

Interfundos

gestão de fundos de investimento imobiliário

Relatório de Actividade de 2008

Fundo Imobiliário

IBERIA CAPITAL

Elementos Identificativos

Tipo de Fundo:	Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular
Data de Constituição:	28-12-2006
Sociedade Gestora:	Interfundos - Gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.
Banco Depositário:	Banco Comercial Português, S.A.
Valor da Carteira em 31 de Dezembro de 2008:	7.853.330,71 Euros

Política de Investimento

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

O Fundo pode desenvolver projectos de construção para posterior venda ou arrendamento, podendo contrair dívida como forma de financiamento. O nível de endividamento não está sujeito a qualquer limite.

O Fundo, para além de incluir património de rendimento, pode adquirir prédios rústicos e mistos procurando gerar valor através de diversos projectos de desenvolvimento imobiliário.

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
2008

3,34%

(*) O fundo está isento de Comissões de Subscrição e de Resgate. Os valores divulgados representam dados passados, não constituindo garantia de rendibilidade para o futuro, dado que o valor das Unidades de Participação, pode aumentar ou diminuir em função da avaliação dos activos que integram o seu património.

O Mercado Imobiliário em 2008

Enquadramento Macroeconómico

A instabilidade e crise que atingiu os mercados financeiros internacionais, resultou num abrandamento, em 2008, da actividade económica ao nível global. A economia portuguesa, à semelhança da generalidade das economias da zona Euro, apresentou já nos últimos meses de 2008, uma degradação dos seus principais indicadores económicos. Este ambiente afectou transversalmente todos os sectores do mercado imobiliário, em especial nos dois últimos trimestres do ano.

O Mercado Imobiliário

No segmento de escritórios, verificou-se um aumento da absorção bruta em relação a 2007. No entanto, 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 em Viseu, Matosinhos e Castelo Branco. 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.

No comércio de rua, a procura aumentou e a oferta continua 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.

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.

A 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 final de 2008, o número total de fundos imobiliários do mercado, abertos e fechados, totalizava 231 (14 abertos, 138 fechados e 79 FEII), ou seja, mais 27 do que em igual data do ano passado, tendo o total dos seus activos aumentado em 186,5 milhões de Euros neste intervalo de tempo, para um total de 10.635,2 milhões de Euros, o que representa um crescimento de 1,75%.

Perspectivas para 2009

A conjugação do abrandamento económico à escala global 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.

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

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

Relatório de Actividade

O Fundo imobiliário iniciou a sua actividade no dia 28 de Dezembro de 2006. A 31 de Dezembro de 2008 o Valor Líquido Global do Fundo atingiu os €7,853 milhões de euros. O património do fundo encontra-se representado por 145.000 unidades de participação no valor base de 50 euros. O valor da unidade de participação no final do ano de 2008 era de 54,1609 euros. O Fundo durante o ano de 2008 manteve os arrendamentos dos activos mais relevantes do fundo.

Lisboa, 31 de Março de 2009

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora

Manuel de Vasconcelos Guimarães (Presidente)

José Maria da Cunha (Vogal)

Pedro Botelho de Sousa (Vogal)

Fundo IBÉRIA CAPITAL - F. ESPECIAL FECHADO

BALANÇO

Data: 08 / 12 / 31

(Valores em Euros)

CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	ACTIVO					CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	CAPITAL E PASSIVO	
		2008				2007			Períodos	
		Bruto	Mv / Af	mv / Ad	Líquido	Líquido			2008	2007
	ACTIVOS IMOBILIÁRIOS									
31	Terrenos	555.603,47	0,00	0,00	555.603,47	555.603,47	61	Unidades de Participação	7.250.000,00	7.250.000,00
32	Construções	6.856.952,56	13.454,92	0,00	6.870.407,48	6.581.240,35	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	348.399,83	-1.066,62
35	Outros Activos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	65	Resultados Distribuidos	0,00	0,00
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	7.412.556,03	13.454,92	0,00	7.426.010,95	7.136.843,82	66	Resultado Líquido	254.930,88	349.466,45
	CARTEIRA TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES							TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	7.853.330,71	7.598.399,83
	OBRIGAÇÕES									
211+2171	Títulos da Dívida Pública	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		AJUSTAMENTOS E PROVISÕES		
212+2172	Outros Fundos Públicos Equiparados	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	47	Ajustamentos de Dívidas a Receber	0,00	0,00
213+214+2173	Obrigações Diversas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	48	Provisões Acumuladas	0,00	3.499,69
22	Participações em Sociedades Imobiliárias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS	0,00	3.499,69
24	Unidades de Participação	300.000,00	0,00	1.832,70	298.167,30	0,00		CONTAS DE TERCEIROS		
26	Outros Títulos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	421	Resgates a Pagar a Participantes	0,00	0,00
	TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES	300.000,00	0,00	1.832,70	298.167,30	0,00	422	Rendimentos a Pagar a Participantes	0,00	0,00
	CONTAS DE TERCEIROS						423	Comissões e Outros Encargos a Pagar	2.526,36	20.025,56
411	Devedores por Crédito Vencido	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	424+...+429	Outras Contas de Credores	42.016,46	53.044,48
412	Devedores por Rendas Vencidas	219.589,50	0,00	0,00	219.589,50	0,00	431	Empréstimos Titulados (UP-Comp.Variável)	0,00	0,00
413+...+419	Outras Contas de Devedores	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	432	Empréstimos Não Titulados	0,00	0,00
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	219.589,50	0,00	0,00	219.589,50	0,00	44	Adiantamentos por Venda de Imóveis	0,00	0,00
	DISPONIBILIDADES							TOTAL DOS VALORES A PAGAR	44.542,82	73.070,04
11	Caixa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS		
12	Depósitos à Ordem	1.654,10	0,00	0,00	1.654,10	37.579,54	53	Acréscimos de Custos	3.630,42	110,26
13	Depósitos a Prazo e com Pré-Aviso	0,00	0,00	0,00	0,00	500.000,00	56	Receitas com Provento Diferido	0,00	0,00
14	Certificados de Depósito	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	58	Outros Acréscimos e Diferimentos	43.917,90	0,00
18	Outros Meios Monetários	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	59	Contas Transitórias Passivas	0,00	0,00
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	1.654,10	0,00	0,00	1.654,10	537.579,54		TOTAL ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS	47.548,32	110,26
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							TOTAL DO CAPITAL E PASSIVO	7.945.421,85	7.675.079,82
51	Acréscimos de Proveitos	0,00	0,00	0,00	0,00	656,46				
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 Activas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
	TOTAL ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ACTIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	656,46				
	TOTAL DO ACTIVO	7.933.799,63	13.454,92	1.832,70	7.945.421,85	7.675.079,82				

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

Fundo IBÉRIA CAPITAL - F. ESPECIAL FECHADO

(Valores em Euros)		DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS				Data: 08 / 12 / 31	
		CUSTOS E PERDAS		PROVEITOS E GANHOS			
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2008	2007	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2008	2007
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		
	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS				JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS		
711+718	De Operações Correntes	0,00	0,00	812	Da Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00
719	De Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00	811+818	Outros, de Operações Correntes	10.450,98	26.168,24
	COMISSÕES			819	De Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00
722	Da Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00		RENDIMENTO DE TÍTULOS		
723	Em Activos Imobiliários	0,00	0,00	822...825	Da Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	29.926,53	47.277,82	828	De Outras Operações Correntes	0,00	0,00
729	De Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00	829	De Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00
	PERDAS OPER. FINANCEIRAS E ACT. IMOBILIÁRIOS				GANHOS EM OPER. FINANCEIRAS E ACT. IMOBILIÁRIOS		
732	Na Carteira de Títulos e Participações	4.721,10	0,00	832	Na Carteira de Títulos e Participações	2.888,40	100.459,12
733	Em Activos Imobiliários	59.049,99	0,00	833	Em Activos Imobiliários	0,00	72.504,91
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	87.914,32	58.388,36	851	De Ajustamentos de Dívidas a Receber	0,00	0,00
7412+7422	Impostos Indirectos	1,50	3.570,56	852	De Provisões para Encargos	3.499,69	0,00
7418+7428	Outros Impostos	0,00	0,00		RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	433.823,10	428.467,20
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO			87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	0,00	0,00
751	Ajustamentos de Dívidas a Receber	0,00	0,00		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	450.662,17	627.599,47
752	Provisões para Encargos	0,00	1.549,69		PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS		
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	14.117,85	167.346,57	881	Recuperação de Incobráveis	0,00	0,00
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	0,00	0,00	882	Ganhos Extraordinários	0,00	0,02
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	195.731,29	278.133,00	883	Ganhos de Exercícios Anteriores	0,00	0,00
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS			884...888	Outros Ganhos Eventuais	0,00	0,00
781	Valores Incobráveis	0,00	0,00		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	0,00	0,02
782	Perdas Extraordinárias	0,00	0,04				
783	Perdas de Exercícios Anteriores	0,00	0,00				
784...788	Outras Perdas Eventuais	0,00	0,00				
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	0,00	0,04				
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0)	254.930,88	349.466,45	66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0)	0,00	0,00
	TOTAL	450.662,17	627.599,49		TOTAL	450.662,17	627.599,49
8X2-7X2	Resultados da Carteira Títulos	-1.832,70	100.459,12	D-C	Resultados Eventuais	0,00	-0,02
8x3+86-7x3-76	Resultados de Activos Imobiliários	360.655,26	333.625,54	B+D-A-C+74x1	Resultados Antes de Imposto s/o Rendimento	342.845,20	407.854,81
8x9-7x9	Resultados das Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00	B+D-A-C	Resultados Líquidos do Período	254.930,88	349.466,45
B-A+74x1	Resultados Correntes	342.845,20	407.854,83				

IBÉRIA CAPITAL - 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)
Unidade Ind. Ovar - Estrumafa - Terreno	Zona Ind. a Norte de Ovar	555.603,47	561.300,00	5.696,53
Unidade Ind. Ovar - Estrumafa	Zona Ind. a Norte de Ovar - Ovar	6.499.567,13	6.470.687,50	-28.879,63
Estrada da Luz	Estrada da Luz. nº 104 e 104 A - Benfica	370.840,35	364.957,50	-5.882,85
Total		7.426.010,95	7.396.945,00	-29.065,95

IBÉRIA CAPITAL - 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	7.250.000,00						7.250.000,00
Diferença em subscrições e resgates	0,00						0,00
Resultados distribuídos	0,00						0,00
Resultados acumulados	-1.066,62				349.466,45		348.399,83
Resultados do período	349.466,45				-349.466,45	254.930,88	254.930,88
S O M A	7.598.399,83	0,00	0,00	0,00	0,00	254.930,88	7.853.330,71
Nº de unidades de participação	145.000						145.000
Valor da unidade de participação	52,4028						54,1609

IBÉRIA CAPITAL - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

(Valores em Euros)

NOTA 3. Inventário dos activos do fundo

Imóveis	Área (m2)	Adiantamentos	Data de Aquisição	Preço Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor Avaliação 1	Data Avaliação 2	Valor Avaliação 2	Localização		Valor do Imóvel
									Pais	Município	
1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA											
1.1. Terrenos				7.412.556,03							7.426.010,95
1.1.2. Não Urbanizados				584.483,10							555.603,47
Arrendados				584.483,10							555.603,47
Unidade Ind. Ovar - Estrumafa - Zona Ind. a Norte de Ovar - Ovar	5754		20061228	584.483,10	20080430	547.100,00	20080414	575.500,00	Portugal	Ovar	555.603,47
1.4. Construções Acabadas				6.828.072,93							6.870.407,48
1.4.1 Arrendadas				6.457.232,58							6.499.567,13
Outros				6.457.232,58							6.499.567,13
Unidade Ind. Ovar - Estrumafa - Zona Ind. a Norte de Ovar - Ovar	13735		20061228	6.457.232,58	20080430	6.100.000,00	20080414	6.841.375,00	Portugal	Ovar	6.499.567,13
1.4.2 Não Arrendadas				370.840,35							370.840,35
Comércio				370.840,35							370.840,35
Estrada da Luz - Estrada da Luz, nº 104 e 104 A - Benfica	148		20061228	370.840,35	20081204	349.990,00	20081204	379.925,00	Portugal	Lisboa	370.840,35
Total	19.637	0	-	7.412.556,03	-	6.997.090,00	-	7.796.800,00	-	-	7.426.010,95
				Quant.	Moeda		Cotação		Juros Decor.		Valor Global
3 - UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO											298.167,30
3.1. - Domiciliados em Estados da União Europeia											298.167,30
3.1.1. Fundos de Investimento Imobiliário											298.167,30
Iberian Forest - F. Especial I.I.F.Fechad				3.000	Eur		99,3891				298.167,30
7 - LIQUIDEZ											
7.1. À vista											
7.1.1. Numerario											
7.1.2. Depósitos a Ordem											
7.2. A Prazo											
7.2.1. Depósitos com pre-aviso e a prazo											
7.2.2. Certificados de depósito											
7.2.3. Valores Imobiliários com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses											
8 - EMPRÉSTIMOS											
8.1 Empréstimos Obtidos											
8.2 Descobertos											
8.3 Componente Variável de Fundos Mistos											
9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR											
9.1. - Valores Activos											
9.1.1. Adiantamentos por conta de imóveis											
9.1.2. Outros											
9.2. - Valores Passivos											
9.2.1. Recebimentos por conta de imóveis											
9.2.2. Outros											
TOTAL											
B - VALOR LIQUIDO GLOBAL DO FUNDO											
											7.853.330,71

IBÉRIA CAPITAL - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**NOTA 4: Inventário da carteira de títulos**

(Valores em Euros)

Descrição	Quantidade	Divisa	Cotação Euros	Mais e Menos Valias	Juros Decorridos	Valor Global
CARTEIRA DE TÍTULOS Unidades de Participação	3.000,0000		99,3891	-1.832,70	0,00	298.167,30
SOMA	3.000,0000	-	99,3891	-1.832,70	0,00	298.167,30

IBÉRIA CAPITAL - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**NOTA 7: Discriminação da liquidez do fundo**

(Valores em Euros)

Contas	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções	Saldo Final
Depósitos à ordem	37.579,54			1.654,10
Depósitos a prazo	500.000,00	2.400.000,00	2.900.000,00	0,00
TOTAL	537.579,54	2.400.000,00	2.900.000,00	1.654,10

IBÉRIA CAPITAL - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**NOTA 8: Dívidas de cobrança duvidosa**

(Valores em Euros)

Contas / Entidades	Devedores p/rendas vencidas	Outros devedores	Soma
Fábrica de Papel do Ave, S.A	219.589,50	0,00	219.589,50
Total	219.589,50	0,00	219.589,50

IBÉRIA CAPITAL - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**NOTA 11: Movimento de Contas de Provisões**

(Valores em Euros)

Contas	Saldo Inicial	Aumento	Redução	Saldo Final
Conta 482 - Provisões para encargos	3.499,69	0,00	3.499,69	0,00
TOTAL	3.499,69	0,00	3.499,69	0,00

IBÉRIA CAPITAL - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

NOTA 12: Discriminação dos impostos retidos na fonte

(Valores em Euros)

Tipo de rendimento	Montantes
Aplicações Financeiras	2.090,20
TOTAL	2.090,20

Demonstração dos Fluxos Monetários em 31 de Dezembro de 2008

(Valores em Euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2008	2007
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO		
RECEBIMENTOS		
Subscrição de unidades de participação	0,00	0,00
PAGAMENTOS		
Resgates de unidades de participação	0,00	0,00
Rendimentos pagos aos participantes	0,00	0,00
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	0,00	0,00
OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS		
RECEBIMENTOS		
Alienação de imóveis	0,00	0,00
Rendimentos de imóveis	214.233,60	428.467,20
Adiantamentos por conta de venda de imóveis	0,00	0,00
Outros recebimentos de valores imobiliários	43.917,90	0,00
PAGAMENTOS		
Aquisição de imóveis	348.217,12	367.000,00
Despesas correntes (FSE) com imóveis	14.117,85	164.076,91
Adiantamentos por conta de compra de imóveis	0,00	0,00
Outros pagamentos de valores imobiliários	-3.520,16	3.115,31
Fluxo das operações sobre valores imobiliários	-100.663,31	-105.725,02
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS		
RECEBIMENTOS		
Venda de Títulos	0,00	6.733.459,12
Rendimentos carteira de títulos	0,00	0,00
PAGAMENTOS		
Compra de Títulos	300.000,00	0,00
Fluxo das operações da carteira de títulos	-300.000,00	6.733.459,12
OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS		
RECEBIMENTOS		
Financiamentos externos	0,00	-6.633.000,00
PAGAMENTOS		
Juros e custos similares pagos	0,00	61.172,23
Pagamento em operações de taxa de juro	0,00	0,00
Fluxo das operações a prazo e de divisas	0,00	-6.694.172,23
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE		
RECEBIMENTOS		
Juros de depósitos bancários	9.017,22	26.654,05
Outros recebimentos correntes	0,00	0,00
PAGAMENTOS		
Comissão de gestão	38.490,21	21.472,45
Comissão de depósito	6.413,39	3.579,80
Taxa de Supervisão	2.471,31	2.400,00
Impostos e taxas	96.853,62	8.914,44
Outros pagamentos correntes	50,82	3.269,69
Fluxo das operações de gestão corrente	-135.262,13	-12.982,33
OPERAÇÕES EVENTUAIS		
RECEBIMENTOS		
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	0,00	0,00
Outros recebimentos de operações eventuais	0,00	0,00
PAGAMENTOS		
Perdas imputáveis a exercícios anteriores	0,00	0,00
Outros pagamentos de operações eventuais	0,00	0,00
Fluxo das operações eventuais	0,00	0,00
Saldo dos fluxos monetários do período (A)	-535.925,44	-79.420,46
Disponibilidades no início do período (B)	537.579,54	617.000,00
Disponibilidades no fim do período (C) = (B) + (A)	1.654,10	537.579,54

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, de acordo com a regulamentação contabilística aplicável;
 - 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; e
 - a apreciação sobre se a informação financeira é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.

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 IBERIA CAPITAL** gerido pela entidade gestora **Interfundos – Gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.**, para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2008, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa para o período 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.

Lisboa, 31 de Março de 2009



KPMG & Associados
Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A. (nº 189)
representada por
Vitor Manuel da Cunha Ribeirinho (ROC nº 1081)