

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 2013.

No decorrer do exercício de 2013 a sociedade centrou a sua actividade na gestão do Fundo CAPITAL REAL I e no acompanhamento do processo de discussão pública e aprovação do Plano de Pormenor, tão ansiosamente aguardado.

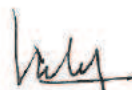
Estudaram-se ainda diversas oportunidades para o lançamento de novas iniciativas e novos veículos de investimento, que até à presente data não se efectivaram.

Dada a actual conjuntura de mercado, e não obstante a alteração de algumas condições do mercado, a sociedade prevê centrar os seus esforços na administração e gestão do Fundo de Investimento Fechado Capital Real I, tentando tornar agora efetivos alguns passos já dados para o momento posterior à entrada em vigor do Plano de Pormenor.

Continua-se no entanto a tentar aproveitar oportunidades pontuais que surgem no mercado e que possam permitir o aumento do número de fundos e do volume global sob gestão.

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 atual modelo de negócio, cuja velocidade estará sempre muito condicionada ao comportamento do mercado imobiliário e da recuperação da capacidade de financiamento da economia por parte dos bancos portugueses.

Da gestão e administração do fundo acima referido a Sociedade obteve rendimentos no montante de 160.143,76€ (cento e sessenta mil e cento e quarenta e três euros e setenta e seis cêntimos), 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, 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 € 1.916,13 (mil, novecentos e dezasseis euros e treze cêntimos), o qual propomos que após reforço da Reserva Legal pelo montante de € 191,61 (cento e noventa e um euros e sessenta e um cêntimos) seja levado à conta de Resultados Transitados pelo remanescente, de € 1.724,52 (mil, setecentos e vinte e quatro euros e cinquenta e dois 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 2013, que justifiquem qualquer ajustamento ou divulgação adicional nas demonstrações financeiras relativas ao exercício então findo.

Lisboa, 14 de Março de 2014.

O Conselho de Administração



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

BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E 2012

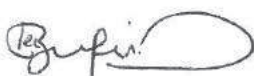
(Montantes expressos em Euros)

Rubricas	ACTIVO	Notas	Valores antes de provisões, imparidade e amortizações (1)	Provisões, imparidade e amortizações (2)	Valor líquido (3) = (1)-(2)	2012
10+300	Caixa e disponibilidades em bancos centrais	7	83,97	-	83,97	147,38
11+3301	Disponibilidades em outras instituições de crédito	8	355.639,22	-	355.639,22	20.084,07
153+1648+158+18+102+34888+35221+3531+53888+3733	Activos financeiros disponíveis para venda	8	47.976,42	-	47.976,42	21.735,83
13+150+156+158+156+3003+3310+34018+3406+350+3520+4010+35221+3531+3309+3310	Aplicações em instituições de crédito	9	-	-	-	260.000,00
27+5581+300	Outros activos tangíveis	11	4.489,95	(3.850,78)	629,17	420,54
29+5582+1180+361	Activos intangíveis	10	52.044,82	(52.044,82)	-	-
301	Activos por impostos diferidos	13	809,65	-	809,65	-
12+157+158+150+150+13+37+3302+3308+3311+3338+3458+3481+3564+3525+371+50+5310+5304+5308+64	Outros activos	12	244.879,83	-	244.879,83	336.407,77
	TOTAL DO ACTIVO		705.723,86	(55.905,60)	649.818,26	638.795,59


Rubricas	PASSIVO	Notas	Valores antes de provisões, imparidade e amortizações (1)	Provisões, imparidade e amortizações (2)	Valor líquido (3) = (1)-(2)	2012
51+331+3417+3418+50+5207+5208+5211+528+538+5310+64	Outros passivos	14	36.413,19	-	36.413,19	26.413,24
	TOTAL DO PASSIVO		36.413,19	-	36.413,19	26.413,24
	CAPITAL					
65	Capital	15	750.000,00	-	750.000,00	750.000,00
67	Outros instrumentos de capital		125.000,00	-	125.000,00	125.000,00
58+50	Reservas de reavaliação	16	(166,07)	-	(166,07)	727,34
60+602+61	Outras reservas e resultados transitados	16	(283.344,99)	-	(283.344,99)	(326.534,74)
	Resultado do exercício	16	1.916,13	-	1.916,13	63.189,75
	TOTAL DO CAPITAL		613.405,07	-	613.405,07	612.382,35
	TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL		649.818,26	-	649.818,26	638.795,59

(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 2013 E 2012

(Montantes expressos em Euros)

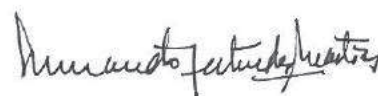
Rubricas		Notas	2013	2012
79+80+8120	Juros e rendimentos similares		3.857,77	5.323,51
66+67+6820	Juros e encargos similares		-	(0,15)
	Margem Financeira	2	3.857,77	5.323,36
82	Rendimentos de instrumentos de capital		-	-
81-8120	Rendimentos de serviços e comissões	3	160.143,76	196.156,39
68-6820	Encargos com serviços e comissões	3	(285,60)	(41,20)
-695-696-69901-75-720-721-722-723-725-726-728+835+836+83901+83911+840+843+844+848	Outros resultados de exploração	4	4.211,62	(159,46)
	Produto bancário		167.927,55	201.279,09
70	Custos com pessoal	5	(130.443,55)	(85.640,76)
71	Gastos gerais administrativos	6	(35.678,34)	(27.949,95)
77	Amortizações do exercício	10	(499,18)	(1.260,60)
	Resultados antes de impostos		1.306,48	86.427,78
	Impostos			
85	Correntes	13	-	(11.787,98)
75-86	Diferidos	13	609,65	(11.450,05)
	Resultados após impostos		1.916,13	63.189,75

(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 CAPITAIS PRÓPRIOS
DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E 2012**

	Capital	Prestações suplementares	Prêmios de emissão	Reservas	Resultados retidos	Total
Saldos em 31 de Dezembro de 2011	750.000,00	125.000,00	-	91.768,67	(417.874,80)	548.893,87
Saldos em 1 de Janeiro de 2012	750.000,00	125.000,00	-	91.768,67	(417.874,80)	548.893,87
Distribuição do resultado líquido de 2011:						
- Incorporação em resultados transitados	-	-	-	-	(5.346,62)	(5.346,62)
- Transferência para reservas	-	-	-	5.346,62	-	5.346,62
Reservas de ativos disponíveis para venda	-	-	-	61,14	237,59	298,73
Resultado do exercício	-	-	-	-	63.189,75	63.189,75
Saldos em 31 de Dezembro de 2012	750.000,00	125.000,00	-	97.176,43	(359.794,08)	612.382,35
Distribuição do resultado líquido de 2012:						
- Incorporação em resultados transitados	-	-	-	-	(6.318,98)	(6.318,98)
- Transferência para reservas	-	-	-	6.318,98	-	6.318,98
Reservas de ativos disponíveis para venda	-	-	-	(893,41)	-	(893,41)
Resultado do exercício	-	-	-	-	1.916,13	1.916,13
Saldos em 31 de Dezembro de 2013	750.000,00	125.000,00	-	102.602,00	(364.196,93)	613.405,07

(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 2013 E 2012

(Montantes expressos em Euros)

	Notas	2013	2012
Fluxos de caixa de actividades operacionais			
Recebimento de juros e proveitos equiparados		4.086,51	6.553,33
Recebimento comissão de gestão		245.000,00	28.775,69
Pagamentos a credores		(38.484,86)	(31.478,18)
Pagamentos de IRS		(19.898,00)	(11.484,00)
Pagamentos de contribuições para a segurança social		(23.759,93)	(20.018,54)
Pagamentos de remunerações		(61.225,10)	(53.380,64)
Pagamentos / recebimentos do imposto sobre o rendimento		(1.021,64)	(1.638,34)
Outros pagamentos / recebimentos relativos à actividade operacional		(1.772,51)	(81,91)
Fluxo das actividades operacionais (1)		102.924,47	(82.752,59)
Fluxos de caixa de actividades de investimento			
Recebimentos provenientes de:			
Reembolso de aplicações financeiras		-	-
Pagamentos respeitantes a:			
Subscrição de aplicações financeiras		-	-
Fluxo das actividades de Investimento (2)		-	-
Fluxos de caixa de actividades de financiamento			
Recebimentos provenientes de:			
Pagamentos respeitantes a:			
Fluxo das actividades de Financiamento (3)		-	-
Variações de Caixa e seus equivalentes 4=1+2+3		102.924,47	(82.752,59)
Caixa e seus equivalentes no início do período	7, 8 e 9	301.668,55	384.421,14
Caixa e seus equivalentes no fim do período	7, 8 e 9	404.593,02	301.668,55

(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 reconhecidos à medida que são gerados, 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 Rendimento

Os impostos sobre o rendimento compreendem os impostos correntes e os impostos diferidos. Os impostos sobre o rendimento 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 2013, 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 deste activo financeiro.

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.

(Montantes expressos em Euros)

Nota 2 – Margem financeira

Esta rubrica a 31 de Dezembro de 2013 e 2012 é analisada como segue:

	2013	2012
Juros e proveitos similares		
Juros de aplicações em instituições de crédito	3.857,77	5.323,51
	<u>3.857,77</u>	<u>5.323,51</u>
Juros e custos similares		
Outros juros e encargos similares	-	(0,15)
	<u>-</u>	<u>(0,15)</u>
Total	<u>3.857,77</u>	<u>5.323,36</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.

Esta rubrica a 31 de Dezembro de 2013 e 2012 é analisada como segue:

	2013	2012
Rendimentos de serviços e comissões:		
Capital Real	160.143,76	196.156,39
	<u>160.143,76</u>	<u>196.156,39</u>
Encargos com serviços e comissões:		
Outras comissões pagas	(285,60)	(41,20)
	<u>(285,60)</u>	<u>(41,20)</u>
Total	<u>159.858,16</u>	<u>196.115,19</u>

Nota 4 – Outros resultados de exploração

Esta rubrica “Outros resultados de exploração” a 31 de Dezembro de 2013 e 2012 é analisada como segue:

	2013	2012
Outros proveitos operacionais		
Excesso de estimativa para impostos	4.386,20	-
Outros ganhos e rendimentos operacionais	0,01	2,48
	<u>4.386,21</u>	<u>2,48</u>
Outros custos operacionais		
Coimas	-	-
Quotizações e donativos	-	-
Outros custos operacionais	(0,02)	(157,00)
Imposto de selo	(11,77)	
Imposto S/Valor Acrescentado	(162,80)	(4,94)
	<u>(174,59)</u>	<u>(161,94)</u>
Total	<u>4.211,62</u>	<u>(159,46)</u>



(Montantes expressos em Euros)

Nota 5 – Custos com pessoal

Esta rubrica nos exercícios findos a 31 de Dezembro de 2013 e 2012 é analisada como segue:

	2013	2012
Remunerações dos órgãos de gestão	55.663,56	26.801,88
Remunerações dos empregados	32.565,00	30.060,00
Encargos sociais obrigatórios	19.888,68	13.720,57
Outros custos com pessoal	22.326,31	15.058,31
Total	130.443,55	85.640,76

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 2013 o número médio de empregados ao serviço da sociedade foi de 4.

Nota 6 – Gastos gerais administrativos

Esta rubrica nos exercícios findos a 31 de Dezembro de 2013 e 2012 é analisada como segue:

	2013	2012
Material de consumo corrente	541,99	3,60
Comunicações	510,60	530,94
Deslocações, estadas e despesas representação	-	5,20
Transportes	532,40	517,70
Seguros	641,09	800,40
Judiciais, contencioso e notariado	581,50	312,75
Informática	12.166,53	10.893,39
Outros trabalhos especializados	36,93	-
Outros serviços especializados		
Contabilidade	11.070,00	11.070,00
Auditoria e revisão oficial de contas	3.386,00	3.690,00
Serviços de Consultoria	6.150,00	-
Outros serviços de terceiros		
Serviços bancários	2,18	125,97
Outros	59,12	
Total	35.678,34	27.949,95

Nota 7 – Caixa e disponibilidades em bancos centrais

Esta rubrica a 31 de Dezembro de 2013 e 2012 é analisada como se segue:

	2013	2012
Caixa	83,97	147,38
Total	83,97	147,38

Nota 8 – Disponibilidades em outras instituições de crédito

Esta rubrica a 31 de Dezembro de 2013 e 2012 é analisada como se segue:

	2013	2012
Depósitos à ordem	355.639,22	20.084,07
Fundo de tesouraria	47.976,42	21.735,83
Total	403.615,64	41.819,90

Nota 9 – Aplicações em instituições de crédito

Esta rubrica a 31 de Dezembro de 2013 e 2012 é analisada como segue:

	2013	2012
Aplicações em instituições de crédito no país		
Depósitos a prazo	-	260.000,00
Total	-	260.000,00

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

Nota 10 – Outros activos intangíveis

Esta rubrica a 31 de Dezembro de 2013 e 2012 é analisada como segue:

	2013	2012
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	-	-

Nota 11 – Outros activos tangíveis

Esta rubrica a 31 de Dezembro de 2013 e 2012 é analisada como segue:

	2013	2012
Equipamento Administrativo	4.489,95	3.782,14
	<u>4.489,95</u>	<u>3.782,14</u>
Depreciação acumulada	3.860,78	3.361,60
Valor líquido	<u>629,17</u>	<u>420,54</u>

Nota 12 – Outros activos

Esta rubrica “Outros activos” no final de 2013 e 2012 é analisada como se segue:

	2013	2012
Devedores e outras aplicações:		
Outros devedores diversos	229.380,67	317.614,22
Outros rendimentos a receber:		
Comissão de gestão	12.131,70	14.978,16
Juros	-	228,74
Outras despesas com encargo diferido:		
Seguros	617,99	836,99
Outros custos diferidos	2.749,47	2.749,66
Total	<u>244.879,83</u>	<u>336.407,77</u>

Nota 13 – Impostos

De acordo com a legislação em vigor, as declarações fiscais da Sociedade estão sujeitas a revisão e correcção por parte das autoridades fiscais durante um período de quatro anos contado a partir do exercício a que respeitam (dez anos para a Segurança Social), excepto quando tenham havido prejuízos fiscais, tenham concedidos benefícios fiscais, ou esteja em curso inspecções, reclamações ou impugnações, casos estes em que, dependendo das circunstâncias, os prazos são prolongados ou suspensos..

As declarações fiscais da Sociedade relativas aos exercícios de 2010 a 2013 encontram-se ainda sujeitas de revisão pelas autoridades fiscais. A Administração da Sociedade entende que as eventuais correcções resultantes de revisões/inspecções por parte das autoridades

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013

(Montantes expressos em Euros)

fiscais àquelas declarações de impostos não deverão ter um efeito significativo nas demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2013.

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 25%, em 2013 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.

	2013	2012
Gastos por impostos correntes	-	11.787,98
Reconhecimento de imposto diferido activo relacionado com prejuízos fiscais de exercícios anteriores	(609,65)	11.450,05
Gasto (rendimento) de imposto	(609,65)	23.238,03

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

	2013	2012
Resultados antes de impostos	1.306,48	86.427,78
Imposto a 25%	326,62	21.606,95
Efeito fiscal de custos não dedutíveis	160,28	240,69
Efeito fiscal de ganhos não tributáveis	(1.096,55)	-
Activo por imposto diferido (prejuízos fiscais)	-	-
Derrama	-	1.310,86
Tributação autónoma	-	79,54
Utilização de prejuízos fiscais	-	-
Gasto (rendimento) de imposto	(609,65)	23.238,03

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

	2013	2012
Imposto corrente	-	(11.787,98)
Carga fiscal paga		
Imposto retido	1.021,64	1.638,34
Pagamentos especiais por conta	1.192,32	6.011,38
Imposto corrente a recuperar/pagar	2.213,96	(4.138,26)

(Montantes expressos em Euros)

Nota 14 – Outros passivos

A rubrica “Outros passivos” a 31 de Dezembro de 2013 e 2012 é analisada como se segue:

	2013	2012
Credores e outros recursos		
Sector público administrativo	7.022,31	14.060,28
Credores diversos		
Credores por fornecimento de bens e serviços	1.088,00	817,03
Outros credores	47,14	47,14
Encargos a pagar	8.157,45	14.924,45
Outros custos a pagar		
Gastos com pessoal	28.161,04	11.399,44
Outros encargos a pagar	94,70	89,35
	28.255,74	11.488,79
Total	36.413,19	26.413,24

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 15 – 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.			
31-12-2013	99,87%	149.805	749.025,00
Outros			
31-12-2013	0,13%	195	975,00
	100,00%	150.000	750.000,00

Nota 16 – 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.º 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.

A 31 de Dezembro de 2013 este fundo tinha uma perda potencial de 166,07 Euros, que foi reconhecido em reservas de reavaliação de activos disponíveis para venda, conforme o descrito no quadro seguinte.

Os movimentos ocorridos nas 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 31-12-2011	32.906,75	666,20	(413.145,24)	(342.265,59)
Resultado do exercício de 2011	5.346,62	-	48.119,54	53.466,16
Resgate da carteira de títulos	-	-	-	-
Reconhecimento de reserva de activos	-	61,14	237,59	298,73
Saldo em 31-12-2012	38.253,37	727,34	(364.788,11)	(325.807,40)
Resultado do exercício de 2012	6.318,98	-	56.870,77	63.189,75
Resgate da carteira de títulos	-	-	-	-
Reconhecimento de reserva de activos	-	(893,41)	-	(893,41)
Saldo em 31-12-2013	44.572,35	(166,07)	(307.917,34)	(263.511,06)

Nota 17 – Administração de fundos

A Sociedade tem autorização para administrar em nome próprio mas por conta de outrem 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.

(Montantes expressos em Euros)

Em 31 de Dezembro de 2013 e 2012, os principais dados financeiros relativos ao actual Fundo, gerido pela Sociedade, pode ser resumido da seguinte forma:

	2013	2012
Fundo Investimento Imobiliário Capital Real I		
Total do activo	37.564.904,84	37.741.068,46
Total do capital do Fundo	7.840.560,47	9.711.691,98
Valor das unidades de participação	7,84	9,71
Unidades de participação em circulação	1.000.000,00	1.000.000,00

Nota 18 – Distribuição dos proveitos por mercados geográficos

Todos os proveitos, realizados durante os exercícios de 2013 e 2012, tiveram origem no mercado nacional e resultaram de um único segmento de negócio – Gestão de Activos, nomeadamente a gestão de fundos de investimento imobiliário.

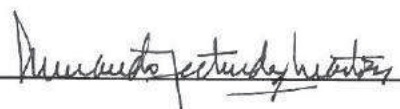
Nota 19 – Consolidação de contas

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 2013 (que evidencia um total de 649,82 milhares de euros e um total de Capital Próprio de 613,41 milhares de euros, incluindo um Resultado líquido de 1,92 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 | www.pkf.pt

PKF & Associados, SROC, Lda. | Edifício Airium 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.

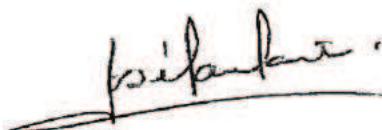
Opinião

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 2013, 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, 31 de Março de 2014



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



Accountants &
business advisers

FIBEIRA FUNDOS – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.

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 atribuído, acompanhámos a atividade da **FIBEIRA FUNDOS – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.** durante o exercício de 2013 e procedemos às verificações que julgámos convenientes, nomeadamente no que respeita à escrituração dos livros, registos contabilísticos e documentação de suporte, tendo obtido sempre, quer da Administração quer dos serviços, os esclarecimentos solicitados.
2. Acompanhámos a actividade da Sociedade durante o exercício, nomeadamente em conformidade com o disposto no Código das Sociedades Comerciais. No final do exercício examinámos os documentos de prestação de contas e o Relatório de Gestão da Administração que se encontra elaborado em obediência aos requisitos legais e em conformidade com os referidos documentos de prestação de contas. Em consequência do exame efectuado, emitimos nesta data a respectiva Certificação Legal das Contas, na modalidade de opinião sem reservas e sem ênfases, cujo conteúdo se dá aqui como integralmente reproduzido.
3. A Empresa não obteve avaliações por dois peritos independentes relativamente aos imóveis do Fundo Capital Real I – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, denominados “Marzagão”, “Quinta do Correio-Mor”, “Montemor” e “Quinta do Bom Jardim”, conforme o disposto no artigo 29º do Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de Março.
4. O valor dos empréstimos contraídos por conta do Fundo Capital Real I – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado representa cerca de 78% do seu activo, derrogando desta forma o limite de 75% definido no regulamento de gestão do fundo.
5. Face ao exposto, e não tendo tomado conhecimento de violação da Lei e dos Estatutos para além do referido nos pontos 3 e 4 acima, somos do parecer que a Assembleia Geral Anual aprove:
 - a) O Relatório de Gestão da Administração, bem como as contas por este apresentadas, relativos ao exercício de 2013;
 - b) A proposta da Administração quanto à aplicação dos resultados.

Lisboa, 31 de Março de 2014

O Fiscal Único

PKF & Associados, SROC, Lda.
Sociedade de Revisores Oficiais de Contas
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 | 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