

# Interfundos

gestão de fundos de investimento imobiliário

## Relatório e Contas de 2014 Fundo Imobiliário FUNDIPAR



# Relatório de Atividade de 2014

## 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 2014:	23.164.964,03 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 2013	Em 2014
-4.56%	-9.78%

(\*) 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 2014

Após três anos consecutivos de contração, a economia portuguesa terá crescido 0,8% em 2014, de acordo com a estimativa do FMI, impulsionada pela melhoria do consumo privado e do investimento, a par com o crescimento das exportações. A recuperação da atividade económica e o cumprimento dos objetivos definidos no Memorando de Entendimento do Programa de Assistência Económica e Financeira (PAEF), assinado em 2011, permitiram ao estado português retomar o financiamento nos mercados financeiros internacionais, logrando assim concluir o PAEF com sucesso em junho de 2014, tal como previsto.

O ano de 2014 foi caracterizado pela retoma do mercado imobiliário com o regresso dos investidores. O volume total investido em ativos de rendimento foi de 885 milhões de euros, o que traduz um aumento de 184% relativamente ao valor verificado no ano anterior. O investimento internacional representou 88% do volume transacionado. Na base da aposta por parte dos investidores internacionais esteve o nível de preço que se verificou no mercado português, permitindo uma rendibilidade elevada em comparação com outras geografias,

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

Av. Professor Doutor Cavaco Silva, Parque das Tecnologias, Edifício J, 2744-002 Porto Salvo Telefone 351 211 1131612 Fax 351 211 101 125

SEDE SOCIAL Av. Professor Doutor Cavaco Silva, Parque das Tecnologias, Edifício J, 2744-002 Porto Salvo

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

num quadro de reforço da confiança externa de Portugal. Em resultado da pressão da procura e do clima de maior confiança no mercado, as yields prime apresentaram uma trajetória descendente em todos os setores de atividade.

O mercado de escritórios encerrou o ano de 2014 com uma absorção de 126.500 m<sup>2</sup>, o que representa uma melhoria de 63% face aos 77.800 m<sup>2</sup> tomados em 2013. O aumento do volume de ocupação reflete um reforço do nível de confiança das empresas, procurando tirar partido das atuais condições de mercado para se instalarem em escritórios de qualidade superior e melhor localizados.

Ao nível do retalho verificou-se alguma estabilidade no valor do m<sup>2</sup> das rendas em localizações prime, exceção para o comércio de rua nas zonas consolidadas de Lisboa e Porto, onde em resultado do elevado crescimento do turismo, o mercado apresentou grande dinamismo.

O mercado de indústria revelou maior otimismo associado à melhoria da atividade económica. Por outro lado, a queda acentuada das yields associada à manutenção das rendas por m<sup>2</sup>, induziu alguns sinais de dinamismo do lado da procura por parte de investidores institucionais para imóveis de rendimento.

No mercado residencial verificou-se uma evolução positiva, parcialmente impulsionada pelo investimento estrangeiro, sobretudo na figura de investidores particulares. O sucesso das medidas legislativas introduzidas como o programa designado por Golden Visa e o novo regime fiscal para residentes não habituais, a par da descida dos spreads nas operações de crédito à habitação por parte das instituições financeiras, reforçaram o sentimento positivo de promotores e mediadores, consubstanciado em redução clara da oferta e subida dos preços.

## Perspetivas para 2015

Em 2015 a tendência de recuperação da atividade económica em Portugal deverá manter-se suportada pela procura interna, a qual deverá beneficiar do aumento do emprego e do rendimento disponível, da queda do preço do petróleo e da tendência de decréscimo das taxas de juro do crédito bancário.

Contudo, o risco de maior indefinição da política económica europeia, associado à alteração do quadro político em vários países, e a incerteza inerente ao desfecho das eleições legislativas nacionais que terão lugar no último trimestre, poderão condicionar a retoma e provocar a reversão da tendência de melhoria das condições de financiamento da economia.

Relativamente ao enquadramento da atividade dos Organismos de Investimento Coletivo realce para a reforma do regime de tributação introduzida pelo Decreto-Lei nº 7/2015, passando para um regime “à saída” no qual o Fundo é tendencialmente isento, ocorrendo a tributação na esfera do Participante, no momento do efetivo recebimento dos rendimentos, seja através de distribuição, seja aquando do resgate ou liquidação do Fundo. O novo regime dota os Fundos e os operadores nacionais de enquadramento fiscal equiparável e competitivo com os promotores de Fundos estrangeiros, não só em território nacional, como nos restantes estados membros da União Europeia, mediante o uso do passaporte comunitário.

O outlook de mercado imobiliário para 2015 mantém um sentimento positivo. Em resultado do aumento do número de investidores institucionais de regresso ao mercado, em alternativa à insuficiente performance expectável em termos de mercados acionista e obrigacionista, o volume de investimento poderá atingir os 1.000 milhões de euros em 2015.

A dinâmica da procura manterá pressão sobre a evolução em baixa das yields prime. É ainda expectável que a recuperação da atividade económica potenciada pelo dinamismo do setor do turismo, associada à estabilidade que se verifica ao nível do pipeline de novos ativos, contribua para a inversão do valor das rendas no mercado de escritórios e de retalho em localizações prime.

## Relatório de Atividade

O Fundo Imobiliário Fundipar iniciou a sua atividade no dia 17 de outubro de 2005. A 31 de dezembro de 2014 o Valor Líquido Global do Fundo atingiu os 23.164.964,03 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 2014, era de 3.860,8273 Euros.

Em 2014, o Fundo manteve a estratégia de colocação de alguns dos seus ativos no mercado de arrendamento.

Os restantes projetos em carteira têm sido alvo de particular atenção, principalmente os projetos mais “emblemáticos” no concelho de Lagos, para os quais foram desenvolvidas algumas iniciativas para a sua dinamização e promoção junto do mercado imobiliário.

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, 27 de março de 2015

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora



FUNDIPAR - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

(Valores em Euros)		BALANÇO					Data: 14 / 12 / 31				
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	ATIVO					CAPITAL E PASSIVO				
		2014		2013		CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Periodos			
Bruto	Mv / Af	mv / Ad	Líquido	Líquido	2014			2013			
<b>31</b>	<b>ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>										
	Terrenos	16.574.894,04	22.127.800,95	1.730.646,55	36.972.048,44	38.457.755,94	<b>61</b>	<b>CAPITAL DO FUNDO</b>			
<b>32</b>	Construções	5.264.398,93	1.387.578,44	815.102,37	5.836.875,00	5.548.892,14	<b>62</b>	Unidades de Participação	6.000.000,00	6.000.000,00	
<b>33</b>	Direitos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>63</b>	Vanções Patrimoniais	0,00	0,00	
<b>34</b>	Adiantamentos por Compra de Imóveis	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>64</b>	Imposto s/ Rendimento do Exercício	0,00	0,00	
<b>35</b>	Outros Ativos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>65</b>	Resultados Transitados	19.676.065,88	20.901.613,62	
	Resultados Distribuídos								0,00	0,00	
	<b>TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>	<b>21.839.292,97</b>	<b>23.515.379,39</b>	<b>2.545.748,92</b>	<b>42.808.923,44</b>	<b>44.006.648,08</b>	<b>66</b>	Resultado Líquido	-2.511.101,85	-1.225.547,74	
	<b>CARTEIRA TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES</b>							<b>TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO</b>	<b>23.164.964,03</b>	<b>25.676.065,88</b>	
	<b>OBRIGAÇÕES</b>										
<b>211+2171</b>	Títulos da Dívida Pública	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		<b>AJUSTAMENTOS E PROVISÕES</b>			
<b>212+2172</b>	Outros Fundos Públicos Equiparados	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>47</b>	Ajustamentos de Dívidas a Receber	261.668,17	198.467,00	
<b>213+214+2173</b>	Obrigações Diversas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>48</b>	Provisões Acumuladas	0,00	0,00	
<b>22</b>	Participações em Sociedades Imobiliárias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		<b>TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS</b>	<b>261.668,17</b>	<b>198.467,00</b>	
<b>24</b>	Unidades de Participação	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
<b>26</b>	Outros Títulos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
	<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>					
	<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>										
<b>411</b>	Devedores por Crédito Vencido	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>421</b>	<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>			
<b>412</b>	Devedores por Rendas Vencidas	245.007,26	0,00	0,00	245.007,26	197.601,28	<b>422</b>	Resgates a Pagar a Participantes	0,00	0,00	
<b>413+...+419</b>	Outras Contas de Devedores	9.465,86	0,00	0,00	9.465,86	60,00	<b>423</b>	Rendimentos a Pagar a Participantes	0,00	0,00	
	<b>TOTAL DOS VALORES A RECEBER</b>	<b>254.473,12</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>254.473,12</b>	<b>197.661,28</b>	<b>424+...+429</b>	Comissões e Outros Encargos a Pagar	9.159,58	9.854,32	
	<b>DISPONIBILIDADES</b>						<b>431</b>	Outras Contas de Credores	141.221,74	256.166,65	
<b>11</b>	Caixa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>432</b>	Empréstimos Titulados (JP-Comp.Variável)	0,00	0,00	
<b>12</b>	Depósitos à Ordem	0,00	0,00	0,00	0,00	470.493,74	<b>433</b>	Empréstimos Não Titulados	18.108.839,77	17.873.646,10	
<b>13</b>	Depósitos a Prazo e com Pré-Aviso	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>44</b>	Adiantamentos por Venda de Imóveis	0,00	0,01	
<b>14</b>	Certificados de Depósito	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		<b>TOTAL DOS VALORES A PAGAR</b>	<b>18.259.221,09</b>	<b>18.139.667,08</b>	
<b>18</b>	Outros Meios Monetários	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
	<b>TOTAL DAS DISPONIBILIDADES</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>470.493,74</b>					
	<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>						<b>53</b>	<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>			
<b>51</b>	Acréscimos de Projeitos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>56</b>	Acréscimos de Custos	1.385.852,72	669.000,05	
<b>52</b>	Despesas com Custo Diferido	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>58</b>	Receitas com Projeito Diferido	8.149,95	8.135,68	
<b>58</b>	Outros Acréscimos e Diferimentos	16.459,40	0,00	0,00	16.459,40	16.532,59	<b>59</b>	Outros Acréscimos e Diferimentos	0,00	0,00	
<b>59</b>	Contas Transitórias Ativas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		Contas Transitórias Passivas	0,00	0,00	
	<b>TOTAL ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS</b>	<b>16.459,40</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>16.459,40</b>	<b>16.532,59</b>		<b>TOTAL ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS</b>	<b>1.394.002,67</b>	<b>677.135,73</b>	
	<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>22.110.225,49</b>	<b>23.515.379,39</b>	<b>2.545.748,92</b>	<b>43.079.855,96</b>	<b>44.891.335,69</b>		<b>TOTAL DO PASSIVO E CAPITAL</b>	<b>43.079.855,96</b>	<b>44.891.335,69</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: 14 / 12 / 31	
CUSTOS E PERDAS		2014		2013		PROVEITOS E GANHOS	
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO			CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2014	2013
<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	1.097.738,31	1.096.314,06	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	10,94	11,36
COMISSÕES				819	De Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00
722	Da Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00	<b>RENDIMENTO DE TÍTULOS</b>			
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	153.143,98	220.339,89	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	1.931.185,88	234.262,02	833	Em Ativos Imobiliários	731.634,24	59.450,00
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	100.695,82	87.706,46	851	De Ajustamentos de Dívidas a Receber	0,00	0,00
7412+7422	Impostos Indiretos	78.327,06	129.977,87	852	De Provisões para Encargos	0,00	0,00
7418+7428	Outros Impostos	24.006,74	116.315,76	<b>RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>		552.606,83	597.616,35
PROVISÕES DO EXERCÍCIO				OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		39.236,20	1.617,80
751	Ajustamentos de Dívidas a Receber	63.201,17	131.659,00	<b>TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)</b>		<b>1.323.488,21</b>	<b>658.695,51</b>
752	Provisões para Encargos	0,00	0,00	<b>PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS</b>			
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	353.258,20	222.210,68	881	Recuperação de Incobráveis	0,00	0,00
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	33.032,90	13.042,77	882	Ganhos Extraordinários	0,00	368.286,06
<b>TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)</b>		<b>3.834.590,06</b>	<b>2.251.828,51</b>	883	Ganhos de Exercícios Anteriores	0,00	0,00
<b>CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS</b>				884...888	Outros Ganhos Eventuais	0,00	0,00
781	Valores Incobráveis	0,00	0,00	<b>TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)</b>		<b>0,00</b>	<b>368.286,06</b>
782	Perdas Extraordinárias	0,00	0,00	<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se &gt; 0)</b>		<b>2.511.101,85</b>	<b>1.225.547,74</b>
783	Perdas de Exercícios Anteriores	0,00	150,00	<b>TOTAL</b>		<b>3.834.590,06</b>	<b>2.252.529,31</b>
784...788	Outras Perdas Eventuais	0,00	550,80	<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se &lt; 0)</b>		<b>2.511.101,85</b>	<b>1.225.547,74</b>
<b>TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)</b>		<b>0,00</b>	<b>700,80</b>	<b>TOTAL</b>		<b>3.834.590,06</b>	<b>2.252.529,31</b>
66	<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se &gt; 0)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se &lt; 0)</b>		<b>2.511.101,85</b>	<b>1.225.547,74</b>
<b>TOTAL</b>		<b>3.834.590,06</b>	<b>2.252.529,31</b>	<b>TOTAL</b>		<b>3.834.590,06</b>	<b>2.252.529,31</b>
8X2-7X2	Resultados da Carteira Títulos	0,00	0,00	D-C	Resultados Eventuais	0,00	367.585,26
8x3+86-7x3-76	Resultados de Ativos Imobiliários	-1.000.203,01	200.593,65	B+D-A-C+74x1	Resultados Antes de Imposto s/o Rendimento	-2.410.406,03	-1.137.841,28
8x9-7x9	Resultados das Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00	B+D-A-C	Resultados Líquidos do Período	-2.511.101,85	-1.225.547,74
B-A+74x1	Resultados Correntes	-2.410.406,03	-1.505.426,54				

**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	148.000,00	148.000,00	0,00
Aldeamento da Bemposta Lote 68	Alvor	66.500,00	66.500,00	0,00
ALVOR RIA	Alvor	599.050,00	599.050,00	0,00
MARINA II	Lagos	17.635.997,00	22.042.200,00	4.406.203,00
Mc DONALD'S OLHÃO - Brancanes	Olhão	1.169.500,00	1.169.500,00	0,00
Mc DONALD'S PORTIMÃO - Portimão	Portimão	1.460.000,00	1.460.000,00	0,00
QUINTA DAS OLIVEIRAS	PORTIMÃO	626.875,00	626.875,00	0,00
QUINTA MOLEÃO	LAGOS	14.378.551,44	17.953.150,00	3.574.598,56
REPSOL OLHÃO	Olhão	1.040.500,00	1.040.500,00	0,00
ROTUNDA PK PORTIMÃO	Portimão	578.000,00	578.000,00	0,00
Rua Monte Leite	S. João do Estoril	346.000,00	346.000,00	0,00
URBANIZAÇÃO MARINA PARK	Lagos	3.472.450,00	3.472.450,00	0,00
URBANIZAÇÃO PARCHAL	Lagoa	1.287.500,00	1.287.500,00	0,00
Total		42.808.923,44	50.789.725,00	7.980.801,56

**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	20.901.613,62				-1.225.547,74		19.676.065,88
Resultados do período	-1.225.547,74				1.225.547,74	-2.511.101,85	-2.511.101,85
<b>S O M A</b>	<b>25.676.065,88</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-2.511.101,85</b>	<b>23.164.964,03</b>
Nº de unidades de participação	6.000						6.000
Valor da unidade de participação	4.279,3443						3.860,8273

7

H



**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>						42.808.923,44
1.1. Terrenos						36.972.048,44
1.1.1. Urbanizados						3.670.000,00
Arrendados						3.670.000,00
REPSOL OLHÃO - Olhão	2.215	20141205	981.000,00	20141205	1.100.000,00	1.040.500,00
Mc DONALD'S PORTIMÃO - Portimão	2.700	20141205	1.350.000,00	20141205	1.570.000,00	1.460.000,00
Mc DONALD'S OLHÃO - Brancanes - Olhão	2.130	20141205	1.119.000,00	20141205	1.220.000,00	1.169.500,00
1.1.2. Não Urbanizados						33.302.048,44
Não Arrendados						33.302.048,44
MARINA II - Lagos	122.160	20130418	20.134.400,00	20130418	23.950.000,00	17.635.997,00
QUINTA MOLEÃO-LAGOS - Molião-Estrada da Albardeira	46.480	20130418	17.673.000,00	20130418	18.233.300,00	14.378.551,44
URBANIZAÇÃO PARCHEL - Ferragudo - Lagoa	90.225	20141205	1.222.000,00	20141205	1.353.000,00	1.287.500,00
1.4. Construções Acabadas						5.836.875,00
1.4.1 Arrendadas						1.766.300,00
Habitação						920.050,00
ALDEAMENTO BEMPOSTA - Bemposta, Lote 5 - Alvor	106	20141205	137.000,00	20141205	159.000,00	148.000,00
ALVOR RIA - Alvor	307	20141205	576.000,00	20141205	622.100,00	599.050,00
Rua Monte Leite - Estrada de Monte Leite - S. João do Estoril	142	20141205	157.500,00	20141205	188.500,00	173.000,00
Comércio						846.250,00
LOJAS MARINA PK LAG - Lagos	118	20141205	118.000,00	20141205	137.800,00	127.900,00
QUINTA DAS OLIVEIRAS - PORTIMÃO	146	20141205	135.000,00	20141205	145.700,00	140.350,00
ROTUNDA PK PORTIMÃO - Lugar do Alto Pacheco - Portimão	1.100	20141205	540.000,00	20141205	616.000,00	578.000,00
1.4.2 Não Arrendadas						4.070.575,00
Habitação						3.446.750,00
Rua Monte Leite - Estrada de Monte Leite - S. João do Estoril	142	20141205	157.500,00	20141205	188.500,00	173.000,00
URB. MARINA PARK - LOTE 06 e 08	588	20141205	773.600,00	20141205	883.000,00	828.300,00
URB. MARINA PARK - LOTE 07	137	20141205	155.000,00	20141205	167.000,00	161.000,00
URB. MARINA PARK - LOTE 10	181	20141205	189.300,00	20141205	213.000,00	201.150,00
URB. MARINA PARK - LOTE 11	178	20141205	195.800,00	20141205	218.000,00	206.900,00
URB. MARINA PARK - LOTE 12	636	20141205	706.500,00	20141205	785.000,00	735.750,00
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	108.200,00
URB. MARINA PARK - LOTE 27	74	20130418	100.500,00	20130418	116.400,00	108.450,00
Comércio						557.325,00
QUINTA DAS OLIVEIRAS - PORTIMÃO	527	20141205	451.950,00	20141205	521.100,00	486.525,00
LOJAS MARINA PK LAG - Lagos	62	20141205	64.800,00	20141205	77.000,00	70.800,00
Serviços						66.500,00
Casa Bemposta lote 68 - Aldeamento da Bemposta, Lote 68 - Alvor	66	20141205	66.000,00	20141205	67.000,00	66.500,00
<b>Total</b>	<b>271.143</b>	<b>-</b>	<b>47.969.050,00</b>	<b>-</b>	<b>53.610.400,00</b>	<b>42.808.923,44</b>
<b>7 - LIQUIDEZ</b>						
7.1. À vista						0,00
7.1.1. Numerário						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
<b>8 - EMPRÉSTIMOS</b>						
8.1 Empréstimos Obtidos						-19.490.153,78
BCP 6.07% 24/04/07 24/01/16			EUR		-1.224.345,46	-19.454.960,12
BCP 5.68% 01/09/13 06/06/16			EUR		-29.273,04	-11.224.345,46
BCP 6.08% 30/12/14 30/03/15			EUR		-2.358,82	-329.273,04
BII 6.05% 14/08/02 14/02/16			EUR		-1.182.002,71	-6.719.338,91
8.2 Descobertos						-125.336,70
BCP						-35.193,67
8.3 Componente Variável de Fundos Mistos						-35.193,67
<b>9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR</b>						
9.1. - Valores Ativos						0,00
9.1.1. Adiantamentos por conta de imóveis						270.932,52
9.1.2. Outros						0,00
9.2. - Valores Passivos						270.932,52
9.2.1. Recebimentos por conta de imóveis						-424.738,14
9.2.2. Outros						0,00
<b>TOTAL</b>						-424.738,14
<b>B - VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO</b>						-19.643.959,41
						23.164.964,03

2  
4

## 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 óptica 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.

4 7

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	470.493,74			0,00
<b>TOTAL</b>	<b>470.493,74</b>	-	-	<b>0,00</b>



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

(Valores em Euros)

Contas / Entidades	Devedores p/rendas vencidas	Outros	Soma
Maria Rosa Correia da Silva	600,00		600,00
Holidaymakers	237.625,00		237.625,00
Vidacelerada, Lda	6.782,26		6.782,26
Outros Devedores		9.465,86	9.465,86
<b>TOTAL</b>	<b>245.007,26</b>	<b>9.465,86</b>	<b>254.473,12</b>

7 4

**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	18.108.839,77	Hipoteca	28.879.943,00
<b>TOTAL</b>	<b>18.108.839,77</b>	-	<b>28.879.943,00</b>

g 2

**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	198.467,00	63.201,17	0,00	261.668,17
<b>TOTAL</b>	<b>198.467,00</b>	<b>63.201,17</b>	<b>0,00</b>	<b>261.668,17</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	3,08
<b>TOTAL</b>	<b>3,08</b>

4  
7



**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
Valores cedidos em garantia	15.835.000,00	28.879.943,00
Operações Sobre Direitos	498.797,89	498.797,89
<b>TOTAL</b>	<b>16.333.797,89</b>	<b>29.378.740,89</b>

7

7

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

Demonstração dos Fluxos Monetários em 31 de dezembro de 2014

(Valores em Euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2014	2013
<b>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</b>		
<b>RECEBIMENTOS</b>		
Subscrição de unidades de participação	0,00	0,00
<b>PAGAMENTOS</b>		
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>		
<b>RECEBIMENTOS</b>		
Alienação de ativos imobiliários	0,00	90.000,00
Rendimentos de ativos imobiliários	505.215,12	472.685,42
Adiantamentos por conta de venda de ativos imobiliários	0,00	0,00
Outros recebimentos de ativos imobiliários	0,00	4.500,00
<b>PAGAMENTOS</b>		
Aquisição de ativos imobiliários	1.827,01	500,00
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	386.253,40	186.406,10
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	4.426,81	0,00
<b>Fluxo das operações sobre valores imobiliários</b>	112.707,90	380.279,32
<b>OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS</b>		
<b>RECEBIMENTOS</b>		
Venda de títulos	0,00	0,00
Rendimentos carteira de títulos	0,00	0,00
<b>PAGAMENTOS</b>		
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>		
<b>RECEBIMENTOS</b>		
Financiamentos externos	235.193,67	916.646,53
<b>PAGAMENTOS</b>		
Financiamentos externos	0,00	0,00
Juros e custos similares pagos	424.795,18	715.769,25
Pagamento em operações de taxa de juro	0,00	0,00
<b>Fluxo das operações a prazo e de divisas</b>	-189.601,51	200.877,28
<b>OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</b>		
<b>RECEBIMENTOS</b>		
Juros de depósitos bancários	7,86	8,17
Outros recebimentos correntes	29.830,34	60,00
<b>PAGAMENTOS</b>		
Comissão de gestão	83.120,32	85.511,92
Comissão de depósito	25.060,15	26.255,96
Taxa de supervisão	7.996,31	8.377,94
Impostos e taxas	236.566,71	244.935,20
Juros devedores de depósitos à ordem	0,00	0,00
Outros pagamentos correntes	70.694,84	113.235,27
<b>Fluxo das operações de gestão corrente</b>	-393.600,13	-478.248,12
<b>OPERAÇÕES EVENTUAIS</b>		
<b>RECEBIMENTOS</b>		
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	0,00	0,00
Outros recebimentos de operações eventuais	0,00	368.286,06
<b>PAGAMENTOS</b>		
Perdas imputáveis a exercícios anteriores	0,00	150,00
Outros pagamentos de operações eventuais	0,00	550,80
<b>Fluxo das operações eventuais</b>	0,00	367.585,26
<b>Saldo dos fluxos monetários do período ..... (A)</b>	-470.493,74	470.493,74
<b>Disponibilidades no início do período ..... (B)</b>	470.493,74	0,00
<b>Disponibilidades no fim do período ..... (C) = (B) + (A)</b>	0,00	470.493,74