL E PASSIVO</b>	<b>5.239.050,12</b>	<b>5.286.742,70</b>
	<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>									
51	Acréscimos de Proveitos	4.132,80	0,00	0,00	4.132,80	3.715,84				
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				
	<b>TOTAL ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS</b>	<b>4.132,80</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4.132,80</b>	<b>3.715,84</b>				
	<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>5.089.050,12</b>	<b>150.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.239.050,12</b>	<b>5.286.742,70</b>				

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: 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	0,00	2,07	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	29.247,82	43.377,54
	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	0,00	822...825	Da Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	62.400,17	62.405,05	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	0,00	150.000,00
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	8.265,26	11.379,98		De Ajustamentos de Dívidas a Receber	0,00	0,00
7412+7422	Impostos Indiretos	256,55	1,74	851	De Provisões para Encargos	0,00	0,00
7418+7428	Outros Impostos	715,42	100,00	852			
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO				RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	0,00	0,00
751	Ajustamentos de Dívidas a Receber	0,00	0,00	86	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	0,00	0,00
752	Provisões para Encargos	0,00	0,00	87			
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	4.715,02	5.834,06		<b>TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)</b>	29.247,82	193.377,54
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	238,26	674,60		<b>PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS</b>		
	<b>TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)</b>	76.590,68	80.397,50	881	Recuperação de Incobráveis	0,00	0,00
	<b>CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS</b>			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		<b>TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)</b>	0,00	0,00
784...788	Outras Perdas Eventuais	965,14	0,00				
	<b>TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)</b>	965,14	0,00				
66	<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se &gt; 0)</b>	0,00	112.980,04	66	<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se &lt; 0)</b>	48.308,00	0,00
	<b>TOTAL</b>	<b>77.555,82</b>	<b>193.377,54</b>		<b>TOTAL</b>	<b>77.555,82</b>	<b>193.377,54</b>
8X2-7X2	Resultados da Carteira Títulos	0,00	0,00	D-C	Resultados Eventuais	-965,14	0,00
8x3+86-7x3-76	Resultados de Ativos Imobiliários	-4.715,02	144.165,94	B+D-A-C+74x1	Resultados Antes de Imposto s/o Rendimento	-40.042,74	124.360,02
8x9-7x9	Resultados das Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00	B+D-A-C	Resultados Líquidos do Período	-48.308,00	112.980,04
B-A+74x1	Resultados Correntes	-39.077,60	124.360,02				

**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)
Encosta de Frielas	Frielas - Loures	7.103,89	8.100,00	996,11
Quatro Caminhos	Frielas - Loures	388.017,13	405.450,00	17.432,87
Quinta da Ramada	Frielas - Loures	602.213,04	612.850,00	10.636,96
Quinta do Granjal	Unhos - Loures	1.854.710,01	1.874.400,00	19.689,99
Terreno - Ramada	Frielas - Loures	956.055,18	959.350,00	3.294,82
Terreno - Tenente	Unhos - Loures	193.568,40	202.850,00	9.281,60
Total		4.001.667,65	4.063.000,00	61.332,35

**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	-136.076,04				112.980,04		-23.096,00
Resultados do período	112.980,04				-112.980,04	-48.308,00	-48.308,00
<b>S O M A</b>	<b>5.276.904,00</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-48.308,00</b>	<b>5.228.596,00</b>
Nº de unidades de participação	53.000						53.000
Valor da unidade de participação	99,5642						98,6528

**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	
<b>1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA</b>						4.001.667,65
1.1. Terrenos						4.001.667,65
1.1.2. Não Urbanizados						4.001.667,65
Não Arrendados						4.001.667,65
Quatro Caminhos - Frielas - Loures	30.200	20121228	391.400,00	20121228	419.500,00	388.017,13
Encosta de Frielas - Frielas - Loures	1.960	20121228	7.700,00	20121228	8.500,00	7.103,89
Quinta da Ramada - Frielas - Loures	167.080	20121228	599.200,00	20121228	626.500,00	602.213,04
Tenente - Unhos - Loures	3.400	20121228	196.200,00	20121228	209.500,00	193.568,40
Quinta do Granjal - Unhos - Loures	363.320	20121228	1.830.300,00	20121228	1.918.500,00	1.854.710,01
Ramada - Frielas - Loures	147.794	20121228	915.200,00	20121228	1.003.500,00	956.055,18
<b>Total</b>	<b>713.754</b>	-	<b>3.940.000,00</b>	-	<b>4.186.000,00</b>	<b>4.001.667,65</b>
<b>7 - LIQUIDEZ</b>		Quant.	Moeda	Cotação	Juros Decor.	Valor Global
7.1. À vista						1.237.382,47
7.1.1. Numerario						3.249,67
7.1.2. Depósitos a Ordem - BCP 0,111500%			EUR			0,00
7.2. A Prazo						3.249,67
7.2.1. Depósitos com pre-aviso e a prazo						1.234.132,80
BCP 09-10-2013 09-01-2014 2%			EUR		4.132,80	1.234.132,80
7.2.2. Certificados de depósito						1.234.132,80
7.2.3. Valores Imobiliários com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses						0,00
<b>8 - EMPRÉSTIMOS</b>						0,00
8.1 Empréstimos Obtidos						0,00
8.2 Descobertos						0,00
8.3 Componente Variável de Fundos Mistos						0,00
<b>9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR</b>						-10.454,12
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						-10.454,12
9.2.1. Recebimentos por conta de imoveis						0,00
9.2.2. Outros			EUR			-10.454,12
<b>TOTAL</b>		-		-	4.132,80	<b>1.226.928,35</b>
<b>B - VALOR LIQUIDO GLOBAL DO FUNDO</b>		-		-	-	<b>5.228.596,00</b>



## **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 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.

**R INVEST- FUNDO ESPECIAL 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	31.627,32			3.249,67
Depósitos a prazo	1.250.000,00	4.960.000,00	4.980.000,00	1.230.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>1.281.627,32</b>	<b>4.960.000,00</b>	<b>4.980.000,00</b>	<b>1.233.249,67</b>

**R INVEST- FUNDO ESPECIAL 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	8.265,26
<b>T O T A L</b>	<b>8.265,26</b>

**R INVEST - FUNDO ESPECIAL 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>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS</b>		
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	268,11	0,00
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	4.715,02	5.834,06
Adiantamentos por conta de compra de ativos imobiliários	0,00	0,00
Outros pagamentos de valores imobiliários	0,00	0,00
<b>Fluxo das operações sobre valores imobiliários</b>	<b>-4.983,13</b>	<b>-5.834,06</b>
<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>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS</b>		
RECEBIMENTOS		
Financiamentos externos	0,00	0,00
PAGAMENTOS		
Juros e custos similares pagos	0,00	2,07
Pagamento em operações de taxa de juro	0,00	0,00
<b>Fluxo das operações a prazo e de divisas</b>	<b>0,00</b>	<b>-2,07</b>
<b>OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</b>		
RECEBIMENTOS		
Juros de depósitos bancários	20.565,60	38.593,03
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	430,46	735,32
Outros pagamentos correntes	164,52	46,07
<b>Fluxo das operações de gestão corrente</b>	<b>-42.429,38</b>	<b>-24.588,36</b>
<b>OPERAÇÕES EVENTUAIS</b>		
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	965,14	0,00
<b>Fluxo das operações eventuais</b>	<b>-965,14</b>	<b>0,00</b>
<b>Saldo dos fluxos monetários do período ..... (A)</b>	<b>-48.377,65</b>	<b>-30.424,49</b>
<b>Disponibilidades no início do período ..... (B)</b>	<b>1.281.627,32</b>	<b>1.312.051,81</b>
<b>Disponibilidades no fim do período ..... (C) = (B) + (A)</b>	<b>1.233.249,67</b>	<b>1.281.627,32</b>



**KPMG & Associados - Sociedade de Revisores  
Oficiais de Contas, S.A.**  
Edifício Monumental  
Av. Praia da Vitória, 71 - A, 11º  
1069-006 Lisboa  
Portugal

Telefone: +351 210 110 000  
Fax: +351 210 110 121  
Internet: www.kpmg.pt

## 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 2013, 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 5.239.050 euros e um total de capital do Fundo de 5.228.596 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 48.308 euros), na Demonstração dos Resultados e na Demonstração dos Fluxos Monetários 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 monetários;
  - 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
  - e) a informação de qualquer facto relevante que tenha influenciado a sua actividade, posição financeira ou resultados.
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 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 2013, o resultado das suas operações e os fluxos monetários 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.

### Ênfase

8. Sem afectar a opinião expressa no parágrafo anterior, chamamos a atenção para o facto da actual conjuntura económica e financeira, a escassez de liquidez e o número reduzido de transacções comparáveis no mercado, tornarem 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 2013 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, 31 de Março de 2014



**KPMG & Associados**

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

representada por

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