

Interfundos

gestão de fundos de investimento imobiliário

Relatório e Contas de 2012

Fundo Imobiliário

FUNDIPAR

INTERFUNDOS - GESTÃO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.
Rua Áurea, Nº 130 -Piso 2 1100-063 Lisboa Telef: 211 131 500 Fax:211 101 125

SEDE SOCIAL: Rua Áurea, Nº 130 - 1100-063 LISBOA

CAPITAL SOCIAL 1.500.000,00 EUROS MATRICULADA NA CONS. REG. COM. DE LISBOA, COM O NÚMERO ÚNICO DE MATRICULA E IDENTIFICAÇÃO FISCAL 507 552 881

Elementos Identificativos

Tipo de Fundo:	Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular
Data de Constituição:	17-10-2005
Sociedade Gestora:	Interfundos - Gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.
Banco Depositário:	Banco Comercial Português, S.A.
Valor da Carteira em 31 de dezembro de 2012:	26.901.613,62 Euros

Política de Investimento

O Fundo tem como objetivo a aplicação das poupanças recebidas dos participantes no investimento efectuado no mercado imobiliário procurando, através da sua política de investimentos, criar condições de rentabilidade, segurança e liquidez, não privilegiando nenhuma área em particular da atividade imobiliária. Os Investimentos realizados neste tipo de ativos, não estão condicionados a limites de concentração geográfica.

O Fundo pode desenvolver projetos de construção para posterior venda ou arrendamento, podendo contrair dívida como forma de financiamento. O nível de endividamento não está sujeito a qualquer limite.

O Fundo, para além de incluir património de rendimento, pode adquirir prédios rústicos e mistos procurando gerar valor através de diversos projetos de desenvolvimento imobiliário.

O Fundo assume claramente a possibilidade de tomar riscos de concentração de arrendatários e de elevados níveis de investimento dentro de um mesmo espaço geográfico. A possibilidade de investimento em prédios rústicos ou mistos implica um aumento considerável de riscos associados.

Rendibilidade do Fundo (*)

Em 2011	Em 2012
-4,15%	185,36%

(*) O fundo está isento de Comissões de Subscrição e de Resgate. Os valores divulgados representam dados passados, não constituindo garantia de rendibilidade para o futuro, dado que o valor das Unidades de Participação, pode aumentar ou diminuir em função da avaliação dos ativos que integram o seu património.

O Mercado Imobiliário em 2012

O mercado imobiliário continuou o movimento de forte correção, em resultado da contração da atividade económica sentida ao longo do ano, bem como de um conjunto de medidas de austeridade implementadas, no âmbito do programa de assistência financeira a Portugal.

No contexto de plena crise económica, o ano de 2012 representou um dos anos mais difíceis para o mercado imobiliário das últimas décadas, confirmando a tendência, que se verifica desde 2007, de afastamento dos investidores institucionais nacionais e estrangeiros do mercado imobiliário português.

O segmento da habitação, à semelhança do ano transato, foi bastante condicionado pelas restrições de acesso ao crédito, a falta de confiança das famílias, a redução de rendimento disponível fruto de maior carga fiscal, bem como o agravamento do desemprego. O arrendamento habitacional, embora ainda com uma expressão muito reduzida, começa a surgir como uma verdadeira alternativa à compra e venda em Portugal. O mercado de arrendamento continuou, em 2012, a beneficiar das quebras nas vendas e limitação no acesso ao crédito

para a compra de casa, restrição essa que levou as famílias portuguesas a optar pelo arrendamento. O valor das rendas tem vindo, contudo, a cair e as expectativas quanto à sua evolução mostram-se negativas, em resultado de um excesso de oferta no mercado.

O segmento de retalho registou uma quebra significativa, em virtude da verificação de um menor volume de vendas do comércio a retalho, bem como um aumento da taxa de desocupação, que se traduziu na continuação da correção do nível de rendas praticado pelo mercado.

O *downsizing* significativo ao nível das empresas, bem como o encerramento de muitas empresas, continuou a provocar, em 2012, uma clara quebra na procura de áreas no segmento dos escritórios. Assim, este segmento continuou a ser marcado por um movimento de redução do nível de rendas praticado. O forte crescimento verificado ao nível das exportações foi, durante o ano de 2012, manifestamente insuficiente para contrabalançar evolução da atividade económica e a quebra registada no consumo privado. Em resultado desta evolução, verificou-se uma estagnação no segmento industrial.

Perspetivas para 2013

As perspetivas económicas para Portugal, em 2013, continuam a ser bastante condicionadas pela implementação do programa de ajustamento económico e financeiro. Pese embora os desafios e as incertezas que ainda subsistem, a perceção dos investidores face à economia portuguesa tem vindo a melhorar de forma consistente, com o País a demonstrar uma forte capacidade de ajustamento.

O regresso da confiança, o impacto das reformas em curso e a expectativa de retoma no ambiente empresarial deverão, em conjunto, permitir a estabilização gradual da atividade económica durante o ano de 2013, devendo, contudo, apresentar uma quebra do produto, face ao ano de 2012.

O ano de 2013, onde as restrições ao crédito deverão persistir, confirmará a tendência verificada em 2012, no que diz respeito ao desenvolvimento do mercado de arrendamento, o que poderá ajudar a absorver o *stock* de oferta de habitações existente.

A reforma ao nível do arrendamento urbano, que se traduziu em alterações aos regimes jurídicos do arrendamento urbano, das obras em prédios arrendados e de reabilitação urbana, poderá, também, contribuir para uma dinâmica acrescida no mercado de arrendamento em 2013.

A recuperação da economia do país, que se espera poder iniciar-se no final de 2013, constitui fator crítico para que seja possível restabelecer condições de financiamento diferentes das verificadas em 2012. Aponta-se este como fator determinante para que o mercado imobiliário, tão dependente do crédito, possa recuperar da atual crise profunda.

Relatório de Atividade

A 31 de Dezembro de 2012 o Valor Líquido Global do Fundo atingiu os 26.901.613,62 de Euros. O património do fundo encontra-se representado por 6.000 unidades de participação no valor base de 1.000 Euros. O valor da unidade de participação no final do ano de 2012 era de 4.483,6023 Euros.

A forte valorização do Fundo, verificada no ano de 2012, deveu-se, fundamentalmente, a um aumento expressivo do valor de imóveis detidos pelo Fundo - terrenos denominados Quinta do Moleão e Marina II - em resultado da aprovação da revisão do Plano Geral de Urbanização de Lagos por parte da Assembleia Municipal.

Em 2012, o Fundo concluiu as vendas da quase totalidade das frações que integram o projeto de reabilitação urbana no Chiado, em Lisboa. Em 2012 o Fundo adquiriu frações do Marina Park, numa estratégia suportada por um racional de gestão e desenvolvimento conjunto com as restantes frações do Marina Park detidas pelo Fundipar. Durante o ano de 2012 o Fundo manteve a estratégia de colocação de alguns dos seus ativos no mercado de arrendamento.

19 de Fevereiro de 2013

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora

FUNDIPAR - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

(Valores em Euros)		DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS				Data: 12 / 12 / 31	
CUSTOS E PERDAS				PROVEITOS E GANHOS			
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2012	2011	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2012	2011
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		
	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS				JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS		
711+...+718	De Operações Correntes	1.086.776,44	1.138.454,66	812	Da Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00
719	De Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00	811+818	Outros, de Operações Correntes	3,57	12,05
	COMISSÕES			819	De Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00
722	Da Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00		RENDIMENTO DE TÍTULOS		
723	Em Ativos Imobiliários	0,00	21.325,12	822...825	Da Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	130.832,20	140.489,80	828	De Outras Operações Correntes	0,00	0,00
729	De Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00	829	De Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00
	PERDAS OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS				GANHOS EM OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS		
732	Na Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00	832	Na Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00
733	Em Ativos Imobiliários	292.429,03	1.373.639,83	833	Em Ativos Imobiliários	18.893.657,83	2.764.055,12
731+738	Outras, em Operações Correntes	0,00	0,00	831+838	Outros, em Operações Correntes	0,00	0,00
739	Em Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00	839	Em Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00
	IMPOSTOS				REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES		
7411+7421	Impostos sobre o Rendimento	93.712,38	557.583,81		De Ajustamentos de Dívidas a Receber	0,00	0,00
7412+7422	Impostos Indiretos	67.256,73	121.106,03	851	De Provisões para Encargos	0,00	0,00
7418+7428	Outros Impostos	0,00	40.379,33	852			
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO			86	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	502.458,68	428.436,00
751	Ajustamentos de Dívidas a Receber	52.633,00	10.455,00	87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	82.525,04	11.465,24
752	Provisões para Encargos	0,00	0,00		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	19.478.645,12	3.203.968,41
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	254.256,38	195.169,77		PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS		
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	10.756,02	460,08	881	Recuperação de Incobráveis	0,00	0,00
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	1.988.652,18	3.599.063,43	882	Ganhos Extraordinários	1.164,00	0,00
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS			883	Ganhos de Exercícios Anteriores	0,00	0,00
781	Valores Incobráveis	0,00	0,00	884...888	Outros Ganhos Eventuais	0,00	0,00
782	Perdas Extraordinárias	0,00	12.778,78		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	1.164,00	0,00
783	Perdas de Exercícios Anteriores	0,00	0,00				
784...788	Outras Perdas Eventuais	0,00	0,00				
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	0,00	12.778,78				
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0)	17.491.156,94	0,00	66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0)	0,00	407.873,80
	TOTAL	19.479.809,12	3.611.842,21		TOTAL	19.479.809,12	3.611.842,21
8X2-7X2	Resultados da Carteira Títulos	0,00	0,00	D-C	Resultados Eventuais	1.164,00	-12.778,78
8x3+86-7x3-76	Resultados de Ativos Imobiliários	18.849.431,10	1.602.356,40	B+D-A-C+74x1	Resultados Antes de Imposto s/o Rendimento	17.584.869,32	149.710,01
8x9-7x9	Resultados das Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00	B+D-A-C	Resultados Líquidos do Período	17.491.156,94	-407.873,80
B-A+74x1	Resultados Correntes	17.583.705,32	162.488,79				

FUNDIPAR - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**NOTA 1. Valias potenciais em imóveis**

(Valores em Euros)

Imóvel	Localização	Valor Contabilístico (A)	Média dos Valores das Avaliações (B)	Valia Potencial (B) - (A)
ALDEAMENTO BEMPOSTA Lote 5	Alvor	162.650,00	152.300,00	-10.350,00
ALVOR RIA	Alvor	713.849,32	677.850,00	-35.999,32
Casa da Bemposta, Lote 68	Alvor	11.147,74	62.100,00	50.952,26
MARINA II	Lagos	17.633.920,00	22.042.200,00	4.408.280,00
Mc DONALD'S OLHÃO - Brancanes	Olhão	1.279.850,00	1.279.850,00	0,00
Mc DONALD'S PORTIMÃO - Portimão	Portimão	1.671.350,00	1.671.350,00	0,00
QUINTA DAS OLIVEIRAS	PORTIMÃO	617.830,91	563.326,28	-54.504,64
QUINTA MOLEÃO	LAGOS	14.330.520,00	17.953.150,00	3.622.630,00
REPSOL OLHÃO	Olhão	1.119.130,00	1.119.130,00	0,00
ROTUNDA PK PORTIMÃO	Portimão	639.450,00	639.450,00	0,00
RUA IVENS, 1 a 13	Lisboa	604.812,02	562.750,00	-42.062,02
Rua Monte Leite	S. João do Estoril	394.371,71	382.150,00	-12.221,71
URBANIZAÇÃO MARINA PARK	Lagos	3.057.373,90	3.511.473,50	454.099,60
URBANIZAÇÃO PARCHAL	Lagoa	2.374.704,50	3.821.500,50	1.446.796,00
Total		44.610.960,10	54.438.580,28	9.827.620,18

FUNDIPAR - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

NOTA 2: Unidades de participação emitidas, resgatadas e em circulação e resultados do período

(Valores em Euros)

Descrição	No Início	Subscrições	Resgates	Distrib. Res.	Outros	Result. Per.	No Fim
Valor base	6.000.000,00						6.000.000,00
Diferença em subscrições e resgates	0,00						0,00
Resultados distribuídos	0,00						0,00
Resultados acumulados	3.818.330,48				-407.873,80		3.410.456,68
Resultados do período	-407.873,80				407.873,80	17.491.156,94	17.491.156,94
S O M A	9.410.456,68	0,00	0,00	0,00	0,00	17.491.156,94	26.901.613,62
Nº de unidades de participação	6.000						6.000
Valor da unidade de participação	1.568,4094						4.483,6023

FUNDIPAR - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
NOTA 3. Inventário dos activos do fundo

(Valores em Euros)

Imóveis	Área (m2)	Avaliação 1		Avaliação 2		Valor do Imóvel
		Data	Valor	Data	Valor	
1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA						44.610.960,10
1.1. Terrenos						38.409.474,50
1.1.1. Urbanizados						4.070.330,00
Arrendados						4.070.330,00
REPSOL OLHÃO - Olhão - Olhão	2.215	20121205	1.026.760,00	20121205	1.211.500,00	1.119.130,00
M c DONALD'S PORTIMÃO - Portimão - Portimão	2.700	20121205	1.613.600,00	20121205	1.729.100,00	1.671.350,00
M c DONALD'S OLHÃO - Brancanes - Olhão	2.130	20121205	1.257.800,00	20121205	1.301.900,00	1.279.850,00
1.1.2. Não Urbanizados						34.339.144,50
Não Arrendados						34.339.144,50
MARINA II - Lagos	4.060	20120702	2.499.600,00	20120702	2.973.000,00	2.189.162,64
MARINA II - Lagos	118.100	20120702	17.634.800,00	20120702	20.977.000,00	15.444.757,36
QUINTA MOLEÃO-LAGOS - Molião-Estrada da Albardeira	46.480	20120702	17.673.000,00	20120702	18.233.300,00	14.330.520,00
URBANIZAÇÃO PARCHAL - Ferragudo - Lagoa	90.225	20121205	3.721.001,00	20121205	3.922.000,00	2.374.704,50
1.4. Construções Acabadas						6.201.485,60
1.4.1 Arrendadas						2.032.878,64
Habitação						1.073.685,19
ALDEAMENTO BEMPOSTA - Bemposta, Lote 5 - Alvor	106	20121205	139.000,00	20121205	165.600,00	162.650,00
ALVOR RIA - Alvor	307	20121205	647.400,00	20121205	708.300,00	713.849,32
Rua Monte Leite - Estrada de Monte Leite - S. João do Estoril	142	20121205	176.650,00	20121205	205.500,00	197.185,87
Comércio						959.193,45
LOJAS MARINA PK LAG - Lagos	118	20121205	140.000,00	20121205	151.792,00	162.177,06
QUINTA DAS OLIVEIRAS - PORTIMÃO	146	20121205	143.843,00	20121205	150.460,00	157.566,39
ROTUNDA PK PORTIMÃO - Lugar do Alto Pacheco - Portimão	1.100	20121205	628.100,00	20121205	650.800,00	639.450,00
1.4.2 Não Arrendadas						4.168.606,96
Habitação						3.481.873,13
Rua Monte Leite - Estrada de Monte Leite - S. João do Estoril	142	20121205	176.650,00	20121205	205.500,00	197.185,84
RUA IVENS, 1 a 13 - Rua Ivens nº 1 a 13 - Lisboa	90	20121205	446.000,00	20121205	471.000,00	464.390,89
URB. MARINA PARK - LOTE 06 e 08	588	20121205	754.600,00	20121205	837.225,00	709.055,64
URB. MARINA PARK - LOTE 07	137	20121205	158.600,00	20121205	162.000,00	114.241,22
URB. MARINA PARK - LOTE 10	181	20121205	184.100,00	20121205	211.000,00	138.548,29
URB. MARINA PARK - LOTE 11	176	20121205	204.600,00	20121205	211.000,00	143.444,35
URB. MARINA PARK - LOTE 12	636	20121205	711.000,00	20121205	756.000,00	526.575,46
URB. MARINA PARK - LOTE 24	396	20120730	526.900,00	20120730	609.100,00	568.000,00
URB. MARINA PARK - LOTE 25	265	20120730	385.700,00	20120730	438.700,00	412.200,00
URB. MARINA PARK - LOTE 26	64	20120730	104.000,00	20120730	114.400,00	94.531,44
URB. MARINA PARK - LOTE 27	74	20120730	105.800,00	20120730	121.600,00	113.700,00
Comércio						675.586,09
RUA IVENS, 1 a 13 - Rua Ivens nº 1 a 13 - Lisboa	27	20121205	95.000,00	20121205	113.500,00	140.421,13
QUINTA DAS OLIVEIRAS - PORTIMÃO	434	20121205	406.121,29	20121205	426.228,26	460.264,52
LOJAS MARINA PK LAG - Lagos	62	20121205	66.500,00	20121205	68.330,00	74.900,44
Serviços						11.147,74
Casa Bemposta lote 68 - Aldeamento da Bemposta, Lote 68 - Alvor	66	20121205	58.600,00	20121205	65.600,00	11.147,74
Total	271.167	-	51.685.725,29	-	57.191.435,26	44.610.960,10
7 - LIQUIDEZ		Quant.	Moeda	Cotação	Juros Decor.	Valor Global
7.1. À vista						0,00
7.1.1. Numerario						0,00
7.1.2. Depósitos a Ordem						0,00
7.2. A Prazo						0,00
7.2.1. Depósitos com pre-aviso e a prazo						0,00
7.2.3. Valores Imobiliários com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses						0,00
8 - EMPRÉSTIMOS						-17.240.916,11
8.1 Empréstimos Obtidos						-17.163.062,64
B CP - 5.66% 24/04/07 24/01/13			EUR		-256.667,08	-10.256.667,08
B CP - 5.36% 06/06/08 06/06/13			EUR		-1.296,82	-336.296,82
B CP - 6.19% 30/12/05 15/01/13			EUR		-1.960,98	-5.489.441,07
B II - 5.78% 14/08/02 14/02/13			EUR		-23.991,66	-1.080.657,67
8.2 Descobertos BCP 0,006%			EUR			-77.853,47
8.3 Componente Variável de Fundos Mistos						0,00
9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR						-468.430,37
9.1. - Valores Ativos						90.734,59
9.1.1. Adiantamentos por conta de imóveis						0,00
9.1.2. Outros			EUR			90.734,59
9.2. - Valores Passivos						-559.164,96
9.2.1. Recebimentos por conta de imóveis						-340.000,00
9.2.2. Outros			EUR			-219.164,96
TOTAL		-			-283.916,54	-17.709.346,48
B - VALOR LIQUIDO GLOBAL DO FUNDO		-		-	-	26.901.613,62

FUNDIPAR – FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

NOTA 6 - PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS E CRITÉRIOS VALORIMÉTRICOS

As demonstrações financeiras foram preparadas com base nos registos contabilísticos do Fundo, mantidos de acordo com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário definido no Regulamento da CMVM nº 2/2005, emitido pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, e regulamentação complementar emitida por esta entidade.

As políticas contabilísticas mais significativas, utilizadas na preparação das demonstrações financeiras, foram as seguintes:

a) Especialização de exercícios

O Fundo regista os seus proveitos e custos de acordo com o princípio da especialização do exercício, sendo reconhecidos no exercício a que dizem respeito, independentemente do momento do seu recebimento ou pagamento.

b) Ativos imobiliários

Os imóveis são apresentados em Balanço por um valor compreendido entre o custo de aquisição e o seu valor de mercado, determinado de acordo com o melhor preço que poderia ser obtido se fosse colocado para venda, em condições normais de mercado, no momento das avaliações.

Este valor corresponde à média aritmética simples das avaliações efetuadas por dois peritos independentes designados nos termos da lei, com uma periodicidade mínima de dois anos, e sempre que ocorram aquisições ou alienações ou ainda alterações significativas do valor do imóvel.

O custo de aquisição do imóvel corresponde ao valor de compra, acrescido quando aplicável, das despesas incorridas subsequentemente com obras de remodelação e beneficiação de vulto ou com obras de construção, que alterem substancialmente as condições em que o imóvel é colocado para arrendamento no mercado.

Os ajustamentos que resultam das avaliações, correspondentes a mais e menos-valias não realizadas, são registados no ativo, respetivamente, a crescer ou deduzir ao valor do imóvel, por contrapartida das rubricas de Ganhos ou Perdas em ativos imobiliários da Demonstração dos Resultados.

c) Comissões de gestão, depósito e supervisão

O Fundo suporta encargos com comissões de gestão e de depositário, de acordo com a legislação em vigor, a título de remuneração dos serviços prestados pela Sociedade Gestora e pelo Banco Depositário. As bases e método de cálculo encontram-se descritos no Regulamento de Gestão do Fundo.

A taxa de supervisão devida à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários constitui um encargo do Fundo. Este encargo é calculado por aplicação de uma taxa ao valor global do Fundo no final de cada mês.

As comissões de gestão, depositário e supervisão encontram-se registadas na rubrica de Comissões de operações correntes da Demonstração dos Resultados.

d) Carteira de títulos

As unidades de participação em fundos de investimento são registadas ao custo de aquisição e valorizadas com base na respectiva cotação referente à data do balanço. As mais e menos-valias apuradas de acordo com este critério de valorização, são reconhecidas na Demonstração de Resultados do período nas rubricas ganhos ou perdas em operações financeiras, por contrapartida das rubricas mais-valias e menos-valias do ativo.

e) Unidades de participação

O valor da unidade de participação é calculado mensalmente, tendo por base o valor líquido global do Fundo apurado no encerramento das contas no último dia do mês e o número de unidades de participação em circulação.

f) Imposto sobre o rendimento

Os Fundos de Investimento Imobiliário estão sujeitos, de acordo, com o Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), a imposto sobre o rendimento de forma autónoma, considerando a natureza dos rendimentos. Desta forma, o valor das unidades de participação é, em cada momento, líquido de imposto.

Os rendimentos prediais líquidos obtidos no território português, que não sejam mais-valias prediais, estão sujeitos a tributação autónoma à taxa de 20%. Relativamente às mais-valias prediais, estão sujeitas a imposto autonomamente a uma taxa de 25%, que incide sobre 50% da diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias realizadas no exercício.

Outros rendimentos que não prediais, são tributados da seguinte forma:

- Os rendimentos obtidos no território português, que não sejam mais-valias, estão sujeitos a retenção na fonte, como se de pessoas singulares se tratasse, sendo recebidos líquidos de imposto ou, caso a retenção não ocorra, são tributados à taxa de 25% sobre o valor líquido obtido no exercício, a exemplo do que acontece com os rendimentos, que não sejam mais-valias, obtidos no estrangeiro;
- Relativamente às mais-valias, obtidas em território português ou fora dele, estão sujeitas a imposto autonomamente a uma taxa de 10%, que incide sobre a diferença entre as mais-valias e as menos-valias apuradas no exercício, com exceção das mais-valias resultantes da alienação de títulos detidos por mais de 12 meses, as quais não estão isentas a tributação.

De acordo com o artigo 22º do EBF, o imposto estimado no exercício sobre os rendimentos gerados, incluindo as mais-valias, é registado na rubrica Impostos e taxas da Demonstração dos Resultados. Os rendimentos obtidos, quando não isentos, são assim considerados pelo respetivo valor bruto na respetiva rubrica da Demonstração dos Resultados.

A liquidação do imposto apurado deverá ser efetuada até ao final do mês de abril do exercício seguinte, ficando sujeita a inspeção e eventual ajustamento pelas autoridades fiscais durante um período de quatro anos, contado a partir do ano a que respeitam.

FUNDIPAR - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**NOTA 8: Dívidas de Cobrança Duvidosa**

(Valores em Euros)

Contas / Entidades	Devedores p/rendas vencidas	Outros	Soma
A Terra do Condomínio	6.250,00		6.250,00
Halyna Kushnirenko	10.894,00		10.894,00
Vidacelerada, Lda	1.810,00		1.810,00
Rute de Jesus Cidrais Calado Cordas Frasão	4.423,00		4.423,00
Holidaymakers	50.825,00		50.825,00
TOTAL	74.202,00	-	74.202,00

FUNDIPAR - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**NOTA 10: Dívidas a terceiros cobertas por garantias reais**

(Valores em Euros)

Rubricas do Balanço	Valores	Garantias Prestadas	
		Natureza	Valor
Conta 43 - Empréstimos Obtidos	16.956.999,57	Hipoteca	15.835.000,00
TOTAL	16.956.999,57	-	15.835.000,00

FUNDIPAR - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**NOTA 11: Movimento de Contas de Provisões**

(Valores em Euros)

Contas	Saldo Inicial	Aumento	Redução	Saldo Final
Conta 471 - Ajustamentos para crédito vencido	14.175,00	52.633,00	0,00	66.808,00
TOTAL	14.175,00	52.633,00	0,00	66.808,00

FUNDIPAR - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**NOTA 12: Discriminação dos impostos retidos na fonte**

(Valores em Euros)

Tipo de rendimento	Montantes
Aplicações Financeiras	0,90
T O T A L	0,90

FUNDIPAR - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**NOTA 13: Discriminação das responsabilidades com e de terceiros**

(Valores em Euros)

Tipo de responsabilidade	Montantes	
	No início	No fim
Operações a prazo de venda - imóveis	0,00	340.000,00
Valores cedidos em garantia	15.835.000,00	15.835.000,00
Outros - opções sobre imóveis	89.690,00	0,00
Operações Sobre Direitos	0,00	498.797,89
TOTAL	15.924.690,00	16.673.797,89

FUNDIPAR - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

Demonstração dos Fluxos Monetários em 31 de dezembro de 2012

(Valores em Euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2012	2011
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO		
RECEBIMENTOS		
Subscrição de unidades de participação	0,00	0,00
PAGAMENTOS		
Resgates de unidades de participação	0,00	0,00
Rendimentos pagos aos participantes	0,00	0,00
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	0,00	0,00
OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS		
RECEBIMENTOS		
Alienação de ativos imobiliários	720.530,00	5.839.250,00
Rendimentos de ativos imobiliários	442.546,02	419.675,00
Adiantamentos por conta de venda de ativos imobiliários	0,00	0,00
Outros recebimentos de ativos imobiliários	0,00	350,00
PAGAMENTOS		
Aquisição de ativos imobiliários	1.333.629,23	1.532.959,14
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	249.639,80	195.723,27
Adiantamentos por conta de compra de ativos imobiliários	0,00	0,00
Comissões em ativos imobiliários	0,00	21.325,12
Outros pagamentos de valores imobiliários	11.100,22	5.939,18
Fluxo das operações sobre valores imobiliários	-431.293,23	4.503.328,29
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS		
RECEBIMENTOS		
Venda de títulos	0,00	0,00
Rendimentos carteira de títulos	0,00	0,00
PAGAMENTOS		
Compra de títulos	0,00	0,00
Fluxo das operações da carteira de títulos	0,00	0,00
OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS		
RECEBIMENTOS		
Financiamentos externos	2.505.066,75	0,00
PAGAMENTOS		
Financiamentos externos	0,00	4.228.947,47
Juros e custos similares pagos	1.399.147,59	655.383,70
Pagamento em operações de taxa de juro	0,00	0,00
Fluxo das operações a prazo e de divisas	1.105.919,16	-4.884.331,17
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE		
RECEBIMENTOS		
Juros de depósitos bancários	2,67	9,46
Outros recebimentos correntes	82.525,04	11.465,24
PAGAMENTOS		
Comissão de gestão	64.514,80	48.000,00
Comissão de depósito	18.382,39	12.000,00
Taxa de supervisão	5.338,02	2.857,96
Impostos e taxas	631.813,13	241.106,55
Juros devedores de depósitos à ordem	0,00	21,32
Outros pagamentos correntes	38.269,30	78.102,74
Fluxo das operações de gestão corrente	-675.789,93	-370.613,87
OPERAÇÕES EVENTUAIS		
RECEBIMENTOS		
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	0,00	0,00
Outros recebimentos de operações eventuais	1.164,00	0,00
PAGAMENTOS		
Perdas imputáveis a exercícios anteriores	0,00	0,00
Outros pagamentos de operações eventuais	0,00	12.778,78
Fluxo das operações eventuais	1.164,00	-12.778,78
Saldo dos fluxos monetários do período (A)	0,00	-764.395,53
Disponibilidades no início do período (B)	0,00	764.395,53
Disponibilidades no fim do período (C) = (B) + (A)	0,00	0,00

RELATÓRIO DE AUDITORIA

Introdução

1. Nos termos do disposto na alínea c) do nº 1 do artigo 8º do Código dos Valores Mobiliários (CVM) e com a redacção actual do nº 3 do artigo 31º do Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de Março, republicado no Anexo II do Decreto-Lei nº 71/2010, de 18 de Junho, apresentamos o nosso Relatório de Auditoria sobre a informação financeira para o período findo em 31 de Dezembro de 2012, do **Fundo Fundipar - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado**, gerido pela entidade gestora **Interfundos - Gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.**, incluída no Relatório de Gestão, no Balanço (que evidencia um total de 44.701.695 euros e um total de capital do Fundo de 26.901.614 euros, incluindo um resultado líquido de 17.491.157 euros), na Demonstração dos Resultados e na Demonstração dos Fluxos de Caixa do período findo naquela data, e no correspondente Anexo.

Responsabilidades

2. É da responsabilidade do Conselho de Administração da entidade gestora **Interfundos - Gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.:**
 - a) a preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira do Fundo, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa;
 - b) que a informação financeira histórica, preparada de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites, seja completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita, conforme exigido pelo Código dos Valores Mobiliários;
 - c) a adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados, atentas as especificidades dos Fundos de Investimento Imobiliário;
 - d) a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado;
 - e) a informação de qualquer facto relevante que tenha influenciado a sua actividade, posição financeira ou resultados; e
 - f) o ressarcimento e a divulgação dos prejuízos causados por erros ocorridos no processo de valorização e divulgação do valor da unidade de participação ou na imputação das operações de subscrição e resgate ao património do Fundo, nos termos legais.



3. A nossa responsabilidade consiste em verificar a informação financeira contida nos documentos de prestação de contas acima referidos, designadamente sobre se é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita, conforme exigido pelo Código dos Valores Mobiliários, competindo-nos emitir um relatório profissional e independente baseado no nosso exame.

Âmbito

4. O exame a que procedemos foi efectuado de acordo com as Normas Técnicas e Directrizes de Revisão/Auditoria emitidas pela 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 pelo Conselho de Administração da entidade gestora, utilizadas na sua preparação;
 - a verificação do adequado cumprimento do Regulamento de Gestão do Fundo;
 - a verificação da inscrição dos factos sujeitos a registo relativos aos imóveis do Fundo;
 - a verificação da adequada avaliação dos valores do Fundo;
 - a verificação, numa base de amostragem, do cumprimento dos critérios de avaliação definidos no Regulamento de Gestão do Fundo;
 - a verificação da não realização de qualquer operação vedada (particularmente as transacções entre diferentes fundos administrados pela mesma sociedade) e da realização de operações dependentes de autorização ou não oposição da CMVM nos termos e condições definidas na lei e respectiva regulamentação;
 - a verificação do registo e controlo dos movimentos de subscrição e resgate das unidades de participação do Fundo;
 - a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade;
 - a apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das demonstrações financeiras;
 - a apreciação sobre se a informação financeira é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita; e
 - a verificação do ressarcimento e divulgação dos prejuízos causados por erros ocorridos no processo de valorização e divulgação do valor da unidade de participação ou na imputação das operações de subscrição e de resgate ao património do fundo nos termos e condições regulamentarmente previstas.
5. O nosso exame abrangeu ainda a verificação da concordância da informação financeira constante do relatório de gestão com os restantes documentos de prestação de contas.
6. Entendemos que o exame efectuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião.



Opinião

7. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras referidas no parágrafo 1 acima apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira do **Fundo Fundipar - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado** gerido pela entidade gestora **Interfundos - Gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.** em 31 de Dezembro de 2012, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa do período findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os Fundos de Investimento Imobiliário e a informação nelas constante é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.

Ênfases

8. A actual conjuntura económica e financeira, a escassez de liquidez e o número reduzido de transacções comparáveis no mercado, tornam mais difícil concluir sobre a razoabilidade e aderência dos pressupostos utilizados nas avaliações dos imóveis do Fundo conforme previsto no artigo n.º 29 do Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário. Apesar de ter sido cumprido o disposto no referido artigo, salientamos que a recuperabilidade do valor pelo qual os referidos imóveis se encontram registados em balanço à data de 31 de Dezembro de 2012 está dependente da verificação dos pressupostos utilizados nas respectivas avaliações e que, a continuação do cenário de crise económica e financeira e, em particular, de liquidez, poderá ter um impacto na recuperabilidade desse valor.

Relato sobre outros requisitos legais

9. É também nossa opinião que a informação constante do relatório de gestão é concordante com as demonstrações financeiras do período.

Lisboa, 19 de Fevereiro de 2013



KPMG & Associados

Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A. (n.º 189)

representada por

Ana Cristina Soares Valente Dourado (ROC n.º 1011)