

**Interfundos – Gestão de Fundos
de Investimento Imobiliário, S.A.**

Demonstrações Financeiras

31 de Dezembro de 2008

(Com a respectiva Certificação Legal das Contas)

Interfundos - Gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.

Demonstração dos Resultados para os anos findos em 31 de Dezembro de 2008 e 2007

	Notas	2008	2007
		(Euros)	(Euros)
Juros e proveitos equiparados	2	111.578	47.076
Rendimentos de serviços e comissões	3	4.479.426	401.269
Outros resultados de exploração		(13.486)	(13.234)
Total de proveitos operacionais		4.577.518	435.111
Custos com pessoal		500	-
Outros gastos administrativos	4	1.291.307	92.039
Total de custos operacionais		1.291.807	92.039
Resultado antes de impostos		3.285.711	343.072
Impostos			
Correntes		872.823	88.980
Resultado líquido do exercício		2.412.888	254.092

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS

Paçal

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Mou
...
F. R. Batell

Interfundos - Gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.

Balanço em 31 de Dezembro de 2008 e 2007

	Notas	2008	2007
		(Euros)	(Euros)
Activo			
Disponibilidades em outras instituições de crédito	5	4.649.604	1.678.254
Outros activos	6	500.285	231.844
		<u>5.149.889</u>	<u>1.910.098</u>
Passivo			
Passivos por impostos correntes		808.147	87.730
Outros passivos	7	182.711	76.225
		<u>990.858</u>	<u>163.955</u>
Situação Líquida			
Capital	8	1.500.000	1.500.000
Resultados acumulados		246.143	(7.949)
Resultado líquido do exercício		2.412.888	254.092
		<u>4.159.031</u>	<u>1.746.143</u>
		<u>5.149.889</u>	<u>1.910.098</u>

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS

Blahcal

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

M. B. ...
Paul Batelli

Interfundos - Gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.

Demonstração dos Fluxos de Caixa para os anos findos em 31 de Dezembro de 2008 e 2007

	2008	2007
	(Euros)	(Euros)
Fluxos de caixa de actividades operacionais		
Juros recebidos	111.578	47.076
Comissões recebidas	4.211.436	170.214
Pagamento de comissões	(451)	(39)
Pagamentos a fornecedores	(1.185.321)	(15.914)
Outros recebimentos/(pagamentos)	(13.486)	(13.234)
Impostos sobre o rendimento pagos	(152.406)	(1.250)
	<u>2.971.350</u>	<u>186.853</u>
Fluxos de caixa de actividades de investimento		
Aquisição de outros investimentos financeiros	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Fluxos de caixa de actividades de financiamento		
Realização de Capital	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Variação líquida em caixa e seus equivalentes	2.971.350	186.853
Caixa e seus equivalentes no início do exercício (Nota 5)	1.678.254	1.491.401
Caixa e equivalentes no fim do exercício (Nota 5)	<u>4.649.604</u>	<u>1.678.254</u>

Interfundos - Gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.

Mapa de Alterações na Situação Líquida para os anos findos em 31 de Dezembro de 2008 e 2007

(Valores expressos em Euros)

	Total da Situação Líquida	Capital	Reservas e Resultados acumulados	Resultado líquido do exercício
Saldos em 1 de Janeiro de 2006	-	-	-	-
Realização de capital	1.500.000	1.500.000	-	-
Resultado líquido do exercício	(7.949)	-	-	(7.949)
Saldos em 31 de Dezembro de 2006	1.492.051	1.500.000	-	(7.949)
Resultados acumulados	-	-	(7.949)	7.949
Resultado líquido do exercício	254.092	-	-	254.092
Saldos em 31 de Dezembro de 2007	1.746.143	1.500.000	(7.949)	254.092
Resultados acumulados	-	-	254.092	(254.092)
Resultado líquido do exercício	2.412.888	-	-	2.412.888
Saldos em 31 de Dezembro de 2008	4.159.031	1.500.000	246.143	2.412.888

37
22/18

Interfundos – Gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.

Notas às Demonstrações Financeiras 31 de Dezembro de 2008 e 2007

1 Políticas contabilísticas

a) Bases de apresentação

A Interfundos – Gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., constituída por escritura pública em 28 de Setembro de 2006, com sede em Lisboa, é uma Sociedade Financeira cujo objecto social consiste na administração, em representação dos participantes e no interesse exclusivo destes, de um ou de mais fundos de investimento imobiliário, e em geral, o exercício de todas as actividades consentidas por lei às Sociedades Gestoras de fundos de investimento imobiliário.

Em 31 de Dezembro de 2008 os fundos imobiliários geridos pela Sociedade são os seguintes:

Fundos Fechados	Data de constituição
Fundos Especiais de Investimento	
Eminvest	7 de Junho de 2005
Imolux	29 de Junho de 2005
Funsita	26 de Setembro de 2005
Fundipar	17 de Outubro de 2005
Imocott	23 de Dezembro de 2005
Imoport	23 de Dezembro de 2005
Imofarma	16 de Maio de 2006
I – Marope	11 de Maio de 2006
BF Invest	26 de Abril de 2006
Fimobes	19 de Junho de 2006
Prediloc Capital	12 de Julho de 2006
HomeInvest	28 de Agosto de 2006
Oceânico	9 de Novembro de 2006
Olimo	17 de Novembro de 2006
OPorto Capital	30 de Novembro de 2006
Imonor	29 de Novembro de 2006
Imoal	7 de Dezembro de 2006
Fundial	28 de Dezembro de 2006
VillaFundo	29 de Dezembro de 2006
MasterCapital	28 de Dezembro de 2006
Imofer	29 de Dezembro de 2006

Handwritten initials and a checkmark:

Fundos Especiais de Investimento (cont.)

Imoproperty	28 de Dezembro de 2006
Fimmo	28 de Dezembro de 2006
Iberia Capital	28 de Dezembro de 2006
Inogi Capital	28 de Dezembro de 2006
Património	28 de Dezembro de 2006
Imocais	1 de Março de 2007
Oceanico II	16 de Março de 2007
Intercapital	12 de Junho de 2007
Oceanico III	13 de Novembro de 2007
Lapa Properties	4 de Janeiro de 2008
Sand Capital	22 de Fevereiro de 2008
Stone Capital	22 de Fevereiro de 2008
Sc Capital	7 de Março de 2008
Imovalue	3 de Junho de 2008
Iberian Forest Fund	21 de Julho de 2008
Prime Properties	1 de Agosto de 2008
Norfundo	8 de Agosto de 2008
Domus Capital	29 de Agosto de 2008

Fundos transferidos da Millennium Bcp – Gestão de Fundos de Investimento, S.A.

Gestão Imobiliária	2 de Janeiro de 1992
Imorenda	24 de Dezembro de 1996
Renda Predial	26 de Dezembro de 1995
Imotur	27 de Novembro de 2006
DP Invest	29 de Dezembro de 2006
Imosotto Acumulação	30 de Maio de 1990

As demonstrações financeiras da Sociedade para os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2008 e 2007 foram preparadas em conformidade com as NCA emitidas pelo Banco de Portugal e em vigor nessa data.

No âmbito do disposto no Regulamento (CE) nº 1606/2002 do Parlamento Europeu e do Conselho de 19 de Julho de 2002, na sua transposição para a legislação Portuguesa através do Decreto Lei nº 35/2005, de 17 de Fevereiro, as demonstrações financeiras da Sociedade são preparadas de acordo com as NCA emitidas pelo Banco de Portugal que têm como base a aplicação das Normas Internacionais de Relato Financeiro ('IFRS') em vigor e adoptadas pela União Europeia, com excepção das matérias definidas nos nº 2º e 3º do Aviso nº 1/2005 e nº 2 do Aviso nº 4/2005 do Banco de Portugal. As NCA incluem as normas emitidas pelo *International Accounting Standards Board* ('IASB'), bem como as interpretações emitidas pelo *International Financial Reporting Interpretations Committee* ('IFRIC') e pelos respectivos órgãos antecessores, com excepção dos aspectos, já referidos, definidos nos Avisos nº 1/2005 e nº 4/2005 do Banco de Portugal: i) valorimetria e provisionamento do crédito concedido, relativamente ao qual se manterá o actual regime; ii) benefícios aos empregados, através do estabelecimento de um período para diferimento do impacto contabilístico decorrente da transição para os critérios da IAS 19; e iii) restrição de aplicação de algumas opções previstas nas IFRS.

As demonstrações financeiras agora apresentadas foram aprovadas pelo Conselho de Administração em 9 de Fevereiro de 2009. As demonstrações financeiras da sociedade para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2008 foram preparadas em conformidade com as NCA emitidas pelo Banco de Portugal e em vigor nessa data.

As demonstrações financeiras são preparadas de acordo com o princípio do custo histórico, modificado pela aplicação do justo valor para os instrumentos financeiros derivados, activos e passivos financeiros detidos para negociação e activos financeiros disponíveis para venda excepto aqueles para os quais o justo valor não está disponível. Activos e passivos não financeiros são registados ao custo amortizado ou custo histórico.

As políticas contabilísticas apresentadas nesta nota foram aplicadas de forma consistente em todos os períodos apresentados nas demonstrações financeiras.

A preparação das demonstrações financeiras anuais de acordo com as NCA requer que o Conselho de Administração formule julgamentos, estimativas e pressupostos que afectam a aplicação das políticas contabilísticas e o valor dos activos, passivos, proveitos e custos. As estimativas e pressupostos associados são baseados na experiência histórica e noutros factores considerados razoáveis de acordo com as circunstâncias e formam a base para os julgamentos sobre os valores dos activos e passivos cuja valorização não é evidente através de outras fontes. Os resultados reais podem diferir das estimativas. As questões que requerem um maior índice de julgamento ou complexidade, ou para as quais os pressupostos e estimativas são considerados significativos, são apresentados na nota 1 h).

b) *Desreconhecimento*

A Sociedade desreconhece os activos financeiros quando expiram todos os direitos a fluxos de caixa futuros ou os activos são transferidos. Quando ocorre uma transferência de activos, o desreconhecimento apenas pode ocorrer quando substancialmente todos os riscos e benefícios dos activos foram transferidos ou a Sociedade não mantém controlo dos activos.

A Sociedade procede ao desreconhecimento de passivos financeiros quando os mesmos são cancelados ou extintos.

c) *Reconhecimento de juros*

Os resultados referentes a juros de instrumentos financeiros activos e passivos mensurados ao custo amortizado são reconhecidos nas rubricas de juros e proveitos similares ou juros e custos similares, utilizando o método da taxa efectiva.

A taxa de juro efectiva corresponde à taxa que desconta os pagamentos ou recebimentos futuros estimados durante a vida esperada do instrumento financeiro (ou, quando apropriado, por um período mais curto) para o valor líquido actual de balanço do activo ou passivo financeiro.

Para a determinação da taxa de juro efectiva a Sociedade procede à estimativa dos fluxos de caixa futuros considerando todos os termos contratuais do instrumento financeiro (por exemplo opções de pagamento antecipado), não considerando eventuais perdas de imparidade. O cálculo inclui as comissões pagas ou recebidas consideradas como parte integrante da taxa de juro efectiva, custos de transacção e todos os prémios ou descontos directamente relacionados com a transacção.

No caso de activos financeiros ou grupos de activos financeiros semelhantes para os quais foram reconhecidas perdas por imparidade, os juros registados em resultados são determinados com base na taxa de juro utilizada para desconto de fluxos de caixa futuros na mensuração da perda por imparidade.

Para os instrumentos financeiros derivados, com excepção daqueles que forem classificados como instrumentos de cobertura do risco de taxa de juro, a componente de juro corrido não é autonomizada das alterações no seu justo valor, sendo classificada como resultados de operações de negociação e cobertura. Para derivados de cobertura do risco de taxa de juro, a componente de juro corrido é reconhecida em Juros e proveitos equiparados ou em Juros e custos equiparados.

d) *Reconhecimento de proveitos resultantes de serviços e comissões*

Os proveitos resultantes de serviços e comissões são reconhecidos de acordo com os seguintes critérios:

- quando são obtidos à medida que os serviços são prestados, o seu reconhecimento em resultados é efectuado no período a que respeitam;
- quando resultam de uma prestação de serviços o seu reconhecimento é efectuado quando o referido serviço está concluído.
- quando são uma parte integrante da taxa de juro efectiva de um instrumento financeiro, são registados na margem financeira pelo método da taxa de juro efectiva.

e) *Caixa e equivalentes de caixa*

Para efeitos da demonstração dos fluxos de caixa, a caixa e seus equivalentes englobam os valores registados no balanço com maturidade inferior a três meses a contar da data de balanço, onde se incluem a caixa e as disponibilidades em outras instituições de crédito.

A caixa e equivalentes de caixa excluem os depósitos de natureza obrigatória realizados junto de bancos centrais.

f) *'Offsetting'*

Os activos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido registado no balanço quando a Sociedade tem um direito legal de compensar os valores reconhecidos e as transacções podem ser liquidadas pelo seu valor líquido.

g) *Imposto sobre lucros*

Os impostos sobre lucros registados em resultados, incluem o efeito dos impostos correntes e impostos diferidos. O imposto é reconhecido na demonstração de resultados, excepto quando relacionado com itens que sejam movimentados em capitais próprios, facto que implica o seu reconhecimento em capitais próprios. Os impostos diferidos reconhecidos nos capitais próprios decorrentes da reavaliação de activos financeiros disponíveis para venda e de derivados de cobertura de fluxos de caixa são posteriormente reconhecidos em resultados no momento em que forem reconhecidos em resultados os ganhos e perdas que lhes deram origem.

Os impostos correntes correspondem ao valor esperado a pagar sobre o rendimento tributável do período, utilizando a taxa de imposto em vigor ou substancialmente aprovada pelas autoridades à data de balanço e quaisquer ajustamentos aos impostos de períodos anteriores.

Os impostos diferidos são calculados, de acordo com o método do passivo com base no balanço, sobre as diferenças temporárias entre os valores contabilísticos dos activos e passivos e a sua base fiscal, utilizando as taxas de imposto aprovadas ou substancialmente aprovadas à data de balanço em cada jurisdição e que se espera que venham a ser aplicadas quando as diferenças temporárias se reverterem.

Os activos por impostos diferidos são reconhecidos, quando é provável a existência de lucros tributáveis futuros que absorvam as diferenças temporárias dedutíveis para efeitos fiscais (incluindo prejuízos fiscais reportáveis).

h) Estimativas contabilísticas na aplicação das políticas contabilísticas

As NCA estabeleceram um conjunto de tratamentos contabilísticos que requerem que o Conselho de Administração utilize o julgamento e faça as estimativas necessárias de forma a decidir qual o tratamento contabilístico mais adequado. As principais estimativas contabilísticas e julgamentos utilizados na aplicação dos princípios contabilísticos pela Sociedade são analisadas como segue, no sentido de melhorar o entendimento de como a sua aplicação afecta os resultados reportados pela Sociedade e a sua divulgação.

Considerando que em algumas situações as normas contabilísticas permitem um tratamento contabilístico alternativo em relação ao adoptado pelo Conselho de Administração, os resultados reportados pela Sociedade poderiam ser diferentes caso um tratamento diferente fosse escolhido. O Conselho de Administração considera que os critérios adoptados são apropriados e que as demonstrações financeiras apresentam de forma adequada a posição financeira da Sociedade e das suas operações em todos os aspectos materialmente relevantes.

Os resultados das alternativas analisadas de seguida são apresentados apenas para assistir o leitor no entendimento das demonstrações financeiras e não têm intenção de sugerir que outras alternativas ou estimativas são apropriadas.

Impostos sobre os lucros

Para determinar o montante global de impostos sobre os lucros foi necessário efectuar determinadas interpretações e estimativas. Existem diversas transacções e cálculos para os quais a determinação dos impostos a pagar é incerto durante o ciclo normal de negócios.

Outras interpretações e estimativas poderiam resultar num nível diferente de impostos sobre os lucros, correntes e diferidos, reconhecidos no período.

As Autoridades Fiscais têm a atribuição de rever o cálculo da matéria colectável efectuado pela Sociedade, durante um período de quatro ou seis anos, no caso de haver prejuízos reportáveis. Desta forma, é possível que haja correcções à matéria colectável, resultantes principalmente de diferenças na interpretação da legislação fiscal. No entanto, é convicção do Conselho de Administração, de que não haverá correcções significativas aos impostos sobre lucros registados nas demonstrações financeiras.

2 Juros e proveitos equiparados

À data de 31 de Dezembro de 2008, a rubrica Juros e proveitos equiparados diz respeito aos juros recebidos pela Sociedade, relativos à conta de depósitos à ordem junto do Banco Comercial Português, S.A.

3 Rendimentos de serviços e comissões

Em 31 de Dezembro de 2008 a rubrica inclui o montante de Euros 4.119.447 (31 de Dezembro de 2007: Euros 341.308) relativo a comissões cobradas pela Sociedade, no âmbito de contratos de prestação de serviços de gestão de fundos fechados de investimento imobiliário.

4 Outros gastos administrativos

O valor desta rubrica é composto por:

	<u>2008</u> <u>Euros</u>	<u>2007</u> <u>Euros</u>
Fornecimentos:		
- combustível	1.179	-
- outros fornecimentos e serviços	127	2.810
Serviços:		
- rendas e alugueres	78.701	-
- deslocações, estadas e representação	2.361	-
- outros	1.492	-
Serviços especializados:		
- avenças e honorários	276.610	40.066
- judiciais contencioso e notariado	807	-
- cedência de pessoal	35.181	-
Outros serviços especializados		
- consultores e auditores externos	22.417	23.007
- outros	872.432	26.156
	<u>1.291.307</u>	<u>92.039</u>

Em 31 de Dezembro de 2008 a rubrica Outros serviços especializados – outros, inclui o montante de Euros 572.385 relativo a cedência de pessoal do Banco Comercial Português, S.A., Euros 81.484 relativo a cedência de pessoal do Banco de Investimento Imobiliário, S.A. e Euros 5.433 relativo a cedência de pessoal, da Millennium Bcp - Gestão de Fundos de Investimento, S.A..

A mesma rubrica inclui ainda um montante de Euros 212.955 relativo a um contrato de prestação de serviços decorrente da gestão de Fundos de Investimento, entre a Millennium bcp - Gestão de Fundos de Investimento, S.A. e a Interfundos, celebrado no decurso de 2008.

5 Disponibilidades em outras instituições de crédito

A rubrica Disponibilidades em outras instituições de crédito no montante de Euros 4.649.604 (31 de Dezembro de 2007: Euros 1.678.254) é referente a uma conta de Depósito à ordem junto do Banco Comercial Português, S.A.

6 Outros activos

Em 31 de Dezembro de 2008, esta rubrica inclui as comissões a receber, relativas à gestão de fundos fechados de investimento imobiliário, respeitantes ao mês de Dezembro de 2008, no montante de Euros 457.099.

A rubrica regista ainda, à data de 31 de Dezembro de 2008, o montante de Euros 750 (2007: Euros 750) representativo de 0,2% (2007: 0,2%) do capital da Millennium bcp – Prestação de Serviços, A.C.E. e Euros 42.436 referentes essencialmente a estudos de viabilidade económica e financeira de fundos de investimento imobiliários que a Sociedade efectuou a terceiros.

7 Outros passivos

O valor desta rubrica é composto por:

	2008	2007
	Euros	Euros
Custos a pagar:		
Associadas	74.927	26.156
Outros	107.784	50.069
	<u>182.711</u>	<u>76.225</u>

A rubrica de Custos a pagar – Associadas regista os montantes a pagar ao Banco Comercial Português, S.A., ao Banco de Investimento Imobiliário, S.A., por cedência de pessoal referente ao mês de Dezembro num total de Euros 52.077, Euros 19.036 referente à prestação de serviços a pagar à Millennium Bcp - Gestão de Fundos de Investimento, S.A. referente ao mês de Dezembro no âmbito de um contrato celebrado entre as Sociedades e Euros 3.814 referentes à prestação de serviços decorrentes da gestão de Fundos de Investimento, do mês de Dezembro, a pagar à Millennium Bcp – Prestação de Serviços A.C.E..

A rubrica Custos a pagar – Outros inclui os honorários de advogados, referentes ao mês de Dezembro de 2008 e os custos de auditoria relativos ao exercício de 2008. Esta rubrica inclui também o montante de Euros 57.500 recebido pela Sociedade no âmbito da venda de um imóvel detido por um dos Fundos de Investimento Imobiliário que a Sociedade gere, a transferir ao respectivo fundo.

8 Capital

À data de 31 de Dezembro de 2008, o capital social de Euros 1.500.000 (2007: Euros 1.500.000) da Sociedade encontra-se integralmente subscrito e realizado, sendo representado por 1.500.000 acções com o valor nominal de um Euro cada.

De acordo com o Decreto-Lei nº 252/2003, de 17 de Outubro, os fundos próprios das sociedades gestoras de fundos de investimento imobiliário não devem ser inferiores ao valor resultante da aplicação das percentagens seguintes, à soma dos valores globais dos fundos que administrem:

- Até 75 milhões de Euros 0,5%
- No excesso de 75 milhões de Euros 1‰

Em conformidade com esta norma, a Sociedade pode administrar fundos de investimento imobiliário com valores globais que totalizem Euros 1.446.143.000, sendo o montante global dos fundos administrados à data de 31 de Dezembro de 2008 de 1.143.154.962.

9 Activos sob gestão

Nos termos do Artigo 29º do Decreto Lei nº 252/2003, de 17 de Outubro a Interfundos – Gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. e o Banco Comercial Português, S.A., como banco depositário dos fundos, respondem solidariamente, perante os participantes dos fundos imobiliários, pelo cumprimento das obrigações assumidas nos termos dos regulamentos de gestão dos fundos administrados pela Sociedade.

Em 31 de Dezembro de 2008, o valor global dos fundos geridos pela Sociedade é analisado como segue:

Fundos Fechados	2008
	Euros
Fundos Especiais de Investimento	
Eminvest	21.019.830
Imolux	27.631.231
Funsita	5.398.786
Fundipar	7.263.420
Imocott	8.879.339
Imoport	3.909.759
Imofarma	44.529.769
I – Marope	7.878.964
BF Invest	18.249.267
Fimobes	5.130.066
Prediloc Capital	14.416.411
HomeInvest	9.053.415
Oceânico	7.183.317
Olimo	50.237.540
OPorto Capital	7.388.401
Imonor	8.128.495
Imoal	12.344.965
Fundial	10.584.908
VillaFundo	4.521.259

Fundos Especiais de Investimento (continuação)	2008 Euros
MasterCapital	6.041.491
Imofer	5.015.703
Imoproperty	5.282.956
Fimmo	16.908.840
Iberia Capital	7.853.263
Inogi Capital	24.368.061
Património	5.121.210
Imocais	5.218.697
Oceanico II	8.177.283
Intercapital	6.747.796
Oceanico III	8.708.768
Lapa Properties	9.634.428
Sand Capital	4.160.340
Stone Capital	4.147.831
Sc Capital	1.508.202
Imovalue	5.264.287
Iberian Forest Fund	3.974.663
Prime Properties	5.074.134
Norfundo	2.533.315
Domus Capital	5.191.420

Fundos transferidos da Millennium Bcp – Gestão de Fundos de Investimento, S.A.

	2008 Euros
Gestão Imobiliária	19.651.802
Imorenda	263.379.949
Renda Predial	198.806.839
Imotur	23.410.586
DP Invest	11.058.365
Imosotto Acumulação	212.165.589

10 Contas extrapatrimoniais

	2008 Euros	2007 Euros
Valores administrados pela Sociedade	1.143.154.962	320.232.832

(Handwritten signatures and initials)

11 Justo Valor

O justo valor tem como base as cotações de mercado, sempre que estas se encontrem disponíveis. Caso estas não existam, como acontece em muitos dos produtos colocados junto de clientes, o justo valor é estimado através de modelos internos baseados em técnicas de desconto de fluxos de caixa. A geração de fluxos de caixa dos diferentes instrumentos comercializados é feita com base nas respectivas características financeiras e as taxas de desconto utilizadas incorporam quer a curva de taxas de juro de mercado, quer as actuais condições da política de pricing da Sociedade.

Assim, o justo valor obtido encontra-se influenciado pelos parâmetros utilizados no modelo de avaliação, que necessariamente incorporam algum grau de subjectividade, e reflecte exclusivamente o valor atribuído aos diferentes instrumentos financeiros. Ignora, no entanto, factores de natureza prospectiva, como por exemplo a evolução futura de negócio. Nestas condições, os valores apresentados não podem ser entendidos como uma estimativa do valor económico da Sociedade.

Para todos os activos e passivos da Sociedade, atendendo ao prazo extremamente curto ou à natureza das transacções, o valor de balanço é uma razoável estimativa do seu justo valor.

12 Partes relacionadas

Os saldos e transacções mais significativos com empresas do Grupo Banco Comercial Português estão discriminados nas notas correspondentes.

13 Gestão de riscos

A gestão dos riscos de negócio da Sociedade é efectuada de forma centralizada no Grupo Banco Comercial Português. O acompanhamento e controlo dos principais tipos de riscos financeiros - crédito, mercados, liquidez e operacional, é efectuada de acordo com os princípios gerais de gestão e controlo de riscos definidos pelo Conselho de Administração Executivo do Banco Comercial Português, tendo a responsabilidade pela implementação das políticas de risco, sido concentrada numa estrutura transversal a todas as entidades da Sociedade e totalmente independente das áreas sujeitas aos riscos – “Risk Office”.

14 Normas contabilísticas recentemente emitidas

As normas contabilísticas e interpretações recentemente emitidas, mas que ainda não entraram em vigor e que a Sociedade ainda não aplicou na elaboração das suas demonstrações financeiras, podem ser analisadas como segue:

IAS 1 (Alterada) - Apresentação das Demonstrações Financeiras

O International Accounting Standards Board (IASB) emitiu em Setembro de 2007, a IAS 1 - Apresentação das Demonstrações Financeiras alterada com data efectiva de aplicação obrigatória em 1 de Janeiro de 2009, sendo a sua adopção antecipada permitida.

Alterações face ao actual texto da IAS 1:

- A apresentação da demonstração da posição financeira (formalmente balanço) é requerida para o período corrente e comparativo. De acordo com a IAS 1 alterada, a demonstração da posição financeira deverá ser também apresentada para o início do período comparativo sempre que uma entidade reexpresse os comparativos decorrente de uma alteração de política contabilística, de uma correcção de um erro, ou a de uma reclassificação de um item nas demonstrações financeiras. Nestes casos, três demonstrações da posição financeira serão apresentadas, comparativamente às outras duas demonstrações requeridas.

- Na sequência das alterações impostas por esta norma os utilizadores das demonstrações financeiras poderão mais facilmente distinguir as variações nos capitais próprios da Sociedade decorrentes de transacções com accionistas, enquanto accionistas (ex. dividendos, transacções com acções próprias) e transacções com terceiras partes, ficando estas resumidas na demonstração de “comprehensive income”.

Face à natureza destas alterações (divulgações) o impacto previsto pela Sociedade será exclusivamente ao nível da apresentação, não tendo no entanto, a 31 de Dezembro de 2008, sido ainda determinado o exacto teor de tais alterações.

IFRS 2 (Alterada) - Pagamento em Acções: Condições de aquisição

O *International Financial Reporting Committee (IFRIC)*, emitiu em Janeiro de 2008, a IFRS 2 (Alterada) - Pagamento em Acções: Condições de aquisição, com data efectiva de aplicação mandatória em 1 de Julho de 2009, sendo a sua adopção antecipada permitida. A aprovação por parte da Comissão Europeia encontra-se em análise pelo EFRAG.

A IFRS 2 alterada visou apenas esclarecer a definição das condições de aquisição e de cancelamentos desses mesmos direitos.

A Sociedade encontra-se a avaliar o impacto da adopção desta norma.

IAS 23 (Alterada) - Custos de Empréstimos Obtidos

O *International Accounting Standards Board (IASB)*, emitiu em Março de 2007, a IAS - 23 Custos de Empréstimos Obtidos alterada, com data efectiva de aplicação obrigatória em 1 de Janeiro de 2009, sendo a sua adopção antecipada permitida.

Esta norma define que os custos de empréstimos obtidos directamente atribuíveis ao custo de aquisição, construção ou produção de um activo (activo elegível) é parte integrante do seu custo. Assim, a opção de registar tais custos directamente nos resultados é eliminada.

IAS 32 (Revista) – Instrumentos Financeiros: Apresentação – Instrumentos financeiros remíveis e obrigações resultantes de liquidação

O *International Accounting Standards Board (IASB)* emitiu em Fevereiro de 2008 a IAS 32 (Revista) – Instrumentos Financeiros: Apresentação – Instrumentos financeiros com opção de venda ("puttable instruments") e obrigações resultantes de liquidação, que é de aplicação obrigatória a partir de 1 de Janeiro de 2009.

De acordo com os requisitos actuais da IAS 32, se puder ser exigido a um emissor o pagamento em dinheiro ou outro activo financeiro em troca pela remissão ou recompra do instrumento financeiro, o instrumento é classificado como um passivo financeiro. Como resultado desta revisão alguns instrumentos financeiros que cumprem actualmente com os requisitos da definição de passivo financeiro serão classificados como instrumentos de capital se (i) representarem um interesse residual nos activos líquidos de uma entidade, (ii) fizerem parte de uma classe de instrumentos subordinados a qualquer outra classe de instrumentos emitidos pela entidade, e (iii) caso todos os instrumentos desta classe tenham os mesmos termos e condições. Foi também efectuada uma alteração à IAS 1 Apresentação das Demonstrações Financeiras para adicionar um novo requisito de apresentação dos instrumentos financeiros remíveis e das obrigações resultantes da liquidação.

A Sociedade não espera quaisquer impactos significativos decorrentes da adopção desta norma.

IAS 39 (Alterada) – Instrumentos financeiros: reconhecimento e mensuração – activos e passivos elegíveis para cobertura

O International Accounting Standards Board (IASB) emitiu uma alteração ao IAS 39 Instrumentos financeiros: reconhecimento e mensuração – activos e passivos elegíveis para cobertura a qual é de aplicação obrigatória a partir de 1 de Julho de 2009.

Esta alteração clarifica a aplicação dos princípios existentes que determinam quais os riscos ou quais os cash flows elegíveis de serem incluídos numa operação de cobertura.

A Sociedade encontra-se a avaliar o impacto da adopção desta norma ao nível das suas demonstrações financeiras.

IFRS 1 (alterada) – Adopção pela primeira das normas internacionais de relato financeiro vez e IAS 27 – Demonstrações Financeiras consolidadas e separadas

As alterações ao IFRS 1 Adopção pela primeira vez das normas internacionais de relato financeiro e ao IAS 27 Demonstrações financeiras consolidadas e separadas são efectivas a partir de 1 de Janeiro de 2009.

Estas alterações vieram permitir que as entidades que estão a adoptar as IFRS pela primeira vez na preparação das suas contas individuais, adoptem como custo contabilístico (deemed cost) dos seus investimentos em subsidiárias, empreendimentos conjuntos e associadas, o respectivo justo valor na data da transição para os IFRS ou o valor de balanço determinado com base no referencial contabilístico anterior.

A Sociedade não espera quaisquer impactos decorrentes da adopção desta norma.

IFRS 2 (Alterada) - Pagamento em Acções: Condições de aquisição

O International Accounting Standards Board (IASB), emitiu em Janeiro de 2008, a IFRS 2 (Alterada) - Pagamento em Acções: Condições de aquisição, com data efectiva de aplicação obrigatória em 1 de Janeiro de 2009, sendo a sua adopção antecipada permitida.

Esta alteração ao IFRS 2 permitiu clarificar que (i) as condições de aquisição dos direitos inerentes a um plano de pagamentos com base em acções limitam-se a condições de serviço ou de performance e que (ii) qualquer cancelamento de tais programas, quer pela entidade quer por terceiras partes, têm o mesmo tratamento contabilístico.

A Sociedade, com referência a 31 de Dezembro de 2008, não tem qualquer plano de remuneração com acções, pelo que a entrada em vigor desta norma não terá qualquer impacto ao nível das demonstrações financeiras da Sociedade.

IFRS 3 (revista) – Concentrações de actividades empresariais e IAS 27 (alterada) Demonstrações financeiras consolidadas e separadas

O International Accounting Standards Board (IASB), emitiu em Janeiro de 2008, a IFRS 3 (Revista) - Concentrações de Actividades empresariais, com data efectiva de aplicação obrigatória para exercícios com início a partir de 1 de Julho de 2009, sendo a sua adopção antecipada permitida.

Os principais impactos das alterações a estas normas correspondem: (i) ao tratamento de aquisições parciais, em que os interesses sem controlo (antes denominados de interesses minoritários) poderão ser mensurados ao justo valor (o que implica também o reconhecimento do goodwill atribuível aos interesses sem controlo) ou como parcela atribuível aos interesses sem controlo do justo valor dos activos líquidos adquiridos (tal como actualmente requerido); (ii) aos step acquisition em que as novas regras obrigam, aquando do cálculo do goodwill, à reavaliação, por contrapartida de resultados, do justo valor de qualquer interesse sem controlo detido previamente à aquisição tendente à obtenção de controlo; (iii) ao registo dos custos directamente relacionados com uma aquisição de uma subsidiária que passam a ser directamente imputados a resultados; (iv) aos preços contingentes cuja alteração de estimativa ao longo do tempo passa a ser registada em resultados e não afecta o goodwill e (v) às alterações das percentagens de subsidiárias detidas que não resultam na perda de controlo as quais passam a ser registadas como movimentos de capitais próprios.

Adicionalmente, das alterações ao IAS 27 resulta ainda que as perdas acumuladas numa subsidiária passarão a ser atribuídas aos interesses sem controlo (reconhecimento de interesses sem controlo negativos) e que, aquando da alienação de uma subsidiária, tendente à perda de controlo qualquer interesse sem controlo retido é mensurado ao justo valor determinado na data da alienação.

A Sociedade não espera quaisquer impactos significativos decorrentes da adopção desta norma.

IFRS 8 – Segmentos Operacionais

O International Accounting Standards Board (IASB) emitiu em 30 de Novembro de 2006 a IFRS 8 - Segmentos operacionais, tendo sido aprovada pela Comissão Europeia em 21 de Novembro de 2007. Esta norma é de aplicação obrigatória para exercícios a começar ou a partir de 1 de Janeiro de 2009.

A IFRS 8 - Segmentos Operacionais define a apresentação da informação sobre segmentos operacionais de uma entidade e também sobre serviços e produtos, áreas geográficas onde a entidade opera e os seus maiores clientes. Esta norma especifica como uma entidade deverá reportar a sua informação nas demonstrações financeiras anuais, e como consequência alterará a IAS 34 - Reporte financeiro interino, no que respeita à informação a ser seleccionada para reporte financeiro interino. Uma entidade terá também que fazer uma descrição sobre a informação apresentada por segmento nomeadamente resultados e operações, assim como uma breve descrição de como os segmentos são construídos.

Face à natureza destas alterações (divulgações) o impacto previsto pela Sociedade será exclusivamente ao nível da apresentação, não tendo no entanto, a 31 de Dezembro de 2008, sido ainda determinado o exacto impacto de tais alterações.

IFRIC 12 Contratos de Concessão de Serviços

O International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) emitiu em Julho de 2007, a IFRIC 12 - Contratos de Concessão de Serviços, com data efectiva de aplicação obrigatória em 1 de Janeiro de 2008, sendo a sua adopção antecipada permitida. O endorsement por parte da União europeia ainda se aguarda, estando previsto para o primeiro trimestre de 2009. O IFRIC 12 aplica-se a contratos de concessão de serviços público-privados. Esta norma aplicar-se-á apenas a situações onde o concedente a) controla ou regula os serviços prestados pelo operador, e b) controla os interesses residuais das infra-estruturas, na maturidade do contrato.

Face à natureza dos contratos abrangidos por esta Norma não se estima qualquer impacto ao nível da Sociedade.

IFRIC 13 Programas de Fidelização de Clientes

O International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), emitiu em Julho de 2007, a IFRIC 13 Programas de Fidelização de Clientes, com data efectiva de aplicação obrigatória para exercícios iniciados a partir de 1 de Julho de 2008, sendo a sua adopção antecipada permitida.

Esta interpretação aplica-se a a programas de fidelização de clientes, onde são adjudicados créditos aos clientes como parte integrante de uma venda ou prestação de serviços e estes poderão trocar esses créditos, no futuro, por serviços ou mercadorias gratuitamente ou com desconto. Dado que a informação disponível ainda não permite determinar com rigor o impacto desta norma, nenhuma estimativa é apresentada. Contudo a Sociedade encontra-se a recolher a informação que permita determinar com rigor os eventuais impactos.

Dado que a informação disponível ainda não permite determinar com rigor o impacto desta norma, nenhuma estimativa é apresentada. Contudo a Sociedade encontra-se a recolher a informação que permita determinar com rigor os eventuais impactos.

IFRIC 15 – Acordos para construção de imóveis

O IFRIC 15 Acordos para construção de imóveis, entra em vigor para exercícios iniciados a partir de 1 de Janeiro de 2009.

Esta interpretação contém orientações que permitem determinar se um contracto para a construção de imóveis se encontra no âmbito do IAS 18 Reconhecimento de proveitos ou do IAS 11 Contratos de construção, sendo expectável que a IAS 18 seja aplicável a um número mais abrangente de transacções.

A Sociedade não espera que esta interpretação tenha um impacto significativo nas suas demonstrações financeiras.

IFRIC 16 – Cobertura de um investimento numa operação em moeda estrangeira

O International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), emitiu em Julho de 2008, a IFRIC 16 – Cobertura de um investimento numa operação em moeda estrangeira, com data efectiva de aplicação obrigatória para exercícios iniciados a partir de 1 de Outubro de 2008, sendo a sua adopção antecipada permitida.

7
L3 DE M

Esta interpretação visa clarificar que:

- a cobertura de um investimento numa operação em moeda estrangeira poder ser aplicada apenas a diferenças cambiais decorrentes da conversão das demonstrações financeiras das subsidiárias na sua moeda funcional para a moeda funcional da casa-mãe e apenas por um montante igual ou inferior ao activo líquido da subsidiária;
- o instrumento de cobertura pode ser contratado por qualquer entidade da Sociedade, excepto pela entidade que está a ser objecto de cobertura; e
- aquando da venda da subsidiária objecto de cobertura, o ganho ou perda acumulado referente à componente efectiva da cobertura é reclassificado para resultados.

Esta interpretação permite que uma entidade que utiliza o método de consolidação em escada, escolha uma política contabilística que permita a determinação do ajustamento de conversão cambial acumulado que é reclassificado para resultados na venda da subsidiária, tal como faria se o método de consolidação adoptado fosse o directo. Esta interpretação é de aplicação prospectiva.

A Sociedade encontra-se a avaliar o impacto da adopção desta interpretação ao nível das suas demonstrações financeiras.

IFRIC 17 – Distribuições em espécie a accionistas

O International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), emitiu em Novembro de 2008, a IFRIC 17 – Distribuições em espécie a accionistas, com data efectiva de aplicação obrigatória para exercícios iniciados a partir de 1 de Julho de 2009, sendo a sua adopção antecipada permitida.

Esta interpretação visa clarificar o tratamento contabilístico das distribuições em espécie a accionistas. Assim, estabelece que as distribuições em espécie devem ser registadas ao justo valor sendo a diferença para o valor de balanço dos activos distribuídos reconhecida em resultados aquando da distribuição.

A Sociedade não espera que esta interpretação tenha um impacto significativo nas suas demonstrações financeiras.

IFRIC 18 – Transferências de activos de clientes

O International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), emitiu em Novembro de 2008, a IFRIC 18 – Transferências de activos de clientes, com data efectiva de aplicação obrigatória para exercícios iniciados a partir de 1 de Julho de 2009, sendo a sua adopção antecipada permitida.

Esta interpretação visa clarificar o tratamento contabilístico de acordos celebrados mediante os quais uma entidade recebe activos de clientes para sua própria utilização e com vista a estabelecer posteriormente uma ligação dos clientes a uma rede ou conceder aos clientes acesso contínuo ao fornecimento de bens ou serviços.

A Interpretação clarifica:

- as condições em que um activo se encontra no âmbito desta interpretação;
- o reconhecimento do activo e a sua mensuração inicial;
- a identificação dos serviços identificáveis (um ou mais serviços em troca do activo transferido);
- o reconhecimento de proveitos;
- a contabilização da transferência de dinheiro por parte de clientes.

A Sociedade não espera que esta interpretação tenha um impacto significativo nas suas demonstrações financeiras.

Annual Improvement Project

Em Maio de 2008, o IASB publicou o Annual Improvement Project o qual alterou certas normas então em vigor. A data de efectividade das alterações varia consoante a norma em causa sendo a maioria de aplicação obrigatória para a Sociedade em 2009.

As principais alterações decorrentes do Annual Improvement Project apresentam-se em seguida:

- Alteração à IFRS 5 Activos não correntes detidos para venda e unidades operacionais em descontinuação, efectiva para exercícios com início a partir de 1 de Julho de 2009. Esta alteração veio esclarecer que a totalidade dos activos e passivos de uma subsidiária devem ser classificados como activos não correntes detidos para venda de acordo com o IFRS 5 se existir um plano de venda parcial da subsidiária tendente à perda de controlo.

Esta norma será adoptada prospectivamente pela Sociedade;

- Alteração à IAS 1 Apresentação das demonstrações financeiras, efectiva a partir de 1 de Janeiro de 2009. A alteração clarifica que apenas alguns instrumentos financeiros classificados na categoria de negociação, e não todos, são exemplos de activos e passivos correntes.

A Sociedade não espera quaisquer impactos significativos decorrentes da adopção desta alteração.

- Alteração à IAS 16 Activos fixos tangíveis, efectiva a partir de 1 de Janeiro de 2009. A alteração efectuada estabelece regras de classificação (i) das receitas provenientes da alienação de activos detidos para arrendamento subsequentemente vendidos e (ii) destes activos durante o tempo que medeia entre a data da cessão do arrendamento e a data da sua alienação.

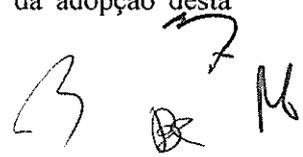
A Sociedade não espera quaisquer impactos significativos decorrentes da adopção desta alteração.

- Alteração à IAS 19 Benefícios dos empregados, efectiva a partir de 1 de Janeiro de 2009. As alterações efectuadas permitiram clarificar (i) o conceito de custos com serviços passados negativos decorrentes da alteração do plano de benefícios definidos, (ii) a interacção entre o retorno esperado dos activos e os custos de administração do plano, e (iii) a distinção entre benefícios de curto e de médio e longo prazo.

As alterações do IAS 19 serão adoptadas pela Sociedade em 2009, embora não seja expectável que as mesmas tenham um impacto significativo nas suas demonstrações financeiras consolidadas;

- Alteração à IAS 20 Contabilização dos subsídios do governo e divulgação de apoios do governo, efectiva a partir de 1 de Janeiro de 2009. Esta alteração estabelece que o benefício decorrente da obtenção de um empréstimo do governo com taxas inferiores às praticadas no mercado, deve ser mensurado como a diferença entre o justo valor do passivo na data da sua contratação, determinado de acordo com o IAS 39 Instrumentos financeiros: reconhecimento e mensuração e o valor recebido. Tal benefício deverá ser subsequentemente registado de acordo com o IAS 20.

A Sociedade não espera quaisquer impactos significativos decorrentes da adopção desta alteração.



- Alteração à IAS 23 Custos de empréstimos obtidos, efectiva a partir de 1 de Janeiro de 2009. O conceito de custos de empréstimos obtidos foi alterado de forma a clarificar que os mesmos devem ser determinados de acordo com o método da taxa efectiva preconizado no IAS 39 Instrumentos financeiros: reconhecimento e mensuração, eliminando assim a inconsistência existente entre o IAS 23 e o IAS 39.

A Sociedade não espera quaisquer impactos significativos decorrentes da adopção desta alteração.

- Alteração à IAS 27 Demonstrações financeiras consolidadas e separadas, efectiva a partir de 1 de Janeiro de 2009. A alteração efectuada a esta norma determina que nos casos em que um investimento numa subsidiária esteja registado pelo seu justo valor nas contas individuais, de acordo com o IAS 39 Instrumentos financeiros: reconhecimento e mensuração, e tal investimento qualifique para classificação como activo não corrente detido para venda de acordo com o IFRS 5 Activos não correntes detidos para venda e unidades operacionais em descontinuação, o mesmo deverá continuar a ser mensurado no âmbito do IAS 39.

Esta alteração não terá impacto nas demonstrações financeiras das entidades da Sociedade na medida em que, nas respectivas contas individuais, os investimentos em subsidiárias são registados ao custo de aquisição de acordo com o IAS 27;

- Alteração à IAS 28 Investimentos em associadas, efectiva a partir de 1 de Janeiro de 2009. As alterações introduzidas ao IAS 28 tiveram como objectivo esclarecer (i) que um investimento numa associada deve ser tratado como um activo único para efeitos dos testes de imparidade a efectuar à luz do IAS 36 Imparidade de activos, (ii) que qualquer perda por imparidade a reconhecer não deverá ser alocada a activos específicos nomeadamente ao goodwill e (iii) que as reversões de imparidade são registadas como um ajustamento ao valor de balanço da associada desde que, e na medida em que, o valor recuperável do investimento aumente.

A Sociedade não espera quaisquer impactos significativos decorrentes da adopção desta alteração.

- Alteração à IAS 38 Activos intangíveis, efectiva a partir de 1 de Janeiro de 2009. Esta alteração veio determinar que uma despesa com custo diferido, incorrida no contexto de actividades promocionais ou publicitárias, só pode ser reconhecida em balanço quando tenha sido efectuado um pagamento adiantado em relação a bens ou serviços que serão recebidos numa data futura. O reconhecimento em resultados deverá ocorrer aquando a entidade tenha o direito ao acesso aos bens e os serviços sejam recebidos.

Não se espera que esta alteração tenha impactos significativos nas contas da Sociedade;

• Alteração à IAS 39 Instrumentos financeiros: reconhecimento e mensuração, efectiva a partir de 1 de Janeiro de 2009. Estas alterações consistiram fundamentalmente em (i) esclarecer que é possível efectuar transferências de e para a categoria de justo valor através de resultados relativamente a derivados sempre que os mesmos iniciam ou terminam uma relação de cobertura em modelos de cobertura de fluxos de caixa ou de um investimento líquido numa associada ou subsidiária, (ii) alterar a definição de instrumentos financeiros ao justo valor através de resultados no que se refere à categoria de negociação, de forma a estabelecer que no caso de carteiras de instrumentos financeiros geridos em conjunto e relativamente aos quais exista evidência de actividades recentes tendentes a realização de ganhos de curto prazo, as mesmas devem ser classificadas como de negociação no seu reconhecimento inicial, (iii) alterar os requisitos de documentação e testes de efectividade nas relações de cobertura estabelecidas ao nível dos segmentos operacionais determinados no âmbito da aplicação do IFRS 8 Segmentos operacionais, e (iv) esclarecer que a mensuração de um passivo financeiro ao custo amortizado, após a interrupção da respectiva cobertura de justo valor, deve ser efectuada com base na nova taxa efectiva calculada na data da interrupção da relação de cobertura.

A Sociedade não espera quaisquer impactos significativos decorrentes da adopção desta alteração.

• Alteração à IAS 40 Propriedades de investimento, efectiva a partir de 1 de Janeiro de 2009. Na sequência desta alteração, as propriedades em construção ou desenvolvimento com vista ao seu uso subsequente como propriedades de investimento passam a estar incluídas no âmbito do IAS 40 (antes abrangidas pelo IAS 16 Activos fixos tangíveis). Tais propriedades em construção poderão ser registadas ao justo valor excepto se o mesmo não puder ser medido com fiabilidade, caso em que deverão ser registadas ao custo de aquisição.

A Sociedade encontra-se a avaliar o impacto da adopção desta interpretação ao nível das suas demonstrações financeiras.

RELATÓRIO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

De acordo com as normas legais e estatutárias, o Conselho de Administração da Interfundos - Gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., vem apresentar ao Accionista Único, às Autoridades Supervisoras e ao Público em Geral o Relatório e Contas relativo ao exercício de 2008.

CARACTERIZAÇÃO DA ACTIVIDADE

Ao longo do ano de 2008, que correspondeu ao primeiro exercício completo, a Sociedade Gestora desenvolveu a sua actividade assente em duas vertentes essenciais:

- Reforço sustentado da sua posição no mercado assumindo-se como uma das sociedades gestoras de fundos imobiliários líderes de mercado ;
- Consolidação da sua estrutura organizativa em ordem a assegurar iguais níveis de satisfação por parte dos participantes, face ao crescimento significativo da actividade.

A 31 de Dezembro de 2008 a Interfundos tinha sob gestão 45 Fundos de Investimento Imobiliário, representando um total de 1 143 milhões de Euros sob gestão.

CARACTERIZAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

No segmento de escritórios, verificou-se um aumento da absorção bruta em relação a 2007. Este aumento é devido, principalmente, ao arrendamento ao Ministério da Justiça, no Office Park Expo localizado no Parque das Nações. A área arrendada nessa operação ascende a aproximadamente 65.000 m².

Excluindo a absorção de espaço de escritórios por parte do sector público, o ano de 2008 apresentou valores ao nível de 2005 e claramente abaixo de 2006 e 2007.

O *vacancy rate* (taxa de disponibilidade) no segmento de escritórios registou uma evolução positiva relativamente ao ano 2007, tendo passado de 8% para 7,5%. Tem sido assinalada pelos especialistas do mercado uma ligeira subida das *prime rents* dos espaços de primeira categoria, com valores a situarem-se nos € 21,50/m².

No segmento do retalho, a oferta de novos espaços manteve a dinâmica forte verificada no ano transacto, tendo-se assistido à abertura de diversos centros comerciais, nomeadamente junto a cidades de província (Palácio de Gelo, em Viseu, com uma área de 73.500 m²; o Mar Shopping, em Matosinhos com uma área de 67.000 m² e o Alegro, em Castelo Branco com uma área de 19.380 m²). O total de ABL inaugurada ascende a 205.250 m², correspondendo a 6 novos Centros Comerciais.

No que respeita aos Retail Parks, a maior unidade inaugurada foi o Santarém Retail Park com uma ABL de 24.000 m². A ABL total colocada no mercado foi de 51.000 m², referente a 5 novos Retail Parks. Como era expectável, a procura neste segmento tem premiado os conceitos com melhor qualidade, escala e localização adequadas e correcto *mix* de marcas, deixando em claras dificuldades os demais.

No comércio de rua, a procura aumentou e a oferta continuou escassa, com especial incidência para os espaços com maior qualidade.

Em termos de *prime rents*, os valores mantiveram-se constantes, mas com tendência para baixar, especialmente nos Centros Comerciais e Retail Parks, fenómeno que não sucede com as melhores zonas do comércio de rua. Com efeito, nesse subsegmento verifica-se um aumento do valor das *prime rents* (a rondarem € 80,00/m²), devido à pressão da procura e escassez da oferta.

No mercado industrial, não se verificaram grandes alterações relativamente a 2007. O sector da logística apresentou algum dinamismo ao nível da promoção, principalmente devido ao programa “Portugal Logístico” que tem como finalidade a criação de 12 plataformas logísticas.

O mercado de arrendamento mostrou-se todavia muito débil em termos de novos negócios, fruto do actual contexto de crise económica. A fraca procura existente é dirigida para as grandes áreas (operadores logísticos) ou para armazéns de reduzida dimensão: 100 a 200 m². Também neste segmento o valor das rendas apresenta tendência para baixar, bem como os prazos dos contratos de arrendamento, cada vez mais curtos.

Quanto à promoção imobiliária, e em particular nos investimentos em projectos de turismo residencial, verificou-se um acentuado abrandamento da actividade. Muitos dos projectos de *resorts* planeados estão neste momento parados, por falta de liquidez e/ou dificuldade de escoamento.

No actual contexto o investimento em reabilitação urbana residencial no centro de grandes cidades poderá constituir uma boa alternativa, ainda que recorrendo a outros modelos de comercialização.

PERSPECTIVAS PARA 2009

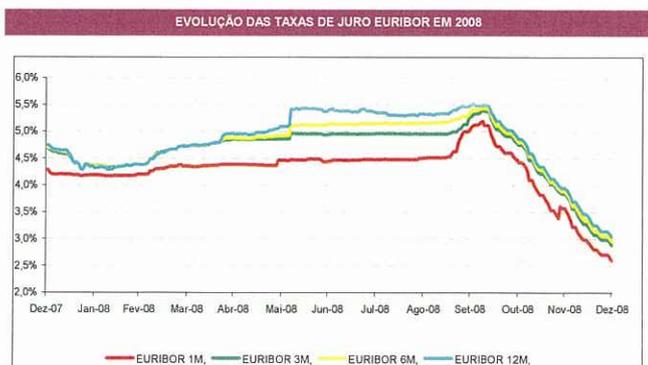
O ano de 2009 perspectiva-se fortemente condicionado pelo acentuar do abrandamento económico ao nível da zona Euro.

As condições restritivas de acesso ao crédito por parte das empresas bem como a manutenção do alargamento de *spreads* verificado em 2008, constituirão factores negativos para o reforço da confiança por parte dos investidores.

A conjugação destes dois efeitos, abrandamento económico e falta de confiança, associado à expectativa que os activos imobiliários poderão ainda sofrer maior desvalorização, condicionará a evolução da generalidade dos projectos de promoção imobiliária, em especial os dirigidos ao turismo residencial.

No entanto, a redução significativa das taxas de referência, para níveis nunca antes alcançados, com reflexos muito positivos ao nível dos encargos das famílias, poderá constituir um estímulo muito importante para a dinamização do mercado imobiliário de 1^a habitação.

EVOLUÇÃO DAS TAXAS DE JURO EURIBOR EM 2008



Apesar deste contexto a Interfundos procurará reforçar a sua posição de liderança, tirando partido quer da desejável maior interligação com as Redes Comerciais do Millennium Bcp, quer ainda das que resultam das oportunidades proporcionadas pelas alterações legislativas introduzidas no Orçamento Geral de Estado para 2008 e 2009, nomeadamente :

- Os Fundos Florestais;
- Os Fundos de Investimento Imobiliário de Arrendamento Habitacional;
- Os Fundos de Reabilitação Urbana.

ESTRUTURA SOCIETÁRIA

As acções representativas do capital social da Interfundos - Gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., no valor de €1.500.000,00 são, desde 31 de Dezembro de 2008, integralmente detidas pelo Banco Comercial Português, S.A., em resultado da fusão por incorporação da BCP Participações Financeiras, SGPS, Sociedade Unipessoal, Lda no Banco Comercial Português, S.A, ocorrida nessa data, mediante transferência global do património da sociedade incorporada (BCP PF) para o Banco.

EVOLUÇÃO DOS RESULTADOS

O Resultado Líquido da Interfundos em 31 de Dezembro de 2008 ascendia a 2 413 milhares de Euros, o que representa um acréscimo de 2 159 milhares de Euros relativamente ao período homólogo do ano anterior.

Esta evolução decorre principalmente da conclusão do processo de transferência da Millennium Bcp Gestão de Fundos de Investimento, S.A., da totalidade do volume de negócios desta área de actividade de gestão de fundos de investimento imobiliário de subscrição

particular, iniciada em finais de 2007 com a constituição da sociedade Interfundos, e que ascendeu em 2008 a 64% do património gerido no final do ano.

As Comissões Líquidas totalizavam 4 479 milhares de Euros, integrando Comissões de Gestão no montante de 4 119 milhares de Euros e Comissões de Abertura de novos Fundos de 360 mil Euros. Em base comparável representam globalmente um aumento de 25,3% face a 2007.

O *rácio* de eficiência situava-se em 28,2%, evidenciando uma correlação apreciável entre os proveitos obtidos e os meios dispensados.

PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS

O Conselho de Administração considerando as necessidades de capitais próprios face à evolução prevista do volume de activos sob gestão, enquadradas pelos mínimos legais que regulam a relação entre aqueles factores, propõe nos termos do disposto na alínea f) do número 5 do artigo 66.º do Código das Sociedades Comerciais, e considerando o limite legal imposto para a reserva legal, a seguinte aplicação do resultado apurado no exercício de 2008:

(a) para Reserva Legal 241 300,00 EUR

(b) para Distribuição de Dividendos 2 171 588,33 EUR

REFERÊNCIAS

Ao concluir o Relatório relativo à actividade desenvolvida em 2008, a Administração manifesta o seu reconhecimento pela cooperação dispensada no âmbito das suas atribuições, às entidades e pessoas que mais contribuíram para a realização dos objectivos estabelecidos:

Às Autoridades Monetárias e Financeiras, designadamente o Ministério das Finanças, o Banco de Portugal e a Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, pela colaboração e apoio sempre manifestados.

Aos nossos Clientes, pela confiança que a sua preferência demonstra, dirigimos os nossos agradecimentos, comprometendo-nos a procurar continuamente, dar as respostas que satisfaçam as suas necessidades.

Ao Accionista Único, pelo seu apoio constante e pelo acompanhamento interessado na actividade da Sociedade.

Ao Fiscal Único e ao Revisor Oficial de Contas, pela atitude participativa e construtiva que sempre manifestaram.

Aos colaboradores, pelo empenho, motivação, disponibilidade e competência profissional que sempre demonstraram, contribuindo para a consecução plena dos nossos objectivos.

Lisboa, 9 de Fevereiro de 2009

O Conselho de Administração



Manuel Duarte Emazu de Vasconcelos Guimarães
(Presidente)



José Maria de Oliveira da Cunha
(Vogal)



Pedro Magalhães Botelho de Sousa
(Vogal)

CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

Introdução

- 1 Examinámos as demonstrações financeiras da **INTERFUNDOS – Gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.**, as quais compreendem o Balanço em 31 de Dezembro de 2008 (que evidencia um total de 5.149.889 euros e um total de capital próprio de 4.159.031 euros, incluindo um resultado líquido de 2.412.888 euros), a Demonstração dos resultados, a Demonstração das alterações nos capitais próprios e a Demonstração dos fluxos de caixa do exercício findo naquela data, e os correspondentes Anexos.

Responsabilidades

- 2 É da responsabilidade do Conselho de Administração a preparação das demonstrações financeiras, em conformidade com as Normas de Contabilidade Ajustadas definidas pelo Banco de Portugal que têm como base a aplicação das Normas Internacionais de Relato Financeiro em vigor e adoptadas pela União Europeia, com excepção das matérias definidas nos nºs 2º e 3º do Aviso nº 1/2005 e no nº 2º do Aviso nº 4/2005 do Banco de Portugal (“NCA’s”), que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira da Sociedade, o resultado das suas operações, as alterações nos seus capitais próprios e os fluxos de caixa, bem como a adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados e a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado.
- 3 A nossa responsabilidade consiste em expressar uma opinião profissional e independente, baseada no nosso exame daquelas demonstrações financeiras.

Âmbito

- 4 O exame a que procedemos foi efectuado de acordo com as Normas Técnicas e as Directrizes de Revisão/Auditoria da 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, utilizadas na sua preparação;
 - a apreciação sobre se são adequadas as políticas contabilísticas adoptadas e a sua divulgação, tendo em conta as circunstâncias;
 - a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade; e,

LEOPOLDO ALVES & ASSOCIADO
Sociedade de Revisores Oficiais de Contas

- a apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das demonstrações financeiras.
- 5 O nosso exame abrangeu também a verificação da concordância da informação financeira constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras.
- 6 Entendemos que o exame efectuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião.

Opinião

- 7 Em nossa opinião, as referidas demonstrações financeiras apresentam, de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira da **INTERFUNDOS – Gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.** em 31 de Dezembro de 2008, o resultado das suas operações, os fluxos de caixa e as alterações nos capitais próprios no exercício findo naquela data, em conformidade com as Normas de Contabilidade Ajustadas, conforme definidas pelo Banco de Portugal.

Lisboa, 11 de Fevereiro de 2009


LEOPOLDO ALVES & ASSOCIADO, S.R.O.C.

representada por
Leopoldo de Assunção Alves (ROC n.º 319)

RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO

Ao Accionista Único da
INTERFUNDOS – Gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.

De acordo com o disposto na alínea g) do número 1 do artigo 420º do Código das Sociedades Comerciais, cumpre-nos, na qualidade de Fiscal Único da **INTERFUNDOS – Gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.**, apresentar o Relatório da nossa acção fiscalizadora, bem como o parecer sobre o relatório de gestão, contas e propostas apresentadas pelo Conselho de Administração da **INTERFUNDOS – Gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.**, relativamente ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2008.

Através de contactos estabelecidos com o Conselho de Administração, bem como de esclarecimentos e de informação recolhida junto dos serviços competentes, informámo-nos acerca da actividade da Sociedade e da gestão do negócio desenvolvida e procedemos à verificação da informação financeira produzida ao longo do exercício findo em 31 de Dezembro de 2008, efectuando as análises julgadas convenientes.

Averiguámos a observância da Lei e dos Estatutos da Sociedade, procedemos à verificação da regularidade da escrituração contabilística e da respectiva documentação de suporte, verificámos se as políticas contabilísticas e os critérios valorimétricos adoptados pela Sociedade conduzem a uma correcta avaliação do património e dos resultados e levámos a cabo outros procedimentos julgados necessários nas circunstâncias.

Após o encerramento das contas apreciamos os documentos de prestação de contas, nomeadamente, o relatório de gestão, elaborado pelo Conselho de Administração, bem como as demonstrações financeiras, apresentadas que compreendem o Balanço, a Demonstração dos resultados, a Demonstração das alterações nos capitais próprios e a Demonstração dos fluxos de caixa, e os correspondentes Anexos.

Procedemos ainda à emissão da respectiva Certificação Legal das Contas, sem reservas, decorrente do exame realizado.

Do Conselho de Administração e dos serviços competentes obtivemos sempre a documentação e os esclarecimentos solicitados, o que agradecemos, concluindo que:

- a) As demonstrações financeiras permitem uma adequada compreensão da situação financeira e dos resultados da Sociedade;
- b) As políticas contabilísticas e os critérios valorimétricos adoptados são adequados; e
- c) O relatório de gestão apresenta a evolução dos negócios e da situação da Sociedade, em conformidade com as disposições legais e estatutárias.

LEOPOLDO ALVES & ASSOCIADO
Sociedade de Revisores Oficiais de Contas

Em resultado do trabalho desenvolvido somos de parecer que a Assembleia-Geral Anual da Sociedade aprove:

- a) O Relatório de Gestão e as Contas referentes ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2008;
- b) A proposta de aplicação de resultados contida no mencionado Relatório de Gestão.

Finalmente, não podemos deixar de salientar e agradecer a excelente colaboração recebida no desempenho das suas funções do Conselho de Administração da Sociedade e dos serviços com os quais tivemos oportunidade de contactar.

Lisboa, 11 de Fevereiro de 2009

O FISCAL ÚNICO


LEOPOLDO ALVES & ASSOCIADO, S.R.O.C.
representada por
Leopoldo de Assunção Alves (ROC n.º 319)



-----Acta N.º 6-----

----- Aos 23 de Março de 2009, pelas 12,50 horas, na respectiva sede, sita na Av. José Malhoa, n.º 27, em Lisboa, encontrando-se presentes membros do Conselho de Administração da sociedade **Interfundos – Gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. (Interfundos)**, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa com o número único de matrícula e de identificação fiscal 507.552.881 e o capital social de 1.500.000 euros, o Senhor Dr. Nelson Ricardo Bessa Machado, Administrador do accionista Banco Comercial Português, S.A., detentor da totalidade do capital social na qualidade de sociedade incorporante por fusão, em 31.12.2008, da BCP Participações Financeiras, SGPS, Sociedade Unipessoal, Lda., encontrando-se devidamente mandatado para o efeito, deliberou por escrito e nos termos do artigo 54º do Código das Sociedades Comerciais.-----

----- 1.º Aprovar o relatório de gestão e as contas do exercício de 2008.-----

----- 2.º Aprovar a proposta de aplicação de resultados do Conselho de Administração que era do seguinte teor:-----

----- “O Conselho de Administração considerando as necessidades de capitais próprios face à evolução prevista do volume de activos sob gestão, enquadradas pelos mínimos legais que regulam a relação entre aqueles factores, propõe nos termos do disposto na alínea f) do número 5 do artigo 66.º do Código das Sociedades Comerciais, e considerando o limite legal imposto para a reserva legal, a seguinte aplicação do resultado apurado no exercício de 2008:

----- a) para Reserva Legal 241.300,00 euros;-----

----- b) para Distribuição de Dividendos 2.171.588,33 euros.”-----

----- 3.º Aprovar um voto de confiança e de louvor à actividade desenvolvida pelos órgãos da administração e fiscalização da sociedade e por cada um dos respectivos membros.

----- 4.º Proceder à eleição dos órgãos sociais para o triénio 2009/2011, como segue:-----

----- Mesa da Assembleia Geral-----

----- Eduardo Sebastião Vaz de Oliveira (Presidente)-----

----- Ana Isabel dos Santos de Pina Cabral (Vice - Presidente)-----

----- Maria Manuela Nunes Rodrigues dos Anjos (Secretária)-----

----- Conselho de Administração -----

----- Manuel Duarte Emauz Vasconcelos de Guimarães (Presidente) -----

----- Pedro Magalhães Botelho de Sousa (Vogal) -----

----- José Maria de Oliveira da Cunha (Vogal)-----

----- Fiscal Único-----

----- Leopoldo Alves & Associado, SROC (Efectivo)-----

----- Bernardo & Muralha, SROC (Suplente)-----

-----5.º Aprovar que, nos termos e para os efeitos do artigo 396º do Código das Sociedades Comerciais, os Administradores ora eleitos sejam dispensados da prestação de caução. -----

----- 6.º Aprovar que, nos termos e para os efeitos do artigo 399º do Código supra citado, tendo em conta a política de remunerações a nível do Grupo em que a Sociedade se insere, os Administradores eleitos nesta data não auferam qualquer remuneração pelo exercício das respectivas funções. -----

----- Mais decidiu transcrever de imediato a presente deliberação no livro de actas da Assembleia Geral da sociedade, dando assim satisfação ao disposto no já citado artigo 54º do Código das Sociedades Comerciais. -----

L. A. N. M.

Nelson Mechel