

## **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 2014.

No decorrer do exercício de 2014 a sociedade centrou a sua atividade 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 efetivaram.

Dada a atual conjuntura de mercado, e não obstante a alteração de algumas condições do mercado e a crescente notoriedade do mercado doméstico português aos olhos de investidores internacionais, 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, não obstante a dificuldade verificada por força do desfasamento entre as intenções de investidores institucionais internacionais a nível de rendibilidades, volumes de investimento e risco-inquilino e as oportunidades disponíveis no mercado, exíguas em termos de montantes globais de investimento e com rendibilidades hipotéticas abaixo daquilo que é procurado pelos investidores.

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.



Encontra-se ainda em estudo o impacto que as novas regras da atividade dos fundos imobiliários, definidas pela Lei 16/2015 de 24 de Fevereiro, poderá ter, com especial incidência no regime fiscal que virá a ser aplicável à nova figura das Sociedades de Investimento Imobiliário e que poderão justificar, a breve trecho, a transformação do Fundo Capital Real I em sociedade, mantendo-se a gestão a cargo da Fibeira Fundos.

Da gestão e administração do fundo acima referido a Sociedade obteve rendimentos no montante de 167.792,26€ (cento e sessenta e sete mil, setecentos e noventa e dois 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.

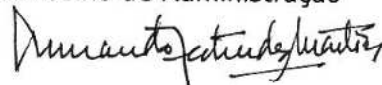
O Resultado Líquido do exercício foi negativo no montante de € 61.962,94 (sessenta e um mil, novecentos e sessenta e dois euros e noventa e quatro cêntimos), o qual propomos que seja levado à conta de Resultados Transitados

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 2014, que justifiquem qualquer ajustamento ou divulgação adicional nas demonstrações financeiras relativas ao exercício então findo.

Lisboa, 13 de Março de 2015.

O Conselho de Administração



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

## BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014 E 2013

(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)	2013
10+3300	Caixa e disponibilidades em bancos centrais	7	43,76	-	43,76	83,97
11+3301	Disponibilidades em outras instituições de crédito	8	35.712,75	-	35.712,75	355.639,22
163+1548+158+18+192+34888-35221-3531-53888-3713	Activos financeiros disponíveis para venda	8	41.235,19	-	41.235,19	47.076,42
13+150+158+159+198-3303+3310+34018+3408-350-3520-5210-35221-3531-5300-43028-3710	Aplicações em instituições de crédito	9	80.000,00	-	80.000,00	-
27-3581-300	Outros activos tangíveis	11	4.489,95	(4.096,69)	393,26	620,17
29-3682-3583-361	Activos intangíveis	10	52.044,82	(52.044,82)	-	-
301	Activos por impostos diferidos	13	16.852,03	-	16.852,03	600,65
12+1517+158+159+198+311+32+3302+3308+3310+338+3408+348+3564+3525+371+50-5210-5304-5308+54	Outros activos	12	412.827,42	-	412.827,42	244.870,83
	<b>TOTAL DO ACTIVO</b>		<b>643.205,92</b>	<b>(56.141,51)</b>	<b>587.064,41</b>	<b>649.818,26</b>

Rubricas	PASSIVO	Notas	Valores antes de provisões, imparidade e amortizações (1)	Provisões, imparidade e amortizações (2)	Valor líquido (3)= (1)-(2)	2013
51-3311-3417-3418+50+5207+5208+5211+528+538+5318+54	Outros passivos	14	37.363,51	-	37.363,51	36.413,19
	<b>TOTAL DO PASSIVO</b>		<b>37.363,51</b>	<b>-</b>	<b>37.363,51</b>	<b>36.413,19</b>
	<b>CAPITAL</b>					
55	Capital	15	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	16	(2.116,27)	-	(2.116,27)	(166,07)
60-602+61	Outras reservas e resultados transitados	16	(261.219,89)	-	(261.219,89)	(263.344,99)
	Resultado do exercício	16	(61.962,94)	-	(61.962,94)	1.916,13
	<b>TOTAL DO CAPITAL</b>		<b>549.700,90</b>	<b>-</b>	<b>549.700,90</b>	<b>613.405,07</b>
	<b>TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL</b>		<b>587.064,41</b>	<b>-</b>	<b>587.064,41</b>	<b>649.818,26</b>

(Para ser lido com o anexo às demonstrações financeiras)

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS

Carine do Jesus Nunes Pinheiro

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Maurício Furtado Martins

**FIBEIRA FUNDOS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, SA**  
**DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS POR NATUREZAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014 E 2013**

(Montantes expressos em Euros )

Rubricas		Notas	2014	2013
79+80+8120	Juros e rendimentos similares		2.290,84	3.857,77
66+67+6820	Juros e encargos similares		-	-
	<b>Margem Financeira</b>	<b>2</b>	<b>2.290,84</b>	<b>3.857,77</b>
82	Rendimentos de instrumentos de capital		-	-
81-8120	Rendimentos de serviços e comissões	3	167.792,26	160.143,76
68-6820	Encargos com serviços e comissões	3	-	(285,60)
-695-696-69901-75-720-721-722-723-725-726-728+835+836+83901+83911+840+843+844+848	Outros resultados de exploração	4	(2,83)	4.211,62
	<b>Produto bancário</b>		<b>170.080,27</b>	<b>167.927,55</b>
70	Custos com pessoal	5	(212.776,19)	(130.443,55)
71	Gastos gerais administrativos	6	(35.184,82)	(35.678,34)
77	Amortizações do exercício	10	(235,91)	(499,18)
	<b>Resultados antes de impostos</b>		<b>(78.116,65)</b>	<b>1.306,48</b>
	Impostos			
65	Correntes	13	(88,67)	-
75-86	Diferidos	13	16.242,38	609,65
	<b>Resultados após impostos</b>		<b>(61.962,94)</b>	<b>1.916,13</b>

(Para ser lido com o anexo às demonstrações financeiras)

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS

*Carina do Jesus Mendes Pinheiro*

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

*António Patrício*

**FIBEIRA FUNDOS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, SA**  
**DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014 E 2013**

(Montantes expressos em Euros)

	Notas	2014	2013
<b>Fluxos de caixa de actividades operacionais</b>			
Recebimento de juros e proveitos equiparados		2.290,84	4.086,51
Recebimento comissão de gestão		-	245.000,00
Pagamentos a credores		(30.130,70)	(38.484,86)
Pagamentos de IRS		(51.081,00)	(19.898,00)
Pagamentos de contribuições para a segurança social		(54.207,63)	(23.759,93)
Pagamentos de remunerações		(106.053,14)	(61.225,10)
Pagamentos / recebimentos do imposto sobre o rendimento		(572,72)	(1.021,64)
Outros pagamentos / recebimentos relativos à actividade operacional		(5.212,33)	(1.772,51)
<b>Fluxo das actividades operacionais (1)</b>		<b>(244.966,68)</b>	<b>102.924,47</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>(244.966,68)</b>	<b>102.924,47</b>
Caixa e seus equivalentes no início do período	7, 8 e 9	404.593,02	301.668,55
<b>Caixa e seus equivalentes no fim do período</b>	<b>7, 8 e 9</b>	<b>159.626,34</b>	<b>404.593,02</b>

(Para ser lido com o anexo às demonstrações financeiras)

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS

*Carino de Jesus Mendes Pinheiro*

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

*Murante pitudo*

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

**DEMONSTRAÇÃO DOS CAPITAIS PRÓPRIOS  
DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014 E 2013**

	Capital	Prestações suplementares	Prêmios de emissão	Reservas	Resultados retidos	Total
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2012</b>	750.000,00	125.000,00	-	97.176,43	(359.794,08)	612.382,35
Saldos em 1 de Janeiro de 2013	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
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2013</b>	750.000,00	125.000,00	-	102.602,00	(364.196,93)	613.405,07
Distribuição do resultado líquido de 2013:						
- Incorporação em resultados transitados	-	-	-	191,61	(191,61)	-
- Transferência para reservas	-	-	-	-	-	-
Reservas de ativos disponíveis para venda	-	-	-	(1.950,20)	208,97	(1.741,23)
Resultado do exercício	-	-	-	-	(61.962,94)	(61.962,94)
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2014</b>	750.000,00	125.000,00	-	100.843,41	(426.142,51)	549.700,90

(Para ser lido com o anexo às demonstrações financeiras)

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS

*Caio de Jesus Mendes Pinheiro*

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

*Mauricio Furtado Lucena*



## **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



(Montantes expressos em Euros)

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 ativos financeiros;
- Valorização dos ativos 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 ativos e passivos registados ao justo valor.

#### **1.1. Ativos fixos tangíveis e intangíveis**

Os ativos tangíveis da Sociedade correspondem essencialmente a um computador e outro equipamento administrativo e encontram-se valorizados ao custo, deduzido das respetivas amortizações acumuladas e perdas por imparidade. Todas as despesas com manutenção e reparação são reconhecidas como custo, de acordo com o princípio da especialização dos exercícios. As amortizações dos outros ativos tangíveis são calculadas segundo o método das quotas constantes, a taxas de amortização que refletem a vida útil esperada dos bens, que se situa nos 3 anos.



(Montantes expressos em Euros)

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 ativos 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 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 14).

## **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.

Os impostos diferidos são calculados sobre as diferenças temporárias entre os valores contabilísticos dos ativos 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 ativos que não afetam quer o lucro contabilístico, quer o fiscal. Os impostos diferidos ativos 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 2014, não refletem diretamente as rubricas presentes no balanço, pois a rubrica de balanço “Ativos financeiros disponíveis para venda” encontra-se influenciada pelo reconhecimento de reservas resultantes da valorização ao justo valor deste ativo financeiro.

(Montantes expressos em Euros)

### 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 ativos 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.

### Nota 2 – Margem financeira

Esta rubrica a 31 de Dezembro de 2014 e 2013 é analisada como segue:

	2014	2013
Juros e proveitos similares		
Juros de aplicações em instituições de crédito	2.290,84	3.857,77
	<u>2.290,84</u>	<u>3.857,77</u>
Juros e custos similares		
Outros juros e encargos similares	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Total	<u>2.290,84</u>	<u>3.857,77</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 2014 e 2013 é analisada como segue:

	2014	2013
Rendimentos de serviços e comissões:		
Capital Real	167.792,26	160.143,76
	<u>167.792,26</u>	<u>160.143,76</u>
Encargos com serviços e comissões:		
Outras comissões pagas	-	(285,60)
	<u>-</u>	<u>(285,60)</u>
Total	<u>167.792,26</u>	<u>159.858,16</u>

(Montantes expressos em Euros)

#### Nota 4 – Outros resultados de exploração

Esta rubrica “Outros resultados de exploração” a 31 de Dezembro de 2014 e 2013 é analisada como segue:

	2014	2013
Outros proveitos operacionais		
Excesso de estimativa para impostos	-	4.386,20
Outros ganhos e rendimentos operacionais	5,82	0,01
	<u>5,82</u>	<u>4.386,21</u>
Outros custos operacionais		
Outros custos operacionais	(0,01)	(0,02)
Imposto de selo	(8,64)	(11,77)
Imposto S/Valor Acrescentado	-	(162,80)
	<u>(8,65)</u>	<u>(174,59)</u>
Total	<u>(2,83)</u>	<u>4.211,62</u>

#### Nota 5 – Custos com pessoal

Esta rubrica nos exercícios findos a 31 de Dezembro de 2014 e 2013 é analisada como segue:

	2014	2013
Remunerações dos órgãos de gestão	113.201,88	55.663,56
Remunerações dos empregados	30.060,00	32.565,00
Encargos sociais obrigatórios	37.584,01	19.888,68
Outros custos com pessoal	31.930,30	22.326,31
Total	<u>212.776,19</u>	<u>130.443,55</u>

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 2014 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 2014 e 2013 é analisada como segue:

(Montantes expressos em Euros)

	2014	2013
Material de consumo corrente	175,54	541,99
Comunicações	558,30	510,60
Deslocações, estadas e despesas representação	5.978,67	-
Despesas representação	443,35	-
Transportes	586,20	532,40
Seguros	617,99	641,09
Judiciais, contencioso e notariado	132,00	581,50
Informática	10.997,89	12.166,53
Outros trabalhos especializados	-	36,93
Outros serviços especializados		
Contabilidade	11.439,00	11.070,00
Auditoria e revisão oficial de contas	3.690,00	3.386,00
Serviços de Consultoria	-	6.150,00
Outros serviços de terceiros		
Serviços bancários	258,38	2,18
Outros	307,50	59,12
Total	35.184,82	35.678,34

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

Esta rubrica a 31 de Dezembro de 2014 e 2013 é analisada como se segue:

	2014	2013
Caixa	43,76	83,97
Total	43,76	83,97

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

Esta rubrica a 31 de Dezembro de 2014 e 2013 é analisada como se segue:

	2014	2013
Depósitos à ordem	35.712,75	355.639,22
Fundo de tesouraria	41.235,19	47.976,42
Total	76.947,94	403.615,64

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

Esta rubrica a 31 de Dezembro de 2014 e 2013 é analisada como segue:

	2014	2013
Aplicações em instituições de crédito no país		
Depósitos a prazo	80.000,00	-
Total	80.000,00	-

(Montantes expressos em Euros)

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

### Nota 10 – Outros ativos intangíveis

Esta rubrica a 31 de Dezembro de 2014 e 2013 é analisada como segue:

	2014	2013
Sistemas de tratamento automático - Software	52.044,82	52.044,82
	<u>52.044,82</u>	<u>52.044,82</u>
Depreciação acumulada	52.044,82	52.044,82
Valor líquido	<u>-</u>	<u>-</u>

### Nota 11 – Outros ativos tangíveis

Esta rubrica a 31 de Dezembro de 2014 e 2013 é analisada como segue:

	2014	2013
Equipamento Administrativo	4.489,95	4.489,95
	<u>4.489,95</u>	<u>4.489,95</u>
Depreciação acumulada	4.096,69	3.860,78
Valor líquido	<u>393,26</u>	<u>629,17</u>

### Nota 12 – Outros ativos

Esta rubrica “Outros ativos” no final de 2014 e 2013 é analisada como se segue:

	2014	2013
Devedores e outras aplicações:		
Outros devedores diversos	394.664,36	229.380,67
Outros rendimentos a receber:		
Comissão de gestão	15.413,59	12.131,70
Juros	-	-
Outras despesas com encargo diferido:		
Seguros	-	617,99
Outros custos diferidos	2.749,47	2.749,47
Total	<u>412.827,42</u>	<u>244.879,83</u>



(Montantes expressos em Euros)

**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 2011 a 2014 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 fiscais àquelas declarações de impostos não deverão ter um efeito significativo nas demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2014.

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 23%, em 2014 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.

	2014	2013
Gastos por impostos correntes	88,67	-
Reconhecimento de imposto diferido activo relacionado com prejuízos fiscais de exercícios anteriores	(16.242,38)	(609,65)
Gasto (rendimento) de imposto	<u>(16.153,71)</u>	<u>(609,65)</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)

	2014	2013
Resultados antes de impostos	(78.116,65)	1.306,48
Imposto a 23%	-	326,62
Efeito fiscal de custos não dedutíveis	70,73	160,28
Efeito fiscal de ganhos não tributáveis	-	(1.096,55)
Activo por imposto diferido (prejuízos fiscais)	(16.242,38)	-
Tributação autónoma	88,67	-
Gasto (rendimento) de imposto	<u>(16.153,71)</u>	<u>(609,65)</u>

(Montantes expressos em Euros)

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

	2014	2013
Imposto corrente	(88,67)	-
Carga fiscal paga		
Imposto retido	572,72	1.021,64
Pagamentos especiais por conta	2.312,60	1.192,32
Imposto corrente a recuperar/pagar	2.796,65	2.213,96

#### Nota 14 – Outros passivos

A rubrica “Outros passivos” a 31 de Dezembro de 2014 e 2013 é analisada como se segue:

	2014	2013
Credores e outros recursos		
Sector público administrativo	7.856,84	7.022,31
Credores diversos		
Credores por fornecimento de bens e serviços	1.220,00	1.088,00
Outros credores	47,14	47,14
Encargos a pagar	9.123,98	8.157,45
Outros custos a pagar		
Gastos com pessoal	28.161,04	28.161,04
Outros encargos a pagar	78,49	94,70
	28.239,53	28.255,74
Total	37.363,51	36.413,19

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:

(Montantes expressos em Euros)

	%	N.º Acções	Valor
Fibeira SGPS, S.A.			
31-12-2014	99,87%	149.805	749.025,00
Outros			
31-12-2014	0,13%	195	975,00
	<u>100,00%</u>	<u>150.000</u>	<u>750.000,00</u>

## 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 2014 este fundo tinha uma perda potencial de 2.116,27 Euros, que foi reconhecido em reservas de reavaliação de ativos 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 31-12-2012	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)
Resultado do exercício de 2013	191,61	-	1.724,52	1.916,13
Resgate da carteira de títulos	-	-	-	-
Reconhecimento de reserva de activos	-	(1.950,20)	208,97	(1.741,23)
Saldo em 31-12-2014	44.763,96	(2.116,27)	(305.983,85)	(263.336,16)

(Montantes expressos em Euros)

### **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.

Em 31 de Dezembro de 2014 e 2013, os principais dados financeiros relativos ao actual Fundo, gerido pela Sociedade, pode ser resumido da seguinte forma:

	2014	2013
Fundo Investimento Imobiliário Capital Real I		
Total do activo	41.788.238,81	37.564.904,84
Total do capital do Fundo	10.003.156,95	7.840.560,47
Valor das unidades de participação	10,00	7,84
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 2014 e 2013, tiveram origem no mercado nacional e resultaram de um único segmento de negócio – Gestão de Ativos, 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**

*Carina do Jesus Mendes Ribeiro*

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

*Maria Antónia Mendes*

## CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

### Introdução

1. Examinámos as demonstrações financeiras anexas da **FIBEIRA FUNDOS - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.**, as quais compreendem o Balanço em 31 de Dezembro de 2014 (que evidencia um total de 587,06 milhares de euros e um total de Capital Próprio de 549,70 milhares de euros, incluindo um Resultado Líquido negativo de 61,96 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.

4.

**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 2014, 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, 20 de Março de 2015



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

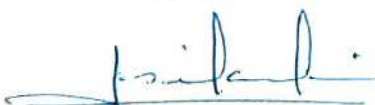


**FIBEIRA FUNDOS – SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO, S.A.****RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO**

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 2014 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, cujo conteúdo se dá aqui como integralmente reproduzido.
3. Face ao exposto, e não tendo tomado conhecimento de violação da Lei e dos Estatutos, somos do parecer que a Assembleia Geral Anual aprove:
  - a) O Relatório de Gestão da Administração, bem como as contas por esta apresentadas, relativos ao exercício de 2014,
  - b) A proposta da Administração quanto à aplicação dos resultados.

Lisboa, 20 de Março de 2015

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 Inscrição 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 aceita quaisquer responsabilidades pelos actos ou omissões de qualquer sociedade ou sociedades membro