

## RELATÓRIO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Senhores Accionistas,

Em obediência às disposições legais e estatutárias, submetemos à vossa apreciação o Relatório, Balanço e Contas de Resultados relativos ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2011.

No decorrer do exercício de 2011 a sociedade centrou a sua actividade na gestão do Fundo CAPITAL REAL I e no estudo de oportunidades para o lançamento de novas iniciativas, o que até à presente data não se efectivaram.

Dada a actual conjuntura de mercado, não prevemos no curto prazo a administração e gestão de outros fundos para além do Fundo de Investimento Fechado Capital Real I, no entanto continuamos atentos a novas oportunidades de mercado.

Desta forma a evolução da Sociedade Fibeira Fundos encontra-se condicionada à evolução do único fundo que administra, sendo que em 16 de Junho de 2011, o Fundo Capital Real I foi prorrogado por mais 5 anos, sendo expectativa da Administração que continue a desenvolver o actual modelo de negócio.

Da gestão e administração do fundo acima referido a Sociedade obteve rendimentos no montante de 174.287 euros, relativos às comissões de gestão calculadas diariamente sobre o valor do património líquido do Fundo, tal como definido no regime dos Fundos de Investimentos Imobiliários.

Os gastos mais relevantes da sua estrutura foram os custos com pessoal (a sociedade manteve o mesmo numero de funcionários que no exercício anterior – 3), bem como os gastos gerais administrativos que incluem as avenças da contabilidade da Sociedade e do Fundo que administra, bem como os custos com auditoria e informática.

O Resultado Líquido do exercício foi positivo no montante de € 53.466,16 (cinquenta e três mil, quatrocentos e sessenta e seis euros e dezasseis cêntimos), o qual propomos que após reforço da Reserva Legal pelo montante de € 5.346,62 (Cinco mil, trezentos e quarenta e seis euros e sessenta e dois cêntimos) seja levado à conta de Resultados Transitados pelo remanescente, de € 48.119,54 (Quarenta e oito mil, cento e dezanove euros e cinquenta e quatro cêntimos).



Relativamente às contas com o Estado, nomeadamente com a Segurança Social e Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (I.R.S.) é de referir que não existem dívidas em mora.

Para além do supra mencionado, não ocorreram factos relevantes posteriores a 31 de Dezembro de 2011, que justifiquem qualquer ajustamento ou divulgação adicional nas demonstrações financeiras relativas ao exercício então findo.

Lisboa, 16 de Março de 2012

O Conselho de Administração



## FIBEIRA FUNDOS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, SA

## BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 E 2010

(Montantes expressos em Euros)

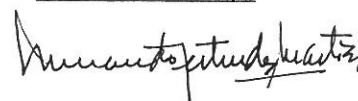
Rubricas	ACTIVO	Notas	Valores antes de provisões, imparidade e amortizações (1)	Provisões, imparidade e amortizações (2)	Valor líquido (3)= (1)-(2)	2010
10+3300	Caixa e disponibilidades em bancos centrais	7	255,08	-	255,08	324,80
11+3301	Disponibilidades em outras instituições de crédito	8	263.565,30	-	263.565,30	17.908,08
153+1548+158+18+192+34888-35221-3531-53888-3713	Activos financeiros disponíveis para venda	8	21.437,10	-	21.437,10	90.600,76
13+150+158+159+198-3303+3310+34018+3408-350-3520-5210-35221-3531-5300-43028-3710	Aplicações em instituições de crédito	9	100.000,00	-	100.000,00	300.000,00
27-3581-360	Outros activos tangíveis		3.782,14	(2.101,00)	1.681,14	2.941,74
29-3582-3583-361	Activos intangíveis	10	52.044,82	(52.044,82)	-	-
301	Activos por impostos diferidos	12	11.450,05	-	11.450,05	29.679,46
12+157+158+159+198+311+32+3302+3308+3310+338+3408+348+3584+3525+371+50-5210-5304-5308+54	Outros activos	11	168.422,77	-	168.422,77	67.957,98
	<b>TOTAL DO ACTIVO</b>		<b>620.957,26</b>	<b>(54.145,82)</b>	<b>566.811,44</b>	<b>509.412,82</b>
Rubricas	PASSIVO	Notas	Valores antes de provisões, imparidade e amortizações (1)	Provisões, imparidade e amortizações (2)	Valor líquido (3)= (1)-(2)	2010
51-3311-3417-3418+50+5207+5208+5211+528+538+5318+54	Outros passivos	13	17.917,57	-	17.917,57	15.166,14
	<b>TOTAL DO PASSIVO</b>		<b>17.917,57</b>	<b>-</b>	<b>17.917,57</b>	<b>15.166,14</b>
	<b>CAPITAL</b>					
55	Capital	14	750.000,00	-	750.000,00	750.000,00
57	Outros instrumentos de capital		125.000,00	-	125.000,00	125.000,00
58+59	Reservas de reavaliação	15	666,20	-	666,20	600,76
60-602+61	Outras reservas e resultados transilados	15	(380.238,49)	-	(380.238,49)	(342.866,35)
	Resultado do exercício	15	53.466,16	-	53.466,16	(38.487,73)
	<b>TOTAL DO CAPITAL</b>		<b>548.893,87</b>	<b>-</b>	<b>548.893,87</b>	<b>494.246,68</b>
	<b>TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL</b>		<b>566.811,44</b>	<b>-</b>	<b>566.811,44</b>	<b>509.412,82</b>

(Para ser lido com o anexo às demonstrações financeiras)

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS



O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



FIBEIRA FUNDOS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, SA

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS POR NATUREZAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 E 2010

(Montantes expressos em Euros )

Rubricas		Notas	2011	2010
79+80+8120	Juros e rendimentos similares		16.583,56	7.444,17
66+67+6820	Juros e encargos similares		-	(15,57)
	<b>Margem Financeira</b>	2	<u>16.583,56</u>	<u>7.428,60</u>
82	Rendimentos de instrumentos de capital		-	-
81-8120	Rendimentos de serviços e comissões	3	174.286,63	164.115,68
68-6820	Encargos com serviços e comissões	3	(48,44)	(35,71)
-695-696-69901-75-720-721-722-723-725-726-728+835+836+83901+83911+840+843+844+848	Outros resultados de exploração	4	(132,23)	(1.355,01)
	<b>Produto bancário</b>		<u>190.689,52</u>	<u>170.153,56</u>
70	Custos com pessoal	5	(89.209,89)	(194.770,56)
71	Gastos gerais administrativos	6	(27.402,35)	(25.202,02)
77	Amortizações do exercício	10	(1.260,60)	(840,55)
	<b>Resultados antes de impostos</b>		<u>72.816,68</u>	<u>(50.659,57)</u>
	Impostos			
65	Correntes	12	(1.121,11)	(8,52)
75-86	Diferidos	12	(18.229,41)	12.180,36
	<b>Resultados após impostos</b>		<u>53.466,16</u>	<u>(38.487,73)</u>

(Para ser lido com o anexo às demonstrações financeiras)

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS



O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



**FIBEIRA FUNDOS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, SA**  
**DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 E 2010**

(Montantes expressos em Euros)

	Notas	2011	2010
<b>Fluxos de caixa de actividades operacionais</b>			
Recebimento de juros e proveitos equiparados		18.450,00	6.931,67
Recebimento comissão de gestão		75.728,27	128.614,92
Pagamentos a credores		(27.428,69)	(33.072,86)
Pagamentos de IRS		(12.227,00)	(25.099,00)
Pagamentos de contribuições para a segurança social		(20.371,96)	(41.649,98)
Pagamentos de remunerações		(54.453,64)	(125.770,48)
Pagamentos / recebimentos do imposto sobre o rendimento		(3.966,75)	(1.432,80)
Outros pagamentos / recebimentos relativos à actividade operacional		(142,73)	3.389,98
<b>Fluxo das actividades operacionais (1)</b>		<b>(24.412,50)</b>	<b>(88.088,55)</b>
<b>Fluxos de caixa de actividades de investimento</b>			
Recebimentos provenientes de:			
Reembolso de aplicações financeiras		-	-
Pagamentos respeitantes a:			
Subscrição de aplicações financeiras		-	-
<b>Fluxo das actividades de Investimento (2)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Fluxos de caixa de actividades de financiamento</b>			
Recebimentos provenientes de:			
Pagamentos respeitantes a:			
<b>Fluxo das actividades de Financiamento (3)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Variações de Caixa e seus equivalentes 4=1+2+3</b>		<b>(24.412,50)</b>	<b>(88.088,55)</b>
Caixa e seus equivalentes no início do período	7, 8 e 9	408.833,64	496.922,19
<b>Caixa e seus equivalentes no fim do período</b>	<b>7, 8 e 9</b>	<b>384.421,14</b>	<b>408.833,64</b>

(Para ser lido com o anexo às demonstrações financeiras)

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS



O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO





**FIBEIRA FUNDOS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, SA**

**DEMONSTRAÇÃO DOS CAPITALS PRÓPRIOS  
DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 E 2010**

	Capital	Prestações suplementares	Prêmios de emissão	Reservas	Resultados retidos	Total
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2009</b>	750.000,00	125.000,00	-	87.437,53	(430.013,48)	532.424,05
Saldos em 1 de Janeiro de 2010	750.000,00	125.000,00	-	87.437,53	(430.013,48)	532.424,05
Distribuição do resultado líquido de 2009:						
- Incorporação em resultados transitados	-	-	-	(2.957,69)	-	(2.957,69)
- Transferência para reservas	-	-	-	6.913,03	(6.913,03)	-
Reservas de activos disponíveis para venda	-	-	-	310,36	2.957,69	3.268,05
Resultado do exercício	-	-	-	-	(38.487,73)	(38.487,73)
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2010</b>	750.000,00	125.000,00	-	91.703,23	(472.456,55)	494.246,68
Distribuição do resultado líquido de 2010:						
- Incorporação em resultados transitados	-	-	-	(770,90)	1.115,59	344,69
- Transferência para reservas	-	-	-	836,34	-	836,34
Reservas de activos disponíveis para venda	-	-	-	-	-	-
Resultado do exercício	-	-	-	-	53.466,16	53.466,16
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2011</b>	750.000,00	125.000,00	-	91.768,67	(417.874,80)	548.893,87

(Para ser lido com o anexo às demonstrações financeiras)

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS



O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



## **Introdução**

A Fibeira Fundos - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A, é uma sociedade anónima com sede em Lisboa, foi constituída por escritura pública outorgada, em 30 de Julho de 1987 e tem como actividade exclusiva a administração, gestão e representação de um ou mais fundos de investimento imobiliário.

A Sociedade actualmente gere o Fundo de Investimento Imobiliário Capital Real I, constituído em 16 de Junho de 2006, cujo banco depositário é a Caixa Económica do Montepio Geral.

## **Bases de Apresentação**

De acordo com o Regulamento (CE) n.º 1606/2002 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 19 de Julho, as sociedades cujos valores mobiliários estiverem admitidos à negociação num mercado regulamentado de qualquer Estado membro, devem elaborar as suas contas consolidadas em conformidade com as Normas Internacionais de Contabilidade, com início em 1 de Janeiro de 2005.

O referido regulamento estabelece ainda que, as sociedades cujos valores mobiliários não estejam admitidos à negociação num mercado regulamentado, os Estados membros podem permitir ou exigir que as contas individuais das sociedades e as suas contas consolidadas sejam elaboradas em conformidade com as normas internacionais de contabilidade.

O Banco de Portugal, no uso da sua competência, determinou, através do Aviso n.º 1/2005, a regulamentação e aplicação das referidas normas e estabeleceu o modelo de reporte para as entidades sujeitas à sua supervisão. Na carta-circular n.º 102/2004/DSB, de 23 de Dezembro de 2004, o Banco de Portugal determina a adopção do modelo contabilístico para as instituições sujeitas à sua supervisão e que não se encontrem abrangidas pelo artigo 4º do Regulamento n.º 1606/2002 do Parlamento Europeu.

A instrução 9/2005, que altera a instrução 23/2004, vem definir a elaboração da informação relativa à situação analítica individual elaborada em conformidade com as NCA.

Em conformidade, as demonstrações financeiras foram preparadas com base nos registos contabilísticos, segundo a regulamentação emitida pelo Banco de Portugal, no uso da sua

competência que lhe é conferida pelo n.º 1 do artigo 115º do Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras, aprovado pelo Decreto-Lei nº 298/92, de 31 de Dezembro e pelo artigo 13º do Decreto-Lei n.º 35/2005, de 17 de Fevereiro.

## **Nota 1 – Políticas contabilísticas**

As Normas de Contabilidade Ajustadas reflectem os princípios de reconhecimento contabilístico e de avaliação das IAS/IFRS, com excepção de algumas matérias, as quais o Banco de Portugal continua a regulamentar os procedimentos de contabilização e avaliação. São elas:

- Valorimetria dos créditos a clientes e valores a receber de outros devedores (crédito e contas a receber);
- Valorização (e cálculo da imparidade) dos restantes activos financeiros;
- Valorização dos activos tangíveis.

Para estas matérias não são aplicáveis as normas internacionais de contabilidade.

Os custos e proveitos são reconhecidos de acordo com o princípio de especialização do exercício, sendo registados quando se vencem, independentemente do momento do seu pagamento ou recebimento.

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com o princípio do custo histórico, com excepção dos activos e passivos registados ao justo valor.

### **1.1. Activos intangíveis**

Os custos incorridos com a aquisição de software são capitalizados, assim como as despesas adicionais necessárias à sua implementação. Estes custos são amortizados de forma linear ao longo da vida útil esperada destes activos a qual se situa normalmente entre 3 a 6 anos.

### **1.2. Benefícios de empregados**

Os benefícios de empregados de curto prazo são benefícios (que não sejam benefícios de cessação do contrato de trabalho ou benefícios de compensação em instrumentos de capital



(Montantes expressos em Euros)

---

próprio), que se realizem num prazo de 12 meses após o termo do período em que os serviços do empregado são prestados.

O montante não descontado dos benefícios de curto prazo dos empregados que se esperam pagar é reconhecido como um gasto. São constituídos acréscimos de custos para fazer face aos encargos correspondentes a férias e subsídio de férias vencidos, a pagar no exercício seguinte. Os correspondentes montantes são registados no passivo, na rubrica “Outros passivos” (Nota 13).

### **1.3. Reconhecimento de rendimento de comissões**

#### **Comissão de gestão**

Conforme previsto no respectivo Regulamento de Gestão do Fundo de Investimento Imobiliário Capital Real I, é calculada mensalmente uma comissão de gestão sobre o valor do património líquido do Fundo e constante de documento emitido no primeiro dia útil posterior ao termo do período a que respeita com liquidação financeira nos trinta dias subsequentes.

Relativamente ao Fundo de Investimento Imobiliário Capital Real I, a comissão de gestão corresponde a uma taxa anual de 1,8%, calculada diariamente sobre o valor do património líquido do Fundo.

Os rendimentos de comissões obtidos à medida que os serviços são prestados, são reconhecidos em resultados no período a que se referem.

### **1.4. Imposto sobre lucros**

Os impostos sobre os lucros compreendem os impostos correntes e os impostos diferidos. Os impostos sobre os lucros são reconhecidos em resultados, excepto quando estão relacionados com itens que são reconhecidos directamente nos capitais próprios, caso em que são também registados por contrapartida dos capitais próprios.

Os impostos correntes são os que se esperam que sejam pagos com base no resultado tributável apurado de acordo com as regras fiscais em vigor e utilizando a taxa de imposto aprovada.

(Montantes expressos em Euros)

---

Os impostos diferidos são calculados sobre as diferenças temporárias entre os valores contabilísticos dos activos e passivos e a sua base fiscal, utilizando as taxas de imposto aprovadas e que se espera virem a ser aplicadas quando as diferenças temporárias se reverterem.

Os impostos diferidos passivos são reconhecidos para todas as diferenças temporárias tributáveis, das diferenças resultantes do reconhecimento inicial de activos que não afectam quer o lucro contabilístico, quer o fiscal. Os impostos diferidos activos são reconhecidos apenas na medida em que seja expectável que existam lucros tributáveis no futuro capazes de absorver as diferenças temporárias dedutíveis.

### **1.5. Caixa e equivalentes de caixa**

Para efeitos da demonstração dos fluxos de caixa os montantes incluídos na rubrica “Caixa e equivalentes de caixa” correspondem aos valores de caixa, depósitos bancários, depósitos a prazo e outras aplicações de tesouraria, vencíveis a menos de três meses, e que possam ser imediatamente mobilizáveis sem risco significativo de alteração de valor.

Os valores constantes na rubrica “Caixa e seus equivalentes” no fim do período de 2011, não reflectem directamente as rubricas presentes no balanço, pois a rubrica de balanço “Activos financeiros disponíveis para venda” encontra-se influenciada pelo reconhecimento de reservas resultantes da valorização ao justo valor positivo.

### **1.6. Estimativas contabilísticas críticas e aspectos julgamentais mais relevantes na aplicação das políticas contabilísticas**

Os impostos sobre os lucros são determinados pela Sociedade com base nas regras definidas pelo enquadramento fiscal em vigor. Os activos por impostos diferidos só são reconhecidos até ao montante em que se afigure provável a sua recuperabilidade, o qual é determinado com base no julgamento da Administração acerca da evolução futura do negócio e da possibilidade de utilização de medidas de planeamento fiscal disponíveis e identificadas.

Em 31 de Dezembro de 2011 a Fibeira Fundos reconheceu impostos diferidos activos no valor de 11.450,05 euros correspondentes aos prejuízos fiscais reportáveis no montante de 45.800,21 euros (ver Nota 12).

(Montantes expressos em Euros)

**Nota 2 – Margem financeira**

O valor desta rubrica é composto por:

	2011	2010
Juros e proveitos similares		
Juros de aplicações em instituições de crédito	16.583,56	7.444,17
	<u>16.583,56</u>	<u>7.444,17</u>
Juros e custos similares		
Outros juros e encargos similares	-	15,57
	<u>-</u>	<u>15,57</u>
Total	<u>16.583,56</u>	<u>7.428,60</u>

**Nota 3 – Resultados de serviços e comissões**

Pelo exercício da actividade de gestão e representação do Fundo de Investimento Imobiliário Capital Real I, a sociedade cobra mensalmente uma comissão de Gestão, correspondendo à maioria dos proveitos realizados da sociedade.

O valor desta rubrica é composto por:

	2011	2010
Rendimentos de serviços e comissões:		
Capital Real	174.286,63	164.115,68
	<u>174.286,63</u>	<u>164.115,68</u>
Encargos com serviços e comissões:		
Outras comissões pagas	(48,44)	(35,71)
	<u>(48,44)</u>	<u>(35,71)</u>
Total	<u>174.238,19</u>	<u>164.079,97</u>

**Nota 4 – Outros resultados de exploração**

O valor desta rubrica é composto por:

	2011	2010
Outros proveitos operacionais		
Excesso de estimativa para impostos	1.231,54	-
Outros ganhos e rendimentos operacionais	42,87	-
	<u>1.274,41</u>	<u>-</u>
Outros custos operacionais		
Coimas	150,00	-
Quotizações e donativos	-	100,00
Outros custos operacionais	1.250,00	1.250,00
Imposto de selo	6,64	5,01
	<u>1.406,64</u>	<u>1.355,01</u>
Total	<u>(132,23)</u>	<u>(1.355,01)</u>

(Montantes expressos em Euros)

**Nota 5 – Custos com pessoal**

O valor dos custos com pessoal é composto por:

	2011	2010
Remunerações dos órgãos de gestão	29.834,90	2.233,49
Remunerações dos empregados	30.060,00	82.930,83
Encargos sociais obrigatórios	14.310,86	24.304,65
Outros encargos sociais obrigatórios	-	938,06
Indemnizações	-	61.579,16
Outros custos com pessoal	15.004,13	22.784,37
<b>Total</b>	<b>89.209,89</b>	<b>194.770,56</b>

A rubrica “Outros custos com o pessoal” inclui os encargos incorridos com o seguro de acidentes de trabalho e a medicina no trabalho.

Durante o ano de 2011 o número médio de empregados ao serviço da sociedade foi de 3, o mesmo que no ano anterior.

**Nota 6 – Gastos gerais administrativos**

O valor desta rubrica é composto por:

	2011	2010
Material de consumo corrente	-	22,00
Publicidade e publicações	-	1.452,00
Outros fornecimentos de terceiros	-	159,20
Comunicações	554,55	222,63
Deslocações, estadas e despesas representação	-	85,22
Transportes	319,80	320,20
Seguros	640,09	586,34
Judiciais, contencioso e notariado	137,00	150,25
Informática	10.848,54	7.560,00
Outros trabalhos especializados	-	72,00
Outros serviços especializados		
Contabilidade	11.070,00	10.845,00
Auditoria e revisão oficial de contas	3.690,00	3.615,00
Outros serviços de terceiros		
Serviços bancários	142,37	112,18
<b>Total</b>	<b>27.402,35</b>	<b>25.202,02</b>

**Nota 7 – Caixa e disponibilidades em bancos centrais**

Esta rubrica a 31 de Dezembro de 2011 e 2010 é analisada como se segue:

	2011	2010
Caixa	255,08	324,80
Total	255,08	324,80

**Nota 8 – Disponibilidades em outras instituições de crédito**

Esta rubrica a 31 de Dezembro de 2011 e 2010 é analisada como se segue:

	2011	2010
Depósitos à ordem	263.565,30	17.908,08
Fundo de tesouraria	21.437,10	90.600,76
Total	285.002,40	108.508,84

**Nota 9 – Aplicações em instituições de crédito**

Esta rubrica nos exercícios findos a 31 de Dezembro de 2011 e 2010 é analisada como segue:

	2011	2010
Aplicações em instituições de crédito no país		
Depósitos a prazo	100.000,00	300.000,00
Total	100.000,00	300.000,00

As aplicações sobre instituições de crédito dizem respeito a depósitos a prazo a taxas correntes de mercado.

**Nota 10 – Outros activos intangíveis**

Esta rubrica a 31 de Dezembro de 2011 e 2010 é analisada como segue:

	2011	2010
Sistemas de tratamento automático - Software	52.044,82	52.044,82
	52.044,82	52.044,82
Depreciação acumulada	52.044,82	52.044,82
Valor líquido	-	-

(Montantes expressos em Euros)

O movimento desta rubrica foi o seguinte:

	Outros activos intangíveis
Saldo líquido a 01-01-2010	0,15
Adições	-
Abates/vendas	-
Amortizações do período	(0,15)
Transferências	-
Saldo líquido a 31-12-2010	-
Adições	-
Abates/vendas	-
Amortizações do período	-
Transferências	-
Saldo líquido a 31-12-2011	-

**Nota 11 – Outros activos**

Esta rubrica “Outros activos” no final de 2011 e 2010 é analisada como se segue:

	2011	2010
Devedores e outras aplicações:		
Outros devedores diversos	143.101,08	45.862,79
Outros rendimentos a receber:		
Comissão de gestão	20.254,72	15.798,18
Juros	1.458,56	3.325,00
Outras despesas com encargo diferido:		
Seguros	963,38	452,01
Outros custos diferidos	2.645,03	2.520,00
Total	168.422,77	67.957,98

**Nota 12 – Impostos**

De acordo com a legislação em vigor, as declarações fiscais da Sociedade estão, na generalidade dos casos, sujeitas a correcção por parte das autoridades fiscais durante um período de quatro anos contado a partir do exercício a que respeitam (cinco anos para a Segurança Social).

As declarações fiscais da Sociedade relativas aos exercícios de 2008 a 2011 encontram-se ainda sujeitos de revisão pelas autoridades fiscais. A Administração da Sociedade entende que as correcções resultantes de revisões/inspecções por parte das autoridades fiscais àquelas declarações fiscais de impostos não deverão ter um efeito significativo nas demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2011.



(Montantes expressos em Euros)

A Sociedade encontra-se sujeita a tributação sobre o rendimento em sede do Imposto sobre o Rendimento de Pessoas colectivas (IRC), à taxa normal de 12,5%, até uma colecta de 12.500,00€, e de 25% pelo diferencial entre a matéria colectável e a colecta acima dos 12.500,00€, e que, em 2011 está sujeita ainda a 1,5% do valor do lucro tributável pela aplicação da Derrama (imposto municipal).

Nos termos do artigo 81º do Código do IRC, algumas das operações da Sociedade encontram-se sujeitas adicionalmente a tributação autónoma.

	2011	2010
Gastos por impostos correntes	1.121,11	8,52
Reconhecimento de imposto diferido activo relacionado com prejuízos fiscais de exercícios anteriores	18.229,41	(12.180,36)
Gasto (rendimento) de imposto	<u>19.350,52</u>	<u>(12.171,84)</u>

Reconciliação entre o gasto de imposto sobre o rendimento e o produto do resultado contabilístico multiplicado pela(s) taxa(s) de imposto aplicável(eis).

	2011	2010
Resultados antes de impostos	72.816,68	(50.659,57)
Imposto a 12,5% até uma colecta de 12.500,00€ e de 25% pelo diferencial da colecta acima dos 12.500,00€	18.204,17	-
Variações patrimoniais negativas não reflectidas no resultado líquido do período	278,90	-
Efeito fiscal de custos não dedutíveis	510,02	-
Efeito fiscal de ganhos não tributáveis	(307,89)	-
Correcção do activo por imposto diferido por alteração da colecta do IRC	-	-
Activo por imposto diferido (prejuízos fiscais)	18.229,41	(12.180,36)
Derrama	1.121,11	-
Tributação autónoma	-	8,52
Utilização de prejuízos fiscais	(18.685,21)	-
Gasto (rendimento) de imposto	<u>19.350,52</u>	<u>(12.171,84)</u>

A carga fiscal corrente da sociedade pode ser analisada como se segue:

	2011	2010
Imposto corrente	(1.121,11)	(8,52)
Carga fiscal paga		
Imposto retido	4.311,44	1.432,80
Pagamentos especiais por conta	4.862,80	4.984,56
Imposto corrente a recuperar	<u>8.053,13</u>	<u>6.408,84</u>

**Nota 13 – Outros passivos**

A rubrica “Outros passivos” a 31 de Dezembro de 2011 e 2010 é analisada como se segue:

	2011	2010
Credores e outros recursos		
Sector público administrativo	2.173,77	1.182,97
Credores diversos		
Credores por fornecimento de bens e serviços	4.206,25	2.536,59
Outros credores	47,14	47,14
Encargos a pagar	6.427,16	3.766,70
Outros custos a pagar		
Gastos com pessoal	11.399,44	11.399,44
Outros encargos a pagar	90,97	-
	11.490,41	11.399,44
Total	17.917,57	15.166,14

A rubrica de “Gastos com pessoal” contém encargos com remunerações a pagar aos empregados, nomeadamente, férias e subsídio de férias.

Na rubrica de “Outros encargos a pagar” estão reflectidos encargos com serviços de comunicações.

**Nota 14 – Capital subscrito e realizado**

O capital subscrito e totalmente realizado, está representado por 150.000 acções de valor nominal de cinco euros cada, distribuídos da seguinte forma:

	%	N.º Acções	Valor
Fibeira SGPS, S.A.			
31-12-2011	99,87%	149.805	749.025,00
Outros			
31-12-2011	0,13%	195	975,00
	100,00%	150.000	750.000,00

**Nota 15 – Reservas de justo valor, outras reservas e resultados transitados****Reserva legal**

A reserva legal só pode ser utilizada para cobrir prejuízos acumuladas ou para aumentar o capital. A legislação portuguesa aplicável ao sector bancário, art. 97º do Decreto-lei n.º 298/92, de 31 de Dezembro, exige que a reserva legal seja anualmente creditada com pelo menos 10% do lucro líquido anual, até à concorrência do capital.

**Reservas de justo valor**

As reservas de justo valor representam as mais ou menos valias potenciais relativas à carteira de investimentos disponíveis para venda, líquidas de imparidade reconhecida em resultados no exercício. O valor desta reserva é apresentado líquido de imposto diferido, quando aplicável.

No decorrer de 2011, a Sociedade procedeu ao resgate parcial do fundo de tesouraria, no valor de 70.000,00 euros, que detém desde 2008.

A 31 de Dezembro de 2011 este fundo tinha um ganho potencial de 666,20 euros, que foi reconhecido em reservas de reavaliação de activos disponíveis para venda, conforme o descrito no quadro seguinte.

Os movimentos ocorridos na rubricas de reservas, foram os seguintes:

	Outras reservas e resultados transitados			Total
	Reserva legal	Reserva de reavaliação de activos	Reservas livres e resultados transitados	
Saldo em 31-12-2009	25.993,72	3.248,09	(440.948,02)	(411.706,21)
Resultado do exercício de 2009	6.913,03	-	62.217,23	69.130,26
Resgate da carteira de títulos	-	(2.957,69)	2.957,69	-
Reconhecimento de reserva de activos	-	310,36	-	310,36
Saldo em 31-12-2010	32.906,75	600,76	(375.773,10)	(342.265,59)
Resultado do exercício de 2010	-	-	(38.487,73)	(38.487,73)
Resgate da carteira de títulos	-	(770,90)	1.115,59	344,69
Reconhecimento de reserva de activos	-	836,34	-	836,34
Saldo em 31-12-2011	32.906,75	666,20	(413.145,24)	(379.572,29)

---

### **Nota 16 – Administração de fundos**

A Sociedade tem autorização para administrar em nome próprio mas por conta de outrém o Fundo de Investimento Imobiliário Capital Real I. O Fundo de Investimento Imobiliário Capital Real I iniciou a sua actividade em 16 de Junho de 2006.

Em 31 de Dezembro de 2011 e 2010, os principais dados financeiros relativos ao actual Fundo, gerido pela Sociedade, pode ser resumido da seguinte forma:

	2011	2010
Fundo Investimento Imobiliário Capital Real I		
Total do activo	38.082.192,91	34.356.734,76
Total do capital do Fundo	11.680.977,75	9.755.035,94
Valor das unidades de participação	11,68	9,76
Unidades de participação em circulação	1.000.000,00	1.000.000,00

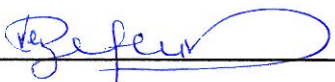
### **Nota 17 – Distribuição dos proveitos por mercados geográficos**

Todos os proveitos, realizados durante os exercícios de 2011 e 2010, tiveram origem no mercado nacional e resultaram de um único segmento de negócio – Gestão de Activos, nomeadamente a gestão de fundos de investimento imobiliário.

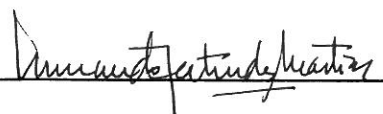
### **Nota 18 – Consolidação de contas**

As demonstrações financeiras da Fibeira Fundos, SA são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas da Fibeira SGPS – Sociedade Gestora de Participações Sociais, S.A, instituição com sede na Praça Duque de Saldanha, N.º 1 – 11.º, em Lisboa.

#### **O Técnico Oficial de Contas**



#### **O Conselho de Administração da Sociedade Gestora**





Accountants &  
business advisers

## CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

### Introdução

1. Examinámos as demonstrações financeiras anexas da **FIBEIRA FUNDOS - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.** ("Empresa"), as quais compreendem o Balanço em 31 de Dezembro de 2011 (que evidencia um total de 566,81 milhares de euros e um total de Capital Próprio de 548,89 milhares de euros, incluindo um Resultado líquido de 53,47 milhares de euros), a Demonstração dos resultados por naturezas, a Demonstração das Alterações no Capital Próprio, a Demonstração dos fluxos de caixa do exercício findo naquela data e o correspondente Anexo.

### Responsabilidades

2. É da responsabilidade da Administração a preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira da Empresa, o resultado das suas operações 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 pela 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
  - a apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das demonstrações financeiras.
5. O nosso exame abrangeu também a verificação da concordância do relatório de gestão com as demonstrações financeiras.
6. Entendemos que o exame efectuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião.

Tel +351 213 182 720 | Fax +351 213 146 114 | Email [ssa.sroc@pkf.pt](mailto:ssa.sroc@pkf.pt) | [www.pkf.pt](http://www.pkf.pt)

PKF & Associados, SROC, Lda | Edifício Atrium Saldanha, Praça Duque de Saldanha - 4º, Letras H e O | 1050-094 | Lisboa | Portugal  
Contribuinte n.º 504 046 683 | Capital Social € 50 000 | Inscrita na OROC sob o n.º 152 e na CMVM sob o n.º 9005

A PKF & Associados, SROC, Lda é membro da PKF International Limited, uma rede de sociedades legalmente independentes, a qual não aceita quaisquer responsabilidades pelos actos ou omissões de qualquer sociedade ou sociedades membro



Accountants &  
business advisers

## 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 **FIBEIRA FUNDOS - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.** em 31 de Dezembro de 2011, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa no exercício findo naquela data, em conformidade com as Normas de Contabilidade Ajustadas emitidas pelo Banco de Portugal.

## Relato sobre outros requisitos legais

8. É também nossa opinião que a informação constante do relatório de gestão é concordante com as demonstrações financeiras do exercício

Lisboa, 27 de Março de 2012

PKF & Associados, SROC, Lda.  
Sociedade de Revisores Oficiais de Contas  
Representada por  
José de Sousa Santos (ROC n.º 804)





Accountants &  
business advisers

## RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO

1. No desempenho das funções que nos estão legalmente confiadas e de harmonia com o mandato que nos foi conferido, apresentamos o Relatório e Parecer que abrange a actividade por nós desenvolvida e os documentos de prestação de contas apresentadas pelo Conselho de Administração da **FIBEIRA FUNDOS – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.**, ("Sociedade") relativamente ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2011.
2. No decurso do exercício acompanhámos a actividade da Sociedade, com a periodicidade e extensão que consideramos adequada e verificámos a regularidade da escrituração contabilística e da respectiva documentação.
3. No âmbito das nossas funções, examinámos o balanço em 31 de Dezembro de 2011, as demonstrações dos resultados, dos fluxos de caixa e das alterações no capital próprio no exercício findo naquela data e o correspondente anexo. Adicionalmente, procedemos a uma análise do Relatório de Gestão do exercício de 2011 preparado pelo Conselho de Administração e da proposta de aplicação de resultados nele incluída.
4. Como consequência do trabalho de revisão legal de contas efectuado, emitimos nesta data a respectiva Certificação Legal das Contas, na modalidade de opinião sem reservas e sem ênfases.
5. Face ao exposto, somos de parecer que as demonstrações financeiras, o Relatório de Gestão e a proposta de aplicação de resultados nele incluída, estão de acordo com as disposições contabilísticas e estatutárias aplicáveis, para efeitos de aprovação em Assembleia Geral de Accionistas.
6. Finalmente, desejamos agradecer ao Conselho de Administração e ao pessoal ao serviço da Sociedade com quem contactámos, toda a colaboração recebida no desempenho das nossas funções.

Lisboa, 27 de Março de 2012

O Fiscal Único

PKF & Associados, SROC, Lda  
Representada por

José de Sousa Santos (ROC n.º 804)

Tel +351 213 182 720 | Fax +351 213 140 184 | Email [ssa.sroc@pkf.pt](mailto:ssa.sroc@pkf.pt) | [www.pkf.pt](http://www.pkf.pt)

PKF & Associados – SROC, Lda. | Atrium Saldanha, Praça Duque de Saldanha, 1 – 4º, Letras H e O | 1050-094 Lisboa | Portugal  
Contribuinte n.º 504 046 683 | Capital Social € 50 000 | Inscrita na OROC sob o n.º 152 e na CMVM sob o n.º 9005

PKF & Associados, SROC, Lda é membro da PKF International Limited, uma rede de sociedades legalmente independentes a qual não acota quaisquer responsabilidades pelos actos ou omissões de qualquer sociedade ou sociedades membro