

## 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 2009.

No decorrer do exercício de 2009 a sociedade centrou a sua actividade na gestão do Fundo CAPITAL REAL I e no estudo de oportunidades para o lançamento de novas iniciativas.

O Resultado Líquido do exercício foi de € 69.130,26 (sessenta e nove mil, cento e trinta euros e vinte e seis cêntimos), o qual propomos que após reforço da Reserva Legal pelo montante de € 6.913,03 (seis mil novecentos e treze euros e três cêntimos) seja levado à conta de Resultados Transitados pelo remanescente, de € 62.217,23 (sessenta e dois mil, duzentos e dezassete euros e vinte e três cêntimos).

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

Para além do supra mencionado, não ocorreram factos relevantes posteriores a 31 de Dezembro de 2009, que justifiquem qualquer ajustamento ou divulgação adicional nas demonstrações financeiras relativas ao exercício então findo.

Lisboa, 15 de Março de 2010

O Conselho de Administração



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

## BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009 E 2008

(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)	2008
10+3300	Caixa e disponibilidades em bancos centrais	7	457,00	-	457,00	457,00
11+3301	Disponibilidades em outras instituições de crédito	8	84.012,17	-	84.012,17	137.531,52
152+1548+158+16+191-3713	Activos financeiros detidos para negociação		-	-	-	-
152+1548+158+16+191-3713	Outros activos financeiros ao justo valor através dos resultados		-	-	-	-
153+1548+158+18+192+34888-35221-3531-53888-3713	Activos financeiros disponiveis para venda		115.701,11	-	115.701,11	-
13+150+158+159+198-3303+3310+34018+3408-350-3520-5210-35221-3531-5300-43028-3710	Aplicações em instituições de crédito	9	300.000,00	-	300.000,00	275.000,00
14+151+1540+158+190+3304+3305+3310+3400-8+340108+34880-3518-35211-35221-3531-370-3711-3712-5210-53018-530208-53880	Crédito a clientes		-	-	-	-
156+158+159+22+3307+3310+3402-355-3524-3713-5210-53028-5303	Investimentos detidos até a maturidade		-	-	-	-
155+158+159+20+3306+3310+3408-354-3523-3713-5210-5308	Activos com acordo de recompra		-	-	-	-
21	Derivados de cobertura		-	-	-	-
25-3580-3713	Activos não correntes detidos para venda		-	-	-	-
26-3581-360	Propriedades de investimento		-	-	-	-
27-3581-360	Outros activos tangíveis		-	-	-	-
29-3582-3583-361	Activos intangíveis	10	52.044,82	(52.044,67)	0,15	11.625,15
24-357-3713	Investimentos em Filiais, associadas e empreendimentos conjuntos		-	-	-	-
300	Activos por impostos correntes	12	-	-	-	-
301	Activos por impostos diferidos	12	17.499,10	-	17.499,10	43.862,14
12+157+158+159+198+31+32+3302+3308+3310+338+3408+348+3584+3525+371+50-5210-5304-5308+54	Outros activos		43.813,84	-	43.813,84	33.912,48
TOTAL DO ACTIVO			613.528,04	(52.044,67)	561.483,37	502.388,29
Rubricas	PASSIVO	Notas	Valores antes de provisões, imparidade e amortizações (1)	Provisões, imparidade e amortizações (2)	Valor líquido (3)= (1)-(2)	2008
38+3311-3410+5200+5211+5318	Recursos de bancos centrais		-	-	-	-
43	Passivos financeiros detidos para negociação		-	-	-	-
43	Outros passivos financeiros ao justo valor através de resultados		-	-	-	-
39+3311-3411+5201+5211+5318	Recursos de outras instituições de crédito		-	-	-	-
40+41-3311-3412-3413+5202+5203+5211+5310+5311	Recursos de clientes e outros empréstimos		-	-	-	-
42-3311-3414+5204+5211+5312	Responsabilidades representadas por títulos		-	-	-	-
46-3311-3415+5205+5211+5313	Passivos financeiros associados a activos transferidos		-	-	-	-
44	Derivados de cobertura		-	-	-	-
45	Passivo não correntes detidos para venda		-	-	-	-
47	Provisões		-	-	-	-
490	Passivos por impostos correntes		-	-	-	-
491	Passivos por impostos diferidos		-	-	-	-
48+/-489-3311-3416+5206+5211+5314	Instrumentos representativos de capital		-	-	-	-
480+488+/-489-3311-3416+5206+5211+5314	Outros passivos subordinados		-	-	-	-
51-3311-3417-3418+50+5207+5208+5211+528+538+5318+54	Outros passivos	13	29.059,32	-	29.059,32	41.289,85
TOTAL DO PASSIVO			29.059,32	-	29.059,32	41.289,85
CAPITAL						
55	Capital	14	750.000,00	-	750.000,00	750.000,00
602	Prémios de emissão		-	-	-	-
57	Outros instrumentos de capital		125.000,00	-	125.000,00	125.000,00
-56	Ações próprias		-	-	-	-
58+59	Reservas de reavaliação		3.248,09	-	3.248,09	1.052,74
60-602+61	Outras reservas e resultados transitados	15	(414.954,30)	-	(414.954,30)	(432.816,17)
	Resultado do exercício		69.130,26	-	69.130,26	17.861,87
-63	Dividendos antecipados		-	-	-	-
TOTAL DO CAPITAL			532.424,05	-	532.424,05	461.098,44
TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL			561.483,37	-	561.483,37	502.388,29

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

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS POR NATUREZAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009 E 2008

(Montantes expressos em Euros )

Rubricas		Notas	2009	2008
79+80+8120	Juros e rendimentos similares		7.680,46	16.323,60
66+67+6820	Juros e encargos similares		(481,09)	(315,51)
	<b>Margem Financeira</b>	2	<b>7.199,37</b>	<b>16.008,09</b>
82	Rendimentos de instrumentos de capital		-	-
81-8120	Rendimentos de serviços e comissões	3	250.380,70	167.640,80
68-6820	Encargos com serviços e comissões		(67,18)	(24,70)
-692-693-695-696-698-69900-6910+832+833+835+836+838+83900+83910	Resultados de activos e passivos avaliados ao justo valor através dos resultados		-	-
-694+834	Resultados de activos financeiros para venda		-	-
-69+830	Resultados de reavaliação cambial		-	-
-691-697-699-725-726+831+837+839+843+844	Resultados de alienação de outros activos		-	-
-695-696-69901-75-720-721-722-723-725-726-728+835+836+83901+83911+840+843+844+848	Outros resultados de exploração	4	(314,59)	1.224,33
	<b>Produto bancário</b>		<b>257.198,30</b>	<b>184.848,52</b>
70	Custos com pessoal	5	(117.656,62)	(118.021,10)
71	Gastos gerais administrativos	6	(30.885,00)	(26.100,70)
77	Amortizações do exercício	10	(11.625,00)	(11.679,58)
781+783+784+785+786+788-881-883-884-885-886+888	Provisões líquidas de reposições e anulações		-	-
78000+78001+78010+78011+7820+7821+7822-88000-88001-88010-88011-8820-8821-8822	Correções de valor associadas ao crédito a clientes e valores a receber de outros devedores (líquidas de reposições e anulações)		-	-
760+7620+7618+76211+76221+7623+7624+7625+7630+7641+765+766+78002+78012+7823+7828-870-8720-8718-87211-87221-8723-8724-8726-8730-8741-875-876-88002-88012-8823-8828	Imparidade de outros activos financeiros líquida de reversões e recuperações		-	-
768+769+78002+78012+7828-877-878-88002-88012-8828	Imparidade de outros activos líquida de reversões e recuperações		-	-
	<b>Resultados antes de impostos</b>		<b>97.031,68</b>	<b>29.047,14</b>
	Impostos			
65	Correntes	12	(1.538,38)	(602,65)
75-86	Diferidos	12	(26.363,04)	(10.582,62)
	<b>Resultados após impostos</b>		<b>69.130,26</b>	<b>17.861,87</b>

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

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009 E 2008

(Montantes expressos em Euros)

	2009	2008
<b>Fluxos de caixa de actividades operacionais</b>		
Recebimento de Juros e Proveitos Equiparados	9.531,50	11.660,06
Recebimento Comissão de Gestão	252.871,23	166.946,85
Pagamentos a Credores	(44.936,68)	(27.857,33)
Pagamentos de IRS	(16.166,00)	(14.976,00)
Pagamentos de Contribuições para a Segurança Social	(30.047,60)	(27.676,49)
Pagamentos de Remunerações	(80.151,12)	(64.940,42)
Pagamentos / recebimentos do Imposto Sobre o Rendimento	(1.906,30)	(2.332,02)
Outros pagamentos / recebimentos relativos à actividade operacional	(4.208,62)	(6.070,72)
	<u>84.986,41</u>	<u>34.753,93</u>
<b>Fluxo das actividades operacionais (1)</b>	<u>84.986,41</u>	<u>34.753,93</u>
<b>Fluxos de caixa de actividades de investimento</b>		
Recebimentos provenientes de:		
Reembolso de Aplicações Financeiras	-	-
Pagamentos respeitantes a:		
Subscrição de Aplicações Financeiras	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Fluxo das actividades de Investimento (2)</b>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Fluxos de caixa de actividades de financiamento</b>		
Recebimentos provenientes de:		
Pagamentos respeitantes a:		
	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Fluxo das actividades de Financiamento (3)</b>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Variações de Caixa e seus equivalentes 4=1+2+3</b>	84.986,41	34.753,93
Caixa e seus equivalentes no início do período	<u>411.935,78</u>	<u>377.181,85</u>
<b>Caixa e seus equivalentes no fim do período</b>	<u>496.922,19</u>	<u>411.935,78</u>

(Para ser lido com o anexo às demonstrações financeiras)

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

**DEMONSTRAÇÃO DOS CAPITAIS PRÓPRIOS  
DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009 E 2008**

	Capital	Prestações suplementares	Prêmios de emissão	Reservas	Resultados retidos	Total
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2007</b>	750.000,00	125.000,00	-	79.118,35	(511.934,52)	442.183,83
Saldos em 1 de Janeiro de 2008	750.000,00	125.000,00	-	79.118,35	(511.934,52)	442.183,83
Distribuição do resultado líquido de 2007:						
- Incorporação em resultados transitados	-	-	-	-	65.698,03	65.698,03
- Transferência para reservas	-	-	-	3.284,90	(3.284,90)	-
Reservas de activos disponíveis para venda	-	-	-	1.052,74	-	1.052,74
Resultado do exercício	-	-	-	-	17.861,87	17.861,87
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2008</b>	750.000,00	125.000,00	-	83.455,99	(497.357,55)	461.098,44
Distribuição do resultado líquido de 2008:						
- Incorporação em resultados transitados	-	-	-	-	17.861,87	17.861,87
- Transferência para reservas	-	-	-	1.786,19	(1.786,19)	-
Reservas de activos disponíveis para venda	-	-	-	2.195,35	-	2.195,35
Resultado do exercício	-	-	-	-	69.130,26	69.130,26
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2009</b>	750.000,00	125.000,00	-	87.437,53	(430.013,48)	532.424,05

## **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 um Fundo de Investimento Imobiliário, o Capital Real I, constituído em 16 de Junho de 2006, cujo banco depositário é a Caixa Económica do Montepio Geral, e, geriu até 30 de Março, o Fundo de Investimento Imobiliário Multiusos Oriente.

## **Bases de Apresentação**

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

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

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

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

Em conformidade, as demonstrações financeiras foram preparadas com base nos registos contabilísticos, segundo a regulamentação emitida pelo Banco de Portugal, no uso da sua competência que lhe é conferida pelo n.º 1 do artigo 115º do Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras, aprovado pelo Decreto-Lei nº 298/92, de 31 de Dezembro e pelo artigo 13º do Decreto-Lei n.º 35/2005, de 17 de Fevereiro.

### **Nota 1 – Políticas contabilísticas**

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

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

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

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

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

#### **1.1. Activos intangíveis**

Os custos incorridos com a aquisição de software são capitalizados, assim como as despesas adicionais necessárias à sua implementação. Estes custos são amortizados de

(Montantes expressos em Euros)

forma linear ao longo da vida útil esperada destes activos a qual se situa normalmente entre 3 a 6 anos.

## **1.2. Benefícios de empregados**

Os benefícios de empregados de curto prazo são benefícios (que não sejam benefícios de cessação do contrato de trabalho ou benefícios de compensação em instrumentos de capital 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. A comissão de gestão terá um mínimo mensal de 5.000 €.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

(Montantes expressos em Euros)

Os impostos sobre os lucros são determinados pela Sociedade com base nas regras definidas pelo enquadramento fiscal em vigor. Os activos por impostos diferidos só são reconhecidos até ao montante em que se afigure provável a sua recuperabilidade, o qual é determinado com base no julgamento da Administração acerca da evolução futura do negócio e da possibilidade de utilização de medidas de planeamento fiscal disponíveis e identificadas. Em 31 de Dezembro de 2009 a Sociedade reconheceu impostos diferidos activos no valor de 17.499,10 euros correspondentes aos prejuízos fiscais reportáveis no montante de 76.246,39 euros (ver Nota 12).

**Nota 2 – Margem financeira**

O valor desta rubrica é composto por:

	2009	2008
Juros e proveitos similares		
Juros de aplicações em instituições de crédito	7.680,46	16.323,60
	<u>7.680,46</u>	<u>16.323,60</u>
Juros e custos similares		
Outros juros e encargos similares	481,09	315,51
	<u>481,09</u>	<u>315,51</u>
Total	<u>7.199,37</u>	<u>16.008,09</u>

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

Pelo exercício da actividade de gestão e representação do Fundo de Investimento Imobiliário Capital Real I e Multiusos Oriente (até Março de 2009), a sociedade cobra mensalmente uma comissão de Gestão, correspondendo à maioria dos proveitos realizados da sociedade.

O valor desta rubrica é composto por:

	2009	2008
Rendimentos de serviços e comissões:		
Capital Real	235.381,00	107.640,80
Multiusos	15.000,00	60.000,00
	<u>250.381,00</u>	<u>167.640,80</u>
Encargos com serviços e comissões:		
Outras comissões pagas	67,18	24,70
	<u>67,18</u>	<u>24,70</u>
Total	<u>250.313,82</u>	<u>167.616,10</u>

#### Nota 4 – Outros resultados de exploração

O valor desta rubrica é composto por:

	2009	2008
Outros proveitos operacionais		
Outros ganhos e rendimentos operacionais	1.190,30	8.847,03
	<u>1.190,30</u>	<u>8.847,03</u>
Outros custos operacionais		
Quotizações e donativos	250,00	250,00
Outros custos operacionais	1.254,89	7.372,70
	<u>1.504,89</u>	<u>7.622,70</u>
Total	<u>(314,59)</u>	<u>1.224,33</u>

#### Nota 5 – Custos com pessoal

O valor dos custos com pessoal é composto por:

	2009	2008
Remunerações		
Empregados	75.610,00	74.660,00
Encargos sociais obrigatórios	21.363,87	20.947,36
Outros encargos sociais obrigatórios	879,73	903,32
Outros custos com pessoal	<u>19.803,02</u>	<u>21.510,42</u>
Total	<u>117.656,62</u>	<u>118.021,10</u>

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

Durante o ano de 2009 o número médio de empregados ao serviço da sociedade foi de 3, o mesmo que no ano anterior.

(Montantes expressos em Euros)

**Nota 6 – Gastos gerais administrativos**

O valor desta rubrica é composto por:

	2009	2008
Material de consumo corrente	217,14	240,15
Publicidade e publicações	1.800,00	249,43
Outros fornecimentos de terceiros	643,41	3.622,64
Comunicações	216,00	725,95
Deslocações, estadas e despesas representação	1.460,66	966,60
Transportes	2.121,40	298,50
Seguros	634,55	-
Judiciais, contencioso e notariado	143,50	338,75
Informática	780,00	970,50
Outros trabalhos especializados	5.280,00	42,20
Outros serviços especializados		
Contabilidade	10.800,00	15.730,98
Auditoria e revisão oficial de contas	2.880,00	2.885,00
Serviços técnico-fiscais	3.600,00	-
Outros serviços de terceiros		
Serviços bancários	116,50	30,00
Outros	191,84	-
Total	30.885,00	26.100,70

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

Esta rubrica a 31 de Dezembro de 2009 e 2008 é analisada como se segue:

	2009	2008
Caixa	457,00	457,00
Total	457,00	457,00

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

Esta rubrica a 31 de Dezembro de 2009 e 2008 é analisada como se segue:

	2009	2008
Depósitos à ordem	84.012,17	24.025,76
Fundo de tesouraria	115.701,11	113.505,76
Total	199.713,28	137.531,52

(Montantes expressos em Euros)

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

Esta rubrica nos exercícios findos a 31 de Dezembro de 2009 e 2008 é analisada como segue:

	2009	2008
Aplicações em instituições de crédito no país		
Depósitos a prazo	300.000,00	275.000,00
Total	300.000,00	275.000,00

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

**Nota 10 – Outros activos intangíveis**

Esta rubrica a 31 de Dezembro de 2009 e 2008 é analisada como segue:

	2009	2008
Sistemas de tratamento automático - Software	52.044,82	52.044,82
	52.044,82	52.044,82
Depreciação acumulada	52.044,67	40.419,67
Valor líquido	0,15	11.625,15

O movimento desta rubrica foi o seguinte:

	Outros Activos Intangíveis
Saldo líquido a 01-01-2008	23.304,73
Adições	-
Abates/vendas	-
Amortizações do período	11.679,58
Transferências	-
Saldo líquido a 31-12-2008	11.625,15
Adições	-
Abates/vendas	-
Amortizações do período	11.625,00
Transferências	-
Saldo líquido a 31-12-2009	0,15

(Montantes expressos em Euros)

**Nota 11 – Outros activos**

Esta rubrica “Outros activos” no final de 2009 e 2008 é analisada como se segue:

	2009	2008
Devedores e outras aplicações:		
Outros devedores diversos	23.252,22	7.921,15
Outros rendimentos a receber:		
Comissão de gestão	11.743,94	14.234,47
Juros	2.812,50	4.663,54
Outras despesas com encargo diferido:		
Seguros	674,53	315,47
Outros custos diferidos	28,95	-
Total	38.512,14	27.134,63

**Nota 12 – Impostos**

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

As declarações fiscais da Sociedade relativas aos exercícios de 2006 a 2009 encontram-se ainda sujeitos de revisão pelas autoridades fiscais. A Administração da Sociedade entende que as correcções resultantes de revisões/inspecções por parte das autoridades fiscais àquelas declarações fiscais de impostos não deverão ter um efeito significativo nas Demonstrações Financeiras em 31 de Dezembro de 2009.

A Sociedade encontra-se sujeita a tributação sobre o rendimento em sede do Imposto sobre o Rendimento de Pessoas colectivas (IRC), à taxa normal de 12,5%, até uma colecta de 12.500,00€, e de 25% pelo diferencial entre a matéria colectável e a colecta acima dos 12.500,00€, e que, em 2009 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.

## ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009

(Montantes expressos em Euros)

	2009	2008
Gastos por impostos correntes	1.538,38	602,65
Reconhecimento de imposto diferido activo relacionado com prejuízos fiscais de exercícios anteriores	26.363,04	10.582,62
Gasto (rendimento) de imposto	<u>27.901,42</u>	<u>11.185,27</u>

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

	2009	2008
Resultados antes de impostos	97.031,68	29.047,14
Imposto a 12,5% até uma colecta de 12.500,00€ e de 25% pelo diferencial da colecta acima dos 12.500,00€	22.695,42	7.697,49
Efeito fiscal de custos não dedutíveis	542,62	2.949,31
Correcção do activo por imposto diferido por alteração da colecta do IRC	1.562,50	-
Activo por imposto diferido (prejuízos fiscais)	24.800,54	10.582,62
Derrama	1.488,03	602,65
Tributação autónoma	50,35	-
Utilização de prejuízos fiscais	(23.238,04)	(10.646,80)
Gasto (rendimento) de imposto	<u>27.901,42</u>	<u>11.185,27</u>

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

	2009	2008
Imposto corrente	(1.538,38)	(602,65)
Carga fiscal paga		
Imposto retido	1.906,30	2.332,02
Pagamentos especiais por conta	<u>4.933,78</u>	<u>5.048,48</u>
Imposto corrente a recuperar	<u>5.301,70</u>	<u>6.777,85</u>

(Montantes expressos em Euros)

**Nota 13 – Outros passivos**

A rubrica “Outros passivos” a 31 de Dezembro de 2009 e 2008 é analisada como se segue:

	2009	2008
Credores e outros recursos		
Sector público administrativo	6.592,21	6.611,29
Credores diversos		
Credores por fornecimento de bens e serviços	1.791,70	11.411,88
Outros credores	1.110,53	6.353,15
Encargos a pagar	9.494,44	24.376,32
Outros custos a pagar		
Gastos com pessoal	19.564,88	15.233,63
Outros encargos a pagar	-	1.679,90
Total	29.059,32	41.289,85

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 auditoria.

**Nota 14 – Capital subscrito e realizado**

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

	%	N.º Acções	Valor
Fibeira SGPS, SA			
31-12-2009	99,87%	149.805	749.025,00
Outros			
31-12-2009	0,13%	195	975,00
	100,00%	150.000	750.000,00



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

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

**Reservas de justo valor**

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

A Sociedade investiu o valor de 112.453,02€ num fundo de tesouraria no exercício de 2008. A 31 de Dezembro de 2009 este fundo tinha um ganho potencial de 3.248,09€, que foi reconhecido em reservas de reavaliação de activos disponíveis para venda, conforme o descrito no quadro seguinte.

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

	Outras reservas e resultados transitados			Total
	Reserva legal	Reserva de reavaliação de activos	Reservas livres e resultados transitados	
Saldo em 31-12-2007	20.922,63	-	(519.436,83)	(498.514,20)
Resultado do exercício de 2007	3.284,90		62.413,13	65.698,03
Reconhecimento de reserva de activos		1.052,74		
Saldo em 31-12-2008	24.207,53	1.052,74	(457.023,70)	(431.763,43)
Resultado do exercício de 2008	1.786,19	-	16.075,68	17.861,87
Reconhecimento de reserva de activos	-	2.195,35	-	2.195,35
Saldo em 31-12-2009	25.993,72	3.248,09	(440.948,02)	(411.706,21)

## 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 e administrou o Fundo de Investimento Imobiliário Multiusos Oriente até ao dia 30 de Março de 2009. O Fundo de Investimento Imobiliário Capital Real I iniciou a sua actividade em 16 de Junho de 2006.

Em 31 de Dezembro de 2009 e 2008, os principais dados financeiros relativos ao actual Fundo, gerido pela Sociedade, pode ser resumido da seguinte forma:

	2009	2008
Fundo Investimento Imobiliário Capital Real I		
Total do activo	40.769.865,73	54.687.276,06
Total do capital do Fundo	7.651.316,35	5.615.782,55
Valor das unidades de participação	7,65	5,62
Unidades de participação em circulação	1.000.000,00	1.000.000,00

## Nota 17 – Distribuição dos proveitos por mercados geográficos

Todos os proveitos, realizados durante os exercícios de 2009 e 2008, tiveram origem no mercado nacional e resultaram de um único segmento de negócio – Gestão de Activos, nomeadamente a gestão de dois fundos de investimento imobiliário.

## Nota 18 – Consolidação de contas

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

**O Técnico Oficial de Contas**

**O Conselho de Administração  
da Sociedade Gestora**

Ao Revisor

**PKF & ASSOCIADOS, SROC, LDA**

Praça Duque de Saldanha,  
Edifício Atrium Saldanha, Piso 4, letras H/O

Lisboa, 18 de Março de 2010

Exmos. Senhores,

Pela presente confirmamos os seguintes elementos e informações que, na medida do nosso conhecimento e convicção, vos facultamos no decurso do vosso exame da informação financeira da FIBEIRA FUNDOS - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA. ("Empresa") referente ao ano findo em 31 de Dezembro de 2009 a qual evidencia um total de balanço de 561.483 euros e um resultado líquido de 69.130 euros.

1. Consideramos ser responsabilidade da Administração fazer com que as demonstrações financeiras e as respectivas notas explicativas, representem de forma verdadeira e apropriada a situação financeira da Empresa, os resultados da sua actividade e as alterações verificadas na posição financeira, em conformidade com os princípios contabilísticos e outras disposições e práticas geralmente aceites em Portugal bem como a adopção de políticas e critérios adequados e a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado, que permita prevenir e detectar eventuais erros ou irregularidades e salvaguardar o património da Empresa.
2. Não temos conhecimento de quaisquer factos ou acontecimentos posteriores a 31 de Dezembro de 2009 que justifiquem ajustamentos ou divulgação nas demonstrações financeiras da Empresa relativas ao exercício então findo, que afectem as situações e/ou informações nas mesmas reveladas, ou ainda que, embora não afectando aquelas demonstrações financeiras, situações ou informações, tenham alterado ou se espere que venham a alterar de forma significativa, favorável ou desfavoravelmente, a situação financeira da Empresa, os seus resultados e/ou as suas actividades.
3. Foram-vos facultados os livros de actas das reuniões dos órgãos sociais da Empresa com reflexos nas contas e os resumos de todas as deliberações tomadas por esses órgãos sociais em reuniões recentes e relativamente às quais ainda não foram preparadas as respectivas actas, bem como todos os livros e registos contabilísticos e financeiros existentes e respectiva documentação.
4. Não temos conhecimento de quaisquer contas, transacções ou acordos importantes que não tenham sido adequadamente reproduzidos e integrados nos livros e registos financeiros e contabilísticos que serviram de base à elaboração das demonstrações financeiras, nem de quaisquer transacções que tenham sido conduzidas em moldes que se afastem dos procedimentos aceitáveis em termos legais, comerciais ou éticos ou das condições correntes de mercado no tocante a normal e razoável formação dos preços.





5. Consideramos que as estimativas que suportam o reconhecimento dos impostos diferidos activos são razoáveis, sendo convicção da administração que é provável a recuperabilidade dos prejuízos fiscais subjacentes a tais activos.
6. Não temos conhecimento de (a) quaisquer irregularidades envolvendo gestores e/ou empregados que desempenhem funções de relevo no nosso sistema de controlo interno contabilístico, ou (b) de quaisquer irregularidades ou eventuais violações das leis ou normas legais em vigor, cujos efeitos devessem ter sido evidenciados nas demonstrações financeiras ou servido de base à criação de provisões ou ao registo de prejuízos contingentes. A empresa cumpriu as obrigações derivadas de contratos e de disposições legais e regulamentares, cujo incumprimento, a verificar-se, teria um efeito materialmente relevante nas demonstrações financeiras.
7. Confirmamos que procedemos a uma avaliação do risco das demonstrações financeiras conterem distorções materiais em resultado de fraude e acreditamos que o risco é baixo. Não temos conhecimento de qualquer fraude, alegações de fraude ou suspeita de fraude que afecte a Empresa, envolvendo a administração e empregados que desempenhem um papel significativo no controlo interno ou quaisquer outros onde a fraude pudesse ter um impacto significativo nas demonstrações financeiras. Não temos conhecimento de qualquer fraude, alegações de fraude ou suspeita de fraude que afectem as demonstrações financeiras e que tenham sido comunicadas por empregados, ex-empregados, analistas, reguladores ou outros.
8. Confirmamos que, para efeitos da prevenção e investigação de branqueamento de capitais, dispomos de um sistema de controlo interno adequado e os nossos empregados encontram-se devidamente preparados para dar cumprimento às normas emitidas sobre esta matéria. Até à presente data não ocorreram situações que requerem ser reportadas às autoridades competentes.
9. A Empresa é titular de todos os bens que integram o seu activo e todos eles estão isentos de quaisquer ónus ou encargos, excepto nas situações divulgadas no anexo ao balanço e demonstração dos resultados.
10. Todo o passivo da Empresa de que temos conhecimento está incluído nas demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2009. Fizemos uma revisão cuidadosa da situação respeitante a compromissos, responsabilidades contingentes, acções judiciais, situações fiscais por regularizar e eventuais reclamações e/ou casos litigiosos, tendo concluído que são adequadas as provisões existentes para lhes fazer face bem como os respectivos elementos informativos constantes das demonstrações financeiras.
11. Confirmamos que a Empresa (i) não entrou em acordos com instituições financeiras envolvendo a compensação de saldos, ou outros acordos limitativos da disponibilidade dos valores em caixa e em bancos ou de linhas de crédito, ou ainda outros acordos similares, (ii) não entrou em acordos visando a posterior reacquisição de bens vendidos até à data do balanço, (iii) não entrou em acordos que não se integrem no curso e objectivos normais da actividade da Empresa e (iv) não prestou garantias verbais e outros contratos tais como compromissos resultantes de contratos de futuros ou outros derivados que sejam realizados para outros efeitos que não o de cobertura de risco.





12. É completa a informação que foi prestada sobre a identificação das partes relacionadas e sobre os respectivos saldos e transacções.

13. Não temos projectos ou intenções que de uma forma significativa possam afectar os saldos ou a classificação de activos ou passivos constantes das demonstrações financeiras. Confirmamos que a firma tem capacidade para continuar a deter os investimentos com características de longo prazo.

14. Não temos projectos ou intenções de acções que possam por em causa a continuidade das operações da Empresa.

Sem outro assunto de momento, subscrevemo-nos,

  
O responsável pela Contabilidade

  
O Conselho de Administração



## CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

### Introdução

1. Examinámos as demonstrações financeiras da FIBEIRA FUNDOS - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. ("Empresa"), as quais compreendem o Balanço em 31 de Dezembro de 2009 (que evidencia um total de 561.483 euros e um total de capital próprio de 532.424 euros, incluindo um resultado líquido de 69.130 euros), a Demonstração dos resultados, a Demonstração das alterações no capital próprio e a Demonstração dos fluxos de caixa do exercício findo naquela data e o correspondente Anexo.

### Responsabilidades

2. É da responsabilidade do Conselho de 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 +351 213 140 184 Email [ssa.sroc@pkf.pt](mailto:ssa.sroc@pkf.pt) [www.pkf.pt](http://www.pkf.pt)

PKF & Associados – SROC, Lda. Atrium Saldanha, Praça Duque de Saldanha, 1 – 4º, Letras H e O 1050-094 Lisboa Portugal  
Contribuinte nº 504 046 683 Capital Social € 50 000 Inscrita na OROC sob o nº 152 e na CMVM sob o nº 9005

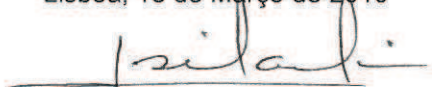
PKF & Associados, SROC, Lda é membro da PKF International Limited, uma rede de sociedades legalmente independentes, a qual não aceita quaisquer responsabilidades pelos actos ou omissões de qualquer sociedade ou sociedades membro

9.

**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 2009, bem como o resultado das suas operações e os seus fluxos de caixa no exercício findo naquela data, em conformidade com as Normas de Contabilidade Ajustadas emitidas pelo Banco de Portugal.

Lisboa, 18 de Março de 2010



PKF & ASSOCIADOS, SROC, Lda.  
Representada por  
José de Sousa Santos (ROC n.º 804)



**RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO**

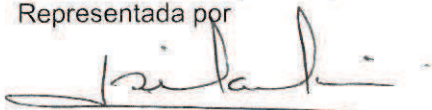
1. No desempenho das funções que nos estão legalmente confiadas e de harmonia com o mandato que nos foi conferido, apresentamos o Relatório e Parecer que abrange a actividade por nós desenvolvida e os documentos de prestação de contas apresentadas pelo Conselho de Administração da **FIBEIRA FUNDOS – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.**, ("Sociedade") relativamente ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2009.
2. No decurso do exercício acompanhamos a actividade da Sociedade, com a periodicidade e extensão que consideramos adequada e verificámos a regularidade da escrituração contabilística e da respectiva documentação.
3. No âmbito das nossas funções, examinámos o balanço em 31 de Dezembro de 2009, as demonstrações dos resultados, dos fluxos de caixa e das alterações no capital próprio no exercício findo naquela data e o correspondente anexo. Adicionalmente, procedemos a uma análise do Relatório de Gestão do exercício de 2009 preparado pelo Conselho de Administração e da proposta de aplicação de resultados nele incluída.
4. Como consequência do trabalho de revisão legal de contas efectuado, emitimos nesta data a respectiva Certificação Legal das Contas, na modalidade de opinião sem reservas.
5. Face ao exposto, somos de parecer que as demonstrações financeiras, o Relatório de Gestão e a proposta de aplicação de resultados nele incluída, estão de acordo com as disposições contabilísticas e estatutárias aplicáveis, para efeitos de aprovação em Assembleia Geral de Accionistas.
6. Finalmente, desejamos agradecer ao Conselho de Administração e ao pessoal ao serviço da Sociedade com quem contactámos, toda a colaboração recebida no desempenho das nossas funções.

Lisboa, 18 de Março de 2010

O Fiscal Único

PKF & Associados, SROC, Lda.

Representada por



José de Sousa Santos (ROC n.º 804)