

# Interfundos

gestão de fundos de investimento imobiliário

## Relatório e Contas de 2013

### Fundo Imobiliário

### FUNDIPAR

# Relatório de Atividade de 2013

## Fundo Imobiliário FUNDIPAR

# Interfundos

gestão de fundos de investimento imobiliário

### 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 2013:	25.676.065,88 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 2012	Em 2013
185,36%	-4,56%

(\*) 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 2013

O ano de 2013 foi marcado pelo processo de correção dos desequilíbrios económicos internos e externos da economia portuguesa enquadrado pelo Programa de Assistência Económica e Financeira (PAEF). Os segundo e terceiro trimestres evidenciaram já sinais de recuperação económica com um crescimento do PIB e reforço do clima de confiança.

O segmento da habitação, num contexto económico exigente para as famílias e de restrição de acesso ao crédito, assinalou em maio de 2013, pela primeira vez desde 2010, uma variação mensal positiva dos valores de venda. Os indicadores obtidos por inquéritos junto de promotores e mediadores imobiliários reforçam este sentimento positivo e apontam para uma desaceleração da queda de preços. No mercado do arrendamento, assistiu-se a um abrandamento do ritmo de descida das rendas relativamente aos períodos homólogos do ano anterior.

O investimento residencial beneficiou ainda das iniciativas legislativas respeitantes a vistos de autorização de residência para atividade de investimento (*Golden Visa*) e ao regime fiscal dos residentes não habituais, que permitiram atrair com sucesso investidores estrangeiros, maioritariamente de nacionalidade chinesa.

Na capital Portuguesa, no segmento de retalho, permaneceu a tendência de correção do valor das rendas, acompanhando as quebras verificadas no volume de negócios. Com tendência idêntica, o segmento de escritórios, registou uma contração contínua da procura em comparação com o ano anterior, evidenciando ainda um decréscimo da área média contratada. No segmento industrial, os valores de renda registaram quedas quer em termos trimestrais quer em termos homólogos.

## Perspetivas para 2014

As perspetivas económicas para Portugal, em 2014, apontam para uma recuperação moderada da atividade económica, para a conclusão do PAEF, para a continuação do processo de consolidação orçamental assente na redução da despesa pública, para um reforço do clima de confiança e para um aumento progressivo da capacidade de financiamento da economia.

No setor da construção, o número de licenças emitidas sofreu no primeiro semestre de 2013 uma forte redução em termos homólogos, indiciando uma reorientação do setor para a vertente da reabilitação urbana, a qual beneficia de importantes incentivos fiscais e financeiros. Estimativas recentes apontam para um potencial elevado neste mercado, podendo o mesmo, pela sua importância, constituir um elemento atrativo para o investimento privado nos centros urbanos.

A revitalização do tecido urbano poderá, aliada a valores de renda reduzidos, contribuir como um elemento adicional de competitividade na oferta de espaço designadamente em Lisboa, onde o valor de renda por metro quadrado no segmento de escritórios é, atualmente, um dos mais baixos da Europa.

A consolidação da recuperação da economia que se espera poder concretizar-se em 2014 será chave para a retoma da confiança dos investidores, nacionais e internacionais, e poderá concorrer para a estabilização e recuperação do mercado imobiliário.

## Relatório de Atividade

O Fundo Imobiliário Fundipar iniciou a sua atividade no dia 17 de outubro de 2005. A 31 de dezembro de 2013 o Valor Líquido Global do Fundo atingiu os 25.676.065,88 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 2013, era de 4.279,3443 Euros.

Em 2013, o Fundo vendeu a última fração do prédio do Chiado em Lisboa e, manteve a estratégia de colocação de alguns dos seus ativos no mercado de arrendamento. Os restantes projetos em carteira aguardam a evolução da conjuntura económica, em particular, do mercado imobiliário.

Porto Salvo, 31 de março de 2014

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora

FUNDIPAR - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

(Valores em Euros)		BALANÇO					Data: 13 / 12 / 31			
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	ATIVO					CAPITAL E PASSIVO			
		2013			2012		CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Períodos	
		Bruto	Mv / Af	mv / Ad	Líquido	Líquido			2013	2012
	<b>ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>									
31	Terrenos	16.573.067,04	22.020.279,90	135.591,00	38.457.755,94	38.409.474,50	61	Unidades de Participação	6.000.000,00	6.000.000,00
32	Construções	5.264.398,93	763.465,25	478.972,04	5.548.892,14	6.201.485,60	62	Variações Patrimoniais	0,00	0,00
33	Direitos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	63	Imposto s/ Rendimento do Exercício	0,00	0,00
34	Adiantamentos por Compra de Imóveis	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	64	Resultados Transitados	20.901.613,62	3.410.456,68
35	Outros Ativos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	65	Resultados Distribuídos	0,00	0,00
	<b>TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>	<b>21.837.465,97</b>	<b>22.783.745,15</b>	<b>614.563,04</b>	<b>44.006.648,08</b>	<b>44.610.960,10</b>	66	Resultado Líquido	-1.225.547,74	17.491.156,94
	<b>CARTEIRA TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES</b>							<b>TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO</b>	<b>25.676.065,88</b>	<b>26.901.613,62</b>
	<b>OBRIGAÇÕES</b>									
211+2171	Títulos da Dívida Pública	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		<b>AJUSTAMENTOS E PROVISÕES</b>		
212+2172	Outros Fundos Públicos Equiparados	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	47	Ajustamentos de Dívidas a Receber	198.467,00	66.808,00
213+214+2173	Obrigações Diversas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	48	Provisões Acumuladas	0,00	0,00
22	Participações em Sociedades Imobiliárias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		<b>TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS</b>	<b>198.467,00</b>	<b>66.808,00</b>
24	Unidades de Participação	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
26	Outros Títulos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>		
	<b>TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	421	Resgates a Pagar a Participantes	0,00	0,00
	<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>						422	Rendimentos a Pagar a Participantes	0,00	0,00
411	Devedores por Crédito Vencido	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	423	Comissões e Outros Encargos a Pagar	9.854,32	10.193,40
412	Devedores por Rendas Vencidas	197.601,28	0,00	0,00	197.601,28	74.202,00	424+...+429	Outras Contas de Credores	256.166,65	123.400,94
413+...+419	Outras Contas de Devedores	60,00	0,00	0,00	60,00	0,00	431	Empréstimos Titulados (UP-Comp.Variável)	0,00	0,00
	<b>TOTAL DOS VALORES A RECEBER</b>	<b>197.661,28</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>197.661,28</b>	<b>74.202,00</b>	432	Empréstimos Não Titulados	17.873.646,10	16.956.999,57
	<b>DISPONIBILIDADES</b>						44	Adiantamentos por Venda de Imóveis	0,01	340.000,00
11	Caixa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		<b>TOTAL DOS VALORES A PAGAR</b>	<b>18.139.667,08</b>	<b>17.430.593,91</b>
12	Depósitos à Ordem	470.493,74	0,00	0,00	470.493,74	0,00		<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>		
13	Depósitos a Prazo e com Pré-Aviso	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	53	Acréscimos de Custos	669.000,05	293.071,82
14	Certificados de Depósito	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	56	Receitas com Provento Diferido	8.135,68	9.607,34
18	Outros Meios Monetários	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	58	Outros Acréscimos e Diferimentos	0,00	0,00
	<b>TOTAL DAS DISPONIBILIDADES</b>	<b>470.493,74</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>470.493,74</b>	<b>0,00</b>	59	Contas Transitórias Passivas	0,00	0,00
	<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>							<b>TOTAL ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS</b>	<b>677.135,73</b>	<b>302.679,16</b>
51	Acréscimos de Proveitos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		<b>TOTAL DO PASSIVO E CAPITAL</b>	<b>44.691.335,69</b>	<b>44.701.694,69</b>
52	Despesas com Custo Diferido	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
58	Outros Acréscimos e Diferimentos	16.532,59	0,00	0,00	16.532,59	16.532,59				
59	Contas Transitórias Ativas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
	<b>TOTAL ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS</b>	<b>16.532,59</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>16.532,59</b>	<b>16.532,59</b>				
	<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>22.522.153,58</b>	<b>22.783.745,15</b>	<b>614.563,04</b>	<b>44.691.335,69</b>	<b>44.701.694,69</b>				

Abreviaturas: Mv - Mais valias; mv - Menos valias; P - Provisões; Af - Ajustamentos Favoráveis; Ad - Ajustamentos Desfavoráveis

FUNDIPAR - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

(Valores em Euros)		DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS				Data: 13 / 12 / 31	
CUSTOS E PERDAS				PROVEITOS E GANHOS			
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2013	2012	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2013	2012
	<b>CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b>				<b>PROVEITOS E GANHOS CORRENTES</b>		
	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS				JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS		
711+...+718	De Operações Correntes	1.096.314,06	1.086.776,44	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	11,36	3,57
	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	0,00	822...825	Da Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	220.339,89	130.832,20	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	234.262,02	292.429,03	833	Em Ativos Imobiliários	59.450,00	18.893.657,83
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	87.706,46	93.712,38		De Ajustamentos de Dívidas a Receber	0,00	0,00
7412+7422	Impostos Indiretos	129.977,87	67.256,73	851	De Provisões para Encargos	0,00	0,00
7418+7428	Outros Impostos	116.315,76	0,00	852			
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO				RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	597.616,35	502.458,68
751	Ajustamentos de Dívidas a Receber	131.659,00	52.633,00	86	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	1.617,80	82.525,04
752	Provisões para Encargos	0,00	0,00	87			
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	222.210,68	254.256,38		<b>TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)</b>	<b>658.695,51</b>	<b>19.478.645,12</b>
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	13.042,77	10.756,02		<b>PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS</b>		
	<b>TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)</b>	<b>2.251.828,51</b>	<b>1.988.652,18</b>	881	Recuperação de Incobráveis	0,00	0,00
	<b>CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS</b>			882	Ganhos Extraordinários	368.286,06	1.164,00
781	Valores Incobráveis	0,00	0,00	883	Ganhos de Exercícios Anteriores	0,00	0,00
782	Perdas Extraordinárias	0,00	0,00	884...888	Outros Ganhos Eventuais	0,00	0,00
783	Perdas de Exercícios Anteriores	150,00	0,00		<b>TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)</b>	<b>368.286,06</b>	<b>1.164,00</b>
784...788	Outras Perdas Eventuais	550,80	0,00				
	<b>TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)</b>	<b>700,80</b>	<b>0,00</b>				
66	<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se &gt; 0)</b>	<b>0,00</b>	<b>17.491.156,94</b>	66	<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se &lt; 0)</b>	<b>1.225.547,74</b>	<b>0,00</b>
	<b>TOTAL</b>	<b>2.252.529,31</b>	<b>19.479.809,12</b>		<b>TOTAL</b>	<b>2.252.529,31</b>	<b>19.479.809,12</b>
8X2-7X2	Resultados da Carteira Títulos	0,00	0,00	D-C	Resultados Eventuais	367.585,26	1.164,00
8x3+86-7x3-76	Resultados de Ativos Imobiliários	200.593,65	18.849.431,10	B+D-A-C+74x1	Resultados Antes de Imposto s/o Rendimento	-1.137.841,28	17.584.869,32
8x9-7x9	Resultados das Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00	B+D-A-C	Resultados Líquidos do Período	-1.225.547,74	17.491.156,94
B-A+74x1	Resultados Correntes	-1.505.426,54	17.583.705,32				

**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	17.634.170,00	22.042.200,00	4.408.030,00
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	14.378.551,44	17.953.150,00	3.574.598,56
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 Monte Leite	S. João do Estoril	394.371,71	382.150,00	-12.221,71
URBANIZAÇÃO MARINA PARK	Lagos	3.009.592,46	3.449.023,50	439.431,04
URBANIZAÇÃO PARCHAL	Lagoa	2.374.704,50	3.821.500,50	1.446.796,00
Total		44.006.648,08	53.813.380,28	9.806.732,20

**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	3.410.456,68				17.491.156,94		20.901.613,62
Resultados do período	17.491.156,94				-17.491.156,94	-1.225.547,74	-1.225.547,74
<b>S O M A</b>	<b>26.901.613,62</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-1.225.547,74</b>	<b>25.676.065,88</b>
Nº de unidades de participação	6.000						6.000
Valor da unidade de participação	4.483,6023						4.279,3443

**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	
<b>1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA</b>						44.006.648,08
1.1. Terrenos						38.457.755,94
1.1.1. Urbanizados						4.070.330,00
Arrendados						4.070.330,00
REPSOL OLHÃO - Olhão	2.215	20121205	1.026.760,00	20121205	1.211.500,00	1.119.130,00
Mc DONALD'S PORTIMÃO - Portimão	2.700	20121205	1.613.600,00	20121205	1.729.100,00	1.671.350,00
Mc 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						34.387.425,94
Não Arrendados						34.387.425,94
MARINA II - Lagos	122.160	20130418	20.134.400,00	20130418	23.950.000,00	17.634.170,00
QUINTA MOLEÃO-LAGOS - Molião-Estrada da Albardeira	46.480	20130418	17.673.000,00	20130418	18.233.300,00	14.378.551,44
URBANIZAÇÃO PARICAL - Ferragudo - Lagoa	90.225	20121205	3.721.001,00	20121205	3.922.000,00	2.374.704,50
1.4. Construções Acabadas						5.548.892,14
1.4.1 Arrendadas						1.976.950,28
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						903.265,09
LOJAS MARINA PK LAG - Lagos	118	20121205	140.000,00	20121205	151.792,00	162.177,06
QUINTA DAS OLIVEIRAS - PORTIMÃO	95	20121205	94.366,00	20121205	97.360,00	101.638,03
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						3.571.941,86
Habitação						2.969.700,80
Rua Monte Leite - Estrada de Monte Leite - S. João do Estoril	142	20121205	176.650,00	20121205	205.500,00	197.185,84
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	20130418	502.500,00	20130418	572.500,00	537.500,00
URB. MARINA PARK - LOTE 25	265	20130418	362.400,00	20130418	414.600,00	388.500,00
URB. MARINA PARK - LOTE 26	64	20130418	100.500,00	20130418	111.900,00	106.200,00
URB. MARINA PARK - LOTE 27	74	20130418	100.500,00	20130418	116.400,00	108.450,00
Comércio						591.093,32
QUINTA DAS OLIVEIRAS - PORTIMÃO	485	20121205	455.598,29	20121205	479.328,26	516.192,88
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
<b>Total</b>	<b>271.050</b>	<b>-</b>	<b>51.088.225,29</b>	<b>-</b>	<b>56.538.535,26</b>	<b>44.006.648,08</b>
<b>7 - LIQUIDEZ</b>		<b>Quant.</b>	<b>Moeda</b>	<b>Cotação</b>	<b>Juros Decor.</b>	<b>Valor Global</b>
7.1. À vista						470.493,74
7.1.1. Numerario						470.493,74
7.1.2. Depósitos a Ordem BCP 0,028800%						0,00
7.2. A Prazo						470.493,74
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
<b>8 - EMPRÉSTIMOS</b>						-18.538.107,45
8.1 Empréstimos Obtidos						-18.538.107,45
BCP 6.09% 24/04/07 24/01/16			EUR		-592.408,54	-10.592.408,54
BCP 5.85% 01/09/13 06/06/16			EUR		-10.910,93	-310.910,93
BCP 6.29% 30/12/05 30/03/14			EUR		-2.367,66	-6.519.347,75
BII 6.09% 14/08/02 14/02/16			EUR		-58.774,22	-1.115.440,23
8.2 Descobertos						0,00
8.3 Componente Variável de Fundos Mistos						0,00
<b>9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR</b>						-262.968,48
9.1. - Valores Ativos						214.193,87
9.1.1. Adiantamentos por conta de imóveis						0,00
9.1.2. Outros			EUR			214.193,87
9.2. - Valores Passivos						-477.162,35
9.2.1. Recebimentos por conta de imóveis						0,00
9.2.2. Outros			EUR			-477.162,35
<b>TOTAL</b>		<b>-</b>			<b>-664.461,35</b>	<b>-18.330.582,19</b>
<b>B - VALOR LIQUIDO GLOBAL DO FUNDO</b>		<b>-</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>25.676.065,89</b>



## **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 depósito, 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, depósito e supervisão encontram-se registadas na rubrica de Comissões de operações correntes da Demonstração dos Resultados.

#### d) Carteira de títulos e participações

Os títulos e participações são registados ao custo de aquisição e valorizados ao preço de referência de mercado mais relevante em termos de liquidez onde os valores se encontrem admitidos à negociação ou, na sua falta, com base em modelos representativos do justo valor destes títulos ou participações 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 dos encargos de conservação e manutenção efetivamente suportados, bem como do imposto municipal sobre imóveis obtidos no território português, estão sujeitos a tributação autónoma à taxa de 25%. 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, apuradas de acordo com o Código do IRS.

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, nos casos em que a mesma sendo devida não é efetuada, pela entidade a quem compete, estão sujeitos a tributação autónoma às taxas de retenção na fonte e sobre o montante a este sujeito, como se de pessoas singulares residentes em território português se tratasse, quando tal retenção na fonte, sendo que, nos casos em que os rendimentos não estejam sujeitos a retenção na fonte, são tributados à taxa de 25% sobre o valor líquido obtido no exercício.
- Os rendimentos obtidos fora do território português, que não sejam mais-valias são tributados autonomamente, à taxa 20%, relativamente a rendimentos de títulos de dívida, a lucros distribuídos e a rendimentos de Fundos de investimento, e à taxa de 25%, nos restantes casos, incidente sobre o respetivo valor líquido obtido em cada ano.
- Relativamente às mais-valias, obtidas em território português ou fora dele, as mesmas são tributadas à taxa de 25% sobre o saldo positivo obtido entre mais e menos-valias.

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 7: Discriminação da liquidez do fundo

(Valores em Euros)

Contas	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções	Saldo Final
Depósitos à ordem	0,00			470.493,74
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>470.493,74</b>

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

(Valores em Euros)

<b>Contas / Entidades</b>	<b>Devedores p/rendas vencidas</b>	<b>Outros</b>	<b>Soma</b>
Gasfomento, SA	300,00		300,00
Halyna Kushnirenko	11.594,00		11.594,00
Miguel Amadeu Cardoso Quelhas da Silva	1,28		1,28
Vidacelerada, Lda	300,00		300,00
Rute de Jesus Cidrais Calado Cordas Frasão	1.600,00		1.600,00
Holidaymakers	180.825,00		180.825,00
Repsol Portuguesa	2.981,00		2.981,00
Outros Devedores		60,00	60,00
<b>TOTAL</b>	<b>197.601,28</b>	<b>60,00</b>	<b>197.661,28</b>

**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	17.873.646,10	Hipoteca	15.835.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>17.873.646,10</b>	-	<b>15.835.000,00</b>

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

(Valores em Euros)

<b>Contas</b>	<b>Saldo Inicial</b>	<b>Aumento</b>	<b>Redução</b>	<b>Saldo Final</b>
Conta 471 - Ajustamentos para crédito vencido	66.808,00	131.659,00	0,00	198.467,00
<b>TOTAL</b>	<b>66.808,00</b>	<b>131.659,00</b>	<b>0,00</b>	<b>198.467,00</b>

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

(Valores em Euros)

<b>Tipo de rendimento</b>	<b>Montantes</b>
Aplicações Financeiras	3,19
<b>T O T A L</b>	<b>3,19</b>

**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	340.000,00	0,00
Valores cedidos em garantia	15.835.000,00	15.835.000,00
Operações Sobre Direitos	498.797,89	498.797,89
<b>TOTAL</b>	<b>16.673.797,89</b>	<b>16.333.797,89</b>



**FUNDIPAR - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**

Demonstração dos Fluxos Monetários em 31 de dezembro de 2013

(Valores em Euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2013	2012
<b>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</b>		
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
<b>Fluxo das operações sobre as unidades do fundo</b>	0,00	0,00
<b>OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS</b>		
RECEBIMENTOS		
Alienação de ativos imobiliários	90.000,00	720.530,00
Rendimentos de ativos imobiliários	472.685,42	442.546,02
Adiantamentos por conta de venda de ativos imobiliários	0,00	0,00
Outros recebimentos de ativos imobiliários	4.500,00	0,00
PAGAMENTOS		
Aquisição de ativos imobiliários	500,00	1.333.629,23
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	186.406,10	249.639,80
Adiantamentos por conta de compra de ativos imobiliários	0,00	0,00
Comissões em ativos imobiliários	0,00	0,00
Outros pagamentos de valores imobiliários	0,00	11.100,22
<b>Fluxo das operações sobre valores imobiliários</b>	380.279,32	-431.293,23
<b>OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS</b>		
RECEBIMENTOS		
Venda de títulos	0,00	0,00
Rendimentos carteira de títulos	0,00	0,00
PAGAMENTOS		
Compra de títulos	0,00	0,00
<b>Fluxo das operações da carteira de títulos</b>	0,00	0,00
<b>OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS</b>		
RECEBIMENTOS		
Financiamentos externos	916.646,53	2.505.066,75
PAGAMENTOS		
Financiamentos externos	0,00	0,00
Juros e custos similares pagos	715.769,25	1.399.147,59
Pagamento em operações de taxa de juro	0,00	0,00
<b>Fluxo das operações a prazo e de divisas</b>	200.877,28	1.105.919,16
<b>OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</b>		
RECEBIMENTOS		
Juros de depósitos bancários	8,17	2,67
Outros recebimentos correntes	60,00	82.525,04
PAGAMENTOS		
Comissão de gestão	85.511,92	64.514,80
Comissão de depósito	26.255,96	18.382,39
Taxa de supervisão	8.377,94	5.338,02
Impostos e taxas	244.935,20	631.813,13
Juros devedores de depósitos à ordem	0,00	0,00
Outros pagamentos correntes	113.235,27	38.269,30
<b>Fluxo das operações de gestão corrente</b>	-478.248,12	-675.789,93
<b>OPERAÇÕES EVENTUAIS</b>		
RECEBIMENTOS		
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	0,00	0,00
Outros recebimentos de operações eventuais	368.286,06	1.164,00
PAGAMENTOS		
Perdas imputáveis a exercícios anteriores	150,00	0,00
Outros pagamentos de operações eventuais	550,80	0,00
<b>Fluxo das operações eventuais</b>	367.585,26	1.164,00
<b>Saldo dos fluxos monetários do período ..... (A)</b>	470.493,74	0,00
<b>Disponibilidades no início do período ..... (B)</b>	0,00	0,00
<b>Disponibilidades no fim do período ..... (C) = (B) + (A)</b>	470.493,74	0,00