

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 2017.

No decorrer do exercício de 2017 a sociedade centrou a sua atividade na gestão do Fundo CAPITAL REAL I. A atual conjuntura do mercado imobiliário português, na qual se verifica uma grande procura por parte investidores internacionais, direcionou a sociedade para o estudo de oportunidades para o lançamento de novas iniciativas. Perspetiva-se que estas novas iniciativas se traduzam no aumento do volume da carteira de fundos a gerir e se concretize no decorrer do ano de 2018.

Não obstante, a Sociedade continua a administrar o Fundo Capital Real I, sendo a expectativa da Administração a continuação do desenvolvimento do atual modelo de negócio.

Da gestão e administração do fundo acima referido a Sociedade obteve rendimentos no montante de 35.719,47€ (trinta e cinco mil, setecentos e dezanove euros e quarenta e sete 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 0,1%, 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 € 53.392,43 (cinquenta e três mil, trezentos e noventa e dois euros e quarenta e três 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 2017, que justifiquem qualquer ajustamento ou divulgação adicional nas demonstrações financeiras relativas ao exercício então findo.

Lisboa, 06 de Abril de 2018.

O Conselho de Administração



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

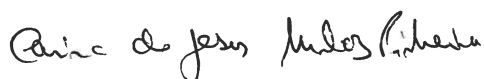
BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016

(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)	2016
10+3300	Caixa e disponibilidades em bancos centrais	7	0,09	-	0,09	0,09
11+3301	Disponibilidades em outras instituições de crédito	8	1.972,56	-	1.972,56	15.401,67
153+1548+158+18+192+34888-35221-3531-53888-3713	Activos financeiros disponíveis para venda	8	-	-	-	-
13+150+158+159+198-3303+3310+34018+3408-350-3520-5210-35221-3531-5300-43028-3710	Aplicações em instituições de crédito	9	-	-	-	-
27-3581-360	Outros activos tangíveis	10	5.439,95	(4.806,59)	633,36	-
29-3582-3583-361	Activos intangíveis	9	57.872,80	(53.987,29)	3.885,51	-
301	Activos por impostos diferidos	12	30.646,20	-	30.646,20	16.492,52
12+15+1+158+159+198+31+32+3302+3308+3310+338+3408+348+3584+3525+371+50-5210-5304-5308+54	Outros activos	11	558.155,03	-	558.155,03	548.857,20
	TOTAL DO ACTIVO		654.086,63	(58.793,88)	595.292,75	580.751,48
Rubricas	PASSIVO	Notas	Valores antes de provisões, imparidade e amortizações (1)	Provisões, imparidade e amortizações (2)	Valor líquido (3)= (1)-(2)	2016
51-3311-3417-3418+50+5207+5208+5211+528+538+5318+54	Outros passivos	13	92.955,16	-	92.955,16	25.021,46
	TOTAL DO PASSIVO		92.955,16	-	92.955,16	25.021,46
	CAPITAL					
55	Capital	14	750.000,00	-	750.000,00	750.000,00
57	Outros instrumentos de capital		125.000,00	-	125.000,00	125.000,00
58+59	Reservas de reavaliação	15	-	-	-	-
60-602+61	Outras reservas e resultados transitados	15	(319.269,98)	-	(319.269,98)	(296.369,03)
	Resultado do exercício	15	(53.392,43)	-	(53.392,43)	(22.900,95)
	TOTAL DO CAPITAL		502.337,59	-	502.337,59	555.730,02
	TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL		595.292,75	-	595.292,75	580.751,48

(Para ser lido com o anexo às demonstrações financeiras)

O CONTABILISTA CERTIFICADO



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 2017 E 2016

(Montantes expressos em Euros)

Rubricas		Notas	2017	2016
79+80+8120	Juros e rendimentos similares		-	-
66+67+6820	Juros e encargos similares		-	-
	Margem Financeira	2	-	-
82	Rendimentos de instrumentos de capital		-	-
81-8120	Rendimentos de serviços e comissões	3	35.719,47	73.386,71
68-6820	Encargos com serviços e comissões	3	-	-
-695-696-69901-75-720-721-722-723-725-726-728+835+836+83901+83911+840+843+844+848	Outros resultados de exploração	4	(1.796,72)	(1.042,24)
	Produto bancário		33.922,75	72.344,47
70	Custos com pessoal	5	(69.860,87)	(69.655,99)
71	Gastos gerais administrativos	6	(29.348,88)	(31.510,90)
77	Amortizações do exercício	9,10	(2.259,11)	(157,35)
	Resultados antes de impostos		(67.546,11)	(28.979,77)
	Impostos			
65	Correntes	12	-	(5,68)
75-86	Diferidos	12	14.153,68	6.084,50
	Resultados após impostos		(53.392,43)	(22.900,95)

(Para ser lido com o anexo às demonstrações financeiras)

O CONTABILISTA CERTIFICADO

Carin de Jesus Mendes Pinheiro

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Manoel de Jesus Pinheiro

FIBEIRA FUNDOS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, SA
DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016

(Montantes expressos em Euros)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fluxos de caixa de actividades operacionais			
Recebimento de juros e proveitos equiparados		-	-
Recebimento comissão de gestão		28.101,12	96.420,76
Pagamentos a credores		(39.871,60)	(31.295,71)
Pagamentos de IRS		(12.705,00)	(13.307,00)
Pagamentos de contribuições para a segurança social		(15.743,78)	(15.743,78)
Pagamentos de remunerações		(40.955,93)	(40.133,33)
Pagamentos / recebimentos do imposto sobre o rendimento		-	-
Outros pagamentos / recebimentos relativos à actividade operacional		67.746,08	10.891,08
Fluxo das actividades operacionais (1)		<u>(13.429,11)</u>	<u>6.832,02</u>
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)		<u>-</u>	<u>-</u>
Fluxos de caixa de actividades de financiamento			
Recebimentos provenientes de:			
Pagamentos respeitantes a:		-	-
Fluxo das actividades de Financiamento (3)		<u>-</u>	<u>-</u>
Variações de Caixa e seus equivalentes 4=1+2+3		(13.429,11)	6.832,02
Caixa e seus equivalentes no início do período	7, 8 e 9	15.401,76	8.569,74
Caixa e seus equivalentes no fim do período	7, 8 e 9	<u>1.972,65</u>	<u>15.401,76</u>

(Para ser lido com o anexo às demonstrações financeiras)

O CONTABILISTA CERTIFICADO

Caixa do Jésser Miguel Pinheiro

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Américo Fátima Martins

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

**DEMONSTRAÇÃO DOS CAPITAIS PRÓPRIOS
DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016**

	Capital	Prestações suplementares	Prêmios de emissão	Reservas	Resultados retidos	Total
Saldos em 31 de Dezembro de 2015	750.000,00	125.000,00	-	102.959,68	(399.328,71)	578.630,97
Saldos em 1 de Janeiro de 2015	750.000,00	125.000,00	-	102.959,68	(399.328,71)	578.630,97
Distribuição do resultado líquido de 2014:						
- 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)
Saldos em 31 de Dezembro de 2016	750.000,00	125.000,00	-	104.683,77	(423.953,75)	555.730,02
Distribuição do resultado líquido de 2015:						
- Incorporação em resultados transitados	-	-	-	-	-	-
- Transferência para reservas	-	-	-	-	-	-
Reservas de activos disponíveis para venda	-	-	-	-	-	-
Resultado do exercício	-	-	-	-	(53.392,43)	(53.392,43)
Saldos em 31 de Dezembro de 2017	750.000,00	125.000,00	-	104.683,77	(477.346,18)	502.337,59

(Para ser lido com o anexo às demonstrações financeiras)

O CONTABILISTA CERTIFICADO

Carla do Jesus Mendes Ribeiro

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Maurício Fernando Lucatini

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

As demonstrações financeiras foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações, com base nas Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na União Europeia (na sequência do Regulamento (CE) Nº 1606/2002 do Parlamento Europeu e do Conselho), nos termos do Aviso nº 5/2015, de 7 de dezembro do Banco de Portugal, no uso da competência que lhe é conferida pelo número 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 5.º do Decreto-Lei nº 158/2009, de 13 de julho.

Até 31 de dezembro de 2016, a elaboração das demonstrações financeiras obedecia aos princípios consagrados nas Normas de Contabilidade Ajustadas (NCA), conforme consagradas no âmbito do Aviso 1/2005, de 21 de fevereiro do Banco de Portugal (revogado pela publicação do Aviso 5/2015).

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);



(Montantes expressos em Euros)

- 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 exceção 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 calculados segundo o método das quotas constantes, a taxas de amortização que refletem a vida útil esperada dos bens, que se situa nos 3 anos.

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



(Montantes expressos em Euros)

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.



(Montantes expressos em Euros)

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 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 2017 e 2016 é analisada como segue:

	2017	2016
Juros e proveitos similares		
Juros de aplicações em instituições de crédito	-	-
	-	-
Juros e custos similares		
Outros juros e encargos similares	-	-
	-	-
Total	-	-



(Montantes expressos em Euros)

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 2017 e 2016 é analisada como segue:

	2017	2016
Rendimentos de serviços e comissões:		
Capital Real	35.719,47	73.386,71
	<u>35.719,47</u>	<u>73.386,71</u>
Encargos com serviços e comissões:		
Outras comissões pagas	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Total	<u>35.719,47</u>	<u>73.386,71</u>

Nota 4 – Outros resultados de exploração

Esta rubrica “Outros resultados de exploração” a 31 de Dezembro de 2017 e 2016 é analisada como segue:

	2017	2016
Outros proveitos operacionais		
Outros ganhos e rendimentos operacionais	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Outros custos operacionais		
Imposto de selo	(7,82)	(7,24)
Imposto S/Valor Acrescentado	(1.788,94)	(1.035,00)
	<u>(1.796,76)</u>	<u>(1.042,24)</u>
Total	<u>(1.796,76)</u>	<u>(1.042,24)</u>

Nota 5 – Custos com pessoal

Esta rubrica nos exercícios findos a 31 de Dezembro de 2017 e 2016 é analisada como segue:

	2017	2016
Remunerações dos órgãos de gestão	26.801,88	26.801,88
Remunerações dos empregados	20.400,00	20.400,00
Encargos sociais obrigatórios	10.780,66	10.780,66
Outros custos com pessoal	11.878,33	11.673,45
Total	<u>69.860,87</u>	<u>69.655,99</u>

(Montantes expressos em Euros)

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 2017 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 2017 e 2016 é analisada como segue:

	2017	2016
Material de consumo corrente	6,35	76,30
Comunicações	1.128,16	706,95
Deslocações, estadas e despesas representação	-	3,90
Despesas representação	-	21,10
Transportes	-	-
Judiciais, contencioso e notariado	1.062,75	206,00
Informática	10.997,88	10.997,88
Outros trabalhos especializados	1.000,00	4.500,00
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	246,14	236,69
Outros	147,60	2,08
Total	29.348,88	31.510,90

Nota 7 – Caixa e disponibilidades em bancos centrais

Esta rubrica a 31 de Dezembro de 2017 e 2016 é analisada como se segue:

	2017	2016
Caixa	0,09	0,09
Total	0,09	0,09

Nota 8 – Disponibilidades em outras instituições de crédito

Esta rubrica a 31 de Dezembro de 2017 e 2016 é analisada como se segue:

	2017	2016
Depósitos à ordem	1.972,56	15.401,67
Total	1.972,56	15.401,67




(Montantes expressos em Euros)

Nota 9 – Outros ativos intangíveis

Esta rubrica a 31 de Dezembro de 2017 e 2016 é analisada como segue:

	2017	2016
Sistemas de tratamento automático - Software	57.872,80	52.044,82
	<u>57.872,80</u>	<u>52.044,82</u>
Depreciação acumulada	53.987,29	52.044,82
Valor líquido	<u>3.885,51</u>	<u>-</u>

Nota 10 – Outros ativos tangíveis

Esta rubrica a 31 de Dezembro de 2017 e 2016 é analisada como segue:

	2017	2016
Equipamento Administrativo	5.439,95	4.489,95
	<u>5.439,95</u>	<u>4.489,95</u>
Depreciação acumulada	4.806,59	4.489,95
Valor líquido	<u>633,36</u>	<u>-</u>

Nota 11 – Outros ativos

Esta rubrica “Outros ativos” no final de 2017 e 2016 é analisada como se segue:

	2017	2016
Devedores e outras aplicações:		
Outros devedores diversos	554.737,30	543.800,69
Outros rendimentos a receber:		
Comissão de gestão	249,37	1.911,38
Outras despesas com encargo diferido:		
Outros custos diferidos	3.168,36	3.145,13
Total	<u>558.155,03</u>	<u>548.857,20</u>



(Montantes expressos em Euros)

Nota 12 – 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), exceto quando tenha 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 2013 a 2017 encontram-se ainda sujeitas de revisão pelas autoridades fiscais. A Administração da Sociedade entende que as eventuais correções 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 2017.

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 2017 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.

	2017	2016
Gastos por impostos correntes	-	5,68
Reconhecimento de imposto diferido activo relacionado com prejuízos fiscais de exercícios anteriores	(14.153,68)	(6.084,50)
Gasto (rendimento) de imposto	<u>(14.153,68)</u>	<u>(6.078,82)</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)

	2017	2016
Resultados antes de impostos	(67.546,11)	(28.979,77)
Imposto a 17%	-	-
Efeito fiscal de custos não dedutíveis	-	-
Efeito fiscal de ganhos não tributáveis	-	-
Activo por imposto diferido (prejuízos fiscais)	(14.153,68)	(6.084,50)
Derrama	-	-
Tributação autónoma	-	5,68
Gasto (rendimento) de imposto	<u>(14.153,68)</u>	<u>(6.078,82)</u>



(Montantes expressos em Euros)

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

	2017	2016
Imposto corrente	-	(5,68)
Carga fiscal paga		
Imposto retido	-	-
Pagamentos especiais por conta	2.995,45	2.339,20
Imposto corrente a recuperar/pagar	2.995,45	2.333,52

Nota 13 – Outros passivos

A rubrica “Outros passivos” a 31 de Dezembro de 2017 e 2016 é analisada como se segue:

	2017	2016
Credores e outros recursos		
Sector público administrativo	2.185,27	2.246,95
Credores diversos		
Credores por fornecimento de bens e serviços	75.251,97	8.382,95
Outros credores	47,14	47,14
Encargos a pagar	77.484,38	10.677,04
Outros custos a pagar		
Gastos com pessoal	9.735,39	9.735,39
Outros encargos a pagar	5.735,39	4.609,03
	15.470,78	14.344,42
Total	92.955,16	25.021,46

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

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

Nota 14 – Capital subscrito e realizado

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

(Montantes expressos em Euros)

	%	N.º Acções	Valor
Fibeira SGPS, S.A.			
31-12-2017	99,87%	149.805	749.025,00
Outros			
31-12-2017	0,13%	195	975,00
	<u>100,00%</u>	<u>150.000</u>	<u>750.000,00</u>

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

A reserva legal só pode ser utilizada para cobrir prejuízos acumuladas ou para aumentar o capital. A legislação portuguesa aplicável ao sector bancário, art.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:

	Outras reservas e resultados transitados			Total
	Reserva legal	Reserva de reavaliação de activos	Reservas livres e resultados transitados	
Saldo em 31-12-2015	44.763,96	-	(375.614,69)	(330.850,73)
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	46.488,05	-	(342.857,08)	(296.369,03)
Resultado do exercício de 2016	-	-	(22.900,95)	(22.900,95)
Resgate da carteira de títulos	-	-	-	-
Reconhecimento de reserva de activos	-	-	-	-
Saldo em 31-12-2017	46.488,05	-	(365.758,03)	(319.269,98)

Nota 16 – 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 2017 e 2016, os principais dados financeiros relativos ao actual Fundo, gerido pela Sociedade, pode ser resumido da seguinte forma:

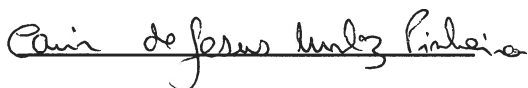
(Montantes expressos em Euros)

	2017	2016
Fundo Investimento Imobiliário Capital Real I		
Total do activo	31.821.823,28	36.885.634,38
Total do capital do Fundo	8.420.671,96	8.445.797,66
Valor das unidades de participação	2,03	8,45
Unidades de participação em circulação	4.156.304,00	1.000.000,00

Nota 17 – Distribuição dos proveitos por mercados geográficos

Todos os proveitos, realizados durante os exercícios de 2017 e 2016, 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 2017 (que evidencia um total de 595,29 milhares de euros e um total de capital próprio de 502,34 milhares de euros, incluindo um resultado líquido negativo de 53,39 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 2017 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na União Europeia.

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 Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na União Europeia.
- 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;
- concluimos 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, 9 de abril de 2018



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 2017 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 2017;
 - b) A proposta do Conselho de Administração quanto à aplicação dos resultados.

Lisboa, 9 de abril de 2018

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.