

Interfundos

gestão de fundos de investimento imobiliário

Relatório e Contas de 2013

Fundo Imobiliário

BF-INVEST

INTERFUNDOS - GESTÃO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Avenida Professor Cavaco Silva, Parque das Tecnologias, Edifício 3, Piso 0, Ala B Porto Salvo Telefone 351 211 131 612 Fax 351 211 101 125

SEDE SOCIAL: Avenida Professor Doutor Cavaco Silva, Parque das Tecnologias, Edifício 3, Piso 0, Ala B, 2744-002 Porto Salvo

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

Relatório de Atividade de 2013

Fundo Imobiliário BF-INVEST

Interfundos

gestão de fundos de investimento imobiliário

Elementos Identificativos

Tipo de Fundo:	Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular
Data de Constituição:	26-04-2006
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:	8.065.080,73 euros

Política de Investimento

O Fundo tem como objetivo a aplicação das poupanças recebidas dos participantes no investimento efetuado 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 ficarão limitados a Portugal, não estando, todavia, 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 projectos de desenvolvimento imobiliário.

Rendibilidade do Fundo (*)

Em 2012	Em 2013
-32,38%	-32,52%

(*) 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 activos 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 BF - Invest iniciou a sua atividade no dia 26 de abril de 2006. A 31 de dezembro de 2013 o Valor Líquido Global do Fundo atingiu os 8.065.080,73 euros. O património do Fundo encontra-se representado por 55.000 unidades de participação de 100 euros. O valor da unidade de participação, no final do ano de 2013, era de 146,6378 euros.

A atividade do Fundo BF - Invest foi em 2013 positivamente influenciada pela concretização de um conjunto de vendas, ainda que com ajustes nos preços de comercialização.

No âmbito da regular avaliação dos seus ativos, foram efetuados ajustes negativos aos imóveis em carteira, em linha com a tendência que se verificou em mercado.

O prosseguimento da atividade do Fundo numa ótica de continuidade poderá depender do suporte financeiro dos Participantes, do sucesso futuro das suas operações e da capacidade de obtenção de recursos financeiros externos.

Porto Salvo, 31 de março de 2014

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora

BF INVEST - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

(Valores em Euros)		DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS				Data: 13 / 12 / 31	
CUSTOS E PERDAS				PROVEITOS E GANHOS			
CÓDIGO	ATIVO	2013	2012	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2013	2012
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		
	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS				JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS		
711+...+718	De Operações Correntes	541.970,51	688.051,69	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	0,00	5,09
	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	294.321,25	47.478,00	822...825	Da Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	122.849,95	113.068,73	828	De Outras Operações Correntes	0,00	0,00
729	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	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	3.473.131,68	2.656.086,49	833	Em Ativos Imobiliários	1.055.948,08	72.196,27
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	34.338,03	17.660,86	851	De Ajustamentos de Dívidas a Receber	0,00	9.371,00
7412+7422	Impostos Indiretos	66.854,98	104.956,63	852	De Provisões para Encargos	0,00	0,00
7418+7428	Outros Impostos	102.928,95	54.000,00		RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	588.739,00	529.964,00
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO			87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	15.716,20	9.625,55
751	Ajustamentos de Dívidas a Receber	470.313,00	386.635,90		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	1.660.403,28	621.161,91
752	Provisões para Encargos	272.981,51	2.000.000,00		PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS		
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	378.559,44	284.702,16	881	Recuperação de Incobráveis	0,00	0,00
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	9.091,45	15.364,07	882	Ganhos Extraordinários	220.500,00	0,00
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	5.767.340,75	6.368.004,53	883	Ganhos de Exercícios Anteriores	0,00	0,00
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS			884...888	Outros Ganhos Eventuais	0,00	0,00
781	Valores Incobráveis	0,00	0,00		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	220.500,00	0,00
782	Perdas Extraordinárias	0,00	0,00				
783	Perdas de Exercícios Anteriores	0,00	0,00				
784...788	Outras Perdas Eventuais	901,68	0,00				
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	901,68	0,00				
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0)	0,00	0,00	66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0)	3.887.339,15	5.746.842,62
	TOTAL	5.768.242,43	6.368.004,53		TOTAL	5.768.242,43	6.368.004,53
8X2-7X2	Resultados da Carteira Títulos	0,00	0,00	D-C	Resultados Eventuais	219.598,32	0,00
8x3+86-7x3-76	Resultados de Ativos Imobiliários	-2.501.325,29	-2.386.106,38	B+D-A-C+74x1	Resultados Antes de Imposto s/o Rendimento	-3.853.001,12	-5.729.181,76
8x9-7x9	Resultados das Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00	B+D-A-C	Resultados Líquidos do Período	-3.887.339,15	-5.746.842,62
B-A+74x1	Resultados Correntes	-4.072.599,44	-5.729.181,76				

BF INVEST - 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)
Armação de Pera	Armação de Pera - Porches	244.010,00	244.010,00	0,00
Algoz	Algoz - Silves	719.435,78	720.527,50	1.091,72
Calçada das Lajes	Calçada das Lajes, 51 - Lisboa	1.597.458,00	1.597.458,00	0,00
Salvaterra de Magos	Marinhais	57.500,00	57.500,00	0,00
Quinta Trindade	Armação de Pera - Silves	6.098.820,00	6.098.820,00	0,00
Loubite	Silves	563.233,00	563.232,50	-0,50
Fontainhas 1	Albufeira	116.672,01	116.278,50	-393,51
Fontainhas II	Albufeira	28.472,01	27.119,50	-1.352,51
Gandarinha	Cascais	7.659.842,17	8.624.800,00	964.957,83
Av Liberdade	Av. da Liberdade 230 - Lisboa	7.841.904,00	7.841.903,50	-0,50
Loures-Prior Velho	Rua da Guiné, 27 - Loures	1.426.650,87	1.429.790,00	3.139,13
Lisboa - Afonso III	Av. Afonso III, 65 A e 65 B - Lisboa	223.298,69	200.957,50	-22.341,19
Lisboa - Bento Roma	Rua Coronel Bento Roma, 20 A - Lisboa	136.539,29	127.033,50	-9.505,79
5 Outubro 1	Rua 5 de Outubro, 4 - Lj Esq - Amadora	274.246,00	274.246,00	0,00
5 Outubro 2	Rua 5 de Outubro, 4 Lj Dta - Amadora	200.018,22	131.583,00	-68.435,22
Cova Piedade It5 nr6	Rua Manuel Calvário, nº6	581.526,47	491.100,00	-90.426,47
Cova Piedade Lt6 nr5	Rua José Alves de Almeida, nº5	456.246,60	379.500,00	-76.746,60
Total		28.225.873,11	28.925.859,50	699.986,39

BF INVEST - 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	5.500.000,00						5.500.000,00
Diferença em subscrições e resgates	0,00						0,00
Resultados distribuídos	0,00						0,00
Resultados acumulados	12.199.262,50				-5.746.842,62		6.452.419,88
Resultados do período	-5.746.842,62				5.746.842,62	-3.887.339,15	-3.887.339,15
S O M A	11.952.419,88	0,00	0,00	0,00	0,00	-3.887.339,15	8.065.080,73
Nº de unidades de participação	55.000						55.000
Valor da unidade de participação	217,3167						146,6378

BF INVEST - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
NOTA 3. Inventário dos ativos 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						28.225.873,11
1.1. Terrenos						9.425.600,80
1.1.2. Não Urbanizados						9.425.600,80
Não Arrendados						9.425.600,80
Algoz - Silves	205.410	20120202	718.935,00	20120202	722.120,00	719.435,78
Armação de Pera - Porches	3.540	20130128	229.900,00	20130128	258.120,00	244.010,00
Calçada das Lages	3.512	20130903	1.477.916,00	20130903	1.717.000,00	1.597.458,00
Fontainhas 1 - Albufeira	12.530	20120331	112.770,00	20120331	119.787,00	116.672,01
Fontainhas II - Albufeira	2.460	20120331	26.519,00	20120331	27.720,00	28.472,01
Loubite - Silves	60.890	20130520	517.565,00	20130520	608.900,00	563.233,00
Quinta Trindade - Armação de Pera - Silves	25.490	20120928	5.580.600,00	20120928	6.617.040,00	6.098.820,00
Salvaterra de Magos - Marinhas	10.000	20120330	55.000,00	20120330	60.000,00	57.500,00
1.4. Construções Acabadas						18.800.272,31
1.4.1 Arrendadas						8.953.612,29
Serviços						4.925.319,71
Av Liberdade - Av da Liberdade 230 - Lisboa	2.005	20120315	5.570.100,00	20120315	5.904.274,00	3.498.668,84
Loures-Prior Velho - Rua da Guiné, 27	1.668	20120331	1.308.700,00	20120331	1.550.880,00	1.426.650,87
Habitação						4.028.292,58
Gandarinas - Cascais	1.469	20120224	2.364.475,00	20120224	2.425.075,00	2.172.606,70
Gandarinas - Cascais - Rua Guilherme Salgado, 37, - Condominio Scala Cascais Gandarinha	1.254	20120224	2.232.700,00	20120224	2.270.000,00	1.855.685,88
1.4.2 Não Arrendadas						9.846.660,02
Habitação						4.669.322,66
Cova Piedade It5 nr6 - Rua Manuel Calvário, nº6	439	20120121	488.200,00	20120121	494.000,00	581.526,47
Cova Piedade Lt6 nr5 - R.José Alves de Almeida, nº5	312	20120121	367.700,00	20120121	391.300,00	456.246,60
Gandarinas - Cascais - Rua Guilherme Salgado, 37, - Condominio Scala Cascais Gandarinha	2.457	20120224	3.924.400,00	20120224	4.032.950,00	3.631.549,59
Comércio						834.102,29
Afonso III - Av. Afonso III, 65 A e 65 B - Lisboa	261	20120331	189.115,00	20120331	212.800,00	223.298,69
Bento Roma - Rua Coronel Bento Roma, 20 A - Lisboa	143	20120331	125.100,00	20120331	128.967,00	136.539,29
Rua 5 de Outubro, 4 - Lj Esq - Amadora	311	20131028	271.640,00	20131028	276.852,00	274.246,00
Rua 5 de Outubro, 4 Lj Dta - Amadora	81	20120331	126.166,00	20120331	137.000,00	200.018,22
Serviços						4.343.235,16
Av Liberdade - Av da Liberdade 230 - Lisboa	2.489	20120315	2.072.019,00	20120315	2.137.414,00	4.343.235,16
Total	336.721	-	27.759.520,00	-	30.092.199,00	28.225.873,11
7 - LIQUIDEZ		Quant.	Moeda	Cotação	Juros Decor.	Valor Global
7.1. À vista						222.577,48
7.1.1. Numerario						222.577,48
7.1.2. Depósitos a Ordem - BCP			EUR			0,00
7.2. A Prazo						222.577,48
7.2.1. Depósitos com pre-aviso e a prazo						0,00
7.2.2. Certificados de depósito						0,00
7.2.3. Valores Imobiliários com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses						0,00
8 - EMPRÉSTIMOS						-11.372.932,83
8.1 Empréstimos Obtidos						-11.372.932,83
BCP 4,10% 07/02/07 07/02/19			EUR		-13.749,23	-4.667.229,73
BII 5,34% 26/04/06 26/10/15			EUR		-1.161.454,04	-6.705.703,10
8.2 Descobertos						0,00
8.3 Componente Variável de Fundos Mistos						0,00
9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR						-9.010.437,03
9.1. - Valores Activos						2.073.360,61
9.1.1. Adiantamentos por conta de imoveis						0,00
9.1.2. Outros			EUR			2.073.360,61
9.2. - Valores Passivos						-11.083.797,64
9.2.1. Recebimentos por conta de imoveis			EUR			-1.294.288,84
9.2.2. Outros			EUR			-9.789.508,80
TOTAL		-		-	-1.175.203,27	-20.160.792,38
B - VALOR LIQUIDO GLOBAL DO FUNDO		-		-	-	8.065.080,73

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.

A atual situação financeira do Fundo revela a existência de indícios quanto à capacidade de prosseguir a sua atividade numa ótica de continuidade. As demonstrações financeiras foram preparadas com base na continuidade das operações, a qual poderá depender do suporte financeiro dos Participantes, do sucesso futuro das suas operações e da capacidade de obtenção de recursos financeiros externos.

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.

BF INVEST - 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	17.295,96			222.577,48
TOTAL	17.295,96	-	-	222.577,48

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

(Valores em Euros)

Contas/Entidades	Devedores p/rendas vencidas	Outros devedores	Soma
Barcelos & Fonseca, Lda	845.246,81		845.246,81
Dinorah Maria Fernandes Teles Gonçalves	6.808,00		6.808,00
Francisco Almendro Peinado	10.450,00		10.450,00
Frederico Bras de Morais Salgueiro Vieira Guerra	22.800,00		22.800,00
Geoglobal- Sistemas de Inf. Geográfica, Lda	7.195,00		7.195,00
Portorusso - Exportação, Importação e Consultadoria, Lda	14.463,00		14.463,00
KJBMF, Lda	3.520,00		3.520,00
Sandra Margarida Amaro de Oliveira Boarotto	8.984,00		8.984,00
TOTAL	919.466,81	-	919.466,81

BF INVEST - 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	10.197.729,56	Hipoteca	66.000.000,00
TOTAL	10.197.729,56	-	66.000.000,00

BF INVEST - 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 rendas vencidas	404.298,90	470.313,00	0,00	874.611,90
Conta 482 - Provisões para encargos	2.239.500,00	272.981,51	0,00	2.512.481,51
TOTAL	2.643.798,90	743.294,51	0,00	3.387.093,41

BF INVEST - 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	2.405.000,00	274.999,99
Valores cedidos em garantia	66.000.000,00	66.000.000,00
TOTAL	68.405.000,00	66.274.999,99

BF INVEST - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

Demonstração dos Fluxos Monetários em 31 de dezembro de 2013

(Valores em Euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2013	2012
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	6.949.899,99	875.898,15
Rendimentos de ativos imobiliários	110.730,00	164.948,10
Adiantamentos por conta de venda de ativos imobiliários	0,00	0,00
Facturas em recepção e conferência	0,00	100.651,88
Outros recebimentos de valores imobiliários	0,00	10.650,00
PAGAMENTOS		
Aquisição de ativos imobiliários	0,00	0,00
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	619.589,08	0,00
Adiantamentos por conta de compra de ativos imobiliários	0,00	0,00
Facturas em recepção e conferência	0,00	0,00
Comissões em ativos imobiliários	294.321,25	47.478,00
Outros pagamentos de valores imobiliários	1.140.980,00	0,00
Fluxo das operações sobre valores imobiliários	5.005.739,66	1.104.670,13
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	0,00	0,00
PAGAMENTOS		
Financiamentos externos	4.608.252,90	948.210,93
Juros e custos similares pagos	106.453,83	55.106,48
Fluxo das operações a prazo e de divisas	-4.714.706,73	-1.003.317,41
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE		
RECEBIMENTOS		
Juros de depósitos bancários	0,00	3,82
Outros recebimentos correntes	15.716,20	9.625,55
PAGAMENTOS		
Comissão de gestão	101.590,96	11.211,73
Comissão de depósito	12.000,00	15.938,80
Taxa de supervisão	3.259,20	5.086,82
Impostos e taxas	141.290,62	512.709,00
Juros devedores de depósitos bancários	2.613,88	8.245,29
Outros pagamentos correntes	60.311,27	31.058,57
Fluxo das operações de gestão corrente	-305.349,73	-574.620,84
OPERAÇÕES EVENTUAIS		
RECEBIMENTOS		
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	0,00	0,00
Outros recebimentos de operações eventuais	220.500,00	0,00
PAGAMENTOS		
Perdas imputáveis a exercícios anteriores	0,00	0,00
Outros pagamentos de operações eventuais	901,68	0,00
Fluxo das operações eventuais	219.598,32	0,00
Saldo dos fluxos monetários do período (A)	205.281,52	-473.268,12
Disponibilidades no início do período (B)	17.295,96	490.564,08
Disponibilidades no fim do período (C) = (B) + (A)	222.577,48	17.295,96