

## **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 2016.


No decorrer do exercício de 2016 a sociedade centrou a sua atividade 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 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.

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 2016, 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 73.386,71€ (setenta e três mil, trezentos e oitenta e seis euros e setenta e um 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. De referir que a comissão de gestão anual, diminuiu para 0.5%, atendendo a atual conjuntura do Fundo.



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 € 22.900,95 (vinte e dois mil e novecentos euros e noventa e cinco cêntimos), o qual propomos que seja transferido para 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 2016, que justifiquem qualquer ajustamento ou divulgação adicional nas demonstrações financeiras relativas ao exercício então findo.

Lisboa, 12 de Abril de 2017.

O Conselho de Administração



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

BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015

(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)	2015
10+3300	Caixa e disponibilidades em bancos centrais	7	0,00	-	0,00	63,00
11+3301	Disponibilidades em outras instituições de crédito	8	15 401,67	-	15 401,67	8 506,74
153+1546+158+18+182+34888-35221+3531-53688-3713	Activos financeiros disponíveis para venda	8	-	-	-	-
13+180+186+188+198-3303+3310+34018+3406-350-3520-5210-38221-3531-4300-43028-3710	Aplicações em instituições de crédito	9	-	-	-	-
27-3581-360	Outros activos tangíveis	11	4 489,95	(4 489,95)	-	157,35
29-3662-3663-361	Activos intangíveis	10	52 044,82	(52 044,82)	-	-
301	Activos por impostos diferidos	13	18 492,52	-	18 492,52	10 408,02
12+187+189+190+199+21+33+3302+3308+3310+338+3405+342+3684+3626+371+50-5210-5304-6308+54	Outros activos	12	548 857,20	-	548 857,20	578 027,26
	<b>TOTAL DO ACTIVO</b>		<b>637 286,25</b>	<b>(56 534,77)</b>	<b>580 751,48</b>	<b>597 162,37</b>

Rubricas	PASSIVO	Notas	Valores antes de provisões, imparidade e amortizações (1)	Provisões, imparidade e amortizações (2)	Valor líquido (3)= (1)-(2)	2015
51-3311-3417-3418+50+5207+5208+6211+628+636+6318+64	Outros passivos	14	25 021,46	-	25 021,46	18 531,40
	<b>TOTAL DO PASSIVO</b>		<b>25 021,46</b>	<b>-</b>	<b>25 021,46</b>	<b>18 531,40</b>
	<b>CAPITAL</b>					
66	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
68+69	Reservas de reavaliação	16	-	-	-	-
80-802-81	Outras reservas e resultados transitados	16	(208 369,03)	-	(208 369,03)	(330 850,73)
	Resultado do exercício	16	(22 900,95)	-	(22 900,95)	34 481,70
	<b>TOTAL DO CAPITAL</b>		<b>655 730,02</b>	<b>-</b>	<b>555 730,02</b>	<b>578 830,97</b>
	<b>TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL</b>		<b>580 751,48</b>	<b>-</b>	<b>580 751,48</b>	<b>597 162,37</b>

(Para ver lado direito anexo às demonstrações financeiras)

O CONTABILISTA CERTIFICADO

*Carla de Jesus Melo Pereira*

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

*Marcos Pereira*

**FIBEIRA FUNDOS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, SA**  
**DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS POR NATUREZAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015**

(Montantes expressos em Euros)

<u>Rubricas</u>	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
79+80+8120	Juros e rendimentos similares	-	376,67
66+67+6820	Juros e encargos similares	-	-
	<b>Margem Financeira</b>	<b>-</b>	<b>376,67</b>
82	Rendimentos de instrumentos de capital	-	-
81-8120	Rendimentos de serviços e comissões	73.386,71	163.351,98
68-6820	Encargos com serviços e comissões	-	-
-695-696-69901-75-720-721-722-723-725-726-728+835+836+83901+83911+840+843+844+848	Outros resultados de exploração	(1.042,24)	(9,44)
	<b>Produto bancário</b>	<b>72.344,47</b>	<b>163.719,21</b>
70	Custos com pessoal	(69.655,99)	(90.496,56)
71	Gastos gerais administrativos	(31.510,90)	(29.163,95)
77	Amortizações do exercício	(157,35)	(235,91)
	<b>Resultados antes de impostos</b>	<b>(28.979,77)</b>	<b>43.822,79</b>
	Impostos		
65	Correntes	(5,68)	(2.897,08)
75-86	Diferidos	6.084,50	(6.444,01)
	<b>Resultados após impostos</b>	<b>(22.900,95)</b>	<b>34.481,70</b>

(Para ser lido com o anexo às demonstrações financeiras)

O CONTABILISTA CERTIFICADO

*Carla de Jesus Mendes Pinheiro*

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

*Amândio Antunes Monteiro*

**FIBEIRA FUNDOS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, SA**  
**DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015**

(Montantes expressos em Euros)

	Notas	2016	2015
<b>Fluxos de caixa de actividades operacionais</b>			
Recebimento de juros e proveitos equiparados		-	376,67
Recebimento comissão de gestão		96.420,76	-
Pagamentos a credores		(31.295,71)	(27.647,76)
Pagamentos de IRS		(13.307,00)	(26.230,00)
Pagamentos de contribuições para a segurança social		(15.743,78)	(29.331,35)
Pagamentos de remunerações		(40.133,33)	(54.385,97)
Pagamentos / recebimentos do imposto sobre o rendimento		-	(94,17)
Outros pagamentos / recebimentos relativos à actividade operacional		10.891,08	(13.744,02)
<b>Fluxo das actividades operacionais (1)</b>		<b>6.832,02</b>	<b>(151.056,60)</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>6.832,02</b>	<b>(151.056,60)</b>
Caixa e seus equivalentes no início do período	7, 8 e 9	8.569,74	159.626,34
Caixa e seus equivalentes no fim do período	7, 8 e 9	<u>15.401,76</u>	<u>8.569,74</u>

(Para ser lido com o anexo às demonstrações financeiras)

**O CONTABILISTA CERTIFICADO**

*Carin de Jesus Mendes Pinheiro*

**O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO**

*Maria Antónia de Jesus Pinheiro*

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

**DEMONSTRAÇÃO DOS CAPITAIS PRÓPRIOS  
DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015**

	Capital	Prestações suplementares	Prêmios de emissão	Reservas	Resultados retidos	Total
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2014</b>	750.000,00	125.000,00	-	100.843,41	(426.142,51)	549.700,90
<b>Saldos em 1 de Janeiro de 2015</b>	750.000,00	125.000,00	-	100.843,41	(426.142,51)	549.700,90
Distribuição do resultado líquido de 2014:						
- Incorporação em resultados transitados	-	-	-	-	-	-
- Transferência para reservas	-	-	-	-	-	-
Reservas de activos disponíveis para venda	-	-	-	2.116,27	(7.667,90)	(5.551,63)
Resultado do exercício	-	-	-	-	34.481,70	34.481,70
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2015</b>	750.000,00	125.000,00	-	102.959,68	(399.328,71)	578.630,97
Distribuição do resultado líquido de 2015:						
- Incorporação em resultados transitados	-	-	-	-	-	-
- Transferência para reservas	-	-	-	1.724,09	(1.724,09)	-
Reservas de activos disponíveis para venda	-	-	-	-	-	-
Resultado do exercício	-	-	-	-	(22.900,95)	(22.900,95)
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2016</b>	750.000,00	125.000,00	-	104.683,77	(423.953,75)	555.730,02

(Para ser lido com o anexo às demonstrações financeiras)

O CONTABILISTA CERTIFICADO

*Carli - do Jesus Mendes Ribeiro*

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

*Murilo Portuquinhães*

## **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 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 0,5%, 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.

#### **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

(Montantes expressos em Euros)

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 2016 e 2015 é analisada como segue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Juros e proventos similares		
Juros de aplicações em instituições de crédito	-	376,67
	-	<u>376,67</u>
Juros e custos similares		
Outros juros e encargos similares	-	-
	-	-
Total	<u>-</u>	<u>376,67</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 2016 e 2015 é analisada como segue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Rendimentos de serviços e comissões:		
Capital Real	73.386,71	163.351,98
	<u>73.386,71</u>	<u>163.351,98</u>
Encargos com serviços e comissões:		
Outras comissões pagas	-	-
	-	-
Total	<u>73.386,71</u>	<u>163.351,98</u>

## Nota 4 – Outros resultados de exploração

Esta rubrica "Outros resultados de exploração" a 31 de Dezembro de 2016 e 2015 é analisada como segue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Outros proveitos operacionais		
Outros ganhos e rendimentos operacionais	-	-
	-	-
Outros custos operacionais		
Imposto de selo	(7,24)	(9,44)
Imposto S/Valor Acrescentado	(1.035,00)	-
	<u>(1.042,24)</u>	<u>(9,44)</u>
Total	<u>(1.042,24)</u>	<u>(9,44)</u>

(Montantes expressos em Euros)

**Nota 5 – Custos com pessoal**

Esta rubrica nos exercícios findos a 31 de Dezembro de 2016 e 2015 é analisada como segue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Remunerações dos órgãos de gestão	26.801,88	34.001,88
Remunerações dos empregados	20.400,00	26.400,00
Encargos sociais obrigatórios	10.780,66	15.717,29
Outros custos com pessoal	11.673,45	14.377,39
<b>Total</b>	<b><u>69.655,99</u></b>	<b><u>90.496,56</u></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 2016 o número médio de empregados ao serviço da sociedade foi de 2.

**Nota 6 – Gastos gerais administrativos**

Esta rubrica nos exercícios findos a 31 de Dezembro de 2016 e 2015 é analisada como segue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Material de consumo corrente	76,30	34,14
Comunicações	706,95	646,11
Deslocações, esladas e despesas representação	3,90	404,20
Despesas representação	21,10	-
Transportes	-	146,55
Judiciais, contencioso e notariado	206,00	666,50
Informática	10.997,88	10.997,88
Outros trabalhos especializados	4.500,00	1.230,00
Outros serviços especializados		
Contabilidade	11.070,00	11.070,00
Auditoria e revisão oficial de contas	3.690,00	3.690,00
Outros serviços de terceiros		
Serviços bancários	236,69	278,57
Outros	2,08	-
<b>Total</b>	<b><u>31.510,90</u></b>	<b><u>29.163,95</u></b>

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

Esta rubrica a 31 de Dezembro de 2016 e 2015 é analisada como se segue:

(Montantes expressos em Euros)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Caixa	<u>0,09</u>	<u>63,00</u>
Total	<u><u>0,09</u></u>	<u><u>63,00</u></u>

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

Esta rubrica a 31 de Dezembro de 2016 e 2015 é analisada como se segue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Depósitos à ordem	<u>15.401,67</u>	<u>8.506,74</u>
Total	<u><u>15.401,67</u></u>	<u><u>8.506,74</u></u>

**Nota 10 – Outros ativos intangíveis**

Esta rubrica a 31 de Dezembro de 2016 e 2015 é analisada como segue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Sistemas de tratamento automático - Software	<u>52.044,82</u>	<u>52.044,82</u>
	<u><u>52.044,82</u></u>	<u><u>52.044,82</u></u>
Depreciação acumulada	<u>52.044,82</u>	<u>52.044,82</u>
Valor líquido	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

**Nota 11 – Outros ativos tangíveis**

Esta rubrica a 31 de Dezembro de 2016 e 2015 é analisada como segue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Equipamento Administrativo	<u>4.489,95</u>	<u>4.489,95</u>
	<u><u>4.489,95</u></u>	<u><u>4.489,95</u></u>
Depreciação acumulada	<u>4.489,95</u>	<u>4.332,60</u>
Valor líquido	<u><u>-</u></u>	<u><u>157,35</u></u>

(Montantes expressos em Euros)

**Nota 12 – Outros ativos**

Esta rubrica “Outros ativos” no final de 2016 e 2015 é analisada como se segue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Devedores e outras aplicações:		
Outros devedores diversos	<u>543.800,69</u>	<u>562.278,34</u>
Outros rendimentos a receber:		
Comissão de gestão	<u>1.911,38</u>	<u>12.615,07</u>
Outras despesas com encargo diferido:		
Outros custos diferidos	<u>3.145,13</u>	<u>3.133,85</u>
Total	<u><u>548.857,20</u></u>	<u><u>578.027,26</u></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 2012 a 2016 encontram-se ainda sujeitas de revisão pelas autoridades fiscais. A Administração da Sociedade entende que as eventuais correções resultantes de revisões/inspeções por parte das autoridades fiscais àquelas declarações de impostos não deverão ter um efeito significativo nas demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2016.

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 21%, em 2016 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.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Gastos por impostos correntes	5,68	2.897,08
Reconhecimento de imposto diferido activo relacionado com prejuízos fiscais de exercícios anteriores	<u>(6.084,50)</u>	<u>6.444,01</u>
Gasto (rendimento) de imposto	<u><u>(6.078,82)</u></u>	<u><u>9.341,09</u></u>

(Montantes expressos em Euros)

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Resultados antes de impostos	(28.979,77)	43.822,79
Imposto a 17%	-	7.449,87
Efeito fiscal de custos não dedutíveis	-	2,38
Efeito fiscal de ganhos não tributáveis	-	(5.216,58)
Activo por Imposto diferido (prejuízos fiscais)	(6.084,50)	6.444,01
Derrama	-	657,55
Tributação autónoma	5,68	3,85
Gasto (rendimento) de imposto	<u>(6.078,82)</u>	<u>9.341,09</u>

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Imposto corrente	(5,68)	(2.897,08)
Carga fiscal paga		
Imposto retido	-	94,17
Pagamentos especiais por conta	2.339,20	3.448,18
Imposto corrente a recuperar/pagar	<u>2.333,52</u>	<u>645,27</u>

**Nota 14 – Outros passivos**

A rubrica "Outros passivos" a 31 de Dezembro de 2016 e 2015 é analisada como se segue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Credores e outros recursos		
Sector público administrativo	2.246,95	5.167,35
Credores diversos		
Credores por fornecimento de bens e serviços	8.382,95	3.485,88
Outros credores	47,14	47,14
Encargos a pagar	<u>10.677,04</u>	<u>8.700,37</u>
Outros custos a pagar		
Gastos com pessoal	9.735,39	9.735,39
Outros encargos a pagar	4.609,03	95,64
	<u>14.344,42</u>	<u>9.831,03</u>
Total	<u>25.021,46</u>	<u>18.531,40</u>

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

(Montantes expressos em Euros)

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:

	<u>%</u>	<u>N.º Acções</u>	<u>Valor</u>
Fibeira SGPS, S.A.			
31-12-2016	99,87%	149.805	749.025,00
Outros			
31-12-2016	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.

Os movimentos ocorridos nas rubricas de reservas foram os seguintes:

	<u>Outras reservas e resultados transitados</u>			<u>Total</u>
	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva de reavaliação de activos</u>	<u>Reservas livres e resultados e resultados transitados</u>	
Saldo em 31-12-2014	44.763,96	(2.116,27)	(305.983,85)	(263.336,16)
Resultado do exercício de 2014	-	-	(61.962,94)	(61.962,94)
Resgate da carteira de títulos	-	2.116,27	-	2.116,27
Reconhecimento de reserva de activos	-	-	(7.667,90)	(7.667,90)
Saldo em 31-12-2015	<u>44.763,96</u>	<u>-</u>	<u>(375.614,69)</u>	<u>(330.850,73)</u>
Resultado do exercício de 2015	1.724,09	-	32.757,61	34.481,70
Resgate da carteira de títulos	-	-	-	-
Reconhecimento de reserva de activos	-	-	-	-
Saldo em 31-12-2016	<u>46.488,05</u>	<u>-</u>	<u>(342.857,08)</u>	<u>(296.369,03)</u>



(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.

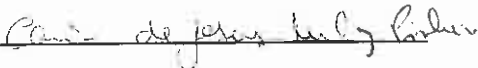
Em 31 de Dezembro de 2016 e 2015, os principais dados financeiros relativos ao actual Fundo, gerido pela Sociedade, pode ser resumido da seguinte forma:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Fundo Investimento Imobiliário Capital Real I		
Total do activo	36.885.634,38	40.888.968,24
Total do capital do Fundo	8.445.797,66	8.263.205,19
Valor das unidades de participação	8,45	8,26
Unidades de participação em circulação	1.000.000,00	1.000.000,00

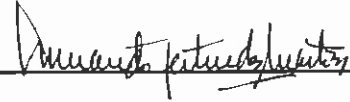
**Nota 18 – Distribuição dos proveitos por mercados geográficos**

Todos os proveitos, realizados durante os exercícios de 2016 e 2015, tiveram origem no mercado nacional e resultaram de um único segmento de negócio – Gestão de Ativos, nomeadamente a gestão de fundos de investimento imobiliário.

**O Contabilista Certificado**



**O Conselho de Administração  
da Sociedade Gestora**



## CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

### RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

#### Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas de FIBEIRA FUNDOS – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., que compreendem o balanço em 31 de Dezembro de 2016 (que evidencia um total de 580,75 milhares de euros e um total de capital próprio de 555,73 milhares de euros, incluindo um resultado líquido negativo de 22,90 milhares de euros), a demonstração dos resultados por naturezas, a demonstração das alterações no capital próprio e a demonstração dos fluxos de caixa relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira de FIBEIRA FUNDOS – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., em 31 de Dezembro de 2016 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com em conformidade as normas de contabilidade ajustadas emitidas pelo Banco de Portugal.

#### Bases para a opinião

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção *Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras* abaixo. Somos independentes da Entidade nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

Estamos convictos de que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

#### Responsabilidades do órgão de gestão pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa da Entidade de acordo com as normas de contabilidade ajustadas emitidas pelo Banco de Portugal.
- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou erro;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e

Telefone: +351 213 182 720 | Email: ssa.sroc@pkf.pt | www.pkf.pt

PKF & Associados-SROC, Lda. | Edifício Atrium Saldanha | Praça Duque de Saldanha, 1-4º Piso, Letras H e O | 1050-094 Lisboa, Portugal | Contribuinte n.º504 046 683 | Capital Social €50 000 | Inscrita na OROC sob o n.º152 e na CMVM sob o n.º20161462

A PKF & Associados - SROC, Lda. é membro da PKF International Limited, uma rede de sociedades legalmente independentes, e não aceita quaisquer responsabilidades pelos atos ou omissões de qualquer sociedade ou sociedades membro.

- avaliação da capacidade da Entidade de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISA detetará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria de acordo com as ISA, fazemos julgamentos profissionais e mantemos ceticismo profissional durante a auditoria e também:

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade da Entidade para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que a Entidade descontinue as suas atividades;
- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- comunicamos com os encarregados da governação, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras.

**RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES****Sobre o relatório de gestão**

Em nossa opinião, o relatório de gestão foi preparado de acordo com as leis e regulamentos aplicáveis em vigor e a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras auditadas, não tendo sido identificadas incorreções materiais.

Lisboa, 26 de abril de 2017



PKF & Associados, SROC, Lda.  
Sociedade de Revisores Oficiais de Contas  
Representada por  
Paulo Jorge Macedo Gamboa (ROC n.º 1068 / CMVM n.º 20160680)

**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 2016 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 atividade 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 do Conselho de Administração que se encontra elaborado em obediência aos requisitos legais e em conformidade com os referidos documentos de prestação de contas, espelhando a situação da empresa e aludindo às operações de maior significado. Em consequência do exame efetuado, emitimos nesta data a respetiva 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 do Conselho de Administração, bem como as contas por este apresentadas, relativos ao exercício de 2016;
  - b) A proposta do Conselho de Administração quanto à aplicação dos resultados.

Lisboa, 26 de abril de 2017

O Fiscal Único



PKF & Associados, SROC, Lda.  
Sociedade de Revisores Oficiais de Contas  
Representada por  
Paulo Jorge Macedo Gamboa (ROC n.º 1068 / CMVM n.º 20160680)

Telefone: +351 213 182 720 | Email: ssa.sroc@pkf.pt | www.pkf.pt  
PKF & Associados - SROC, Lda. | Edifício Atrium Saldanha | Praça Duque de Saldanha, 1 - 4º Piso, 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 20161462

A PKF & Associados - SROC, Lda. é membro da PKF International Limited, uma rede de sociedades legalmente independentes, e não aceita  
quaisquer responsabilidades pelos atos ou omissões de qualquer sociedade ou sociedades membro.